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

☆

Zweiter Band

Gutachten und Berichte
hrsg. im Auftrage des Vereins für Socialpolitik



Duncker & Humblot *reprints*

DOI: https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen

in deutschen Großstädten.

Zweiter Band.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Schriften

des

Vereins für Socialpolitik.

XXXI.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen

in deutschen Großstädten.

Zweiter Band.



Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1886.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Wohnungsnoth

der ärmeren Klassen

in deutschen Großstädten

und

Vorschläge zu deren Abhülfe.

Gutachten und Berichte

herausgegeben im Auftrage des Vereins für Socialpolitik.

Zweiter Band.

Mit acht Steintafeln.



Leipzig,

Verlag von Duncker & Humblot.

1886.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

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

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Inhaltsverzeichniß.

Seite

VII.

Die Wohnungsfrage in Frankreich. Von Arthur Raffalovich . . 1—72

I. Die französische Gesetzgebung S. 1—18. — II. Die Gesetzgebung über die möblirten Wohnungen in Paris S. 19—23. — III. Die Wohnungsverhältnisse in Paris. Miethszinse. Budget der Arbeiter. Zahl der Wohnungen S. 24—35. — IV. Wohnungsfrage im Allgemeinen. Ansichten des Verfassers. Einwände gegen die directe Intervention des Staates oder der Gemeinden ꝛc. S. 36—54. — V. Die in einigen Provinzialstädten Frankreichs gemachten Versuche zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen S. 55—72.

VIII.

Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Bochum. Von Bürgermeister Lange . . . . . 73—105

IX.

Die Wohnungsverhältnisse in Chemnitz i. S. Von Stadtrath Dr. Dittrich . . . . . 107—127

1. Oertliche Verhältnisse S. 107—114. — 2. Statutarische und gesetzliche Bestimmungen S. 114—118. — 3. Abhilfemaßregeln S. 118—123. — 4. Freie Hilfsthätigkeit S. 123—127.

X.

Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in der Stadt Osnabrück. Von Oberbürgermeister Brüning. Mit 8 Steintafeln . . 129—151

XI.

Die Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen in der Stadt Crefeld. Von L. F. Seyffardt . . . . . 153—156

XII.

Die Arbeiterwohnungsfrage in Dortmund. Von Bürgermeister Arnecke 157—186

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Seite

XIII.

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

XIV.

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

XV.

Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen in der Stadt Elberfeld. Von Ernst, Vorsitzendem der städtischen Armenverwaltung 237—248

XVI.

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

XVII.

Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig. Von Dr. Ernst Hasse . . . . . 288—378

I. Die Aeußerungen der Wohnungsnoth. A. Der Wohnungsmarkt S. 294. B. Die Beschaffenheit der Wohnungen S. 311. C. Die Benutzung der Wohnungen S. 329. D. Die besonderen Verhältnisse der einzelnen Stadttheile S. 350.

II. Ursachen der Wohnungsnoth S. 359.

III. Folgen der Wohnungsnoth S. 363.

IV. Mittel gegen die Wohnungsnoth S. 367.

Anhang:

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

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

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

I. Aeußerungen der Wohnungsnoth.

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

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

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

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

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

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

(Schlechte Abtrittsanlagen; ungenügende Wasserversorgung; schlechtes Brunnenwasser.)

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

4. Falls wohnungsstatistische Aufnahmen vorhanden sind:

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

b) Wie viel Wohnungen giebt es
mit einem nicht heizbaren Zimmer?
mit einem heizbaren Zimmer?
mit einem heizbaren Zimmer und Küche?
mit zwei heizbaren Zimmern?
mit zwei heizbaren Zimmern und Küche? u. s. w.

c) Wie viel Wohnungen
unter der Erde?
gleicher Erde?
erster Stock?
⋮
Dachstock?

Wie viel Wohnungen nehmen ein ganzes Haus ein?

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

d) In wie viel und wie beschaffenen Wohnungen sind die Wohnungsräume zugleich zum Gewerbebetriebe benutzt?

5. Welche Entwickelung dieser Verhältnisse ergiebt die Vergleichung mit den früheren statistischen Erhebungen?

6. Ist es möglich, die ungesunden Wohnungen (Frage 2) statistisch mit den überfüllten zu combiniren?

7. Bestehen Ermittelungen über den Kubikinhalt einzelner oder vieler überfüllter Wohnungen und was ist ihr Resultat?

8. Wie ist die Lage der billigen Wohnungen zu den Arbeitsstätten ihrer Bewohner? Entstehen Nachtheile aus zu großer Entfernung von Wohnung und Arbeitsort?

9. Falls eine Miethsteuer besteht oder sonstige Aufnahmen über die Miethpreise vorhanden sind:

Wie classificiren sich die vorhandenen Wohnungen nach dem Miethpreis?

Lassen sich die aus der Miethsteuertabelle gefundenen Zahlen statistisch combiniren mit den aus der Einkommen- bezw. Klassensteuerliste gefundenen Zahlen über das Einkommen der Einwohner?

Wie viel Personen zahlen hiernach mehr als ein Fünftel des Einkommens für Miethe?

10. Wie viele und wie beschaffene Wohnungen stehen leer?

II. Ursachen der Wohnungsnoth.

11. Hat sich der Zuzug in den letzten Jahren erheblich vermehrt?
Aus welchen Ursachen?

War er durch vorübergehende Umstände bedingt, oder ist er muthmaßlich dauernd?

12. Sind kleine Wohnungen in den letzten Jahren beseitigt worden
a) durch Straßendurchbrüche?
b) oder sonstige öffentliche Anlagen?
c) oder behufs Umbau zu Privatzwecken?

13. In wie weit wurden Wohnungen neu erbaut
a) überhaupt?
b) insbesondere solche mit drei Zimmern und weniger?

14. Enthält das bestehende Privatrecht hierher gehörige Bestimmungen?

Insbesondere Angabe der üblichen Dauer der Miethverträge, der beiderseitigen Kündigungsfrist, der beiderseitigen Rechte bei Nichteinhaltung des Vertrags.

III. Folgen der Wohnungsnoth.

15. Zahl der Aftervermiethungen?

16. Zahl der Exmissionen?

17. Zahl der Fälle, in denen die öffentliche Unterstützung zum ersten Male durch Unmöglichkeit ein Obdach zu finden, bezw. zu behalten herbeigeführt wurde?

18. Verhältniß der Miethshöhe zum Arbeitslohn?

IV. Mittel gegen die Wohnungsnoth.

19. Was hat der Staat gethan?

20. Was hat die Gemeinde gethan?

21. Was haben einzelne Unternehmer zu Gunsten ihrer Arbeiter gethan?

22. Was geschah seitens gemeinnütziger oder wohlthätiger Vereine?

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

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

VII.

Die Wohnungsfrage in Frankreich.

Von

Arthur Raffalovich.

I. Die französische Gesetzgebung [1]).

Das Gesetz von 1850. Die Reformvorschläge.

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

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

[1]) Vgl. Législation sur les logements insalubres, traité pratique par G. Jourdain. 3ème éd. 1885

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

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

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

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

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

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

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

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

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

Der Hergang beim Erlaß dieses Gesetzes war folgender.

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

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

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

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

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

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nach Ablauf dieser zugestandenen Frist die erheischten Arbeiten nicht ausgeführt, so kann die Wohnung für gesundheitswidrig erklärt werden und darf als Wohnraum nicht wieder ohne neuen gemeindebehördlichen Beschluß vermiethet werden.

§ 5. Die Gemeinden, in denen dieses Gesetz Anwendung findet, können von dem Präfecten ermächtigt werden, eine außerordentliche Umlage bis zu zwei Zuschlagspfennigen auf die directen Steuern zu erheben, zur Unterstützung des Baues kleiner Wohnungen, welche bessere hygienische Bedingungen bieten.

Dieser Entwurf, welchem der socialistische Geist sein Gepräge stark aufgedrückt hat, wurde in die „Commission für öffentliche Unterstützungen" verwiesen. Der zum Berichterstatter ernannte Abgeordnete de Riancey unterzog in seinem Bericht am 8. December 1849 folgende Punkte nacheinander einer eingehenden Prüfung: 1) den Zustand der der Arbeiter- und armen Bevölkerung angewiesenen Wohnstätten; 2) die Klagen darüber; 3) die zur Abänderung dieser Sachlage geeigneten Heilmittel, die von der Commission zu einem Gesetzentwurf formulirt waren. Nachdem derselbe discutirt worden war, ging daraus das Gesetz vom Jahre 1850 hervor.

De Riancey und die Commission hatten sich sehr weit von dem Boden, auf dem de Melun stand, entfernt. De Melun hatte das zu erlassende Gesetz als eine Maßregel der Sanitätspolizei aufgefaßt, deren Durchführung Delegirten der Centralgewalt oder der Gemeindeverwaltung anheimfallen sollte. Er wollte allerdings in die Commission zwei Mitglieder des Gemeinderathes zulassen; aber er hatte nicht entfernt daran gedacht, noch eine übergeordnete Gerichtsbarkeit zu schaffen, welche die Privaten gegen etwaige Willkür schützen sollte. Auch beklagen sich die radicalen Hygieniker, wie der Doctor du Mesnil, über den Spielraum, welcher der Chicane gewährt, der Gesundheitspflege entzogen sei. De Melun hatte ferner die Durchführung des Gesetzes nicht mit Förmlichkeiten umgeben und die Fristen so kurz wie möglich bemessen. Sein § 5, eine Gemeindesteuer für die Errichtung kleiner Wohnungen betreffend, wurde in der Sitzung vom 6. Mai 1850 von Wolowski wieder aufgenommen und warm vertheidigt, von der Deputirtenkammer aber verworfen. Der Gesetzentwurf, wie er aus dem Schooße der Commission hervorging, trug den Charakter eines facultativen, aber nicht eines obligatorischen Gesetzes. Vergebens hatte der Doctor Rouffel gefordert, daß das Gesetz ein obligatorisches sein müsse; ebenso vergeblich hatte er auch dafür gesprochen, daß es sich auf die zur ausschließlichen Benutzung seitens der Eigenthümer vorbehaltenen Wohnungen ausdehnen solle.

Die Grundzüge der jetzigen Gesetzgebung in dieser Materie, wie sie aus dem Gesetz vom Jahre 1850 und den Beschlüssen des Staatsrathes hervorgingen, sind nun folgende.

In jeder Gemeinde, in welcher der Gemeinderath es durch einen besonderen Beschluß für nothwendig erklärt, ernennt derselbe eine Commission behufs Aufsuchung und Bezeichnung der unerläßlichen Maßregeln zur Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse ungesunder Wohnungen und der dazu gehörigen Räume, welche vermiethet oder von Anderen als dem Eigen-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

thümer, Nutznießer oder Nutzungsberechtigten (usuarius) eingenommen sind. Inbegriffen sind insbesondere auch die Pförtnerwohnungen.

Als ungesund werden die Wohnungen angesehen, welche sich in, das Leben oder die Gesundheit ihrer Bewohner zu gefährden geeigneten Verhältnissen befinden. In Städten mit einer Bevölkerung von mehr als 50 000 Seelen kann der Gemeinderath entweder eine Commission von 20 Mitgliedern oder mehrere Commissionen von höchstens 9, mindestens 5 Mitgliedern berufen. In Paris darf die Zahl der Mitglieder sich auf 30 belaufen, in den anderen Gemeinden auf 5 bis 9. Unter denselben muß sich ein Arzt, ein Baumeister oder irgend ein anderer Fachmann, ebenso ein Mitglied des Armenraths und des Gewerbegerichts befinden, wenn solche Einrichtungen in der Gemeinde bestehen. Den Vorsitz führt der Bürgermeister oder sein Beigeordneter; der Arzt und der Baumeister können von außerhalb der Gemeinde genommen werden; die Commission erneuert sich alle zwei Jahre zu einem Drittheil; die austretenden Mitglieder sind unbeschränkt wieder wählbar.

Die Commission hat die als ungesund bezeichneten Wohnstätten aufzusuchen, den Zustand der Gesundheitswidrigkeit näher festzustellen und dessen Ursachen sowie die Abhülfsmittel anzugeben, auch die Wohnungen namhaft zu machen, welche eine Verbesserung ihrer Gesundheitsverhältnisse nicht zulassen. Die Berichte der Commission werden auf dem Secretariat der Bürgermeisterei niedergelegt und die betheiligten Parteien aufgefordert, davon Einsicht zu nehmen und innerhalb einer Frist von einem Monat ihre Bemerkungen vorzubringen. Nach Ablauf dieser Frist gehen Bericht und Bemerkungen an den Gemeinderath, und dieser bestimmt 1) die zur Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse vorzunehmenden Arbeiten und die Orte, wo letztere ganz oder theilweise ausgeführt werden sollen, sowie die Fristen für deren Vollendung, 2) die Wohnungen, welche eine Verbesserung ihrer Gesundheitsverhältnisse nicht zulassen.

Gegen diese Entscheidung steht dem Betheiligten Recurs mit aufschiebender Wirkung an den Präfecturrath binnen Monatsfrist, von der Zustellung des Gemeinderathsbeschlusses an gerechnet, offen.

Auf Grund der Entscheidung des Gemeinderathes oder im Falle eines Recurses der des Präfecturrathes hat die Gemeindebehörde, wenn festgestellt worden, daß die Ursachen der Gesundheitswidrigkeit von dem Thun des Eigenthümers oder Nutznießers abhängig sind, diesem als Ordnungs- und Polizeimaßregel die Ausführung der für nöthig erachteten Arbeiten aufzulegen.

Die zur Ausführung der die Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse bezweckenden Arbeiten hergestellten Oeffnungen sind 3 Jahre lang von der Thür- und Fenstersteuer befreit.

Falls in den bestimmten Fristen die für nöthig erachteten Arbeiten nicht ausgeführt werden und die Wohnung nach wie vor von einem Dritten eingenommen wird, so verfällt der Eigenthümer oder Nutznießer in eine Geldstrafe von 16 bis 100 Francs. Sind die Arbeiten auch in dem auf die Verurtheilung folgenden Jahre nicht ausgeführt und wird die ungesunde Wohnung nach wie vor von einem Dritten eingenommen, so verfällt

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Eigenthümer oder Nutznießer in eine Geldstrafe, die dem Geldwerthe der Arbeiten gleichkommt und auf das Doppelte erhöht werden kann.

Ist festgestellt, daß die Wohnung eine Assanirung nicht zuläßt und daß die Ursachen der Gesundheitswidrigkeit in der Wohnung selbst liegen, so kann die Gemeindebehörde deren Vermiethung als Wohnung binnen einer zu bestimmenden Frist bis auf Weiteres verbieten.

Das gänzliche Verbot kann nur vom Präfecturrath ausgesprochen werden, und steht in solchem Fall von dessen Entscheidung Recurs an den Staatsrath frei.

Der Eigenthümer oder Nutznießer, welcher dem ausgesprochenen Verbot zuwiderhandelt, wird zu einer Geldstrafe von 16 bis 100 Francs und im Wiederholungsfall innerhalb eines Jahres zu einer Geldstrafe verurtheilt, die dem doppelten Betrage des Miethwerthes der vom Verbot getroffenen Wohnung gleichkommt.

Tritt in Folge Ausführung dieses Gesetzes eine Auflösung von Miethverträgen ein, so begründet diese keinerlei Schadensanspruch zu Gunsten des Miethers.

Der Artikel 463 des französischen Strafrechts findet auf alle oben bezeichneten Uebertretungen Anwendung.

Ist die Gesundheitswidrigkeit das Ergebniß von äußeren und bleibenden Ursachen, oder können diese Ursachen nur durch zusammenhängende Arbeiten beseitigt werden, so kann die Gemeinde in den Formen und unter Erfüllung der durch das Gesetz vom 3. Mai 1841 vorgeschriebenen Förmlichkeiten die Gesammtheit der im Umkreise der Arbeiten gelegenen Besitzungen erwerben.

Die Theile dieser Besitzungen, welche nach bewerkstelligter Assanirung außerhalb der für die neuen Bauten festgestellten Baufluchten bleiben, können in öffentlicher Versteigerung wieder verkauft werden, ohne daß in solchem Falle die früheren Eigenthümer oder ihre Rechtsnachfolger die Anwendung der Artikel 60 und 61 des Gesetzes vom 3. Mai 1841 fordern können.

Die auf Grund dieses Gesetzes ausgesprochenen Geldstrafen werden ganz dem Armenrath oder der Wohlthätigkeitsanstalt des Orts überwiesen, wo die Wohnungen gelegen sind, in Bezug auf welche die fraglichen Geldstrafen verwirkt sind.

Das Gesetz von 1850 trägt, wie aus Voranstehendem ersichtlich, einen wesentlich communalen Charakter. Dem Gemeinderath allein steht die Entscheidung zu, ob die Ernennung einer Commission für die ungesunden Wohnungen nothwendig ist. Er hat den freiesten Spielraum in der Wahl der betreffenden Persönlichkeiten. Die Commission kann nur von Fall zu Fall entscheiden; sie kann nicht vorgehen, indem sie generelle Vorschriften erläßt. Fünf Bedingungen müssen erfüllt sein, um die Anwendbarkeit des Gesetzes zu begründen und folglich erst die Thätigkeit der Commission in Bewegung zu setzen: es muß sich um Wohnungen oder Nebenräumlichkeiten von Wohnungen handeln; die Wohnungen und Nebenräumlichkeiten müssen gesundheitswidrig sein; die gesundheitswidrigen Wohnungen und Nebenräumlichkeiten müssen vermiethet oder durch Andere, als den Eigen-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

thümer, den Nutznießer oder Nutzungsberechtigten, bewohnt sein; die Gesundheitswidrigkeit muß dem Eigenthümer oder Nutznießer zur Last fallen; endlich die Gesundheitswidrigkeit muß der Wohnung selbst anhaften.

Wenn die Gesundheitswidrigkeit in äußeren und dauernden Ursachen begründet liegt, oder wenn dieselben nur durch Gesammtarbeiten beseitigt werden können — wie z. B. bei zu hohen Häusern in zu engen Straßen —, so ist die Commission für gesundheitswidrige Wohnungen nicht mehr competent. In diesem Falle darf die Gemeinde das Zwangsenteignungsverfahren anwenden.

Die Commission muß die Wohnungen untersuchen, die ihr als gesundheitswidrig angezeigt werden; sie darf dieselben nicht ohne Anzeige von Amtswegen untersuchen. Das dienstliche Interesse verlangt, daß ihr solche Anzeigen von der Behörde zugehen, der ihrerseits dieselben durch verschiedene Kanäle zufließen. Meistens sind es Klagen von Privaten, von Miethern, Portiers, Nachbarn ꝛc. In Paris bringen die Gesundheitscommissionen der Arrondissements, die Straßencommissare, die Polizei- und Armenärzte, die durch ihr Amt eine tiefe Einsicht in das Innere sehr vieler Häuser gewinnen, eine ziemliche Zahl von Fällen zur Anzeige. Nothwendig ist nicht etwa, daß die geäußerten Klagen unterzeichnet seien; sie gelten eben als einfache Benachrichtigungen, deren Werth zu prüfen die Commission bei ihren Besuchen in den Wohnungen sich vorbehält.

Zur besseren Ausübung des Dienstes theilen sich in Paris die Mitglieder der Commission in die verschiedenen Stadtviertel. Der Delegirte der Commission besucht eine Wohnung, so oft dies vonnöthen ist; falls der Eigenthümer oder Miether ihm den Zutritt verweigert, hat er an die Behörde zu berichten, die dann die erforderlichen Maßnahmen ergreift.

Die Commission muß den vorgefundenen gesundheitswidrigen Zustand der Wohnungen genau festsetzen, die Ursachen und die einzuschlagenden Mittel zur Beseitigung desselben angeben. Die Ursachen der Ungesundheit sind, wie Jourdain in seiner Abhandlung sagt, fast immer dieselben. Einestheils sind es innere, wie die Anhäufung von Bewohnern, die Kleinheit der Räumlichkeiten, Feuchtigkeit, ungenügender Zutritt von Luft und Licht, Unsauberkeit, Mangel an Wasser, schlechter Zustand der Wände, Decken und Dielen, mangelhafte Beschaffenheit der Aborte, Senkgruben, der Heiz- und Beleuchtungsvorrichtungen. Anderentheils sind es äußere, wie üble Gerüche der Abtrittsgruben, Brunnen, Pissoirs, Kehricht- und Misthaufen, stehendes Wasser, welches von dem gänzlichen Fehlen oder der mangelhaften Beschaffenheit der Hofpflasterung herrührt, Mangel an Abgußvorrichtungen für Küchenwasser, Halten von Hausthieren u. s. w. Je nach dem einzelnen vorliegenden Falle giebt die Commission die ihr am geeignetsten scheinenden Mittel zur Abhülfe und Assanirung an (Tünchen der Wände, Desinficirung, Durchbrechung für Oeffnungen ꝛc.). Gegen die Ueberfüllung und Anhäufung der Bewohner ist die Commission ohnmächtig, wenn die Wohnung nicht an sich selbst gesundheitswidrig ist, sondern es erst durch das Verweilen so vieler Personen wird.

In den meisten Gemeinden haben Indolenz, Unwissenheit, persönliche Rücksichten der Ausübung dieses facultativen Gesetzes vom Jahre 1850

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hemmnisse in den Weg gelegt, und vergebens forderten ministerielle Erlasse die Präfecten, die Bezirks- und Gesundheitsräthe wiederholt auf, den Eifer der Gemeindebehörden anzufachen. Auf 36 000 Gemeinden kamen im Jahre 1853 nur 228 Commissionen, die sich auf 26 Departements vertheilten, im Jahre 1858 520 auf 43 Departements. Zwanzig Jahre später, im Jahre 1878, waren die Vorschriften des Gesetzes fast überall vergessen, und wohl kaum 8 oder 10 Gemeinden brachten sie zur Anwendung; im Jahre 1883 endlich zählte man nur noch 4 oder 5 Städte, wo die Commissionen für ungesunde Wohnungen ernsthaft functioniren: Paris, Lille, le Havre, Roubaix und Nancy.

Die Gründe des beinahe vollständigen Scheiterns des Gesetzes sind nicht schwer zu entdecken. Die Thatsache, daß es auf der Initiative der Gemeinderäthe beruhte, die Schwierigkeit ferner, eine mit so geringer Competenz ausgestattete Commission in Gemeinden von geringer oder mittlerer Bedeutung zu organisiren, erklären die Mißerfolge zur Genüge. In Paris hat die Commission für gesundheitswidrige Wohnungen gleich von Anfang an functionirt; vom Jahre 1850 bis zum 31. December 1883 prüfte sie 65 193 Fälle. Dies ergiebt einen Durchschnitt von 2000 gesundheitswidrigen Wohnungen, welche die Commission jährlich besucht und für die sie Arbeiten vorgeschrieben hat. Von diesen 2000 Fällen wurden höchstens 30 vor den Präfecturrath gebracht. Der größere Theil derselben wurde auf gütlichem Wege beigelegt, da die Eigenthümer im Allgemeinen gern den Anordnungen der Verwaltungsbehörde nachkommen, und die deshalb nur in verhältnißmäßig wenigen Fällen an die Polizeigerichtsbarkeit Recurs ergreift. Diese optimistische Beurtheilung ist die des Präsidenten des Präfecturrathes der Seine, Herrn Laurent. Dagegen sagt Herr von Haussonville in seinem Buche über das Elend in Paris, daß die Ausführung der Anordnungen paralysirt wird durch die Böswilligkeit der Eigenthümer, die sich lieber zu einer illusorischen Geldbuße verurtheilen lassen, als Arbeiten, die oft kostspielig werden, vornehmen.

Diejenigen, welche sich je dem Wahne hingeben konnten, daß ein so geartetes Gesetz, wie das aus dem Jahre 1850, auch nur den geringsten ernstlichen Einfluß auf die Wohnungsfrage hat ausüben können, müssen seit langer Zeit grausam enttäuscht worden sein.

Man braucht nur die peinlich realistischen Schilderungen des Doctors du Mesnil über die Wohnungen der Armen in der Vorstadt St. Antoine und anderwärts, die des Herrn von Haussonville, des Herrn Maxime du Camp zu lesen — und dabei führe ich hier nur die bekanntesten Schriftsteller an —, um eine Vorstellung zu gewinnen, wie wenig das Gesetz vom Jahre 1850 geleistet hat und wie unermeßlich das ist, was noch zu thun ist [1]).

Sollte man es für möglich halten, daß es in Frankreich noch 219 270 Häuser ohne jegliches Fenster giebt, so daß Luft und Licht nur durch die Thüre zu den unseligen Bewohnern dieser Höhlen Eintritt erhalten?

---

[1]) Vgl. Du Mesnil, médecin de l'asile nationale de Vincennes: Une rue du faubourg St. Antoine en 1883. – L'habitation du pauvre à Paris. – Marjolin, Études sur les effets et les causes des logements insalubres. 1881.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der Deputirte Martin Nadaud schätzt die Zahl der Personen, welche auf je eine Wohnung kommen, auf 6; das macht 1 300 600 Individuen, die solcher Art in einem fast thierischen Zustande leben. 1 856 636 andere kleine Häuser haben nur je 2 Fenster. Wir werden noch Gelegenheit haben, auf die in den Häusern befindlichen Oeffnungen zurückzukommen. Wenn aber, um dies gleich hier hervorzuheben, Luft und Licht so wenig durch dieselben sich Zutritt verschaffen können, so ist die Thür- und Fenstersteuer eine Prohibitivsteuer, die auf den wesentlichsten zum Lebensgenuß erforderlichen Gegenständen lastet. In Amiens werden gewisse Kategorien von Arbeitern in abscheulichen möblirten Räumen zusammengedrängt; in Lille zählt man noch 1500, mit sogenannten Zimmern versehene Herbergen, die keinerlei Ueberwachung unterliegen; in Roubaix existiren meublirte Räume, „ateliers“ genannt, in welchen zwei Schichten von Arbeitern in demselben Bett, die einen bei Tage, die anderen bei Nacht, schlafen, ohne daß das Bettzeug gewechselt würde. Die Armenverwaltung von Paris machte vor kurzem bekannt, daß die Wohnungen von den 39 603 Haushaltungen, welchen sie Unterstützung angedeihen ließ, in sanitärer Beziehung vollständig ungenügend seien. Von den 39 603 Wohnungen — mit einer Einwohnerschaft von 101 719 bedürftigen Menschen — entbehrten 6 % jeglicher Heizvorrichtung; zu 3 % davon konnte Luft und Licht nur durch den Treppenflur und den Corridor gelangen. In Paris zählt man 3 bis 4000 Familien, die zu der ersten, 2 bis 3000, die zu der zweiten Kategorie gehören. Nach der offiziellen Volkszählung giebt es 25 000 bis 30 000 Familien, die als Wohnung nur einen einzigen Raum innehaben; 5 oder 6 Personen, beiderlei Geschlechts, jeglichen Alters, leben dort zusammen; zwei, drei oder vier schlafen häufig in einem und demselben Bett.

„Angesichts dieser Sachlage“, äußert sich Maze in seinem Bericht an die Deputirtenkammer über den Gesetzentwurf von Nadaud, „kann man die Nothwendigkeit nicht bestreiten, die bisherige Gesetzgebung zu revidiren und deren Lücken zu ergänzen. In diesem Sinne bestimmt formulirte Wünsche haben auch bereits auf dem Congreß für Gesundheitspflege im Jahre 1878, in der Académie des sciences morales et politiques und der Académie de médecine ihren Ausdruck gefunden. Mehrere Male hat die Commission für gesundheitswidrige Wohnungen die Unvollkommenheiten des Gesetzes vom Jahre 1850 gekennzeichnet und die Resultate ihrer Arbeiten in einem dem Seine-Präfecten überreichten Entwurfe niedergelegt“. Im Jahre 1881 brachte Martin Nadaud einen Gesetzentwurf ein, der damals nicht zur Discussion kam, den er aber in der Ende des Jahres 1885 erwählten Kammer von neuem einbrachte.

Was man dem Gesetze von 1850 vorwirft, ist in erster Linie der Mangel des obligatorischen Charakters, in zweiter Linie, daß es allzu langsamem Vorgehen und allzuvielen Verzögerungen Spielraum gestattet [1]). Die

[1]) Jourdain wirft dem Gesetze von 1850 1) den facultativen Charakter seiner Anwendung vor, 2) den Mangel an Genauigkeit bei Aufführung der Ursachen der Gesundheitswidrigkeit, 3) die Unmöglichkeit, die bestehenden Ursachen der Gesundheitswidrigkeit sowohl in der eigenen Wohnung der Hauseigenthümer als auch in den

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Commissionen für gesundheitswidrige Wohnungen in Paris, Lille u. s. w. beschweren sich über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, an welche der beklagte Eigenthümer oder Miether recurriren kann, und finden es unerhört und empörend, daß ein Eigenthümer, der die von ihm verlangten Verbesserungsarbeiten für unbillig oder ungesetzlich hält, nach dem Gesetz die Möglichkeit hat, seinen Widerstand ein ganzes Jahr hindurch zu verlängern. Die Hygieniker möchten, daß jene Arbeiten von Amtswegen unmittelbar nach der Entscheidung des Gemeinderathes und im Falle des Recurses nach der des Präfecturrathes ausgeführt würden, und sind durchaus nicht mit dem Verfahren zufriedengestellt, wie die Verwaltungsgerichtshöfe manchmal zu Gunsten der Eigenthümer entscheiden. — Indessen war es doch nöthig, daß man für die Privaten eine richterliche Entscheidung offen ließ, wofern man sie nicht der Willkür der Gemeinderäthe und Gesundheitscommissionen vollständig ausliefern wollte. Ferner verlangen die Hygieniker, daß man die Verwaltungsgerichtshöfe direct mit den technischen Beiräthen verbinde. Sie möchten die Privaten der von jedem Gegengewicht befreiten Thätigkeit der Commission für gesundheitswidrige Wohnungen unterwerfen, und sie machen aus dieser Absicht kein Hehl.

Der Gesetzentwurf Nadauds befriedigte die Specialisten, wie Herrn du Mesnil, ebensowenig wie der Gesetzentwurf, den die Commission ausgearbeitet hatte und über den Herr Maze den Bericht zu erstatten hatte. Ich gebe unten in einem Anhang zu diesem ersten Abschnitt den Gesetzentwurf Martin Nadauds mit den kurzen Worten, mit denen er bei Beginn der Session eingebracht wurde. Was den Gesetzentwurf von Maze angeht, so möge eine ganz kurze Skizze hier folgen:

Der erste Titel handelt von der obligatorischen Ernennung einer Gemeindecommission für gesundheitswidrige Wohnungen für jede Gemeinde, von der Zusammensetzung dieser Commission, von der Feststellung der allgemeinen Ursachen der Gesundheitswidrigkeit der Wohnungen, von der Definition der Zugehörungen (dépendances) und von verschiedenen Verantwortlichkeiten.

Innerhalb des Vierteljahres nach Bekanntmachung des Gesetzes ernennt der zu diesem Zweck eigens zusammenberufene Gemeinderath eine Commission mit dem Auftrage, die zur Assanirung gesundheitswidriger Häuser, Wohnräume, Werkstätten, Läden und Dependenzen unerläßlichen Maßregeln festzustellen und kundzuthun, und dies auch dann, wenn sie vom Eigenthümer bewohnt werden oder leer stehen. Die Zahl der Commissionsmitglieder bleibt dem Gutdünken des Gemeinderathes überlassen; Bedürfniß und Zahl der Bevölkerung selbst werden hier maßgebend sein; jedoch dürfen in keinem Fall weniger als 5 Mitglieder die Commission bilden. Den Vorsitz in der Commission führt der Bürgermeister oder ein Beigeordneter, in Paris der Seine-Präfect. Zur Commission sollen, wenn es sich irgend ermöglichen läßt, ein Arzt, ein Architekt oder, wenn es daran fehlt, ein

Räumen, die keine eigentlichen Wohnungen sind, in denen aber Menschen Tag und Nacht arbeiten, zu beseitigen, 4) die zu lange Dauer des Verfahrens, 5) das Ungenügende der Zwangsmittel gegenüber widerstrebenden Hausbesitzern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

anderer Fachmann gehören, ebenso ein Mitglied des Armenrathes sowie ein Mitglied des Gewerbegerichtes. Der Arzt und Architekt können auch aus einer fremden Gemeinde gewählt werden und dürfen mehreren Commissionen angehören.

Als gesundheitswidrig sind die Häuser, Wohnungen, Werkstätten, Läden und Dependenzen anzusehen, welche in Folge ihrer Bauart oder ihrer Einrichtungen, in Folge des Mangels an Luft, Licht, Wasser oder jeder anderen Ursache derartig beschaffen sind, daß sie das Leben oder die Gesundheit, sei es ihrer Bewohner, sei es der Bewohner der Gemeinde, gefährden. Die Gesundheitswidrigkeit kann dem Immobiliarstück selbst anhaften; sie kann auch die Folge einer mißbräuchlichen Benutzung seitens des Miethers oder des Inhabers sein. Im letzteren Falle treffen die vorgeschriebenen Maßregeln und die verhängten Geldbußen den Eigenthümer, vorbehaltlich seines Rückgriffes auf den Miether. Der Miether, der selbst gebaut hat, wird, was die in den von ihm errichteten Baulichkeiten vorzunehmenden Assanirungsarbeiten angeht, als Eigenthümer und, was alle übrigen Assanirungsarbeiten angeht, als Miether betrachtet.

Dieser Gesetzentwurf unterscheidet sich von der bestehenden Gesetzgebung, wie sofort ersichtlich, durch den Zwang, Gesundheitscommissionen zu ernennen, ferner dadurch, daß er die bisherige Immunität der von den Hauseigenthümern selbst bewohnten Häuser aufhebt, daß er die Ursachen der Gesundheitswidrigkeit sowie den Begriff der „Dependenzen" weitläufig definirt, daß er die Pförtnerwohnungen, die Hausflure, die Gänge, die Keller, die Treppen, alle Arten von Ställen, die Behälter für Kehricht und Abfälle, die Höfe, Durchgänge, Sackgassen u. s. w. miteinschließt.

Der zweite Titel umgrenzt die Aufgabe der Gemeindecommission für gesundheitswidrige Wohnungen, regelt die Vollstreckung ihrer Entscheidungen, handelt von der Berufung an den Präfectur- oder Staatsrath und den zur Assanirung erforderlichen Theil- oder Gesammtarbeiten.

Er verkürzt die gesetzlichen Fristen und erweitert, was die nöthigen Geldausgaben angeht, die Rechte der Gemeinden. Er spricht weit mehr im Imperativ als das Gesetz von 1850.

Sofort nach ihrer Bildung hat die Commission die gesundheitswidrigen Räumlichkeiten aufzusuchen, den Thatbestand der Gesundheitswidrigkeit festzustellen, die Ursachen derselben anzugeben und die Mittel zur Abhülfe darzulegen; sie hat die Räumlichkeiten, deren Assanirung nicht möglich ist, zu bezeichnen. Wo es sich um Specialfälle handelt, darf sie geeignete Persönlichkeiten als Hülfsarbeiter heranziehen. Diese Hülfsarbeiter werden auf Vorschlag der Commission vom Bürgermeister ernannt: sie können eine Entschädigung erhalten, die einem im Gemeindebudget zu eröffnenden Credit zur Last geschrieben wird. Diese Bestimmung zielt auf die Schaffung von municipalen Mißstands-Inspectoren.

Die Commissionsberichte werden auf dem Secretariat der Bürgermeisterei niedergelegt, und die Betheiligten oder deren Vertreter werden aufgefordert, dort davon Einsicht zu nehmen und innerhalb einer Frist von 14 Tagen etwaige Einwürfe zu erheben. Nach Ablauf dieser Frist gehen Berichte und Einwürfe an den Gemeinderath, welcher 1) die zur Assanirung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

vorzunehmenden Arbeiten, die Orte, wo sie ausgeführt werden sollen, und die Fristen bis zu deren Ausführung zu bestimmen, 2) die Wohnungen, welche eine Assanirung nicht zulassen, zu bezeichnen hat.

Der Bürgermeister stellt den Betheiligten die Entscheidung des Gemeinderathes zu und giebt ihnen als Ordnungs- und Polizeimaßregel auf, die für nöthig erachteten Arbeiten auszuführen. Die Zustellung geschieht innerhalb 8 Tage. Den Betheiligten steht der Recurs, welcher aufschiebende Wirkung hat, an den Präfecturrath innerhalb 14 Tage, von der Zustellung des Gemeinderathsbeschlusses gerechnet, offen. Der Präfecturrath muß innerhalb der Frist eines Monats entscheiden. Ist dahin erkannt, daß die Räumlichkeiten eine Assanirung nicht zulassen, so kann der Bürgermeister vorläufig und binnen einer zu bestimmenden Frist die Bewohnung derselben verbieten. In diesem Falle werden die Betheiligten sofort davon in Kenntniß gesetzt. Ein endgültiges Verbot kann nur durch den Präfecturrath erfolgen. In allen Fällen können die Betheiligten Berufung an den Staatsrath einlegen. Die etwaige Auflösung eines Pachtcontractes zieht keine Entschädigung für die Miether nach sich.

Ist die Gesundheitswidrigkeit das Ergebniß von äußeren und bleibenden Ursachen, oder können diese Ursachen nur durch zusammenhängende Arbeiten beseitigt werden, so kann die Gemeinde, wenn sie über genügende ordentliche oder außerordentliche Geldmittel verfügt, in den Formen und unter Erfüllung der durch das Gesetz vom 3. Mai 1841 vorgeschriebenen Förmlichkeiten die Gesammtheit der im Umkreise der Arbeiten gelegenen Besitzungen erwerben. Im Falle ungenügender Gemeindemittel kann das Departement und der Staat Subventionen bewilligen. Die Theile dieser Besitzungen, welche nach bewerkstelligter Assanirung außerhalb der für die neuen Bauten festgestellten Baufluchten bleiben, können in öffentlicher Versteigerung wieder verkauft werden.

Der Titel 3 behandelt die Vortheile und Strafbestimmungen hinsichtlich der Assanirungsarbeiten.

Er dehnt die Dauer der Befreiung von der Thür- und Fenstersteuer für die behufs der Assanirung hergestellten Oeffnungen von 3 auf 6 Jahre aus.

Auf die Unterlassung der für nothwendig erklärten Arbeiten innerhalb der festgesetzten Fristen ist eine Geldbuße von 50 bis 200 Francs gesetzt. — Werden nach der ersten Verurtheilung die Arbeiten innerhalb eines halben Jahres nicht ausgeführt, so wird eine neue Geldbuße von 200 bis 1000 Francs verhängt. Ist das endgültige Verbot einer Räumlichkeit ausgesprochen, so verwirkt der Contravenient eine Geldbuße von 500 bis 2000 Francs. Im Rückfalle kann die Geldbuße bis auf 3000 Francs gesteigert werden. Diese Geldstrafen fließen den Cassen der betreffenden Gemeinden zu. Sie werden der Armenpflege zur Verfügung gestellt.

Der Titel 4 macht die Bildung cantonaler Commissionen für öffentliche Gesundheitspflege, welche durch die Verordnung vom 18. December 1848 vorgesehen sind, obligatorisch. Dieselben treten im Vierteljahre mindestens ein Mal zusammen und sorgen dafür, daß die Gemeinden des Cantons alljährlich durch ihre Mitglieder oder durch Hülfsarbeiter, welche der Präfect ernennt, besucht werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Jedes Jahr muß die Cantonalcommission dem Präfecten einen Bericht über die Frage der gesundheitswidrigen Wohnungen einreichen, welcher den Gesundheitsräthen des Arrondissements und des Departements mitgetheilt wird. Ebenso stattet der Präfect dem Handelsminister einen jährlichen Bericht über den Stand dieser Materie in den Departements ab. Der Handelsminister endlich legt der Kammer alljährlich einen Gesammtbericht über diesen Zweig des Verwaltungsdienstes vor. Das Gesetz findet seine Anwendung auf Algier.

Wird der Gesetzentwurf Maze und Genossen im Ganzen so, wie er ist, wieder aufgenommen werden? Wann wird die neue Kammer sich mit der Frage beschäftigen? Das vorauszusagen, ist mir nicht möglich[1]).

Die französische Gesetzgebung befindet sich, wie man sieht, was die Frage der gesundheitswidrigen Wohnungen angeht, in einem Stadium des Uebergangs. Bisher war sie, in der Anwendung des Gesetzes vom Jahre 1850, das, was man im Englischen „a failure" nennt. Paris und einige wenige Städte ausgenommen, ist dasselbe in vollständige Vergessenheit gerathen. Selbst in Paris sollen nach Langlois 60000 ungesunde Wohnungen sein, und ich traue einem neuen Gesetze, wie beschaffen es auch immer sein möge, nicht die Fähigkeit zu, dieser Sachlage abzuhelfen, das Uebel zu beseitigen.

Die Gesetzgebung mag so drakonisch, so imperativ sein, wie sie will; aber die praktische Durchführung wird auf tausend Schwierigkeiten stoßen, und die Unglücklichen, denen man zu Hülfe kommen wollte, werden den Gesetzgebern, den Mißstands-Inspectoren, den Gerichtshöfen kaum eine große Erkenntlichkeit entgegenbringen — selbst angenommen, daß deren Intervention die Assanirung einer großen Anzahl, ja der Mehrzahl der ungesunden Wohnungen gelingen sollte —, und das aus einem sehr einfachen Grunde: Die auf breiter Grundlage auszuführenden Arbeiten zur Verbesserung der Gesundheit der Wohnungen kosten viel, sehr viel; irgend Jemand, der dies bezahlt, muß doch vorhanden sein. Wahrscheinlicherweise doch der Eigenthümer oder der Hauptmiether! Das muß nothwendiger Weise zu einer Vertheuerung der Miethe führen, und wird dadurch die Lage des Arbeiters, des Armen eine bessere werden? Ich werde gelegentlich der Darlegung der Theorien über die Frage der Armenwohnungen auf diese Erwägungen noch einmal zurückkommen.

Auf dem Papier nimmt es sich allerdings ganz gut aus, wenn man die Befugnisse des Gemeinderathes, der Gesundheitscommissionen vermehrt, wenn man die Ernennung der Commissionen für öffentliche Gesundheitspflege obligatorisch macht; aber wird nicht in einem demokratischen Lande wie Frankreich die Willkür der Einen gegen die Anderen zu fürchten sein? Und dann, werden nicht alle diese schönen Vorschriften todte Buchstaben bleiben? Es bedarf des unaufhörlichen Druckes einer sehr aufgeklärten öffentlichen Meinung, um die Behörden zur Ausführung ihrer Pflichten zu zwingen — und leider fehlt diese sehr aufgeklärte öffentliche Meinung voll-

[1]) Der Staatsrath (Conseil d'Etat) wird sich nächstens mit einem Gesetzentwurf zu beschäftigen haben, welcher von der Regierung ausgearbeitet worden ist und dem Conseil d'Etat zur Begutachtung vorliegt (Mai 1886).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ständig. Es ließe sich außerdem in dieser Frage noch so mancherlei über die Gemeinderäthe, über ihr politisches Parteigetriebe, ihre Verschwendungssucht vorbringen — inmitten einiger haben sicherlich skandalöse Praktiken — Jobbereien — stattgefunden, namentlich im Süden, — wenigstens beschuldigt man sie dort öffentlich.

Ehe ich die französische Gesetzgebung verlasse, möchte ich auf einen Vorschlag hinweisen, der von der Commission für gesundheitswidrige Wohnungen in Paris dem Seine-Präfecten in einem Gesetzentwurfe unterbreitet worden ist. Auf eine Idee de Meluns zurückkommend, hat sie beantragt, „daß der Gemeinderath jährlich einen Credit in sein Budget aufnehmen möge behufs Erbauung und Ankaufs von Gebäuden, welche die ausschließliche Bestimmung haben sollen, provisorisch mittellose Miether aufzunehmen, die in Masse aus den wegen Gesundheitswidrigkeit als Wohnräume verbotenen Häusern oder Häusercomplexen vertrieben werden." Dieser Fonds sollte den Namen Assanirungsfonds tragen. Es ist selbstverständlich, daß die Kammercommission diesen Finanzgedanken mit einer leisen Ironie verworfen hat. Die Pariser Commission hat aber ohne Zweifel mit dem Finger an die große Schwierigkeit in der Assanirung ganzer Quartiere oder in dem Wohnungsverbote ganzer Häusercomplexe gerührt. Seit der Räumung der Häuser in der Straße des Filles-Dieu zeigt sich in hohem Grade die Theilnahme der öffentlichen Meinung an der Lage der unglücklichen Miether, die, aus den unheilbar gesundheitswidrigen Wohnungen vertrieben, sich plötzlich, von einem Tage zum anderen, ohne Unterkunft sahen. Das Heilmittel der Pariser Commission dürfte indeß nicht nach Jedermanns Geschmack sein. Ich glaube, einige englische Städte, namentlich Glasgow, haben die Absicht, provisorische Gebäude für die ausgetriebenen Miether zu bauen.

Es würde mich zu weit führen, eine Parallele zwischen der französischen und der englischen Gesetzgebung zu ziehen. Die Unterschiede sind bedeutend; aber man kann sagen, daß derselbe Geist sich heutzutage bei den Reformatoren staatssocialistischer Tendenz wiederfindet.

Anhang.

Gesetzentwurf des Abgeordneten Martin Nadaud behufs Abänderung des Gesetzes vom 13. April 1850, betreffend die Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse ungesunder Wohnungen.

Dieser Gesetzentwurf ist von uns bereits in der Sitzung vom 3. December 1881 eingebracht worden. Ich habe die Ehre, von neuem denselben dem Urtheil dieser Kammer zu unterbreiten.

Die Gründe, welche wir damals zu seiner Rechtfertigung anführten, — sie sind heute noch vorhanden[1]).

Meine Herren!

Seitdem das Gesetz, betreffend die Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse ungesunder Wohnungen, im Jahre 1850 den Berathungen der gesetzgebenden Versammlung unterbreitet wurde, ist seine Nützlichkeit wohl allseitig anerkannt. Schon sehr viele Jahre vorher verlangte die öffentliche Meinung, die voll Kümmerniß schreckliche Epidemien in den Armenvierteln unserer Städte um sich greifen sah, ungestüm von der Regierung die Ergreifung von Maßregeln, um die furchtbaren Fort-

[1]) Man vergleiche den Bericht unseres ehemaligen Collegen Maze (Nr. 1842 der 3. Legislaturperiode).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

schritte der unsere Arbeiterbevölkerung decimirenden ansteckenden Krankheiten aufzuhalten.

Wenn bis zu jenem Zeitraum die Sanitätspolizei, dank dem Gesetze vom 16. und 26. August 1790, die Mittel in der Hand hatte, für die Unterhaltung und Gesundheit der öffentlichen Orte Fürsorge zu treffen, so war sie nicht ermächtigt, in das Innere der Häuser einzudringen. Schreckliche Krankheiten entstanden in diesen Höhlen; ein Pesthauch drang aus ihnen hervor und vergiftete schließlich die Einwohner ganzer Viertel. Der Tod war dahin gelangt, wie der ältere Blanqui sagt, daß er an gewissen Orten von 21000 Kindern unter 5 Jahren 19000 dahinraffte. Eine Schmach für die herrschende Klasse von damals! Und unsere sogenannte Civilisation duldete in unglaublicher Verblendung solche Mißstände. Um diesem beunruhigenden Zustande der Dinge abzuhelfen, nahm die gesetzgebende Versammlung das Gesetz vom 13. April 1850 an.

Niemals wurde ein Gesetz mit solcher Ungeduld von Allen, denen die sittliche Hebung des Volkes am Herzen liegt, besonders aber von den Betheiligten erwartet, die in jenen verpesteten Winkeln dahinsiechten. Zwei Männer, deren Andenken der Arbeiterbevölkerung theuer geblieben ist, Blanqui und Villermé, hatten über die Frage der gesundheitswidrigen Wohnungen eine Reihe von Arbeiten veröffentlicht, die einen ungeheueren Wiederhall fanden. Das scheußliche Elend der Unglücklichen, die in Wohnräumen ohne Luft, in Kellern und auf Böden zusammengepfercht leben und arbeiten mußten und Nachts auf Kehrichthaufen, auf verfaultem Stroh und Gemüseabfällen schliefen, erpreßte Frankreich einen Schrei des Entsetzens. Man fühlte eine große Erleichterung, als im Jahre 1848 Gesundheitsräthe organisirt wurden und man diese Einrichtung durch das Gesetz vom 13. April 1850 vervollständigte.

Leider haben sich aber die Gesetzgeber jener Periode zu zaghaft gezeigt: eine starke Minderheit der Volksvertreter griff dieses Gesetz aufs nachdrücklichste an.

Um Sie, meine Herren, in den Stand zu setzen, sich ein Urtheil zu bilden, wollen wir Ihnen den ersten Paragraphen des Gesetzes vom Jahre 1850 vorlegen, und Sie werden mit uns erkennen, wie unzulänglich das Werk der Gesetzgeber jener Periode war.

Dieser erste Paragraph lautet folgendermaßen:

„In jeder Gemeinde, in welcher durch einen besonderen Beschluß der Gemeinderath es für nothwendig erklärt, ernennt derselbe eine Commission behufs Aufsuchung und Bezeichnung der unerläßlichen Maßregeln zur Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse ungesunder Wohnungen und Zugehörungen, welche vermiethet oder von Anderen, als dem Eigenthümer, Nutznießer oder Nutzungsberechtigten, eingenommen sind."

„Als ungesund werden die Wohnungen angesehen, welche sich in, das Leben oder die Gesundheit ihrer Bewohner zu gefährden geeigneten Verhältnissen befinden."

Was Ihnen, meine Herren, zu allererst auffallen wird, ist, daß es dem Gemeinderath nach dem Gesetze von 1850 freisteht, eine Commission für gesundheitswidrige Wohnungen zu ernennen oder nicht, und Sie werden in der Folge sehen, wie wenige Gemeinden sich dem Willen des Gesetzgebers anbequemt haben.

Einer der Deputirten, welche dem Gesetz am energischsten Widerstand leisteten, Rouffel de la Lozère, rief aus: „Was wollen Sie machen? Ganz sicherlich wird Ihr Gesetz zu nichts führen! In den meisten kleinen Städten und den ländlichen Gemeinden wird Niemand den Gemeinderath mit dieser Frage belästigen; Ihr Gesetz wird nicht einmal discutirt werden. Geben Sie demselben aber einen kategorischen Charakter anstatt eines facultativen —, und Sie werden das Uebel bei den Wurzeln fassen!"

Ein bedeutender Nationalökonom, Wolowski, äußerte, seinen Standpunkt vertretend: „Sie stellen der Commission für gesundheitswidrige Wohnungen, die Sie organisiren wollen, keine Geldmittel zur Verfügung und weigern sich, die Befugnisse derselben auch auf Werkstätten und Fabriken auszudehnen; — aus diesem Grunde wage ich zu behaupten, daß die von Ihnen vorgeschlagenen Maßregeln nur sehr unzulängliche sind."

Die Zeit, meine Herren, hat diese einsichtsvollen Bemerkungen nur bekräftigt:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die 30 hinter uns liegenden Jahre setzen uns in den Stand, die Wirksamkeit des Gesetzes zu beurtheilen. Man braucht sich dabei nur die Frage vorzulegen, in welchem Zustande sich gewisse Viertel unserer Städte befinden; es giebt dort in der That Familien, welche geboren werden, leben und sterben, wie die Thiere.

Vergebens lenkte ein Circular vom 11. August 1850 die Aufmerksamkeit der Gemeinderäthe und Bezirksräthe auf das neue Gesetz: — dasselbe blieb, mit Ausnahme von Paris und von einigen anderen Städten, ein todter Buchstabe.

Im Jahre 1858 beklagt sich ein neues, an die Präfecten gerichtetes Circular des Ackerbau- und Handelsministers über die Nichtanwendung des Gesetzes.

Zu dieser Zeit kamen auf 27 000 Gemeinden nur 500 Commissionen, und seitdem verminderten sie sich allmählich immer mehr, so daß man im Jahre 1878 nur noch 9 zählte — so viel also wie gar keine.

Auch im Jahre 1878, am 9. September, richtete der Minister für Ackerbau und Handel, wie seine Vorgänger, durch die Gleichgültigkeit der Gemeinderäthe bewogen, an die Präfecten ein sehr nachdrückliches Circular. Es heißt darin: Die Gesundheitscommissionen klagen immer noch über die schlechten Verhältnisse, in denen sich in vielen Städten die Arbeiterwohnungen befinden, und über die Gefahren, welche diese schlecht assanirten Wohnungen nicht allein für die Gesundheit ihrer Bewohner, sondern auch für die öffentliche Gesundheit bieten. Das Gesetz hätte also demgemäß fast gar keine Wirkung geübt.

Aber auch wo es zur Anwendung kam, ist das Verfahren von einer verzweifelten Langsamkeit. Als wir im Pariser Gemeinderath waren, haben wir die Gewißheit gewonnen, daß das Vorgehen in dieser Materie Jahre lang stocken konnte. Der Grund hiervon ist, daß das Gesetz, von dem wir reden, nur eine illusorische Strafbestimmuug hat, indem nur zu Geldstrafen von 16 bis 100 Francs verurtheilt wird.

Wir haben nun versucht, diese schwerwiegenden Mißstände in dem Gesetzentwurf, welchen wir Ihnen unterbreiten, zu beseitigen.

Wenn wir auch den Eigenthümern eine genügende Frist gewähren, um Einsicht von den im Secretariate der Bürgermeisterei niedergelegten Berichten zu nehmen, so fordern wir gleichzeitig größere Wachsamkeit von den Gemeinde- und Präfecturräthen, welche in letzter Instanz über diese Streitigkeiten Richter sind, vorbehaltlich natürlich des Rechtes der Regierung, das von Niemandem geleugnet werden wird, jedesmal, wo es ihr im Interesse des Gesetzes vonnöthen scheint, einzugreifen.

Endlich berücksichtigt jenes Gesetz vom Jahre 1850 nicht die Werkstätten, Fabriken, Straßen, Gäßchen, Sackgassen sowohl in den Städten wie in Flecken und Dörfern, und dies ist ein sehr wichtiger Punkt, den wir nicht vernachlässigen möchten.

Außerdem sollen nach unserem Antrage die Gemeinderäthe ermächtigt werden, den Mitgliedern der Commissionen Diäten zu geben, und die Regierung soll den Gemeinden, welche sich den Vorschriften dieses Gesetzes nicht anbequemen, eine Geldstrafe von 50 bis 1000 Francs auferlegen.

Um dem Mißstand einer zu großen Zahl von Commissionen vorzubeugen, überlassen wir den Gemeinden mit schwacher Bevölkerungszahl das Recht, mit anderen Gemeinden hinsichtlich dieser Fragen für öffentliche Gesundheitspflege sich zu vereinigen.

Das, meine Herren, sind unsere Ziele; und wir hoffen, daß Sie die gesetzlichen Aenderungen, welche wir Ihnen unterbreiten, günstig aufnehmen werden. Vernunft und Menschlichkeit fordern uns dazu auf: das Wohl des Volkes, dessen Loos keinem der Gewählten der Nation gleichgültig sein kann, macht es uns zur Pflicht.

Man spricht heutzutage viel von socialen Fragen — wir setzen Sie, meine Herren, in den Stand, eine der wichtigsten zu lösen; denn die Gesundheitswidrigkeit der Wohnungen ist der Ausgangspunkt vieler Laster, welche unsere Zeit heimsuchen und beflecken.

Die Aerzte finden dort den Keim jener schrecklichen Krankheiten, die sich von Geschlecht zu Geschlecht fortpflanzen und leider zu sehr unsere unglückliche Bevölkerung dahinmähen.

Das englische Sprichwort, meine Herren, sagt die Wahrheit: „As the home, so the people“: Wie das Haus, so das Volk.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ohne reinliche, luftige, einigermaßen bequeme Wohnung ist kein Familienleben möglich.

Die Eltern widert die Wohnung an, sie entfernen sich daraus, um ihre Abende oft an Stätten des Lasters zuzubringen. Die Kinder folgen ihrem Beispiel und treiben sich in den Straßen umher; das Uebrige ist Ihnen bekannt. Wie kann man sich darnach über die 100000 Kinder wundern, die jährlich den Correctionsanstalten übergeben werden? Ich meinestheils wundere mich darüber, daß die Zahl derselben nicht beträchtlicher ist. Wenn große Anstrengungen gemacht werden sollen, die Entwicklung des Verbrechens aufzuhalten, so hat man bisher nicht genug gethan, um demselben vorzubeugen.

Nach Allem werden Sie, dessen sind wir gewiß, den vorliegenden Gesetzentwurf annehmen.

Gesetzentwurf.

§ 1.

In jeder Gemeinde ernennt der Gemeinderath jährlich in seiner Februarsession eine Commission für öffentliche Gesundheitspflege. Die Befugnisse dieser Commission sind folgende: 1) Aufsuchung der gesundheitswidrigen Wohnungen, sowohl in den Städten als auf dem Lande, seien sie vom Eigenthümer, Nutznießer oder Nutzungsberechtigten oder von Miethern bewohnt, — ebenso wie ihrer Dependenzen; 2) die Untersuchung der Ursachen der Gesundheitswidrigkeit der Wohnungen, Werkstätten, Straßen, Gassen, Sackgäßchen, Durchgänge, Höfe, Gruben, Brunnen, Senkgruben, Wasserleitungen, Gänge, Keller, Flure, Treppen, Aborte, die sich in solchen Verhältnissen befinden, daß sie augenblicklich oder für die Zukunft das Leben oder die Gesundheit der Bewohner, Nachbarn oder solcher Personen, welche sich aus irgend einem Grunde in diesen Wohnungen, Werkstätten ꝛc. aufhalten, zu gefährden geeignet sind; 3) endlich hat sie die Maßregeln zur Beseitigung derselben zu bezeichnen.

§ 2.

Die Zahl der Mitglieder der Commission bleibt dem Gemeinderath überlassen, welcher dieselbe nach der Bevölkerungsziffer und nach Bedürfniß festsetzt. Jedoch darf in keinem Falle die Zahl weniger als sechs betragen.

Der Vorsitz steht dem Bürgermeister oder Beigeordneten zu, welche von Rechtswegen der Commission angehören.

Ebenso müssen von Rechtswegen der Commission ein Arzt oder Thierarzt, ein Baumeister oder Wegecommissar angehören, die nicht in der Gemeinde zu wohnen brauchen.

Die Commission erneuert sich jährlich zu einem Drittel. Die ausscheidenden Mitglieder sind unbeschränkt wieder wählbar.

§ 3.

Die Gemeinderäthe von mehreren Gemeinden können, wenn sie es für nothwendig halten, sich vereinen und nur eine Commission in Fragen der öffentlichen Gesundheitspflege bilden.

Diese Commission soll in diesem Falle bestehen aus 2 Delegirten jeder Gemeinde und dem Bürgermeister oder Beigeordneten derjenigen Gemeinde, welche die größte Einwohnerzahl hat. Dem letzteren steht von Rechtswegen der Vorsitz zu.

§ 4.

Die Berichte der Commission werden im Secretariat der Bürgermeisterei niedergelegt und die betheiligten Parteien aufgefordert, davon Einsicht zu nehmen und ihre Bemerkungen binnen einer Frist von 14 Tagen vorzubringen. Nach Ablauf dieser Frist beschließt der Gemeinderath in seiner nächsten Sitzung über die von den Berichterstattern der Commission gemachten Vorschläge.

§ 5.

Auf Antrag der Commission kann der Gemeinderath das Verbot jeder Räumlichkeit, die eine Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse nicht zuläßt, aussprechen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und deren sofortige Räumung anordnen. Für den Fall, daß die Räumung angeordnet ist, aber die von der Commission vorgeschlagenen und vom Gemeinderath genehmigten Vorschläge auf Widerstand stoßen, wird der Bürgermeister oder der Polizeicommissar von Amtswegen mit deren Ausführung betraut.

§ 6.

Die Eigenthümer, Nutznießer, Nutzungsberechtigten der Wohnungen, Werkstätten ꝛc., die zwar als gesundheitswidrig, aber der Verbesserung ihrer gesundheitlichen Verhältnisse fähig bezeichnet sind, können in einer Frist von 8 Tagen Recurs an den Präfecturrath ergreifen. Dieser entscheidet innerhalb einer Monatsfrist über die Formfehler, welche etwa in der Entscheidung des Gemeinderathes gerügt werden könnten, aber darf in keinem Falle das Wesen derselben, d. h. die technischen Anordnungen, ändern. Diese Recurse haben aufschiebende Wirkung und sind letztinstanzlich.

Nach Ablauf dieser letzten Frist muß der Eigenthümer sofort für die Ausführung der von der Commission und dem Präfecturrath angeordneten Maßregeln Sorge tragen.

Nur der competente Minister kann, im Interesse des Gesetzes, Einsprache gegen die Entscheidungen des Präfecturrathes erheben.

§ 7.

Falls in den bestimmten Fristen die Arbeiten nicht ausgeführt werden und die Wohnung, Werkstätte ꝛc. noch fortdauernd nach dem Verbot als Aufenthaltsort benutzt wird, so wird der Eigenthümer, Nutznießer oder Nutzungsberechtigte der Polizeigerichtsbarkeit überantwortet und zu einer Gefängnißstrafe von 1 bis 5 Tagen und einer Geldbuße, die dem jährlichen Miethswerth der verbotenen Räume gleichkommt, verurtheilt. Im Rückfalle wird die Gefängnißstrafe auf 5 bis 10 Tage, die Geldbuße auf den doppelten Betrag des Miethswerthes, jedoch nicht auf weniger als 1000 Francs erhöht.

Die auf Grund gegenwärtigen Gesetzes ausgesprochenen Geldbußen werden den Bürgermeistern überwiesen, welche darüber zu Gunsten der Wohlthätigkeitsanstalten oder der 70jährigen, arbeitsunfähigen Greise ihrer Gemeinde verfügen. Den Eigenthümern, Fabrikanten, Werkstättenbesitzern ꝛc. wird eine Entschädigung für die geräumten Localitäten nicht gewährt.

Die Oeffnungen, welche zur Ausführung der die Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse bezweckenden Arbeiten hergestellt werden, sind 3 Jahre lang von der Thür- und Fenstersteuer befreit.

§ 8.

Der Gemeinderath ist ermächtigt, den Mitgliedern der Commissionen für gesundheitswidrige Wohnungen Diäten zu bewilligen.

Die Regierung legt den Gemeinden, welche sich den Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes nicht anbequemen, eine Geldbuße von 50 bis 1000 Francs auf.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

II. Die Gesetzgebung über die möblirten Wohnungen in Paris.

Ein großer Theil der Arbeiterbevölkerung, namentlich die Unverheiratheten und die Nomaden, also Arbeiter, welche auf beschränkte Zeit Arbeit suchen, wohnt in möblirten Zimmern. Der Preis eines möblirten Zimmers beträgt mindestens 25 bis 30 Francs oder 35 Francs monatlich: oft beziehen zwei Arbeiter dasselbe Zimmer, besonders wenn sie aus ein und demselben Lande sind oder dasselbe Gewerbe betreiben. „Möblirt" zu wohnen, übt auf eine große Zahl von Arbeitern einen gewissen Reiz aus.

In dem Generalbericht des Doctors du Mesnil über die Arbeiten der Commission für ungesunde Wohnungen aus den Jahren 1877—1883 finde ich sehr interessante Mittheilungen über die möblirten Wohnungen und die sie betreffende Gesetzgebung. Zu Anfang des Jahres 1877 lenkte die genannte Commission — durch die schlimme Lage der Bewohner gewisser ihr zur Anzeige gebrachter möblirter Zimmer bewogen und in der Befürchtung, die große Anhäufung von Menschen bei Gelegenheit der Ausstellung von 1878 werde Gefahren für die Gesundheit heraufbeschwören — die Aufmerksamkeit der Verwaltung auf diese Frage. Sie schlug ein System von Maßregeln vor, durch deren Anwendung sie die Hauptstadt leicht vor der ihr durch die Zusammendrängung mittelloser Menschen in einer großen Zahl von Wohnungen, ohne jegliche gesundheitliche Ueberwachung, drohenden Gefahr bewahren zu können glaubte. Ein dahin zielender Entwurf zur Regelung der Sache wurde unter Vorsitz des Seine-Präfecten berathen und dem Polizei-Präfecten übermittelt, welcher am 7. Mai 1878 eine Verordnung, betreffend die Hygiene möblirter Wohnungen, erließ. Dieser erste Versuch blieb ohne Wirkung: die Ausstellung von 1878 ging ohne besonderen Zudrang vorüber, und man beschuldigte die Commission des Pessimismus. Aber die Typhusepidemie, welche in Paris von 1881 bis 1883 gleichzeitig mit den Blattern wüthete, verheerte hauptsächlich diejenigen Viertel, in welchen jene schlechten möblirten Miethswohnungen lagen, und rechtfertigte nur zu sehr die Befürchtungen des Doctors du Mesnil und seiner Collegen. Die Académie de médecine beschäftigte sich in Folge dessen mit der Frage

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und constatirte, daß die Behörde sich darauf beschränkt hatte, eine Polizeiverordnung zu erlassen, ohne auf ihre Anwendung zu dringen.

Rochard richtete gegen die möblirten Wohnungen in der Sitzung der Académie de médecine am 14. November 1882 in folgenden Worten eine Anklage: „Du Mesnil hat im Jahre 1876 eine Statistik der möblirten Wohnungen für ganz Paris, ihrer Eigenthümer und ihrer Miether aufgestellt, indem er die Stadt in Viertel eintheilte, von dem Grand hôtel an bis zur elendesten Schlafstelle. Er hat sich soeben derselben Arbeit für die Gegenwart unterzogen und ist zu folgenden Ergebnissen gelangt: Am 1. Juli 1876 gab es zu Paris 9050 Vermiether und 142 671 Miether, den 28. Juli 1882 11 532 Vermiether und 243 564 Miether; d. h.: während die Zahl der Vermiether sich kaum um ein Viertel vermehrte, hat sich die der Miether verdoppelt. Wie konnte dies Wunder geschehen? Auf die einfachste Weise: Die Vermiether haben ihre Räume mit Miethern vollgestopft; aus einem Zimmer haben sie zwei gemacht; in Zimmern, wo früher nur 10 Betten standen, haben sie 20 aufgeschlagen. In den schon zu engen Höfen wurden noch Verschläge angebaut, und so entstand schließlich die allergefährlichste Menschenanhäufung. Die Folgen derselben machten sich sogleich fühlbar. Die Typhusfälle folgten in fortwährender Steigerung dem Wachsthum der in den entlegenen Stadtvierteln zusammengedrängten Bevölkerung. Die am meisten betroffenen Arrondissements, in denen die Krankheit sich festgenistet zu haben scheint, sind gerade die, wo die Zahl der Miether im Verhältniß zu den Vermiethern am meisten gestiegen ist; so z. B. im 18.: hier hob sich die Zahl der Miether innerhalb 5 Jahre von 8933 auf 20 816, während die der Garnis nur von 601 auf 883 in die Höhe gegangen ist. Die Ursache dieser Bevölkerungszunahme ist zum größten Theil der wachsende Zufluß der Arbeiter, welche jedes Jahr aus der Provinz und dem Auslande herbeiströmem, um bei den großen in Paris ausgeführten Arbeiten Beschäftigung zu suchen. Hauptsächlich sind dies Bauhandwerker!"

Bemerkt sei hierbei, daß Rochard von einer Periode spricht, wo das Baugewerbe in vollstem Aufblühen stand; — seither ist aber ein bemerkenswerther Rückgang in den Arbeiten eingetreten, und gutunterrichtete Autoritäten glauben, daß die Arbeiterbevölkerung an Zahl abgenommen hat.

Es ist jedoch sicher, daß gerade die von auswärts gekommenen, erst kürzlich angelangten, jungen, schlecht genährten und in den ungesundesten Garnis untergebrachten Arbeiter diejenigen sind, die dem Typhus und anderen Seuchen den größten Tribut zahlen müssen.

Eine Verordnung des Polizeipräfecten vom 25. October 1883 hat die aus dem Jahre 1878 ersetzt, indem sie dieselbe in dem von den Hygienikern geforderten Sinne abänderte[1]).

Der § 1 definirt, was unter gewerbsmäßigen Vermiethern, die zur

---

[1]) Der Polizeipräfect führt die Polizeiverordnungen vom Jahre 1778, die Gesetze aus den Jahren 1790, 1791 und 1850, die Verordnungen vom Jahre 1832, betreffend Herbergen und Inhaber von Hôtels garnis, ferner die aus den Jahren 1853 und 1878 an.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Beobachtung der Bestimmungen derselben verpflichtet sind, zu verstehen ist. Es sind dies Personen, welche ein Haus ganz oder theilweise möblirt vermiethen, sowohl mit Beobachtung der für möblirte Wohnungen gebräuchlichen Termine und Fristen, als auch der durch das gemeine Recht für Wohnungen im Allgemeinen bestimmten.

Die §§ 2 bis 6 handeln von der Berechtigung zur Einrichtung von Garnis:

Ein Haus darf nicht ohne vorherige, bei dem Polizeipräfecten gemachte Anzeige zur Vermiethung möblirter Wohnungen verwendet werden. Dieser Anzeige muß eine Anzahl Atteste (Geburtsschein, Leumundszeugniß ꝛc.) beigefügt werden, sowie ein Verzeichniß der zu vermiethenden möblirten Zimmer mit genauer Angabe der Dimensionen derselben und der Zahl der in jedem einzelnen enthaltenen Betten. Der Vermiether darf erst von dem Tage an Miether aufnehmen, wo ihm von der Polizeipräfectur eine Bestätigung seiner Anzeige zugestellt ist. Diese Bestätigung darf nur gewährt werden, wenn der Vermiether hinsichtlich seiner Sittlichkeit genügende Bürgschaft bietet, und wenn die Localitäten als gesund anerkannt werden. Die Anzeige muß jedoch jedes Mal erneuert werden, wenn ein neuer Inhaber das Garni übernimmt.

Die Verordnung geht hierauf in den §§ 7 bis 10 auf Ordnungsmaßregeln über: sie beziehen sich auf das Schild, welches der Vermiether stets über der Eingangsthür haben muß, auf die Numerirung der möblirten Zimmer, auf die Führung eines Registers zur sofortigen Einschreibung der Reisenden, auf das Visa des Polizeipräsidiums. Verboten ist es den Vermiethern, Vagabunden, Bettlern und sich nicht legitimirenden Leuten Unterkunft zu gewähren und gewohnheitsmäßig liederliche Frauenzimmer aufzunehmen.

Die §§ 11 bis 24 haben Gesundheitsvorschriften zu ihrem Gegenstand:

Die Zahl der Miether, welche in ein Zimmer zusammen aufgenommen werden dürfen, richtet sich nach dem darin enthaltenen Luftraum; dieser darf niemals weniger als 14 Kubikmeter pro Person, die Deckenhöhe nicht weniger als 2 M. 50′ betragen. Die Maximalzahl der Personen, welche für jedes Zimmer gestattet ist, muß in in die Augen fallender Weise im Zimmer verzeichnet sein. Der Zimmerboden soll wasserdicht und leicht scheuerbar sein, falls er nicht gediehlt und gewichst oder gestrichen ist. Die Zwischenwände und Decken sollen mit Gips verputzt, reinlich gehalten, in Oelfarbe gestrichen oder mit Kalk getüncht sein. Der Anstrich muß nach Bedürfniß mit Lauge alljährlich gewaschen oder erneuert, die Zimmer sollen gehörig gelüftet werden. Die Säle, d. h. die Räume, welche mehr als 4 Miether aufnehmen, sind mit einem Kamin oder irgend einem anderen Mittel permanenter Ventilation zu versehen. Personen zweierlei Geschlechts dürfen nicht in dieselben Säle gelassen werden. Verboten ist die Vermiethung möblirter Wohnungen, welchen nicht directes Licht zugeführt werden kann, oder die wenigstens Luft und Licht durch einen selbst direct beleuchteten Flur oder Gang erhalten. Keller dürfen als Garnis nicht vermiethet werden. Hinsichtlich der sous-sols bedarf es einer jedesmaligen speciellen Erlaubniß. Für je 20 Bewohner muß wenigstens ein Abtritt vorhanden sein; diese Aborte sind weiß zu streichen, beständig

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

rein zu erhalten und gehörig zu lüften; auch müssen sie directes Licht haben. Ein Wasserbehältniß oder eine Wasserleitung soll für die Spülung sorgen; in Ermangelung derselben ist eine tägliche Desinfection unter Anwendung chemischer Lösungen vorzunehmen.

Jedes möblirt vermiethete Haus muß mit einer genügenden Wassermenge zur Aufrechterhaltung der Reinlichkeit und Hygiene des Hauses sowie zur Befriedigung des persönlichen Bedürfnisses der Miether versehen sein.

Besondere Inspectoren für die Hygiene der Garnis sind damit beauftragt, sich zu vergewissern, ob die in dieser Verordnung geforderten Bedingungen auch wirklich erfüllt werden. Die Vermiether müssen diesen Männern, so oft sie kommen, Zutritt gewähren. Jedesmal, sobald sich in einem Garni eine ansteckende oder epidemische Krankheit zeigt, muß der Vermiether sofort Anzeige beim Polizeicommissariat seines Viertels oder Bezirkes machen, welches dann den Vorfall weiter an die Polizeipräfectur meldet. Seitens der Verwaltung wird ein Arzt geschickt, welcher die Natur der Krankheit feststellt und geeignete Maßregeln zur Verhinderung des weiteren Umsichgreifens derselben anzuordnen hat. Der Vermiether muß den an ihn in Folge dieses ärztlichen Besuches gestellten Anordnungen sich unterwerfen. — Die Nichtbefolgung der aufgeführten Vorschriften kann eine Entziehung des Rechts zur Weitervermiethung seitens der Präfectur nach sich ziehen.

Die Maires, die Polizeicommissare und der Gemeindepolizeichef sind beauftragt, streng auf die Ausführung dieser Verordnungen zu achten.

Herr du Mesnil erklärt sich durch diese neuen Bestimmungen befriedigt und tadelt nur, daß die Vermiethung von Räumen gestattet ist, die Luft und Licht durch Flure oder Gänge uud nicht direct von außen erhalten.

Unmittelbar nach Veröffentlichung dieser Verordnung hat der Polizeipräfect einen Gesundheitsdienst für die Garnis organisirt. Die Commission für ungesunde Wohnungen hat diese Thatsache als einen großen Sieg gefeiert und gibt sich der Ueberzeugung hin, daß die oben bezeichneten Gefahren verschwinden werden[1]).

Ein Beschluß des Polizeipräfecten, Januar 1885, ordnet die Reorganisation und Neuregelung der sanitätspolizeilichen Ueberwachung möblirt vermietheter Wohnungen in Paris an. Es sind 10 (ordentliche) und 4 Hülfsinspectoren angestellt. Das Gehalt für einen ordentlichen Inspector ist auf 3000 Francs bemessen; außerdem erhält er jährlich 500 Francs für Transportvergütungen; die Hülfsinspectoren beziehen einen monatlichen Betrag von 125 Francs. Ganz Paris ist in 10 Bezirke eingetheilt und jedem ein ordentlicher Inspector vorgesetzt. Derselbe muß mindestens ein Mal im Jahre alle als Garnis vermietheten Wohnungen in seinem Bezirk

[1]) Am 1. October 1882 gab es 11535 Vermiether; sie zerfallen in 5 Klassen. Die 1. Klasse umfaßt 66 Häuser, von denen 2 dem Quartier du Palais royal, 19 dem des Place Vendôme, 12 dem Quartier Gaillon, 4 den Champs Elysées u. s. w. angehören. Es sind dies Hôtels 1. und 2. Ranges. Natürlicherweise gibt es, wo diese sich befinden, nur wenige Vermiether der 4. und 5. Klasse, von denen 8705, resp. 1470 überhaupt vorhanden und natürlich in den volkreicheren Vierteln wohnhaft waren.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

besuchen. Jedes neuerrichtete oder in andere Hände übergegangene Garni muß binnen einer Frist von 5 Tagen, ein solches, wo eine ansteckende Krankheit sich gezeigt hat, im Hinblick auf etwa erforderliche Maßregeln augenblicklich von dem Inspector des Bezirks besucht werden. Die Bemerkungen und Aufzeichnungen über jedes besuchte Garni sind dem Polizeipräfecten einzureichen; — im Monat October jeden Jahres erstattet jeder Inspector einen Generalbericht[1]).

Für die in das Ressort des Polizeipräfecten fallenden vorstädtischen Gemeinden ist ein dauernder Specialaufsichtsdienst für die Hygiene der Garnis durch Erlaß vom December 1884 gemäß dem Beschlusse des Seine-Bezirksrathes vom 21. November 1884 errichtet worden. Das Gebiet außerhalb des Umfanges der Stadt Paris hat man in 4 vorstädtische Bezirke getheilt; jeder derselben ist einem Gesundheitsinspector für die Garnis zugewiesen; dessen Functionen sind die nämlichen, wie die seiner Pariser Collegen[2]). Der Aufsichtsdienst functionirt erst seit einem Jahre: nach Ansicht der Verwaltung hat er schon sehr viel Gutes gewirkt.

Die Einwendungen, welche sich gegen das Eingreifen des Staates und der Gemeinden in den Bereich von Privatwohnungen richten, werden fast vollständig hinfällig, sobald es sich um die möblirten Wohnungen handelt.

Meiner Ansicht nach kann sich vielmehr die wirksame Ueberwachung seitens der Ortsbehörden auf das vortheilhafteste nach dieser Seite hin bethätigen. Jedenfalls müssen sich die Hygienevorschriften auf das unumgänglich Nothwendige beschränken: auf genügenden Kubikraum Luft, auf Wasser, relative Reinlichkeit; aber man muß dann streng auf deren Ausführung halten. Wenn es gelänge, die Garnis zu assaniren, so würde man viel zur Verbesserung der Lage der Pariser Arbeiter beitragen, von denen eine große Anzahl wochenweise oder nur auf eine Nacht, für das Bett 40 Centimes bis 1 Franc zahlend, möblirt wohnt.

---

[1]) Nach den Mittheilungen, welche mir vom 2. Büreau der 2. Abtheilung der Polizeipräfectur zugehen, beträgt die Zahl der Garnis 12 092.

[2]) Der erste Bezirk umfaßt: Boulogne, St. Cloud, Sèvres, Meudon, Vanves, Bagneux, Sceaux, Choizy le Roi, Arcueil, Vitry ꝛc. — 873 Garnis; der zweite: Charenton, Bonneuil, Vincennes, Nogent sur Marne, Bondy ꝛc. — 903 Garnis; der dritte: Puteau, Suresnes, Neuilly, Clichy, Asnières ꝛc. — 994 Garnis; der vierte: St. Ouen, St. Denis, Epernay, Enghien, Aubervilliers, Drancy ꝛc. — 927 Garnis.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

III. Die Wohnungsverhältnisse in Paris. — Miethspreise. — Budget der Arbeiter. — Zahl der Wohnungen[1]).

Paris zählte zu Anfang dieses Jahrhunderts 600 000 Einwohner. Bei der Volkszählung vom Jahre 1856 war diese Zahl auf 1 174 000 innerhalb des alten Octroigebietes gestiegen; im Jahre 1861 erreichte die Bevölkerung, nach Anschluß der vorstädtischen Gemeinden, auf einem nun beinahe doppelt so großen Terrain die Zahl von 1 700 000 Einwohnern; bei der letzten Volkszählung endlich im Jahre 1881 betrug sie 2 240 000. Von 1876 bis 1881 hat der jährliche Zuwachs den Durchschnitt von 50 000 Seelen überschritten.

Das Anwachsen der Bevölkerung ist in constanter, regelmäßiger Progression vor sich gegangen. Die hier treibenden Kräfte finden sich bei vielen großen Städten wieder, in Berlin, wie in Paris: ein allgemeiner Zug führt die Landbevölkerung den großen Städten, besonders den Hauptstädten zu; dort glaubt sie leichter Arbeit und höheren Lohn zu finden. Paris besonders übt nicht allein auf die Landeskinder, sondern auch auf die Fremden seine Anziehungskraft aus, welche die dichtgedrängten Reihen der anschwellenden Bevölkerung verstärken und im Concurrenzstreit den Kampf ums Dasein in jeglicher Form verschärfen. Von diesen oben angeführten 2 240 000 Einwohnern sind 721 000, also $^1/_3$, in Paris selbst geboren, 86 000 in den Gemeinden des Seinedepartements, 1 266 000 in der Provinz; 167 000 sind Fremde. Paris wächst hauptsächlich durch Zuwanderung, und hierbei hat gerade das Arbeiterelement den größten Antheil[2]): Paris zieht nicht bloß den an, welcher das Leben genießen, sondern vor Allem den, welcher arbeiten, sein tägliches Brod verdienen will.

---

[1]) Vgl. Ch. Lavollée, La ville de Paris et l'administration municipale in der Revue des deux mondes. 1884.

[2]) Man zählt in Paris mehr als 80 000 fremde Arbeiter, d. h. 75 Fremde auf 1000 Einwohner, gegen 13 in Berlin (Rapport de M. Spuller sur l'enquête des 44. 1885).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Arbeiterfamilien machen die Hälfte der Pariser Bevölkerung — eine sehr beträchtliche Verhältnißzahl — aus. Vor dem Jahre 1860 waren die zahlreichen Fabriken der Vorstädte dem Hauptcentrum des Consums ganz nahe und von der Octroigebühr befreit; als der Anschluß der Vorstädte entschieden war, wurden einige Fabriken verlegt, um den Steuern zu entgehen; die meisten aber blieben und wurden mitsammt ihrem Arbeiterpersonal in den Befestigungsgürtel mit aufgenommen. Das ist eine der ersten Ursachen von der Vergrößerung der Arbeiterbevölkerung. Gleichzeitig aber nahm das Baugewerbe und der Wegebau einen ungewöhnlichen Aufschwung: Paris gewann eine andere Gestalt, wurde eine Andere; alle Industriezweige schienen auf eine lange Blüthezeit und dauernde Thätigkeit rechnen zu dürfen; für jegliches Gewerbe fand sich also reichliche Arbeitsgelegenheit; die Arbeitslöhne stiegen ganz beträchtlich, und damit wuchs auch die Zuwanderung von Arbeitern immer mehr. Ein solches Resultat hatten die Schöpfer des neuen Paris, Napoleon III. und der Baron Haußmann, allerdings nicht vorausgesehen und auch nicht gewünscht; sie hatten vielmehr auf eine Verminderung der Arbeiterbevölkerung gerechnet; die Niederlegung alter Viertel und die Verlegung großer Fabriken nach außen schien jene Bevölkerung ja von selbst aus der Hauptstadt zu weisen. Damit war es aber nichts! Das vergrößerte Paris behielt seine Fabriken und seine Arbeiter während der Blüthezeit, welche auf den Anschluß der Vorstädte folgte. Uebrigens entspricht diese Erscheinung auch völlig der Tendenz der modernen Industrie: Ehemals suchte man das flache Land wegen der Billigkeit der Arbeitskräfte und die Nähe von Wasserläufen wegen des billigen Transportes; heutzutage sucht man im Gegentheil sich volkreichen Städten zu nähern, wo es ein Leichtes ist, die Arbeiterzahl zu vermehren oder zu vermindern, wo man Banken, Bahnhöfe, Vorräthe jeder Art in der Nähe hat. Die relative Theuerkeit der Arbeitskräfte wird durch andere Vortheile ausgeglichen. Diese Concentration der Industrie auf gewisse bevorzugte Punkte ist eine anerkannte Thatsache: Paris wird eine *industrielle* Großstadt bleiben.

Bekanntlich leidet Paris gegenwärtig unter einer industriellen und commerciellen Krisis, hervorgerufen durch den Rückschlag künstlicher Börsen- und Häuserbauspeculationen (Bontoux und die ganze Clique der „Gründer"!); gewisse Absatzgebiete hat die Pariser Industrie in Folge der schärferen Concurrenz der rivalisirenden Länder dem Auslande ganz und gar abtreten müssen[1]). Leroy Beaulieu, welcher alle Phasen dieser Krisis aufmerksam verfolgt hat, stützt sich auf gewisse statistische Thatsachen, wie z. B. den Fleischverbrauch, um daraus auf eine Verminderung der Bevölkerung seit 1882 zu schließen; er schlägt dieselbe auf 150 000 Seelen an. Die nächste Volkszählung wird wohl über diesen Punkt Aufklärung geben.

Am 1. Januar 1884 zählte man in Paris ungefähr 80 000 Häuser mit 1 101 000 von einander geschiedenen Räumlichkeiten, von denen $^2/_3$ (755 000) zu Wohnungen, $^1/_3$ (346 000) für industrielle Zwecke bestimmt

[1]) Vgl. die Nummer des Economiste francais vom 7. November 1885.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sind. In der ersten Klasse machen die Wohnungen zu einem Miethspreise unter 500 Francs $^3/_4$ aus (585 902 Wohnungen repräsentiren einen Miethswerth von 128 Millionen Francs). Nach Yves Guyot gab es 1884 in Paris 472 000 Wohnungen unter 300 Francs. Seit 1879 hat sich die Zahl der ganz kleinen Wohnungen um 42 901, nahezu um 8 % vermehrt. Die bescheidenen Wohnungen von 500 bis 749 Francs, von denen es 72 012 mit einem Miethswerth von $41^1/_2$ Millionen Francs gibt, haben sich um 10 395, die von 750 bis 999 Francs um 3850 vermehrt (24 977 Wohnungen mit einem jährlichen Miethswerth von $20^1/_2$ Millionen). Es sind also in dem Zeitraume vom 7. Januar 1879 bis 1. Januar 1884 für die Arbeiter und den ganz kleinen Mittelstand, abzüglich der vorgenommenen Niederlegungen, 57 600 neue Wohnungen gewonnen. Man hat sich demgemäß getäuscht, als man versicherte, man wolle keine Häuser für die Arbeiter, die Beamten und die kleinen Rentner bauen. Allerdings sind verhältnißmäßig mehr Wohnungen für den Mittelstand gebaut; ihre Vermehrung beziffert sich auf 15 % bis 20 %, während die Luxuswohnungen, im Preise von über 6000 Francs, um 30 % bis 40 % zugenommen haben; die Zahl der leerstehenden zu vermiethenden Wohnungen ist namentlich für diese letzte Klasse sehr beträchtlich.

Die Handwerker- und Arbeiterfamilien — ungefähr 1 150 000 Seelen — nehmen also die bescheidenen Wohnungen ein, wo ungeachtet der Vorschriften des Gesetzes und der Wachsamkeit der Polizei die wesentlichsten Bedingungen für die Gesundheit bedauerlicherweise arg vernachlässigt werden.

Die großen Straßenanlagen, welche für den Verkehr und zur Assanirung nothwendig waren, haben eine zahlreiche Bevölkerung aus dem Centrum der Stadt nach den Vorstädten hingedrängt. Millionen sind für die Verschönerung der Hauptstadt ausgegeben, breite Verkehrsadern mit schönen Häusern in diesen 25 Jahren eröffnet, prachtvolle Bauten errichtet worden — aber leider existiren noch zu zahlreiche Viertel, welche der Mangel an Licht und Luft, welche Feuchtigkeit, die Anhäufung und der Schmutz ihrer Bewohner zu bleibenden Herden physischer Ansteckung und sittlicher Verkommenheit machen. Paris hat noch in seinen Vorstädten und selbst im Centrum neben breiten und prächtigen Boulevards eine große Zahl von Häusern und Straßen, deren Schmutz, Gesundheitswidrigkeit und schreiende Mißstände jeder Art nicht leicht übertrieben geschildert werden können.

Man nehme z. B. das 5. Arrondissement. Wenn man sich, nahe am Springbrunnen St. Michel in die Rue de la Hachette, in die Rue du Petit-Pont, die Rue St. Julien le Pauvre, Rue Galande, Rue des Anglais verliert, kann man, wie der Tourist, von dem Langlois in der Revue „Le Correspondent" spricht, ausrufen: „Das ist die Hölle an der Pforte des Paradieses!" In dem engen, von hohen und alten Häusern dichtbesetzten Rechteck, das vom Platz Maubert, den Boulevards St. Germain, St. Michel, den Quais St. Michel und de Montebello umgrenzt wird, lebt eine große Zahl von Menschen zusammengepfercht, die von den niedrigsten Arbeiten leben, als Laufburschen, Straßenfeger, Straßenfegerinnen und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sonst dergleichen. Sie wohnen hier, um den Plätzen, wo sie arbeiten, nahe zu sein, und halten zähe dieses Viertel fest: fast kein einziges Zimmer bleibt auf längere Zeit leer stehen. Und die Wohnungen sind hier sehr theuer! Zwei zusammengehörige Zimmer kosten nicht weniger als 250 Francs. Ein einziges Zimmer wird mit 150 Francs, oft mit 200 bezahlt. Man kann sich nicht leicht eine Vorstellung von diesen „Wohnungen" machen, wenn man diese Viertel, die dem Elend als Heim und Zuflucht dienen, nicht häufig und regelmäßig besucht. In fast allen Häusern dieser Gäßchen, sagt der schon citirte Langlois, hauptsächlich in den unteren Stockwerken, ist es fast unmöglich, selbst zur hohen Mittagszeit, ohne Licht zu lesen oder zu arbeiten. Die meisten Wohnungen, welche als Wohnungen mit 2 Räumen bezeichnet und als solche für 250 Francs pro Jahr vermiethet werden, haben nur eine Stube nach der Straße zu und eine kleine Küche, die durch ein, auf den inneren Hof, oft auch auf die Treppe gehendes Fensterchen Licht erhält. Tritt man in den engen und düsteren Hausflur dieser Häuser, welcher nach der Treppe führt, ein, so wird Einem sofort der Athem durch den Gestank der Küchenabfälle und Aborte benommen; tappend schreitet man vorwärts, der Fuß stößt an die erste Treppenstiege, man steigt die Treppe hinauf, von Stockwerk zu Stockwerk — verpestende Ausdünstungen vergiften die Atmosphäre. Der Hof dient zur Aufnahme des Kehrichts und aller Abfälle, die zum Fenster hinausgeworfen werden und dort unten verfaulen. In den kleinen Wohnräumen dieser Winkel leben Familien von 5, 6 und oft noch mehr Personen zusammengepfercht! In der Rue Galande z. B. gibt es Häuser von ganz bescheidener Größe, die 150 Einwohner zählen!

Dasselbe Schauspiel, dieselbe Anhäufung findet sich in mehr als einem Theile des alten Paris wieder, z. B. in gewissen Seitengäßchen, welche auf die Rue Vieille du Temple, oder auf die Rues St. Denis und St. Martin auslaufen, besonders aber in der Rue St. Marguerite, in der Vorstadt St. Antoine. Wenn man bis in die Viertel von Charonne, Belleville, de la Villette kommt, die ehedem ebenso viele Vorstädtchen waren, heute aber die Arrondissements 19 und 20 bilden, so ist die Anhäufung zwar noch immer sehr stark, aber doch hier geringer als in dem alten Paris: die Häuser sind hier im Allgemeinen weniger hoch, die Hauptstraßen breiter und der Luft besser zugänglich — aber auf diese großen Adern des Viertels mündet eine ganz erstaunliche Anzahl kleinerer bebauter Höfe und Sackgäßchen; die Häuser, die dort stehen, sind gewöhnlich durch einen Speculanten von schlimmster Art gebaut; das Terrain hat er auf lange Zeit hinaus gepachtet und auf dem Grund und Boden selbst unter den möglichst Raum und Geld sparenden und daher allermangelhaftesten Bedingungen Hütten in Holz oder aus schlechtesten Baumaterialien errichtet; ein Zimmer vermiethet er dann zu dem unerhörten Preise von 140 bis 200 Francs jährlich. Aus seiner Speculation zieht er einen jährlichen Gewinn von 20 % bis 25 %, was ihm nach Ablauf seines Pachtcontractes ein hübsches Vermögen sichert, besonders noch, wenn er mit dem Geschäft eines Vermiethers eine Schankwirthschaft verbindet. Darf man sich nach alledem über den

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Haß des Arbeiters gegen die Besitzenden wundern? Von Interesse ist übrigens die bestehende Analogie zwischen den Pesthöfen Londons, wo ein Hauptmiether seine Aftermiether in den von ihm emphyteutisch gemietheten Häusern (er gewinnt dabei ebenfalls seine 20 bis 25 % jährlich) ausbeutet, und jenen Wohnstätten in Paris. Die emphyteutische Miethe findet sich auf beiden Seiten des Kanals; indeß für Häuser ist sie in Frankreich nicht gewöhnlich.

Die „Assistance publique" hat oft unter der Zahl der Eigenthümer figurirt — und thut es noch —, die ihr Terrain unter obigen Bedingungen vermiethen. Die „Cité des Kroumirs", welche heutzutage dank den Anstrengungen des Doctors du Mesnil und dem Druck der öffentlichen Meinung vom Boden verschwunden ist, war auf dem der „Assistance publique" gehörigen Terrain erbaut.

In den Vierteln mit weniger dicht zusammengedrängter Bevölkerung, wie im 13. und 14. Arrondissement, sind die ebenso armseligen und fast stets schmutzigen Wohnstätten weniger gesundheitsschädlich; denn die großen noch gänzlich unbebauten Strecken tragen zur Assanirung dieses Theiles von Paris wesentlich bei; die Gesundheitsverhältnisse sind hier weniger schlecht, als in Charonne oder in der Vorstadt St. Antoine. Gerade dort stößt man auf die Arbeiterviertel, von denen die bekanntesten die Cité Jeanne d'Arc, die Cité Doré, die eine zur Rechten, die andere zur Linken des Boulevard de la Gare, sind. Die Cité Jeanne d'Arc umfaßt 8 Häuser je mit mehreren Stockwerken, die, insgesammt in 1200 Wohnungen getheilt, mehr als 2000 Personen beherbergen. Die dunklen und schlüpfrigen Treppen sind schlechter beleuchtet und am Abend gefährlicher, als irgend ein Pflaster einer öffentlichen Straße um Mitternacht. Die Ausdünstungen dieser Häuser spotten jeder Beschreibung. Um dahin gebracht zu werden, hier zu wohnen, muß ein Familienvater ins äußerste Elend gerathen, und die Mutter, kommt etwa die Rede auf diese Wohnung, pflegt sich aus freien Stücken zu entschuldigen, so weit heruntergekommen zu sein, hier wohnen zu müssen — derartig ist die sittliche Verkommenheit in diesen großen zusammengepferchten Menschenhaufen! (Vgl. Georges Picot, „Un devoir social" pag. 39.)

Wenn man aus dem 13. Arrondissement nach La Chapelle, nach Montmartre gelangt und man betritt gut aussehende Häuser, so erfährt man, daß die Familien mit zahlreichen Kindern hier nicht geduldet werden. Um am Zieltage überhaupt einziehen zu dürfen, geben die Eltern nur ein oder zwei Kinder an; die anderen sind einstweilen einem gefälligen Nachbar „verliehen"; mehrere Tage vergehen, — da kommt das eine wieder nach Hause, — dann die folgende Woche noch eins. Hat aber erst einmal der als Pförtner fungirende Hauptmiether herausbekommen, daß vier Kinder in der Wohnung sind, so kündigt er. Der Doktor du Mesnil hat dieselbe Thatsache constatirt[1]).

---

[1]) „In diesem abschreckenden Quartier, sagt er, wenn er von dem Clos Macquard spricht, fanden wir inmitten dieses tiefen Elendes einige Heimstätten, welche die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Seit einigen Jahren giebt es in gewissen Außenvierteln eine neue Art von Wohnungen. Die Lumpensammler und die ganze besitzlose und nomadenhafte Bevölkerung haben sich in verschiedenen Vierteln, hauptsächlich auf den weitläufigen Geländen in der Nähe der Fortificationen, Bretterbuden — es ist dies die letzte Stufe der Armenwohnungen — gebaut. Von Canalisation, von Wasserabzügen oder Wassergruben kann natürlich keine Rede sein; schlecht gefügte Bretterhütten, manchmal alte Kunstreiterwagen — ohne Räder — auf Blöcke gestellt, bilden den Schutzort dieser Unglücklichen. In der Cité Doré „krabbelt", nach dem Ausdruck eines officiellen Berichtes, eine ganze Bevölkerung in der feuchten Dunkelheit eines Labyrinths von unterirdischen Gängen.

Die Ueberfüllung der Wohnungen in Paris und die Steigerung der Miethen sind, nach Picot, Erscheinungen erst neueren Datums, seit 25 oder 30 Jahren. Die großen Verschönerungs- und Assanirungs-Arbeiten haben die Gegenwirkung ausgeübt, die Arbeiterklasse aus den Häusern, deren höchste Stockwerke sie bewohnte, zu vertreiben und sie weit weg vom Centrum zu drängen; aber diese Bewegung konnte keine allgemeine sein: viele Beschäftigungen halten eben die dieselben Ausübenden an ihren Arbeitsorten fest. Dadurch traten nun zwei vollständig auseinanderzuhaltende Thatsachen zu Tage: im Innern von Paris nahmen alte Häuser eine unverhältnißmäßig große Anzahl von Miethern auf, denen es sowohl an Luft, Licht als Raum gebrach; in den Außenvierteln dagegen errichteten Speculanten, kleine Unternehmer, Maurermeister, ganz fragwürdige Häuser, deren kaum vollendete Räume sie an die Arbeiter vermietheten. Sehr häufig machte sich der Eigenthümer unsichtbar und überließ die lästige und schwierige Erhebung der Miethe von den übrigen Bewohnern dem Hauptmiether; was nun in Wohnräume zu verwandeln war: Läden, Schuppen ꝛc., gestaltete dieser dazu um; die entstandenen und vorhandenen Stuben theilte er auch wohl wieder von neuem und dann nochmals zu neuen Stuben.

Doch ich will hierin nicht weiter fortfahren. Diejenigen, welche die Lust anwandelt, die Gemälde eines verworfenen, herzzerreißenden, hohläugigen Elends zu betrachten, Gemälde, die in London und Paris einander ganz gleichen, brauchen nur die Studien des Doctor du Mesnil und des Herrn von Haussonville zu durchblättern. Gleich auf der Treppe dieser Häuser strömt uns eine verpestende Atmosphäre entgegen, und der modrige und feuchte Geruch benimmt uns den Athem. Schmutz und Un-

---

Miether durch Wunder von Sorgfalt und Reinlichkeit beinahe bewohnbar gemacht hatten. Wir fragten sie, wie sie bei ihrer Ordnungs- und Reinlichkeitsliebe solch elende Höhlen hätten miethen können. „Weil wir zahlreiche Familie haben und die Eigenthümer unserer früheren Wohnungen Kinder nicht duldeten", war die Antwort. Einige Tage später sahen wir auf der Polizeipräfectur ein junges Ehepaar, das einen sehr vortheilhaften Eindruck machte; es trug um kostenfreie Rückbeförderung in die Heimath an. Man wies dasselbe darauf hin, daß es ja in Paris an Arbeit nicht fehle. „Das ist wohl wahr", sagten die Beiden, „aber wir haben eine zahlreiche Familie, und die Hauseigenthümer wollen deshalb nichts von uns wissen".

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

rath liegen auf der Treppe oder im Hofe angehäuft. Die Zimmer sind niedrig; der Schmutz der nach einander sie bewohnenden Generationen lagert in dicken Schichten von der Decke bis zum Boden; er schwitzt förmlich längs der Wände hin aus — ein reinigender Besen ist wohl kaum hier geführt worden; die armseligen Möbel entsprechen dem Uebrigen.

Die Stuben allein kosten mindestens 80 Francs; in der Nähe der Fabriken steigen sie bis zu 150, mit einem kleinen Cabinet dabei sogar bis 260 und 300 Francs. Eine Trennung der Geschlechter findet in keiner dieser Wohnungen statt; um dies zu ermöglichen, wären 3 Zimmer erforderlich. Nun kann nach Picot sich die Arbeiterklasse den Luxus von 3 Stuben nur sehr selten gestatten; denn sie kosten überall mehr als 300 Francs, und um eine solche hohe Miethe bezahlen zu können, müßte der Arbeiter wenigstens 7 bis 8 Francs täglich verdienen.

In den Außenvierteln, wie im Viertel de la Maison Blanche und de la Salpêtrière (13. Arrondissement), oder in gewissen Theilen des 19. und 20. Arrondissements kosten zwei wenig geräumige Stuben ohne Küche 250 Francs jährlich, mit kleiner Küche 280 bis 320 Francs; drei Stuben und eine Küche — das Ganze sehr beschränkt — steigen auf 400 Francs jährlich. Und dazu sind alle oder doch fast alle diese Wohnungen hinsichtlich ihrer gesundheitlichen Bedingungen und ihrer Reinlichkeit äußerst mangelhaft. In einer Reihe neu erbauter Häuser an der Ecke der Rues de Tolbiac und de l'Espérance (13. Arrondissement), welche ihre Bewohner in der kurzen Zeit noch nicht schmutzig machen konnten, und in denen Wasserleitung und Gas bis in alle 5 Stockwerke geht — Häuser, unter der Rücksicht der größtmöglichsten Ersparniß erbaut —, muß man bis in das 5. Stockwerk steigen, um 2 kleine Stuben und eine noch kleinere Küche zum Preise von 280 bis 290 Francs jährlich erhalten zu können; die entsprechenden Räume in den unteren Stockwerken werden zu 320, 350, 380 Francs vermiethet; bei einer Stube mehr beträgt der Preis, je nach dem Stockwerk, 400 bis 500 Francs und mehr.

In den Protokollen der Commission, welche mit einer Enquête über die Lage der industriellen und ackerbautreibenden Arbeiter beauftragt war und die einen ersten Bericht „über die industrielle Krisis" in Paris erstattete (Commission der Vierundvierzig, im Februar 1884), findet man zahlreiche Aussagen bezüglich der Miethsverhältnisse niedergelegt. Die Durchschnittsmiethe für eine Familie wird nach diesen Aussagen auf 300 bis 350 Francs geschätzt. Die Papparbeiter (colleurs de papier), welche vernommen wurden, sagen aus, daß man für 250 Francs wohnen könne; aber man müsse 50 Centimes täglich für Fahren (sic!) mit hinzurechnen, was doch wieder die Miethe auf 400 Francs bringt. Ein Zeuge, Namens Lyonnais, ein ehemaliger Arbeiter, hat das Budget eines in normalen Verhältnissen lebenden Haushaltes von 4 Personen aufgestellt, welches ich hier an dieser Stelle wiederzugeben für nöthig halte:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nahrungsmittel	Frcs.	1350. 95
Heizung, Licht ꝛc.	„	221. 50
Sonstiger Unterhalt	„	150. —
Miethe	„	300. —
Gesammtsumme. .	Frcs.	2022. 45 [1]).

D'Haussonville und andere Publizisten meinen, daß der erwachsene Arbeiter sich von 1,75 Frcs. täglich genügend nähren könne. Diese Behauptung ist lebhaft von einer Anzahl Arbeiter vor der Enquête-Commission über das Kunstgewerbe bestritten worden: „Für diesen Preis kann sich der Arbeiter nur von Bohnen, die mit Soda abgekocht sind, von Fleisch, das mit Kohlensäure desinficirt ist, und von dem in der Rue de Charenton fabricirten Wein nähren." (Protokoll p. 309.) Solche Urtheile mögen vielleicht begründet sein, wo es sich um solche Arbeiter handelt, die ihre Mahlzeiten in einer schlechten Wirthschaft oder Garküche in der Nähe ihrer Werkstatt einnehmen: es sind unverheirathete oder solche Arbeiter, die weit von ihrer Wohnung weg Beschäftigung gefunden haben;

---

[1]) Die einzelnen Posten obigen Budgets vertheilen sich, wie folgt.

	Budget für das Jahr 1884 pro Jahr		für 4 Personen täglich.
1) Nahrungsmittel.			
Brot	Francs	365	1
Wein	„	255 50	0,70
Alkohol zu 50°	„	18 25	0,05
Fleisch	„	365	1
Obst u. Gemüse, Gartengewächse	„	109 50	0,30
Butter	„	36 50	0,10
Eier	„	18 25	0,05
Käse	„	9 10	0,025
Fisch	„	9 10	0,025
Pfeffer, Salz ꝛc.	„	18 25	0,05
Kaffee, Milch, Zucker	„	146 50	0,40
	Fr.	1350 95 —	täglich 3,70 Fr.
2) Heizung, Licht ꝛc.			
Heizung		Francs 60	
Licht		„ 36 50	
Wäsche		„ 52	
Besen, Scheuermaterial, Nähzeug ꝛc.		„ 18 25	
Tabak		„ 36 50	
Zeitung		„ 18 25	
		Francs 221 50.	
3) Sonstige Unterhaltungskosten.			
Kleidung	für den Mann	Francs 40	100
	„ die Frau	„ 30	
	„ „ Kinder	„ 30	
Schuhzeug	für den Mann 2 Paar	Francs 20	50
	„ die Frau 2	„ „ 15	
	„ „ Kinder 4	„ „ 15	
4) Miethe		„	300
		Gesammtsumme	2022 45 (5,53 Fr. tägl.).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

diese werden allerdings für 1,75 Frcs. täglich nur eine sehr kärgliche Nahrung erhalten. Aber der Arbeiter, welcher bei sich zu Hause seine 3 Mahlzeiten, oder wenigstens 2, Morgens und Abends, einnimmt, kann sich mit 1,75 Frcs. täglich ganz genügend nähren. Verweilen wir bei dieser Ziffer: in 365 Tagen giebt demgemäß der Arbeiter für seine Nahrung 638 Frcs. 75 Cent., rund . . . . . 650 Frcs. aus.

Langlois berechnet seine anderen Ausgaben:

Kleidung mit	150	„
Heizung, Licht, Wäsche mit . . .	100	„
Unvorhergesehene Ausgaben . . .	100	„
Miethe	200	„
Summe . . .	1200	Frcs.

Diese Summe gestattet allerdings keine Extravaganzen, kann aber zum Unterhalt genügen. Wenn der Arbeiter verheirathet ist, muß der Ansatz dieser Ausgaben: 1) um die Hälfte für seine Frau, welche weniger gebraucht und keine Miethe zu zahlen hat, 2) um ein Drittel — also 400 Frcs. — für jedes Kind — denn Kinder erfordern eine größere Wohnung — erhöht werden.

Um eine Miethe von 200 bis 250 Francs bezahlen zu können, muß der Arbeiter, wenn er allein und ledig ist, 3,50 bis 4 Frcs. täglich bei 300 Arbeitstagen verdienen; wenn er verheirathet und kinderlos ist, mindestens aber 6 Frcs. mit oder ohne etwaigen Lohn seiner Frau; ist er aber Familienvater mehrerer, noch nicht erwerbsfähiger Kinder, mindestens 7 bis 10 Frcs. mit oder ohne etwaigen dazukommenden Lohn seiner Frau.

Die Aussagen über die Unterhaltskosten widersprechen sich vielfach. Die Einen behaupten, das Leben sei um 50 % theurer geworden, Andere, Kleidung und Nahrungsmittel seien billiger geworden, aber die Miethspreise gestiegen (nach Einigen muß man jetzt mit 300 bis 350 Francs bezahlen, was man vor 25 Jahren für 150 bis 200 Francs hatte, ohne etwa besser oder bequemer zu wohnen). Die Steigerung der Miethspreise läßt sich nach den allgemeinen Schätzungen auf 15 bis 20 % bestimmen. Es fehlt aber auch nicht an competenten Persönlichkeiten aus der Klasse der Arbeiter, die versichern, daß das Leben im Ganzen nicht theurer, dagegen die Ansprüche und Bedürfnisse ganz bedeutend größere geworden seien.

Denen, welche sich über diese Fragen orientiren wollen und die sich nicht durch die mühselige Arbeit abschrecken lassen, ohne Hülfe eines Registers, wie man es in den englischen Blue books hat, jene oben erwähnten, jedoch zerstreut sich vorfindenden Aussagen gründlich zu studiren, empfehle ich die Protokolle der Commission der Vierundvierzig und der Enquête-Commission über die Kunstgewerbe, deren Vorsitzender Proust war.

Es giebt wohl in Paris vorzügliche Arbeiter, welche einen sehr hohen Lohn verdienen; in gewissen Zweigen der Kunstindustrie, z. B. als Juweliere, als Fasser von Edelsteinen, als Stecher geographischer Karten u. s. w., verdienen diese Arbeiter manchmal 20 bis 30 Francs. Aber das ist doch eine ganz geringe Minorität, welche kaum ein Zehntel der 300 000 oder

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der 325 000 Pariser Arbeiter ausmacht. Die große Masse der Arbeiterbevölkerung läßt sich in 3 Kategorien unterbringen[1]):

1) Diejenige Klasse, deren Arbeit ohne die Anwendung einer eigentlichen Kunstfertigkeit doch eine gewisse Geschicklichkeit und oft eine große physische Kraft erfordert; es gehören hierher die Schreiner, Zimmerleute, Zinkarbeiter, Bleiarbeiter, Maurer u. s. w. Ihre Löhne gehen nicht unter 8 Frcs. herunter, steigen aber manchmal höher; jedoch drückt die sog. todte Jahreszeit und die übrige Feierzeit[2]) diese Zahl etwas herab, so daß der Verdienst dieser Kategorie 2000 bis 2400 Franken nicht überschreiten wird. Man nehme z. B. die Gießer, deren Normallohn 6,50 Frcs. beträgt; bei 268 Arbeitstagen macht das 1742 Frcs. jährlich; also beträgt der tägliche Durchschnittslohn doch nur 4,77 Frcs.

2) Die zweite Kategorie verlangt nur eine gewisse physische Kraft, ohne eigentliche professionelle Geschicklichkeit. Es gehören dahin Fuhrleute, Erdarbeiter, gewöhnliche Arbeitsleute und viele Andere; ihr Verdienst schwankt zwischen 3,50 und 5 Frcs. und wird sicherlich durch die „todten Jahreszeiten" auf 1200 oder 1000 Franken herabgedrückt.

3) Nach diesen beiden Klassen kommen die „Irregulären" der Industrie, die Prospectvertheiler, Journalausrufer, Lumpensammler, Hausirer ꝛc. Der größte Theil dieser Leute heißt nicht einmal „Arbeiter"; sie verdienen selten mehr als 2 bis 2,50 Frcs täglich und oft weniger.

Wie aus Obigem ersichtlich, erträgt nur die Elite-Kategorie der Arbeiterklasse von Paris, jene 10 %, eine Miethe von 300 Franken und darüber; von den folgenden Kategorien kann nur die erste 200 bis 300 Frcs. dafür ausgeben.

In unseren Augen bildet die Dürftigkeit der Erwerbsmittel der Arbeiterklasse gewiß eine der Hauptursachen, daß sie so schlecht wohnt; ihre üblen Gewohnheiten hinsichtlich der Reinlichkeit treten als zweiter Factor dazu; aber, wie wir schon oben bei Gelegenheit sagten, es kann die Intervention des Staates weder gegen die ungenügenden Löhne, noch gegen solche fehlerhaften Gewohnheiten etwas ausrichten.

Man beklagt sich in Paris nicht allein über die Theuerkeit, sondern auch über den Mangel an Arbeiterwohnungen. Wenn nun nahe an 50 Zeugen vor der von Spuller präsidirten Enquête-Commission erklärt haben, man hätte in Paris nicht genug Arbeiterhäuser, so behaupteten mindestens 60 ganz das Gegentheil und versicherten, es sei nichts leichter, als Häuser billig zu bauen und zu verkaufen. Die Commission mußte sich solchen widersprechenden Aussagen gegenüber für incompetent erklären. Leroy-Beaulieu hat eine ziemliche Anzahl dieser Aussagen genau geprüft, hauptsächlich die Robinots, des Directors des „Sous-Comptoir des Entrepreneurs", einer Anstalt, welche den thätigsten Antheil an der großen

---

[1]) Vgl. die Arbeit d'Haussonville's: „Sur la misère de Paris".

[2]) Die Pariser Industrie muß in vielen ihrer Zweige Perioden der „morte-saison" und ganz normal eintretender Feierzeiten, wo die Arbeit eingestellt wird, aushalten. Vgl. „Rapport de M. Spuller à la Commission d'enquête parlementaire sur la situation des ouvriers en France", p. 39 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Baubewegung der letzten Jahre hatte. „Mein größtes Unternehmen", sagt Robinot, „ist die Errichtung von 80 Häusern an der Rückseite der Butte Montmartre. Dort lebt eine zahlreiche Bevölkerung, welche nur in schlechten, der frischen Luft unzugänglichen, gesundheitswidrigen Häusern wohnte. Man hat nun reinliche, luftige Häuser für sie eingerichtet, in denen jede Wohnung ein Wasser-Closet hat." Diese kürzlich an der Butte Montmartre erbauten Wohnungen kosten 300 bis 500 Franken Miethe und bestehen aus 2 bis 3 Räumlichkeiten. In der Rue des Poissonniers und in der Rue Dondeauville hat man eine kleine Stadt gebaut, welche 8000 bis 10 000 Personen beherbergen kann; im Süden von Paris errichtet man ähnliche Bauten.

Im Jahre 1884 äußerte Grosclaude, der Vorsitzende der „Chambre des entrepreneurs de démolition", daß, wenn man sich die Mühe geben wollte, man viele freie Wohnungen zum Preise von 100 bis 500 Franken schaffen könne. Namentlich in den Außenvierteln, in Montmartre und im 15. Arrondissement giebt es viele, früher von Arbeitern besetzte, jetzt freistehende Wohnungen. Grosclaude hat einen Plan von 18 Häusern, die im 12. Arrondissement liegen, herausgegeben: in diesen gut unterhaltenen, gesunden, hellen und luftigen, mit Façaden aus Hausteinen, Jalousien an jedem Fenster, mit Wasserleitung in den Küchen und Gasbeleuchtung versehenen Häusern sind 382 Wohnungen, von denen 56 eine Miethe von 100 bis 150 Franken, 15 von 151 bis 200, 20 von 201 bis 250, 33 von 251 bis 300 Franken Miethe kosten; also 124 Wohnungen — ein Drittel — in diesen neuen Häusern überschreiten den Miethspreis von 300 Franken nicht.

Nach demselben Gewährsmann hat eine Erhöhung der Löhne seit den letzten 20 Jahren von 1 auf 3 Franken täglich stattgefunden — also eine Vermehrung von je 300 Frcs. auf 900 —, während die Erhöhung der Miethen ein Maximum von 20 bis 100 Franken pro Arbeiterfamilie nicht überschritten hat.

Das alles aber ändert an der Thatsache nichts, daß in Paris eine große Zahl gesundheitswidriger, von der Arbeiterklasse eingenommener Wohnungen sich vorfindet.

Wie viele Arbeiter wohnen denn nun unter solchen ungünstigen Bedingungen?

Langlois und Cacheux haben sich bemüht, diese Frage zu beantworten. Nach ihnen hat ein Drittel von 300 000 bis 325 000 Arbeitern, welche in Paris leben, ungenügende und gesundheitswidrige Wohnungen inne — da eine gewisse Anzahl, wie Vater, Sohn, Bruder, zusammen leben, so wird man richtig schließen dürfen, daß es 70 000 bis 75 000 Haushaltungen giebt, deren Wohnungen viel zu wünschen übrig lassen; rechnet man pro Haushaltung 5 Personen, so macht das 350 000 Menschen, die in unzuträglicher Weise wohnen. Großes Vertrauen setze ich in diese hypothetisch hingeworfenen Berechnungen nicht; ich gebe sie vielmehr zu meiner Gewissensberuhigung wieder.

Die offizielle Statistik der Stadt Paris für 1881 führt 46 815 Localitäten auf, die von den in die Listen der Assistance publique eingeschrie-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

benen Bedürftigen bewohnt waren. Von dieser Zahl hatten 24 663 nur einen einzigen Raum, der zugleich als Schlafzimmer, Küche und Eßzimmer dienen mußte, und 12 734 nur eine kleine Stube mit einer winzigen Küche. Wenn man zu der obigen Zahl die Wohnungen der nicht in der Armenanstalt eingeschriebenen Familien hinzufügt, so wird man doch wohl sehr leicht auf die Ziffer von 70 000 kommen. Cacheux wenigstens beharrt nach gründlicher Besichtigung einiger Tausende von Wohnungen auf dieser Zahl.

Da wir nun einmal auf das Gebiet der Approximativ-Zahlen gerathen sind, möchte ich hinzufügen, daß derselbe Philanthrop, Herr Cacheux (Autor eines sehr schätzenswerthen Werkes: „Sur les habitations ouvrières en tout pays", gemeinschaftlich verfaßt mit Herrn Müller, dem Erbauer der Arbeiterstadt in Mülhausen), berechnet, daß man Häuser mit mindestens 100 000 Zimmern bauen müßte, die, jedes zu 1200 Franken, 120 Millionen kosten würden, und wenn man zu dieser Summe noch die Assanirungsarbeiten der nicht abgebrochenen Wohnungen rechnet, so kommt man auf eine runde Summe von 200 Millionen.

Die „Société immobilière" von Montmartre hat im 18. Arrondissement 3000 Wohnungen von 100 bis 700 Franken, jede bestehend aus 2 Räumen, Küche und Wasser-Closet, gebaut. Diese Wohnungen können 10 000 Miether aufnehmen und repräsentiren ein Capital von 25 Millionen Franken.

Herr de Molinari hat nun ausgesprochen, daß, wenn die Stadt Paris es sich beikommen lassen wollte, die ganze Arbeiterbevölkerung, die Handwerker und die kleinen Beamten unterzubringen, man auf eine Ausgabe von 250 Millionen für 100 000 Einwohner sich gefaßt machen müßte. Demnach besteht allerdings eine erhebliche Meinungsverschiedenheit zwischen Herrn Cacheux und dem verehrten Herrn Chefredacteur des „Journal des économistes". Es ist natürlicherweise sehr schwierig, den durchschnittlichen Herstellungspreis einer Wohnung zu 2 oder 3 Räumen mit einer kleinen Küche zu berechnen.

Cacheux, der sehr viele billige Wohnungen gebaut hat und Eigenthümer mehrerer Häuser ist, versichert, daß sie auf 5000 Franken zu stehen kommen; und um diesen niedrigen Herstellungspreis zu erzielen, dürfe man diese Wohnungen nicht in einzelne niedrige Häuschen bauen, sondern in jene großen Häuserkasernen zu 4 oder 5 Stockwerken und unter Anwendung der allergrößten Sparsamkeit. Eine unter solchen Bedingungen gebaute Wohnung kann ungefähr zu 400 Franken vermiethet werden; um 4 bis 5 % Gewinn zu erzielen, muß man unter Hineinrechnung der in Paris so schweren Steuern, der Einnahmeausfälle, der Unterhaltungs-, Versicherungs- und Reparaturkosten auf der Basis von 8 % des Capitals vermiethen. Die Baukosten sind in jedem Viertel von Paris, wo man auch bauen mag, sehr erheblich wegen der hohen Arbeitslöhne und der Octroigebühren auf die Baumaterialien. Ferner darf man auch nicht vergessen, daß die der Stadt wieder zu erstattenden Kosten der Straßenanlagen sehr schwer drücken und daß die Mutations- nnd Enregistrementsgebühren mindestens 7 bis 8 % verschlingen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

IV. Wohnungsfrage im Allgemeinen. — Ansichten des Verfassers, welche die nämlichen sind, wie die Leroy-Beaulieu's, Molinari's, Léon Say's, Picot's. — Einwände gegen die directe Intervention seitens des Staates oder der Gemeinden. — Es giebt kein absolutes Heilmittel, keine alleinige Formel: die Verbesserung kann nicht von dem Staat oder den Gemeinden, die den Arbeitern billige Wohnungen bauen oder beschaffen, kommen, sondern von einem Zusammenwirken einer Reihe von Factoren: pecuniäres Interesse, Mildthätigkeit, Selbsthülfe der Elite der Arbeiter.
Die unter dem Kaiserreich gemachten Versuche, den Arbeitern Wohnungen zu schaffen. — Cacheux und seine billigen Häuser. —
Die Société de Passy-Auteuil.
Die dem Gemeinderath von Paris unterbreiteten Vorschläge.

Bisher habe ich die gegenwärtige französische Gesetzgebung über die ungesunden Wohnungen, die Gesetzgebung über die Garnis in Paris, den Zustand der Wohnungen daselbst, deren Zahl und Miethspreise besprochen und angegeben, habe das ungefähre Budget der Arbeiterklasse gestreift und kurz skizzirt — es erübrigt mir jetzt nur noch, die schon früher zur Anwendung gebrachten Maßnahmen sowie die augenblicklichen Vorschläge und die Versuche darzulegen, welche zur Verbesserung der Lage gemacht worden sind. Wenn ich mit der Besprechung der Arbeiterwohnungsfrage in Paris zu Ende sein werde, will ich noch eine kurze Schilderung derselben in einigen Provinzialstädten folgen lassen.

Niemand kann die den gesundheitswidrigen Wohnungen der Arbeiterklasse und Armen entspringenden physischen und moralischen Schäden leugnen. Der entsetzliche Zustand ihrer Wohnung, die Zusammenpferchung von Menschen darin, mit ihrem Gefolge von Krankheiten jeder Art, mit ihrer Begleitung von Verbrechen und Lastern, die beständig hieraus erwachsenden Gefahren, welche die Gesundheit und öffentliche Ordnung bedrohen, sind wohl viele Male beleuchtet worden. In England bemüht man sich seit vierzig Jahren, mittelst gesetzlicher Maßregeln, gesundheitlicher Polizeiverordnungen und unter Mitwirkung der Privatmildthätigkeit helfend und rettend einzugreifen; Erfolge, Fortschritte sind zwar erzielt worden; — aber die Wohnungen der Arbeiter und Armen (ich spreche hier von der großen Masse des Proletariats) in reinliche und wohnliche Räume umzu-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wandeln, war nicht möglich; vor Allem war es nicht möglich, die Hülfsquellen der Unglücklichen entweder durch Erhöhung der Löhne oder sonstwie, nicht einmal durch künstliche Mittel, genügend zu vermehren. Die große Schwierigkeit ist eben die Armuth derer, die in den Pesthöhlen zusammengepfercht leben. — Was wissen sie wohl von hygienischen Erfordernissen, was fragen sie viel nach Scham- und Schicklichkeitsgefühl! Mag diese Armuth nun aus einer Verkettung widriger Verhältnisse entspringen, oder mag sie die Folge schlechter Sitten, der Unmäßigkeit, der Faulheit sein, — an der traurigen Thatsache ändert das nichts!

Alle die peinlichen Schilderungen, die wir zu Gesicht bekamen und die wir leider nur bestätigen konnten, dringen auf die Lösung des Problems: „Auf welche Weise sind die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter und Armen besser zu gestalten?" Die augenblickliche Lage — das steht nun einmal fest — ist hinsichtlich der Gesundheitsverhältnisse äußerst beklagenswerth, nicht allein für die Bewohner selbst, auch für die ganze Stadt, weil diese gesundheitswidrigen Wohnungen eben so viele Herde für Epidemien bilden. Das dort herrschende und erduldete Elend macht die Arbeiter leicht zur Beute der Verbreiter von Umsturzideen: neben der physischen Gefahr liegt also eine sociale!

Die Frage der Wohnung für den Armen ist eine der complicirtesten und eine der am schwierigsten zu lösenden; ebensowie die der Nahrung und Kleidung bildet sie einen Zweig der gesammten socialen Frage; die gleichen Regeln und Grundsätze, die für das Gesammtproblem gelten, finden hier ihre Anwendung — natürlicherweise mit den durch den gesunden Menschenverstand von selbst sich ergebenden Abweichungen im Einzelnen.

Die Rolle des Staates und der Gemeinden ist klar vorgezeichnet: sie haben die Pflicht, den Verkauf gesundheitsschädlicher Nahrungsmittel zu verhindern und — da hier ihre Aufgabe in erster Linie in der Sorge für die öffentliche Gesundheit und der Ausübung der Polizeigewalt besteht — den gesundheitswidrigen Wohnungen den Krieg zu erklären, wobei sie allerdings bei Entfaltung ihrer Thätigkeit eine gewisse unerläßliche Zurückhaltung beobachten müssen. —

Man kann nicht in jedem Falle an den Staat mit der Forderung herantreten, Wohnungen oder Nahrungsmittel unentgeltlich oder unter dem gangbaren Preise zu liefern, wofern man nicht denen gegenüber, welchen diese Vergünstigung nicht zu Theil wird, eine Ungerechtigkeit begehen, oder wofern man nicht die Armen geradezu demoralisiren will! Die billig gelieferten Nahrungsmittel und Wohnungen involviren für den Staat einen Verlust, zu dessen Deckung er die Steuerschraube anziehen muß. Diese Steuererhöhung fällt auf die ganze Nation, und am schwersten lastet sie auf den Armen. Hülfeleistungen seitens des Staates haben außerdem noch einen Uebelstand im Gefolge: sie entmuthigen die Privatinitiative, legen die Privatindustrie lahm. Wenn der Staat Häuser baut oder bauen läßt, deren Miethspreis niedriger gestellt wird, als die Verhältnisse bedingen, so hemmt er den Bau von Häusern und erzielt gerade ein dem gehofften entgegengesetztes Resultat. Die schlechten gesundheitswidrigen Verhältnisse sind ein Resultat, erstens der ganz erstaunlichen Zusammenpferchung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

menschlicher Wesen in einem Raume, der für Aufnahme einer so großen Anzahl von Menschen nicht berechnet war, ferner der Vernachlässigung aller und jeder Gesundheitsregel und endlich des aufgehäuften Schmutzes. Häuser und ganze Viertel sind dadurch zu bleibenden Ansteckungsherden geworden. Fragen wir nun nach den Ursachen dieser Menschenanhäufung, so sind sie, wie ich dies immer von neuem betone, in der äußersten Armuth der Bewohner zu finden, die ihnen nicht gestattet, gesündere, größere, vor Allem theurere Wohnungen zu suchen, und die sehr viele von ihnen an den Ort, wo sie ihr tägliches Brot verdienen, festbannt; ferner in der Bevölkerungszunahme, einmal durch Geburten, dann durch die beständige Zuwanderung der vom Lande und aus der Provinz nach der Hauptstadt angelockten Arbeiter; endlich in der Niederlegung der von den Arbeitern früher bewohnten Viertel, die verschwanden, um neuen Straßen, Bahnhöfen, Niederlagen Platz zu machen, oder die aus Gesundheitsrücksichten niedergerissen wurden. Gegen die äußerste Armuth giebt es kein Heilmittel. Gegen die schlechten Gewohnheiten der Bewohner, d. h. ihre Abneigung gegen Reinlichkeit, muß man sich mit Geduld wappnen: der Gebrauch des Wassers und Besens wird vielleicht auch dort schließlich allgemeiner und häufiger werden. Da muß die Erziehung einsetzen!

Mit Hülfe einer thätigen und energischen Ueberwachung seitens der städtischen Behörden, sagt man, können die gesundheitswidrigen Wohnungen bekämpft, die Eigenthümer gezwungen werden, ihre Häuser in besserem Zustande zu halten — man kann den Bau der neuen Häuser mehr überwachen, man kann fordern, daß sie bis auf ein Minimum den Bedingungen für gute gesundheitliche Verhältnisse entsprechen. — Aber vergesse man doch nicht, daß es in vielen Ländern an Gesetzen, an Polizeiverordnungen nicht mangelte, die Waffen in dem Verwaltungs-Arsenal nicht fehlten — leider sind sie in sehr vielen Fällen aber nicht gebraucht worden!

Was vor Allem Noth thut, ist eine aufgeklärte, öffentliche Meinung, die sowohl auf die Einzelnen, als auf die Localbehörden einen wohlthätigen Druck ausüben könnte.

Es ist die Pflicht aller derer, welche sich mit den socialen Fragen beschäftigen, dazu beizutragen, eine solche öffentliche Meinung zu bilden; dem Ausschuß des Vereins für Socialpolitik muß man daher dankbar sein, eine Art Privatenquête hervorgerufen zu haben. Wir bringen alle unsere Beobachtungen und Erfahrungen dorthin mit, und wie weit auch unsere Ansichten über die einzuschlagenden Heilmittel auseinandergehen mögen, so rechne ich es mir zur großen Ehre an, zu Rathe gezogen worden zu sein.

Ich muß mich zu meinem Bedauern von denen trennen, welche in einer directen Intervention seitens des Staates oder der Gemeinde ein Heilmittel gegen die bestehende Sachlage erblicken; ich bin vielmehr vollständig davon überzeugt, daß es ganz unmöglich ist — wofern man sich nicht dem schlimmsten Endresultat aussetzen will —, billige Wohnungen durch den Staat oder die Gemeinde bauen zu lassen, wie es die französischen Socialisten verlangen, und ich werde sogleich die Gelegenheit ergreifen, ihre mannigfaltigen, dahin zielenden Vorschläge, welche sie dem Gemeinderath unterbreitet haben, aufzuführen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Gemeindeverwaltung kann aber wohl den allgemeinen Gesundheitszustand ganz wesentlich verbessern durch Anlage von Kanälen und Zuführung von billigem Wasser. Jedermann erinnert sich noch der schrecklichen Zustände, in denen die Cholera die reichsten Städte des Südens, wie Marseille, oder Militärstädte, wie Toulon, vorfand.

In der „Société d'Economie politique" in Paris ist die Wohnungsfrage mehr als einmal erörtet worden; diese Discussionen waren sehr interessant, und ich werde mir erlauben, einige dort zur Sprache gekommenen Argumente anzuführen:

Denen, welche in der einen oder anderen Form die Hülfeleistung der Stadt Paris verlangten, antwortete man, daß, sobald diese Projecte bekannt wurden, alle Unternehmer, welche zu bauen angefangen hatten, ihre Arbeiten einstellten und dieselben erst dann wieder aufzunehmen beabsichtigten, wenn sie der den Bauunternehmern für Häuser nach dem neuen Muster versprochenen Vergünstigungen ebenfalls theilhaftig werden könnten. Anstatt also aufzuhören, verschlimmerte sich die Krisis nur noch mehr.

Yves Guyot bemerkt, daß die Steigerung der Miethspreise in einer Stadt, deren Bevölkerung wie in Paris stetig wächst, eine unvermeidliche Thatsache sei, falls man kein Mittel fände, die Stadt zu vergrößern. Dies könne auf zwei Arten geschehen: in Höhe und in Grundfläche; in Höhe sei die Maximalgrenze schon erreicht; aber an Grundfläche sei noch viel Raum vorhanden, hauptsächlich, wenn man die Befestigungswerke beseitigte. Jedenfalls könne man noch sehr viele Häuser, sei es in den Vorstädten oder außerhalb der Umwallung, bauen — nur sei dabei unerläßlich, die billigen Verkehrsmittel zu vermehren, und von allen diesen letzteren sei unstreitig der Bau einer Stadtbahn das wichtigste. —

Leroy-Beaulieu wies die von manchen Seiten betonte Analogie einer Zinsgarantie, welche der Staat den Eisenbahngesellschaften gewährt, und der, welche man für die Darlehen beim Crédit foncier an Bauunternehmer verlangte, zurück. Wenn es sich darum handle, als nothwendig erkannte und für lange Zeit unproductiv bleibende Bahnlinien zu bauen, so müsse der Staat seine Garantie geben oder die Bahnen würden überhaupt nicht gebaut. An billigen Wohnungen mangle es auch nicht so sehr, wie man wohl sage; — Leroy-Beaulieu bestätigte die Thatsache, daß an dem Tage, wo sich den Bauunternehmern die Perspective einer directen oder indirecten Beihülfe eröffnete, die Arbeiten sofort eingestellt und erst wieder aufgenommen wurden, als diese Aussicht schwand.

Jedesmal, wenn die Gesammtheit der Nation oder Gemeinde in Fragen der Production intervenire, schaffe sie Noth anstatt Ueberfluß. Wenn man andererseits dächte, daß es durch irgend welche Maßnahmen gelingen könnte, die billigen kleinen Wohnungen zu vermehren, so sei doch Zeit dazu nöthig, und man könnte sich dem aussetzen, daß die Pariser Bevölkerung, welche durch anomale Verhältnisse in anormaler Weise gewachsen sei, sich vermindert haben würde, wenn diese Bauten nun endlich vollendet wären. Augenblicklich fehle es, was man auch sagen möge, keineswegs an Grundstücken; in den Außenvierteln seien noch genug vorhanden, die sich mit Häusern bedecken würden, sobald diese Aussicht hätten, Miether zu finden. Und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wem sei hinsichtlich der Verkehrsmittel die Schuld beizumessen, wenn sie sich als ungenügend erwiesen? Aus welchem Grunde so hohe Steuern auf das Futter, warum die Steuer von 1500 Francs pro Omnibus?

Kurz, Leroy-Beaulieu hält für die einzig richtige und wirksame Art eine Staats- oder Stadtintervention, um ein Sinken der Miethspreise herbeizuführen: die Verminderung der Steuern — Steuererlässe — durch Verminderung der Ausgaben. Eine jährliche Ersparniß von 200 Millionen, welche seit dem Jahre 1880 möglich gewesen wäre und welche zur Verminderung gewisser Steuern hätte verwendet werden können, würde besser als alle socialistischen Combinationen die Vermehrung von billigen Wohnungen und den Aufschwung der französischen Industrie begünstigt haben.

Wilson gab dem Gedanken Ausdruck, daß die Mitwirkung des Staates ganz nützlich und ohne Verletzung des Sparsamkeitsprincips in zeitweilige gänzliche Steuerbefreiung oder Steuerermäßigung für die Eigenthümer der — nach gewissen, bestimmt festgesetzten Bedingungen erbauten — Häuser sich umsetzen lasse.

Ich selbst habe schon Gelegenheit gefunden, auszusprechen, daß die Argumente der Hygienisten und Socialisten mich nicht zum Dogma der Staatsintervention bekehren würden, falls dieselbe nicht in Steuerermäßigungen ihren Ausdruck fände, hauptsächlich aber im Fallenlassen jener Thür- und Fenstersteuer, die eigens dazu erfunden zu sein scheint, die Eigenthümer daran zu hindern, ihren Häusern Luft und Licht zuzuführen. Wenn die Socialisten keinen Anstand nehmen, das Wohnungsproblem zu lösen, indem sie auf Kosten der Reichen geräumige und gesunde Wohnungen bauen, wo sie die Armen, wenn nicht umsonst, so doch zu einem sehr geringen Miethspreise unterbringen, so ist das Problem doch nur zur Hälfte gelöst: etwas anderes ist es, Wohnungen billig herzustellen, etwas anderes, allen Forderungen der öffentlichen und privaten Gesundheitspflege Genüge zu thun. Die Wohnungen sind im Allgemeinen das Spiegelbild ihrer Insassen: Liederliche, elende, schmutzige Leute bringen es gar bald fertig, aus dem schmucken Raume, den man ihnen anwies, ein schmutziges, stinkendes Loch zu machen — Reinlichkeit und Gesundheit hängen wesentlich von subjectiven Eigenschaften ab.

Aus dem Auge darf man nun auch den Umstand nicht verlieren, daß die Gesetzgebung gegen gesundheitswidrige Wohnungen zu ihrer vollen Wirksamkeit einen weitläufigen und kostspieligen, in steter Thätigkeit arbeitenden Apparat von Inspectoren verlangt, — daß die Anwendung der Verordnungen weniger von den städtischen Beamten, als von den Bewohnern selbst abhängt; letztere sind eher geneigt, sich denselben zu entziehen, als sich ihnen anzubequemen.

Wenn jene elenden Bedauernswürdigen auf Böden, in Kellern, in Winkeln ohne Luft und Licht, in schlecht gebauten und schlecht unterhaltenen Häusern wohnen, so geschieht es, weil sie keine bessere Heimstätte gefunden haben und doch lieber in diesen Höhlen als nirgends hausen wollen. So steht man vor folgendem, sehr schwer zu lösenden Problem: einer großen Stadt mit einer sich stets mehr und mehr anhäufenden Bevölkerung reinliche, geräumige, luftige, mit den wünschenswerthen Bequem-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lichkeiten ausgestattete Wohnungen und — wohlverstanden — dieselben zu dem billigsten Preise zu liefern. — Aber gesetzt, diese utopische Lösung sei gefunden — wie soll man es nun anfangen, die unglücklichen Miether dieser Wohnungen davon abzuhalten, dieselben wieder in Schmutzlöcher zu verwandeln? Man bringe eine Lumpensammlerfamilie in dem reinlichsten, wohnlichsten Raume unter: sie wird dort Ueberreste, Abfälle aller Art anhäufen — das sind nun einmal ihre Handelsartikel; Vater, Mutter, Kinder leben und bewegen sich, wie sie von je gewohnt sind, mitten unter diesen gefährlichen Lumpenhaufen — d. h. ohne sich um etwa mögliche Reinlichkeit oder gesundheitliche Vorsichtsmaßregeln weiter zu kümmern. Da hat man ja den Ansteckungsherd im Hause! Und soll man diese Lumpensammler hinausjagen? Irgendwo müssen sie doch wohnen, irgendwo unter Dach und Fach kommen!

Das Problem läßt eben keine radicale Lösung zu! Es giebt dafür keine alleinige Formel noch ein absolutes Heilmittel! Vor Allem muß man von dem fortschreitenden Wohlstande, der sittlichen Erziehung, der praktischen Bildung der Arbeiterklassen die allmähliche Besserung der gesundheitlichen Verhältnisse in den volkreichen Centren erwarten. Die Verwaltung kann ohne Zweifel nützliche Arbeiten ausführen lassen, sie kann allgemeine Maßregeln zum Schutze der öffentlichen Gesundheit treffen; aber sie wird es erst zwei, drei Mal sich überlegen müssen, ehe sie, selbst im Namen des öffentlichen Wohles, in das private Leben eingreifen läßt.

Man darf nicht vergessen, daß jeder Eingriff in die Vertragsfreiheit in sich selbst die Aussaat zur Strafe trägt. Wenn unserer Materie dies Beispiel nicht zu fern läge, möchte ich mich auf die Agrargesetzgebung Gladstone's in Irland berufen, welche die Lage nur noch schlimmer gemacht hat.

Man versuche, den Arbeiter gegen die Ausbeutung des Vermiethers durch die Intervention des Staates zu schützen, und man wird die furchtbaren Folgen davon wohl bald empfinden!

Befriedigende Erfolge sind nun aber in gewissem Grade durch den Bau von Musterhäusern, von „Arbeiterstädten" erzielt worden. Der am günstigsten situirte Theil der Arbeiter, derjenige, welcher regelmäßige Lohnbezüge erhält, hat theilweise dort seine Wohnung aufschlagen können; es sind folglich um so viel Personen weniger, welche den Anderen Concurrenz machen.

Es ist Sache der Privatindustrie, philanthropischer Unternehmungen, der Association der Arbeiter selbst, bessere Wohnungen zu beschaffen. Wenn die für Arbeiterwohnungen bestimmten Häuser eine gute Rente abwerfen, darf man sicher darauf rechnen, ihre Zahl wachsen zu sehen. Aber, ich wiederhole es noch einmal, nur auf indirectem Wege darf man hoffen, das „residuum", wie es der Engländer nennt —, die Hefe der Armuth zu erreichen. Man muß, so zu sagen, schichtweise vorgehen und arbeiten, verhältnißmäßig bequeme und gesunde Wohnungen bieten, mit der Möglichkeit, sie eintretenden Falls als Eigenthum zu erwerben — das ist ein sehr gutes Mittel; aber man wird sich damit doch nur an die Elite der Arbeiter und den kleinen Beamtenstand wenden (dieser letztere verdient eben-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

falls die größte Theilnahme und ist um so mehr zu beklagen, als er standesgemäß zu größeren Ausgaben gezwungen ist).

Man darf auch für diese „Musterhäuser" keine zu scharfen Bestimmungen aufstellen wollen — man würde dadurch sehr ihr wohlberechtigtes Beliebtwerden verzögern. In London wie in Bristol hat ja aus obigem Grunde lange Zeit eine ziemliche Antipathie gegen die „model dwelling houses" bestanden.

Außer Acht ist ferner nicht zu lassen, daß die so hohen Enregistrementsgebühren ein Hinderniß des häufigen Besitzwechsels bilden, daß sie die Kosten der Erwerbung in ganz beträchtlicher Weise erhöhen. Das Beispiel Mülhausens dient als Beweis, daß sehr viele Wohnungen, anfangs von Arbeitern eingenommen, die sie von der „Société des cités ouvrières" gekauft hatten, mit Gewinn von ihnen wieder verkauft und durch eine etwas höhere Klasse in Besitz genommen wurden.

Mein Urtheil ist wahrscheinlich ein schiefes, einseitiges, wenn ich die entgegenstehenden Gründe gegen eine Intervention seitens der Regierung so lebhaft empfinde und auf eine allmählich fortschreitende Besserung durch das Zusammenwirken von Factoren rechne, unter denen auch die Privatinitiative figurirt, sei sie nun durch Aussicht auf Gewinn oder durch ein edles philanthropisches Streben angeeifert. Ich erkenne, wie nur irgend Jemand, die Wohlthaten einer gesunden Wohnung an, besonders wenn sie dem Bewohner als Eigenthum gehört.

Es gilt, jenen heilsamen und beständigen Druck der öffentlichen Meinung, die man wachhalten und nicht einschlafen lassen darf, hervorzurufen.

Das Beispiel Englands ist hier äußerst lehrreich für Frankreich: das Unternehmen der Miß Octavia Hill, die selbständig für sich vorgeht und eine edle Mission erfüllt, indem sie mit den Armen in steter persönlicher Beziehung bleibt, durch ihre Gegenwart schon einen sittlichenden Einfluß ausübt, und die doch gleichzeitig das Ziel ins Auge gefaßt hat, daß das Unternehmen sich ökonomisch rentiren müsse, giebt zu denken und fordert zur Nachahmung auf.

Eine ganze Reihe kleiner Reformen kann leicht eingeführt werden; so hinsichtlich der Zahltermine für die Miethen: statt vierteljährlich dieselben einzucassiren, empfiehlt es sich, dies wöchentlich zu thun ꝛc.

Beklagenswerth ist es, daß die öffentliche Aufmerksamkeit sich nur ganz unregelmäßig, in mehr oder minder weit auseinanderliegenden Zeitabschnitten, der Wohnungsfrage für den Arbeiter und Armen zuwendet. Da erwacht dann gleichsam das öffentliche Gewissen manchmal; man steht erschreckt vor dem Bilde menschlichen Elends und empfindet um so lebhafter den Contrast zwischen Reichthum, Wohlstand und der Armuth. Beim Herannahen großer Epidemien, oder auch wohl in Augenblicken von Krisen, wenn das Proletariat lauter und ungestümer seine Forderungen geltend macht, wenn die Geschäfte stocken, wenn es gilt, dem Volke zu schmeicheln — dann kehren einige große sociale Fragen wieder und werden in der Presse und im Parlament erregt discutirt. Ein Gesetz mag dann wohl aus diesen Debatten hervorgehen — sehr bald aber findet es keine

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Anwendung mehr: nach Verlauf einiger Jahre ist Alles ins Meer der Vergessenheit zurückgesunken — bis zum nächsten Sturm! Wenn man unter der Herrschaft des Parlamentarismus — wie er nun in einem Lande mit radicaler Demokratie wie Frankreich verstanden und ausgeübt wird — lebt, so verliert man schließlich das Vertrauen zu der Wirksamkeit der gesetzgeberischen Maschine. Der Fortschritt muß von einer Elite der Regierten aus deren eigener Initiative kommen. Während jener Periode der Apathie und Indifferenz müssen edle Menschenfreunde oder berufene Nationalökonomen, Reformatoren oder Capitalisten freiwillig ihre Mission aufnehmen und verfolgen und die Klasse der Reichen und Wohlhabenden dahin zu erziehen suchen, daß sie ihrer socialen Pflichten, welche sie zu erfüllen haben, eingedenk werden.

Ein fruchtbarer Gedanke liegt in einem System der Armenpflege, wie es in einzelnen größeren deutschen Städten, wie Elberfeld, Frankfurt a/M., Geltung erlangt hat: in dem Patronat des Reichen über den Armen, welches individuell ausgeübt wird.

An einsichtigen Männern, welche sich der Aufgaben der Gegenwart bewußt sind, fehlt es in Frankreich nicht, und wie ich im folgenden Abschnitte an dem Beispiele von Orléans und Reims zeigen werde, geht die Initiative oft von denen aus, die das unmittelbarste Interesse haben, von den Arbeitern.

Georges Picot, Mitglied des Instituts, ein Mann von unerschrockenem Eifer für seine bürgerlichen Pflichten, hat sich gewissermaßen an die Spitze des Kreuzzuges gegen die gesundheitswidrigen Wohnungen gestellt: im verflossenen Jahre veröffentlichte er ein kleines Buch „Un devoir social et les logements d'ouvriers", in welchem er eingehend das, was in England gethan ist, behandelt. Sein Aufenthalt in England hat ihm die Ueberzeugung aufgedrängt, daß die Privatinitiative allein die durch die engen und gesundheitswidrigen Wohnungen verursachten Schäden heilen kann.

In Paris sind mehrfach Versuche zur Schaffung von Arbeiterwohnungen gemacht — der älteste durch Balladon, der ums Jahr 1848 die Passage Balladon bauen ließ und kleine Häuser darin errichtete, welche er auf jährliche Abzahlungen verkaufte. Heute ist die so entstandene Passage in eine Straße umgewandelt; den Häusern wurden Stockwerke aufgesetzt, und sie sind nicht mehr das Eigenthum von Arbeitern.

Im Jahre 1852 gab die kaiserliche Regierung zehn Millionen zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen her. 6 Millionen dienten zum Bau der Asyle von Vincennes und du Vesinet; 2 Millionen wurden durch die Errichtung von 17 mehrstöckigen Häusern am Boulevard Diderot in Anspruch genommen, welche aber nach dem Urtheil Cacheux', dessen Competenz man nicht anzweifeln kann, durchaus nicht für Arbeiterwohnungen zweckentsprechend eingerichtet sind; 16 dieser Häuser wurden kürzlich für 106 000 Franken an Hauptmiether vermiethet — sehr wohlhabende Leute wohnen dort.

Zwei Millionen endlich wurden als Subventionen an Bauunternehmer von Arbeiterwohnungen gewährt[1]). Von diesen 2 Millionen fielen auf

[1]) 300 000 Francs, die der „Société des habitations ouvrières de Mulhouse" gegeben wurden, haben die Schöpfung einer „Arbeiterstadt" in Mülhausen erleichtert.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Paris 1 200 000 Franken als Unterstützungsbeitrag zum Bau von Arbeiterwohnungen, welche 3 600 000 Franken kosteten.

Bei allen diesen Gebäuden sollte die Miethe für den Quadrat-Meter Bodenfläche zwischen 7 und 8 Frcs. betragen. Unter Einhaltung dieser Bestimmungen und aller vom Architekten des Ministeriums gestellten Bedingungen erzielten die subventionirten Eigenthümer kaum einen Reingewinn von 5 % aus ihren Arbeiterwohnungen, einen höheren Ertrag nur dann, wann sie das Parterre als Läden zum Preise von 15 Frcs. pro Meter vermietheten. Im Ganzen wurden 17 Häuser unter diesen Verhältnissen gebaut; eins davon war für unverheirathete Arbeiter bestimmt.

Die Herren Pereire errichteten mit Hülfe dieser Subvention — von einem Drittel der Kosten — in der Rue Boursault ein Gebäude mit 204 Stuben; aber wegen der strengen Bestimmungen wurden nur 67 davon vermiethet, und die Regierung mußte die Erlaubniß gewähren, dies Hôtel in ein Haus mit kleinen Wohnungen umzuwandeln.

Ein „Hôtel garni für Arbeiter" wurde auf Staatsrechnung am Boulevard Mazas gebaut: unter Leitung eines Privatmannes — so versichert Cacheux — hätte das Haus eine Rente abwerfen können: die Miethe pro Zimmer sollte 5 Frcs. für 14 Tage betragen.

Napoléon III. ließ in Paris 41 Häuser in der Avenue Daumesnil bauen und erbot sich, dieselben einer aus Arbeitern gebildeten Gesellschaft unter der Bedingung als Geschenk zu überlassen, daß die Mitglieder dieser Gesellschaft 1000 Actien zu 100 Frcs. zeichneten. Diese Bedingung wurde durch die „Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris" erfüllt und die Schenkung vollzogen. Um ihre Unternehmungen noch weiter ausdehnen zu können, nahm diese Gesellschaft bei dem Crédit foncier 200 000 Frcs. auf und baute mehrstöckige Häuser in Grenelle und die Villa des Rigoles zu Belleville; in beiden Fällen zog sie keine 5 % aus ihrem Gelde[1]).

Die glücklichen in Mülhausen erzielten Erfolge ermuthigten mehrere Bauunternehmer, auf dieselbe Weise vorzugehen. Zu Clichy-la-Garenne ließ Jouffroy Renault 96 Häuser bauen, die alle vermiethet oder verkauft wurden. Blondel errichtete für Rechnung einer Baugesellschaft auf der Straße nach Charenton etwa 20 — in Gruppen zu je 2 — Häuser; diese wurden mittelst jährlicher Abzahlungen verkauft.

Der Krieg von 1870 verhinderte die weitere Ausdehnung des Bauprojectes, welches 2 große Boulevards und schöne Häuser an den Hauptwegen umfaßte und wonach die Fonds für Arbeiterhäuser reservirt werden sollten.

Wir halten es für überflüssig, alle im Verlaufe von 30 Jahren zu Paris gemachten Versuche zu verzeichnen. Die Resultate sind gegen-

---

[1]) Napoléon dem III. waren die in England angestellten Versuche bekannt, wo im Jahre 1842 Prinz Albert den Vorsitz einer zur Verbesserung der Arbeiterwohnungsverhältnisse gebildeten Gesellschaft angenommen hatte. — Die Regierung ließ auch im Jahre 1850 eine hervorragende Schrift des englischen Architekten Robarts übersetzen. — Pläne und Kostenanschläge waren derselben beigefügt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

über dem ungeheuren Bedürfniß wohl wenig fühlbar; aber unthätig ist man keineswegs geblieben. Cacheux ist es gelungen, zahlreiche Arbeiterfamilien in gesunden Wohnungen zu mäßigen Preisen unterzubringen. Er besitzt unter anderm ein im Jahre 1848 erbautes Haus, in welchem 100 Haushaltungen wohnen können. „Niemals", sagt er, „steht eine Wohnung in diesem Hause leer; es trägt 25 000 Franken jährlich, und ich verliere kaum 300 bis 500 Franken im Jahre durch nicht eingegangene Miethen; allerdings sind meine Wohnungen nicht theuer vermiethet, und die Miether fürchten, daß ihnen gekündigt wird, wenn sie sich schlecht aufführen". De Madre besitzt 85 gesunde und zweckmäßig eingerichtete Arbeiterhäuser, welche mehr als 7000 Miether aufnehmen. Cacheux ist auf diesem Gebiete der billigen Wohnungen ein wahrer Pionier; er ist Mitarbeiter Müllers, des Architekten, welcher die Arbeiterwohnungen in Mülhausen gebaut hat, und Verfasser zahlreicher Werke. Von dem Wunsche beseelt, den Arbeiterklassen Gutes zu thun, und in dem natürlichen Streben, seine Capitalien fruchtbar anzulegen, hat er in verschiedenen Vierteln der Hauptstadt, ja selbst in deren Umgebung, Häuser gebaut, die er gegen jährliche Abzahlungen verkaufte, oder er hat wohl selbst den Erwerbern von Terrainloosen drei Viertel der erforderlichen Bausumme vorgeschossen und ihnen eine Frist von 15 Jahren zur gänzlichen Tilgung gewährt. „Ich habe bei meinen Unternehmungen das Mülhauser System mit dem der „Building societies" in England combinirt", erklärt Cacheux. „Die Speculation in den Lilas bei Paris, welche auf ein Terrain von 9000 Quadrat-Meter sich erstreckte, ist mir vom pecuniären Standpunkt aus glücklich gelungen."

In der Sackgasse Boileau hat er 10 aneinanderstoßende Häuser bauen lassen, jedes zu 3 Räumen mit einer Küche und je als Zubehör einen Keller und Garten — sie kosteten 36 000 Franken[1]); er hat sie der „Société de Passy-Auteuil pour les habitations ouvrières" zum Kostenpreise überlassen. Cacheux ist Anhänger des Verkaufs kleiner Häuser gegen jährliche Abzahlungen. Der Eigenthümer des Hauses, welchem der Miether, der Erwerber werden will, eine bestimmte Summe zahlt, hat eine gewisse Garantie in Händen; der Erwerber nimmt an dem Gewinn des jährlichen Mehrwerthes des Hauses — eines sicheren Mehrwerthes — Theil; der Miether, mit der sicheren Aussicht, Eigenthümer des Hauses zu werden, hält dasselbe in gutem Zustande.

Cacheux, der solch gute Resultate in kleinem Maßstabe erzielte, ist schließlich dem Ehrgeiz, großartig aufzutreten, erlegen. Indem er sich auf die verhängnißvolle schiefe Ebene des Staatssocialismus drängen ließ, richtete er eine Petition an die Regierung, daß gewissenhaften Bauunternehmern eine Subvention von 2000 Franken für je eine vollständige Wohnung oder 4000 Franken als Darlehen zu 3 % jährlich gewährt würde mit der Verpflichtung zur Rückerstattung der Summe in 30 Jahren. Dieser anscheinend so unschuldig aussehende Vorschlag ist dennoch gefähr-

[1]) Cacheux berechnet, daß ein einzeln stehendes Haus auf mindestens 6000 Frcs. kommt, während sie in Gruppen zu einem niedrigeren Preise herzustellen sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lich: er legt dem Staate ein pecuniäres Opfer auf, würde die socialistischen Ansprüche ermuthigen, und hätte man einmal diesen Weg eingeschlagen, so würde es unmöglich sein, den Provinzialstädten die Subventionen zu versagen, mit denen man etwa die Gemeinden von Paris bedacht hätte.

Cacheux hatte weiter versucht, sich größere Capitalien zu verschaffen durch einen Aufruf an das Publicum zur Gründung eines Crédit foncier populaire, welcher sein Capital zur Hälfte zur Erwerbung von Terrains und zum Bau von Häusern verwenden sollte. Dieser Crédit foncier sollte 5 % bringende Obligationen zu 100 Franken emittiren, welche von den Erwerbern der Grundstücke und Häuser mittelst kleiner Ratenzahlungen amortisirt werden sollten.

Dieser Aufruf hatte keinen Erfolg.

Im Einverständniß mit den Herren Jean Dollfus, Gründer der Arbeiterstädte in Mülhausen, Emil Müller, ehemaligem Vorsitzenden der „Société des Ingénieurs" und Erbauer der Arbeiterstadt in Mülhausen, Jules Siegfried, dem Gründer der Arbeiterstadt zu Le Hâvre, der Arbeiterstädte zu Bolbec ꝛc., sucht Cacheux nun die „Société parisienne des habitations économiques" zu gründen, welche billige Wohnungen bauen wird (5000 Frcs. das Haus, die in 14jährigen Abzahlungen zu 500 Frcs. oder 20 zu 400 Frcs. verkauft werden). Die Statuten sollen die Dividende auf 4 % pr. Actie beschränken.

In diesem Augenblicke, wo ich dies niederschreibe, ist der einzige neuerdings gemachte positive Versuch der der „Société anonyme des habitations ouvrières de Passy-Auteuil". Was dieses Unternehmen so ungemein schätzenswerth macht, ist der Charakter, sind die hervorragenden Eigenschaften der Verwaltungsräthe, der Actionäre, die nicht bloß wegen des pecuniären Erfolgs, sondern auch des Beispiels wegen, und um für die gute Sache Propaganda zu machen, diese Gesellschaft gebildet haben. Es handelt sich um die Anwendung des Systems, wonach die erbauten Häuser gegen jährliche Abzahlungen von den Arbeitern erworben werden können.

Die grundsätzlichen Bestimmungen für diese Gesellschaft sind von 5 Männern: de Plasman, Meyer, Dietz-Monin, Paul Leroy-Beaulieu und von Doctor Blanche, zu Ende des Jahres 1880 entworfen worden. Sie hat nur die Elite der Arbeiter als Miether im Auge und wendet sich nicht an die niedrigen Schichten.

Mit einem Grundcapital von 200 000 Frcs. setzt sie den Maximalertrag ihres Capitals auf höchstens 4 % pr. Jahr fest. Dadurch kann sie die Miethe ihrer Häuser ziemlich niedrig stellen; dieselbe schwankt zwischen 438 bis 480 Franken (die Amortisation einbegriffen); außerdem ist vom Miether ein Eintrittsgeld von 500 bis 1000 Franken zu zahlen. In Passy-Auteuil hat die Gesellschaft kleine Häuser mit Keller, Holzstall, drei Wohnräumen und Küche gebaut; diese werden vermiethet, indem in dem Miethspreis eine Amortisation einbegriffen ist, welche den Miether nach Verlauf einer Anzahl von Jahren (20 Jahre) zum Eigenthümer machen kann[1]).

[1]) Lavollée hegt Zweifel hinsichtlich des Systems der Einzelhäuser und des Systems, das den Pariser Arbeiter zum Eigenthümer machen will. Was in Lille und

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wir kommen nun zu den mannigfachen Projecten, mit denen der Gemeinderath von Paris sich im Verlauf der letzten Jahre beschäftigte und deren jüngster bis ins Jahr 1885 hinaufsteigt. Alle diese Projecte aufzuzählen, würde zu weit führen; sie hatten keinen Erfolg; einige derselben tragen auf ihrem Antlitz, wenn ich mich so ausdrücken darf, schon die Ursachen ihres Mißerfolgs: sie sind einfach durch und durch absurd.

Aber vorher möchte ich doch auf eine Anregung Langlois', in einer sehr interessanten Studie der Revue: „Le Correspondant", niedergelegt, aufmerksam machen.

Langlois wünscht, daß der Staat den Actiengesellschaften oder Privaten, welche Arbeiterhäuser bauen, Geld aus den Sparkassen leihe bis zum Betrage von $^2/_3$ des Werthes jedes Hauses. Auf diese Weise würde der Staat den Bauunternehmern zu Hülfe kommen, ohne irgend den Steuerzahler zu belasten, und seine Vorschüsse liefen zudem keine Gefahr, da sie ja niedriger als der Werth des Hauses seien.

Dieser Vorschlag ist schon vor dem Jahre 1882 von Leroy-Beaulieu gemacht worden; dieser lenkte immer von neuem die Aufmerksamkeit auf den Uebelstand, daß der Staat die in kleinen Ersparnissen in der Sparkasse niedergelegten zwei Milliarden absorbire; der Staatsschatz sei Banquier derselben, und ihre Fonds vergrößern nur noch die schwebende Schuld. Man könne einen kleinen Theil dieser Summen nützlich anlegen, wenn man sie in Form eines den Bauunternehmungen oder der Landwirthschaft gewährten Credits in Circulation setze.

Der Pariser Gemeinderath, in welchem das demokratische Element fast ausschließlich vorherrscht und der von socialistischen Ideen durchsetzt ist, hat sich seit den drei letzten Jahren wiederholt mit der Wohnungsfrage beschäftigt.

Im Januar 1883 wurde vom Seinepräfecten ein Verwaltungsausschuß ernannt, um die Fragen hinsichtlich der Beschaffung billiger Wohnungen zu Paris eingehend zu studiren.

Es möge hier das Verzeichniß der Anträge und Petitionen, welche an den Gemeinderath gerichtet wurden, Platz finden:

1. Manier, Gemeinderath. Zwangsenteignung — zu Gunsten der Stadt Paris — des Grund und Bodens innerhalb des Befestigungsgürtels und Entschädigung der Eigenthümer durch amortisirbare städtische Hypotheken-Obligationen.

Mülhausen sich praktisch erweist, ist es vielleicht weniger in Paris. Wenn in Folge der Seltenheit und Theuerkeit von Grundstücken sich schon die Wohlhabenderen gezwungener Weise damit begnügen müssen, nur Miether zu sein, so ist es seiner Ansicht nach eine sehr kühne Hoffnung, zu glauben, der Pariser Arbeiter könne leicht — durch irgend welche Combination — Eigenthümer werden. Der Pariser Arbeiter hat auch nicht, wie etwa ein Spinner oder Bergmann, die Aussicht auf fortdauernde Arbeit an einem und demselben Wohnort; er hat nicht dieselben Interessen, wie diese, sich seßhaft zu machen; er ist sogar zu mehr oder minder häufigem Wohnungswechsel genöthigt; er wird deshalb nur ganz ausnahmsweise Eigenthümer werden. (Vgl. den Bericht Lavollée's von 1882 an die „Société d'encouragement pour l'industrie nationale").

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

2. Communalistische Republikaner des 14. Arrondissements. — Petition, welche die Verhandlung über voranstehenden Antrag verlangt.

3. Fiaux, Gemeinderath. Bau von Häusern seitens der Stadt Paris auf den Grundstücken des Festungsrayons, mit Einschluß der Befestigungswerke der Umwallung, welche geschleift werden sollen.

4. Decamp. Schleifung des Befestigungsgürtels und Anlegung eines Ring-Boulevards an seiner Statt.

5. Plainchamp. Ersetzung der Umwallungsmauer von Paris durch eine ausgedehntere Grenze, Anlegung einer neuen Linie von Außen-Boulevards und Verkauf der Grundstücke mit der Verpflichtung, nur Häuser nach bestimmtem Muster zu bauen, und nöthigenfalls Festsetzung der Maximalmiethe für das Stockwerk und die Wohnung. Bau einer Stadtbahn.

6. Lerouge. Bau von dreistöckigen Häusern durch die Stadt Paris auf den Grundstücken längs der inneren Befestigungswerke („intra muros"); die Mittel dazu werden aufgebracht: 1) durch eine Anleihe von 300 Millionen; 2) durch eine Steuer von 2 Francs pro Kopf für jede Person, die aus einer weiteren Entfernung als 25 Kilometer nach Paris kommt.

7. Lalanne. Anleihe von 16 Millionen durch die Stadt Paris beim Crédit foncier behufs Ankaufs von 8 Grundstücken für je 1 Million und Ueberbauung eines jeden Terrains mit einer Häusergruppe, ebenfalls für 1 Million. — Versteigerung der vierzigjährigen Miethe von Gemeindegrundstücken seitens der Stadt unter Zugrundelegung eines Miethsanschlags von 5 % des Grundstückswerthes mit der Auflage, Arbeiterhäuser darauf zu errichten.

8. Amouroux, Gemeinderath, im Namen des „Comité radical socialiste" des 20. Arrondissements. Bau von Arbeiterhäusern seitens der Stadt Paris auf den Gemeindegrundstücken; die Geldmittel sind durch eine Anleihe zu beschaffen. Den Miethern wird die Möglichkeit gegeben, Eigenthümer dieser Häuser durch Amortisation des Anlagecapitals, welche in den Miethspreis einbegriffen ist, zu werden.

9. Vereinigung von Bürgern des 14. Arrondissements. Errichtung einer öffentlichen Behörde für unveräußerliche Wohnungen zum Gebrauch für Arbeiter auf dem Grund und Boden, welcher noch den Gemeinden gehört — in Paris besonders auf dem Grund und Boden, welchen die Stadt in allen Vierteln besitzt — und den sie noch erwerben kann.

10. Socialistische Arbeiterpartei. Anträge der „Union fédérative du Centre". Bestimmung des Ueberschusses des kommenden Budgets für die Errichtung von Wohnungen für Arbeiter. — Einführung einer Steuer von 20 % auf die Wohnungen, welche länger als 4 Wochen unbesetzt bleiben.

11. Terrier. Antrag auf Steuerbefreiung für die Bauten und Befreiung der Octroigebühren für die zum Bau von Arbeiterhäusern bestimmten Baumaterialien.

12. Minder. Bildung von Gesellschaften zu dem Zweck, mittelst einer, sei es beim Staat, bei der Stadt oder dem Crédit foncier gemachten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Anleihe im Betrage von 80 % des nominalen Kostenpreises der Immobilien, zweckentsprechende Arbeiterhäuser zu bauen.

13. Olivier. Bildung einer Gesellschaft mit einem Grundcapital von 2 Millionen zum Bau von:

1) kleinen Arbeiterwohnungen, deren Miether mittelst verschiedener Combinationen nach Verlauf einer gewissen Zeit Eigenthümer werden könnten; 2) mehrstöckiger Häuser, deren einzelne Zimmer zu 100 Franken, und Wohnungen zu 250 Franken vermiethet werden könnten.

14. Eugène Bailly. Bildung einer Actiengesellschaft mit veränderlichem Capital, zur Erwerbung oder zum Bau von Häusern, deren zu 100 Franken emittirte Actien durch die Arbeiter gezeichnet werden könnten, so daß sie eine neue Art cooperativer Gesellschaft bilden würden.

15. Baudier. Lotterieanlehen mit einem Grundcapital von einer Milliarde in 10 Millionen Loosen à 100 Franken, die vierteljährlich mit 10 Franken einzuzahlen sind, behufs Errichtung von Häusern für die Pariser Proletarier, deren Einkommen 2500 Franken nicht überschreitet.

16. Pavillon. Project von vierteljährlichen Lotterien mit 2 Millionen Loosen à 1 Frank während fünf Jahre. Der zu 20 Millionen berechnete Reinertrag wäre zum Ankauf eines Terrains von 30 ha in der Umgebung von Paris zu verwenden, auf welchem ein Dorf von 1500 Häusern errichtet werden könnte. Die Miethe (1 Frank pro Tag) wäre ausschließlich auf die Unterhaltung der Arbeiterstadt, zur Unterstützung ihrer Bewohner und zur Bildung eines lebenslänglichen Pensionskassenfonds jedes Einwohners, der in der Stadt 30, 20 und 10 Jahre gewohnt hat, zu verwenden.

17. Claude Nicolas. Project zum Bau von Familisterien.

Diese Aufzählung ist, wie mir scheint, sehr bemerkenswerth: welche Vermischung von Verstaatlichung von Grund Boden à la Henry George und Lotterien!

Die „Banque populaire" erbot sich gleichfalls, Arbeiterwohnungen im Werthe von 150 Millionen zu bauen, aber forderte eine Zinsgarantie von 4 % auf die verausgabten Capitalien.

Der Verwaltungsausschuß hielt mehrere Sitzungen ab und drückte im Verlaufe seiner Arbeiten den Wunsch aus, die Verwaltung möge mit der Regierung zwecks einer gemeinschaftlichen Thätigkeit in Unterhandlung treten. Diese Verhandlungen führten zur Entstehung eines Vertragsentwurfs zwischen dem Staat und dem Crédit foncier de France, die Intervention betreffend; derselbe enthielt auch eine auf die Stadt Paris bezügliche Bestimmung[1]). Auch ein Vertragsentwurf, welcher hauptsächlich die

[1]) Es war die Rede von einem Abkommen zwischen Staat und Crédit foncier, das für ganz Frankreich Geltung haben sollte, wonach beim Bau von Familienhäusern im Werthe von 3000 bis 10 000 Franken eine Intervention stattfinden sollte. Zur Ausführung dieses Planes sollte der Crédit foncier 20 Millionen Franken leihen, während der Staat sich zu halbjährlicher Zahlung der Amortisationsquote verpflichten wollte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

von der Stadt Paris dem Crédit foncier de France zu leistende Garantie im Betrage von 50 Millionen Franken ins Auge faßte, wurde ausgearbeitet.

Nach diesem Entwurf verpflichtete sich der Crédit foncier, auf erste Hypothek unter bestimmten Bedingungen (d. h. 65 bis 75 % des Werthes, zu einem niedrigeren Zinsfuß als dem beim Crédit foncier sonst üblichen) und unter bestimmter Garantie der Stadt jeder Person ein Darlehen zu gewähren, welche sich verpflichtet, Häuser zu bauen, bei denen mindestens die Hälfte der bewohnbaren Bodenfläche für Wohnungen, welche den jährlichen Miethspreis von 300 Franken nicht überschreiten, verwendet wird.

Die Stadt befreite nach diesem Entwurf die Eigenthümer der kleinen Wohnungen von den Wegegebühren, der Wiedererstattung der Kosten für Straßenanlagen und außerdem noch die Baumaterialien von den Octroigebühren. Für Häuser von 5000 Franken hat man berechnet, daß diese Gebühren eine Summe von 300 Franken repräsentiren, die Wegegebühren 180 Franken, Steuern für Straßenanlagen 540 Franken; macht zusammen 1020 Franken, d. h. 1/5 der Kosten und eine Belastung von 20 % bei einem Ertrage von 250 Franken.

Der Staat genehmigte das Abkommen zwischen der Stadt und dem Crédit foncier, wonach die Stadt interveniren sollte, und befreite überdies die Grundstücke, welche zum Bau solcher Häuser dienen sollten, und die schon erbauten Häuser selbst für 20 Jahre von der ersten Mutationsgebühr, der Grund-, Thür- und Fensterstеuer.

Der Entwurf war hinsichtlich seiner einzelnen Ausführungsbestimmungen sehr complicirt, und, mehrfach abgeändert, kam er doch nicht zum Ziel und wurde schließlich abgelehnt; obwohl die Frage formell noch nicht abgesetzt ist, kann sie als mehr oder minder begraben betrachtet werden.

Andere Vorschläge wurden eingehend berathen und theilweise angenommen; sie betrafen theils die Versteigerung der Pacht von Grundstücken, welche der Stadt gehörten, auf lange Zeit behufs Herstellung billiger Wohnungen, theils den Bau von 4 Musterhäusern mit billigen Wohnungen.

Der erste vom Gemeinderath angenommene Vorschlag hat die daran geknüpften Erwartungen nicht erfüllt. Der Mißerfolg muß sowohl den ungemein harten Bedingungen des Lastenheftes als auch der Wahl des von der Verwaltung ausgesuchten Bauplatzes zugeschrieben werden. Im Monat März versteigerte die Stadt die Pachten auf 75 Jahre für Grundstücke von zusammen 2881 □Metern, welche sie in der Rue Tolbiac besitzt; jedes Grundstück von 680 bis 700 □Metern ward zum Preise von 100 Franken angeboten; aber die Bedingungen des Lastenheftes bildeten eine Reihe derartiger Servitute, daß sie jeden Unternehmer abschrecken mußten. Die Hälfte der Baufläche sollte für billige Wohnungen zwischen 150 und 300 Franken verwendet werden. Nichts ist natürlicher als der vollständige Mißerfolg dieses ersten Versuchs, den die patres conscripti der Stadt Paris ihrer praktischen Unerfahrenheit zuschreiben mögen. Das Project hatte keinen Bestand.

Einem Correspondenten der „Wiener Allgemeinen Zeitung" in Paris, Herrn Grüneke, gebührt das Verdienst, eine ganz außerordentliche Combi-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nation ausgeklügelt zu haben, welche er dem Gemeinderath von Paris unterbreitete. Der schöne Plan besteht in Folgendem:

Herr Grüneke hat mit einigen Personen eine Actiengesellschaft mit einem Grundcapital von 100 000 Franken gebildet, die für eine Summe in der Höhe von 250 Millionen Franken Häuser mit billigen Wohnungen bauen will; dieselben sollen nach Ablauf von 75 Jahren Eigenthum der Stadt werden, ohne daß weder seitens des Staates oder der Stadt in irgend einer Weise eine Mitwirkung zur Verwirklichung des Planes erforderlich, noch irgendwelche Garantie von ihnen zu leisten ist.

Das Gesellschaftscapital dient nur zur Bestreitung der Unternehmungs- und Einrichtungskosten; es darf nicht höher als mit einem unveränderlichen Zinsfuß von 5 % verzinst werden. Sobald der Gemeinderath den Entwurf angenommen und die Statuten entweder genehmigt oder geändert und die drei in den Verwaltungsrath eintretenden Mitglieder ernannt hat, wird die Gesellschaft die behördliche Ermächtigung zur Emission von 250 Millionen amortisirbarer Hypothekenobligationen, oder, besser gesagt, Hypothekenbons zu einem Nominalwerth von je einem Frank beantragen. Diese Hypothekenbons werden auf die der Gesellschaft gehörenden Gebäude und Grundstücke sichergestellt. Die Emission geschieht durch Vermittlung des Crédit foncier. Diese Papiere werden in 75 Jahren mittelst Auslosung eingelöst; die Loose variiren von 200 000 bis 2 Franken, so daß keine Obligationen unter einem Betrage von 2 Franken eingelöst werden. Nach Ablauf von 75 Jahren wird die Gesellschaft aufgelöst und die Stadt Paris Eigenthümer aller der für jene 250 Millionen gebauten Häuser und des Reservefonds, der ebenfalls auf dieselbe Summe geschätzt werden kann. Diese billigen Häuser sollen Wohnungen von je 180 bis 400, einzelne Zimmer von 80 bis 120 Franken variirend enthalten.

Die Berichterstatter der Commission für billige Wohnungen haben dem Gemeinderath das Project zur Annahme empfohlen. Das kostet ja nichts und sieht doch so aus, als ob man etwas thun wollte. Was mich nur einigermaßen wundert, ist, auf der Liste der Gesellschafter Namen von Personen, die man doch ernsthaft nehmen muß, zu finden, wie Berger, den ehemaligen General-Bevollmächtigten für die internationalen Ausstellungen und Ingenieure.

Da wir die dem Gemeinderath unterbreiteten Projecte bis in die Gegenwart verfolgt haben, hören wir nothgedrungen auf. Wegen des Inhalts des Vorgetragenen bitten wir um Verzeihung: wir sind daran unschuldig[1]).

---

[1]) An sehr gekünstelten Combinationen hat es nicht gefehlt: ich möchte auf die Coste's, eines der im Concours Pereire Preisgekrönten, hinweisen, welche er unter dem Namen „Miethsparkassen" anpreist. Er setzt diese Einrichtung in seinem Buche „Les questions sociales contemporaines" p. 433 auseinander.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Das Miethsparsystem schließt sich eng an das Immobiliar-Sparsystem an. Es handelt sich bei demselben um den progressiven Erwerb von Hypotheken-Obligationen, deren Besitz das Miethsrecht und das Vorkaufsrecht auf das von dem Miether benutzte Haus unter progressiver Verminderung des Miethspreises verleiht. Diese Combination ist eines der in der „Hygiène sociale" auseinandergesetzten Projecte, welches die meiste Zustimmung gefunden hat. Die Erfolge der „Building societies", jener englischen Gesellschaften für Herstellung und Erwerbung von Wohnhäusern, dürften wohl bekannt sein.

Jeder Gesellschafter zahlt einen regelmäßigen Beitrag. Sobald der Betrag der angesammelten Beiträge den Bau oder Ankauf eines Wohnhauses gestattet, wird durch das Loos derjenige Gesellschafter bestimmt, welcher das erste Anrecht auf dieses Haus oder die durch dasselbe repräsentirte Summe hat. Dieser durch das Loos begünstigte Gesellschafter tritt in den Besitz des Hauses und fährt bis zur Tilgung der von der Gesellschaft vorgeschossenen Summe mit der Bezahlung seiner Miethe und seines Beitrages fort. Wenn die eingegangenen Beiträge einen weiteren Vorschuß oder die Herstellung eines weiteren Hauses erlauben, so wird ein zweites Mitglied als Inhaber auf dieselbe Weise bezeichnet und so fort, bis die Reihe an alle Mitglieder der Gesellschaft gekommen ist.

Dieses Verfahren hat in England, wo jede einigermaßen gut situirte Familie gewohnt ist, ein Haus für sich zu bewohnen, und also auch das Bedürfniß fühlt, dasselbe als Eigenthum zu erwerben, großen Erfolg gehabt. In Frankreich indessen herrschen ganz andere Sitten; es kommt selten vor, daß in großen Städten jeder ein Haus für sich bewohnt. Uebrigens ist die Auslosung auch hier gesetzlich verboten und die Theilung der Erbschaften zu gleichen Theilen unter alle Kinder vorgeschrieben. Da die Handänderungen in Folge eines Verkaufs oder Sterbefalles einem für den Kleinbesitz sehr lästigen fiscalischen Regiment unterlagen, so wäre hier die Anwendung des englischen Systems für einfache Arbeiter schwierig, ja sogar gefährlich, da diese befürchten müßten, an Mutationsgebühren den größten Theil ihrer sauer erworbenen Ersparnisse verschlungen zu sehen.

Diesen Uebelständen wäre nur durch eine Umkehrung der respectiven Lage des erwerbenden Miethers und verkaufenden Eigenthümers zu begegnen. Da der erstere ein Arbeiter ist, welcher sich mittelst seiner Ersparnisse schuldenfrei zu machen sucht, so müßte zu diesen Ersparnissen bis zu ihrer definitiven Anlage, mit anderen Worten bis zur vollen Zahlung des Hauses die gebührende Sicherheit gewährt werden.

Der Sparer dürfte nicht als Schuldner dastehen, welcher die Anwendung der strengen gesetzlichen Bestimmungen, die jeden nicht schuldenfreien Bewerber bedrohen, zu gewärtigen hat, sondern müßte auch fernerhin als Gläubiger mit einem Vorzugsrecht auf das Haus, welches er zu erwerben sucht, betrachtet werden.

Diese Idee läßt sich, wie uns scheint, leicht durch folgende finanziellen Operation verwirklichen:

Setzen wir den Fall, es handele sich um 20 kleine Arbeiterhäuser zu 6000 Franken oder um 10 Beamtenhäuser zu 12000 Franken, oder aber um ein einziges großes Haus zu 120000 Franken mit 80 bis 100 Räumen, die in den Dachgeschossen als einzelne Zimmer, in den oberen Stockwerken als Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen, in den unteren Stockwerken und in der Façade als Wohnungen zu 6 bis 7 Räumen vermiethet würden, und rechnen wir als Durchschnittseinheit das Familienhaus oder die Wohnung zu 4 bis 5 Räumen, die ein darin angelegtes Capital von 6000 Franken repräsentiren. Derartige an unbekannte Personen, meistens an Arbeiter oder unbemittelte Beamte vermiethete Wohnungen müssen brutto einen Miethsbetrag von 400 bis 600 Franken, also einen Zinsfuß von 8 bis 10 % erzielen, der zur Deckung der Unterhaltungskosten sowie des Risicos von Ausfällen, für Nichteingehen der Miethe, für Exmittirungskosten und für Reparaturen, die für die hier in Betracht kommenden Miether sehr beträchtlich sind, erfordert werden. Der Eigenthümer würde sich indessen sehr gern mit einem Betrage von 5 bis 6 % begnügen, wenn er pünktlicher Zahlungen sicher wäre.

Die Lösung des ganzen Problems bestände also darin, eine Garantie für Zahlung der Miethe zu bieten, dadurch, daß man den Miether veranlaßte, seine Ersparnisse darin anzulegen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nehmen wir zu diesem Zwecke die Häusergruppe als zu einer Hälfte durch 600 Hypothekarobligationen zu je 100 Franken, zur anderen durch 600 Antheilscheine gleichfalls zu je 100 Franken repräsentirt an, so wird jede Wohnung zu 4 bis 5 Räumen den Werth von 30 Obligationen und 30 Antheilscheinen darstellen.

Durch den successiven Erwerb, erst der 30 Obligationen und dann der 30 Antheilscheine, würde man successive in den Besitz einer Summe gelangen, welche dem in dem Hause oder in der Wohnung, welche man inne hat, angelegten Capital entspricht.

Sobald man einmal sich im Besitz dieser 60 Werthpapiere befindet, brauchte man nur, um Eigenthümer des Hauses oder der Wohnung zu werden, diese Titel der verkaufenden Gesellschaft zur beliebigen Annullirung zu übergeben.

Bis zu diesem Zeitpunkte könnten die von dem Miether erworbenen Obligationen in einer gemeinsamen Casse deponirt und zur Bezahlung sowie zur Sicherung seiner Miethe verwendet werden, und dann würden diese Ersparnisse des Miethers in zweifacher Hinsicht nutzbringend sein: Einmal würden die auf seine Obligationen fallenden Zinsen sich durch einen Theil der Miethe compensiren; andererseits würde die Miethe progressiv sinken, weil der Eigenthümer durch die wachsende Caution eine immer mehr und mehr steigende Garantie hätte.

In dieser doppelten Verminderung der Miethe nun kann man einen genügenden Vortheil erblicken, um den Miether zum Ankauf der Hypothekarobligationen des Hauses anzuspornen, selbst wenn er nicht die Absicht hätte, dasselbe zu erwerben.

Dieser Umstand läßt diese Combination auf alle Kategorien von Miethern anwendbar erscheinen, selbst auf solche, welche nur einen ganz kleinen Theil eines großen Hauses bewohnen, das als Eigenthum zu erwerben sie auch niemals träumen dürften.

Dies sind die Grundzüge des Miethsparsystems: die Resultate könnte man etwa durch folgende Zahlentabelle ausdrücken:

Miethsparsystem,
angewandt auf ein Familienhaus oder eine Wohnung in einem Capitalwerthe von 6000 Franken.

Caution in Obligationen.	Mit Miethsrecht auf:	Miethe		Verzinsung zu 4% d. deponirten Obligationen, angerechn. auf den Betrag der Miethe.	Bleibt als Miethe zu zahlen.	Progressive Verminderung.	
		Zinsfuß	Betrag				
—	—	8,00	480	—	480	—	
500	1 Jahr	7,66	460	20	440	40	Also ein Betrag von 8% für d. als Caution angel. Capital.
1000	2 Jahre	7,33	440	40	400	80	
1500	3 „	7,00	420	60	360	120	
2000	4 „	6,66	400	80	320	160	
2500	5 „	6,33	380	100	280	200	
3000	6 „	6,00	360	120	240	240	

Bei diesem System also, dessen Einzelheiten wohlverstanden alle verändert werden können, würde die große Masse der Miether, also Jedermann, ein ganz bestimmtes sehr concretes Endziel für ihre Ersparnisse im Auge haben können, nämlich feste Wohnung, Schutz gegen die Launen des Eigenthümers und die Tyrannei der Pförtner, langes Miethsrecht nnd Recht auf Ankauf.

Die Anlage wäre einträglicher als bei irgend einem mit Rifico verbundenen Unternehmen, da das Capital zu 8% angelegt wäre; diese Anlage böte als eine hypothekarische vollständige Sicherheit; schließlich wäre die Festlegung des Capitals

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nie eine definitive, da die Obligationen besitzenden Miether stets freie Hand hätten, ihre Obligationen aus der Garantiecasse zurückzuziehen und an Dritte zu veräußern, woraus selbstverständlich die Anwendung des gemeinen Rechtes auf sie folgen würde, d. h. Erhöhung der Miethe und Aufhebung des festen Miethscontractes und des Vorkaufsrechts.

Diese Combination des Miethsparsystems würde alle Vortheile einer gewöhnlichen Sparcasse bieten nebst vielen anderen und würde einen sehr wirksamen Fonds zur Ansammlung von Ersparnissen bilden.

Würde dieses System allgemein eingeführt, so würde es der Verwerthung der für die kleineren Leute bestimmten Häuser eine sichere Grundlage geben und das Sinken der Miethe für bescheidene Wohnungen zur Folge haben.

Schließlich würden die Immobiliar-Gesellschaften bei Anwendung dieses Systems ihre Häuser leichter veräußern oder doch wenigstens das in denselben angelegte Capital leichter mobilisiren können.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

V. Die in einigen Provinzialstädten Frankreichs gemachten Versuche zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen.

Lille. — St. Quentin. — Amiens. — Rheims. — Nancy. — Le Havre. — Bolbec. — Lyon. — Bordeaux. — Rouen. — Nimes.

Seit langem schon ist die Frage der Arbeiterwohnungen für jene Bevölkerungsgruppen, welche in außerhalb der Städte errichteten Fabriken arbeiten, gelöst worden. Die meisten Berg- und Hüttenwerke sowie die großen Fabriken auf dem Lande: Spinnereien, Webereien ꝛc., die regelmäßig eine ansehnliche Zahl von Arbeitern beschäftigen, haben die für diese Arbeiter und ihre Familien erforderlichen Wohnungen gebaut. Die Anlegung von Dörfern, welche man in den Industriebezirken des Nordens, Ostens und Westens wahrnimmt, wird zu den Kosten für Werkzeuge und die directe Arbeit gerechnet. Die Arbeitgeber haben ein großes Interesse daran, die Arbeiter, deren sie bedürfen, heranzuziehen, sie in der Nähe der gewerblichen Anlagen festzuhalten und sie unter Bedingungen, welche für ihre Gesundheit sowie für das sittliche und materielle Gedeihen ihrer Familien wichtig sind, seßhaft zu machen. Das wohlverstandene Interesse der Industrie selbst hat jene Gruppen von Arbeiterwohnungen geschaffen und sichert die Ausdehnung dieses Systems überall da, wo die Beschaffenheit und Bedeutung der Anlagen es anwendbar machten.

Da sich jedoch die Enquête des Vereins für Socialpolitik ausschließlich auf die Städte erstreckt, kann ich diesen auf die Wohnungen bezüglichen Theil bei Seite lassen, und so erübrigt mir nur noch, ehe ich meine unternommene Studie schließe, einige Mittheilungen über das, was in den Provinzialstädten gethan ist, zu machen. Es war ziemlich schwierig, ausreichende Auskünfte zu sammeln: ich habe meine Zuflucht zu der Gefälligkeit von Correspondenten aus den Departements genommen und fast wörtlich den Text ihrer Berichte wiedergegeben; — das wird vielleicht die Darstellung ein wenig mehr beleben.

Man wird daraus entnehmen, daß bei einigen Städten die Provinz die Hauptstadt seltsamerweise überflügelt hat, daß sehr interessante Versuche gemacht wurden, von denen einige von vollem Erfolge gekrönt sind. Die ältesten dieser Versuche sind durch das Beispiel Mülhausens eingegeben

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

worden; Elsässer, wie Siegfried, haben, als sie nach der Annexion ihr Heimathland verließen, die Einrichtung von „Arbeiterstädten" nach le Havre gebracht. In einem oder zwei besonderen Fällen ist, wie man sehen wird, die Gemeindeverwaltung mit einer Zinsgarantie zu Hülfe gekommen: anderswo, in Orléans, ist die Initiative von den Arbeitern selbst ausgegangen.

Gegenwärtig hat Picot muthig in der Provinz einen Kreuzzug unternommen, um die in seinem Buche niedergelegten Ideen zu verbreiten und das Beispiel Englands dem Volke vorzuführen.

Lille.

Die „Compagnie immobilière pour la construction des maisons d'ouvriers [1])."

Mehr als andere Fabrikstädte verlangte Lille eine Reform hinsichtlich der Wohnungen.

Man wird sich noch des Eindrucks der beredten, herzzerreißenden Schilderungen Blanqui's von den Höhlen erinnern, in welchen eine ganze Bevölkerung zusammmengepfercht oder — besser gesagt —: begraben war. Zu jener Zeit (vor 40 Jahren) war Lille durch die enge Umwallung seiner Befestigungswerke eingeengt, und seine stets zunehmende Industrie, welche gleichzeitig die Zuwanderung einer stetig wachsenden Zahl von Arbeitern hervorrief, nahm für ihre Fabriken den größten Theil des verfügbaren Raums in Anspruch. Die menschliche Wohnung mußte der Errichtung von Spinnereien und Webereien zum Opfer fallen. Die Niederlegung der Befestigungswerke und die Ausdehnung der Stadt gestatteten nun, dem früheren Zustande, der beinahe zum öffentlichen Aergerniß geworden war, abzuhelfen; wetteifernde Bereitwilligkeit in jeder Beziehung wirkte mit dem städtischen Interesse zusammen, die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zu beschleunigen.

Im Jahre 1865 wurde die Gründung einer Gesellschaft mit einem Capital von 2 Millionen beschlossen „zu dem Zweck, — unter Mitwirkung der Stadt — ausschließlich für Arbeiter bestimmte Häuser zu bauen".

Die Bildung der Gesellschaft hing von der Mitwirkung der Stadt ab, und — da mehrere Gründer der Gesellschaft, unter Anderen Violette und der augenblickliche Vorsitzende Dequoy, zum Gemeinderathe gehörten, blieb dieselbe auch nicht aus.

Durch einen Beschluß vom 14. Juli 1865 erklärt die Stadt, der Gesellschaft während ihres Bestehens — für 50 Jahre — einen Zinsfuß von 5 % für das zu Häuserbauten verwandte Capital bis zu 2 Millionen zu garantiren.

So wurde die „Société immobilière de Lille" durch notariellen Act vom 7. November 1867 gegründet mittelst Zeichnung von 600000 Franken, einer Summe, welche genügend erschien, um mit dem Unternehmen beginnen

---

[1]) Vgl. den schon angeführten Bericht Lavollée's sowie die Geschichte der „Compagnie immobilière de Lille" von Violette.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zu können, und zu der noch eine vom Kaiser geschenkweise gewährte Subvention von 100 000 Franken hinzukam.

Schon 1873 hatte die Gesellschaft, die Eigenthümerin von 2 großen Terrainloosen in der Zone des erweiterten Stadtgebietes geworden war, 233 Häuser erbaut. Seit dieser Zeit ist ein drittes Loos erworben worden; die Zahl der Häuser hat sich dadurch auf 318 erhöht, welche die Gesellschaft den Arbeitern zur Verfügung stellen konnte; sie liegen in gesunden Vierteln, sind zweckmäßig eingerichtet und die Miethe- und Verkaufsbedingungen äußerst vortheilhaft. Der Miethspreis eines 1stöckigen Hauses, welches eine Familie aufnehmen kann, beträgt 17,50 bis 20 Franken monatlich. Die in der Stadt von den Arbeitern gemietheten Wohnungen bestehen sehr häufig nur aus einem Zimmer, bieten in jeglicher Beziehung sehr ungenügende Wohnungsbedingungen und kosten 8 bis 12 Franken monatlich. Die Bevölkerung jener 3 Häusergruppen beträgt 1810 Personen. Nur zwei Häuser sind von Unverheiratheten bewohnt, alle übrigen sonst von mehr oder minder zahlreichen Familien. Nach obiger Ziffer kommen durchschnittlich 5 bis 6 Bewohner auf 1 Haus.

Die meisten Häuser sind von Leinwebern und Baumwollspinnern besetzt; dann kommen einige Arbeiter von den Baugewerken und endlich Octroi-, Eisenbahn- und Tramway-Beamte. Nicht nur stehen die Häuser niemals leer, sondern der Procentsatz der Miether, welche Erwerber werden, steigt fortwährend. Im Jahre 1873 waren von 233 Häusern 52 verkauft, die übrigen von Miethern bewohnt. Augenblicklich sind von den oben erwähnten 318 Häusern 201 an die, welche sie bewohnen, verkauft.

Nach den Statuten dürfen die Häuser von der Gesellschaft nur zum Kostenpreise verkauft werden, wovon $^1/_{10}$ nebst den Enregistrementsgebühren sofort zu zahlen ist, das übrige in monatlichen oder halbmonatlichen Raten innerhalb eines Zeitraums von längstens 15 Jahren; jedoch steht die Möglichkeit einer früheren Erwerbung durch beschleunigte Abzahlung offen.

Die beträchtliche Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge liefert den Beweis, daß der Preis für die gewöhnlichen Wohnhäuser (3000 Franken) im richtigen Verhältniß steht zu den Mitteln, welche eine Arbeiterfamilie von dem Taglohn erübrigen kann. Damit diesen Häusern der Charakter und die spezielle Bestimmung gewahrt blieben, die ihnen zum Wohl der Arbeiterklasse ursprünglich gegeben waren, war die Clausel nöthig, daß die Käufer einen weiteren Verkauf oder eine Aftervermiethung nur unter gewissem Vorbehalt und unter mehr oder weniger restrictiven Bedingungen vornehmen dürften. Andererseits stand zu befürchten, daß die nothwendigerweise in Folge von Sterbefällen oder freiwilligen Verkaufs oder von Zwangsversteigerungen eintretenden Handänderungen das Gefüge des Gesammtunternehmens stören und es seines ursprünglichen Charakters einigermaßen entkleiden würden. Seit Gründung der Gesellschaft wurden zwölf Häuser weiter verkauft, ohne daß dadurch der geringste Uebelstand bezüglich des allgemeinen Wirkens des Systems erfolgt wäre.

Die Gesellschaft hatte ihre Operationen mit einem gezeichneten Capital von 600 000 Franken und mit einer Subvention von 100 000 Franken begonnen. In den Statuten ist festgesetzt, daß auf die Actie von 500

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Franken ein jährlicher Zins entfällt, welcher dem Reinertrage aus dem Ertrage der Miethen und der von dem Käufer zu entrichtenden Zinsen entnommen wird, nach Abzug der Verwaltungs- und Unterhaltungskosten und der Beträge für Verzinsung etwaiger weiterer Anleihen. Der Reingewinnüberschuß und der Erlös aus den verkauften Häusern sind statutarisch zur successiven Rückzahlung der Actien zu 500 Franken bestimmt. Jedoch behält sich der Verwaltungsrath das Recht vor, den Erlös aus den Verkäufen zum Ankauf von weiteren Bauplätzen und zu Neubauten zu verwenden. Seit dem Bestehen der Gesellschaft konnten die jährlichen Zinsen von 5 % den Actionären regelmäßig ausbezahlt werden, ohne daß es nöthig gewesen wäre, auf die städtischerseits geleistete Zinsgarantie zurückzugreifen, und wenn bisher noch keine Actien zurückbezahlt wurden, so hat dies seinen Grund darin, daß der Verwaltungsrath von dem ihm statutarisch zustehenden Recht Gebrauch machte und die nach und nach eingehenden Summen aus dem Verkauf von Häusern zur Erbauung neuer Wohnungen verwendete. Auf diese Weise konnte derselbe, ohne zur Ausgabe von Ergänzungsactien zu schreiten und ohne Aufnahme von Anleihen, mit dem ursprünglichen durch Verkäufe ergänzten und ersetzten Capital von 600 000 Franken für 1 146 000 Franken Häuser herstellen. Die Rückzahlung des Actiencapitals unterliegt übrigens durchaus keinem Risico angesichts des Immobiliaractivvermögens, welches Eigenthum der Gesellschaft bleibt; dieselbe ist einfach mit Zustimmung der Actionäre vertagt.

Herr Lavollée macht darauf aufmerksam, daß der Zweck der Gründer vollständig erreicht wurde. Eine verhältnißmäßig beträchtliche Anzahl von Arbeiterfamilien ist jetzt unter solch günstigen Bedingungen des Wohlbefindens und der gesundheitlichen Verhältnisse untergebracht, wie sie vor zwanzig Jahren ganz unbekannt waren. Die Wohnungsverhältnisse haben sich zu Lille in allen ihren Einzelheiten merklich verbessert; das gegebene Beispiel hat dort Nachahmer gefunden. Es wurde so der Arbeiterbevölkerung ein großer Dienst geleistet und, — es ist dies von großer Wichtigkeit — wie man hinzufügen muß, ohne daß es irgend Jemandem etwas gekostet hätte. Im Gegentheil, vom finanziellen Standpunkt aus betrachtet, rentirt sich das Unternehmen ziemlich gut.

St. Quentin.

Société anonyme St. Quentinoise.

Diese Gesellschaft setzte sich bei ihrer Gründung die Herstellung von Arbeiterwohnungen zum Ziel. Sie erbaut Häuser, die für eine Familie berechnet sind, und vermiethet dieselben oder verkauft sie mit jeder möglichen Erleichterung, den Kaufpreis durch eine nach den Mitteln des Käufers berechnete und zu der Miethe geschlagene Tilgungssumme abzutragen. Eine erste Gruppe von 16 Häusern wurde zum Verkauf gestellt oder mit dem Vorkaufsrecht vermiethet; jedes dieser Häuser ist zwischen Hof und Garten gebaut auf einem Terrain von circa 123 Quadratmetern, besteht aus einem Keller, zwei Räumen im Erdgeschoß, einem Speicher, Abort und einem kleinen Verschlag. Der Preis derselben beträgt 2500 Franken ohne Mansarde, mit Mansarde 150 Franken mehr.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Amiens.

Société anonyme de maisons ouvrières à Amiens.

Zu Amiens constituirte sich vor einigen Jahren eine Actien-Gesellschaft für den Bau von Arbeiterwohnungen mit einem Actiencapital von 300 000 Franken. Im Jahre 1881 waren neun Zehntel des Capitals zurückbezahlt, und man schätzte den schließlichen Reingewinn der Gesellschaft auf 150 000 Franken. Dieser war jedoch die Folge des Steigens des Werths des Bauterrains; auch muß er zu Arbeiten verwendet werden, die für die Arbeiterwohnungen von gemeinsamem Nutzen sind. Die ersprießliche Verwendung dieses Capitals von 300 000 Franken hat den Arbeiterfamilien die Wohlthat besserer Wohnungen verschafft und die Möglichkeit, ein eigenes Heim zu erwerben, und zwar Dank den in den Verträgen enthaltenen Bedingungen, wonach die Abzahlungen successive, und auf eine Reihe von Jahren vertheilt, erfolgen. Die Gesellschaft von Amiens hatte 160 000 Quadratmeter zum Preise von 3,50 und 4 Franken den Meter angekauft; die bis jetzt gebauten Häuser nahmen jedoch nur eine Fläche von 8000 bis 10 000 Quadratmetern ein und jedes derselben wurde, sobald es an einen Arbeiter verkauft wurde, nur mit dem Ankaufspreise, was das Terrain betrifft, belastet. Da jedoch die Gesellschaft durch Anlage eines neuen Viertels und durch den Durchbruch von Straßen dem noch verfügbaren Terrain einen weit höheren Werth verschaffte, so konnte sie den Meter, der ihr auf 3 und 4 Franken zu stehen gekommen war, zu 10, 15 und sogar zu 20 Franken verkaufen. Daher also dieser Reingewinn. Diese Unternehmung wurde mit ebenso großer Intelligenz als vollständiger Uneigennützigkeit geleitet. Für das in derselben angelegte Capital wurde nur eine 5 procentige Verzinsung bis zur Rückzahlung ausbedungen; der aus dem vortheilhaften Wiederverkauf eines Theils des Bauterrains erzielte Gewinn bleibt für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter bestimmt. Der Staat und die Stadt erzielen aus der Schaffung dieses Immobiliarvermögens einen Steuerzuwachs, und dieser letztere Umstand hat auch seine Wichtigkeit.

Rheims.

Union foncière.

Auf dem 1881 zu Rheims abgehaltenen Congreß gab Eustelle einige Aufschlüsse über die Wirksamkeit der im Jahre 1870 von Beamten und Arbeitern dieser Stadt unter dem Namen „Union foncière“ gegründeten Gesellschaft. Als Cooperativ-Gesellschaft zum Zweck der Herstellung von Arbeiterwohnungen begann dieselbe im Jahre 1873 ihre Operationen. Diese Gesellschaft hat nicht nur auf weiten, von ihr in den Vorstädten erworbenen Terrains Häuser hergestellt, sondern baut auch auf den ihren Mitgliedern gehörenden Terrains; sie kauft ferner in der Stadt gelegene alte Häuser, setzt sie, soweit es nöthig ist, in Stand und verkauft sie wieder; sie baut Wohnungen um und reparirt solche — kurz, bemüht sich, gesunde, billige und angenehme Wohnungen zu beschaffen. Um Mitglied dieser Gesellschaft zu werden, muß ein nicht rückzahlbares Eintrittsgeld von 3 Franken entrichtet und außerdem ein jährlicher, mit 5 % verzinsbarer

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Beitrag von mindestens 25 Franken geleistet werden. Die Gesellschaft nimmt ferner Depositen entgegen unter Bedingungen, die zwischen dem Darleiher und der Verwaltung zu vereinbaren sind. Da eine in den Statuten enthaltene Bestimmung gestattet, daß für den Fall, wo keine von Mitgliedern der Gesellschaft ausgehende Nachfrage nach Wohnungen vorhanden ist, über die Cassenbestände gegen sichere Garantie für jede andere Art von Bauten verfügt werden darf, so ergab sich folgendes merkwürdige Resultat: die „Union foncière" erbaute eine Krippe für Rechnung des „Kinderschutzvereins" und bot so das Schauspiel, daß eine Arbeiter-Cooperativgesellschaft einem philanthropischen Verein der Bourgeois bei einer für Arbeiterkinder bestimmten Schöpfung unter die Arme griff. Die Gesellschaft besaß 48 Häuser, deren Preis zwischen 4500 und 6000 Franken schwankt und von denen jedes einen Garten hat. Die Jahresraten, um in 20 Jahren Eigenthümer zu werden, betragen 350 bis 450 Franken. Im Jahre 1881 zählte die „Union foncière" 450 Mitglieder mit einem Vermögen von circa 180000 Franken. Jedes Mitglied kann den Betrag seines Guthabens auf einen einfachen Antrag hin zurückziehen, behält jedoch das Recht, ihn wieder einzuzahlen, sobald es ihm möglich ist — was also die Gesellschaft für ihn zu einer Art Depositenbank macht. Dieselbe ist gleichzeitig eine Sparcasse; denn sie übernimmt es, auch die kleinsten Beträge (Minimum 1 Frank) in der Wohnung einzucassiren.

Eine mit der Gesellschaft verknüpfte specielle Unterstützungscasse endlich erlaubt die Unterstützung solcher Mitglieder, welche durch ein unvorhergesehenes Ereigniß oder einen Unfall außer Stand gesetzt sind, ihren Jahresbeitrag zu entrichten.

Es schien mir interessant, auf die Existenz dieser Gesellschaft hinzuweisen, welche wirklich verdient, die Aufmerksamkeit auf sich zu lenken.

„Société anonyme rémoise pour l'amélioration des logements à bon marché."

Aus der Privatinitiative hervorgegangen und von opferwilligen Actionären gegründet, ohne jede Unterstützung oder Begünstigung seitens der Stadt oder des Staates, nur mit eigenen Mitteln und auf eigene Rechnung und Gefahr operirend, hat dieselbe sich zum Ziel gewählt: die Herstellung oder Verbesserung der kleinen Wohnungen nach den Vorschriften der Hygieine, und sucht den Miethern, zu denselben Preisen wie in den Häusern dieser Kategorie in der Stadt, das zu einer gesunden, luftigen Wohnung Nothwendige zu bieten, wobei jede einzelne vollständig abgeschlossen sein soll, und in derselben die durch die Reinlichkeit und Sittlichkeit gebotenen Abtrennungen herzustellen. Zur Vermeidung der Speculation, und um ihrem Unternehmen, dessen Aufgabe nach den Worten eines der dabei Betheiligten die ist, die Speculanten zu übertreffen, die möglichste Sicherheit zu geben, haben sich die Actionäre verpflichtet, nicht mehr als 4 % Dividende zu erheben, wozu dann noch die Grundsteuer, Versicherungsprämien, die Kosten für Reinigung der Straßen und Kamine und Aborte, sodann 2 % des angelegten Capitals für Unterhaltung, für nicht eingehende Miethen und für Verwaltungskosten kommen.

Die Rheimser Gesellschaft besitzt ein Gesellschaftscapital von 500000

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Franken. Sie vermiethet nur und verkauft nicht. Dieselbe hat an den beiden äußersten Enden der Stadt auf ihr gehörenden Bauterrains und zwar Avenue de Betheny 80 und Chemin de Bezunnes 24 Wohnungen errichtet. Die einzelnen Pavillons bestehen aus 8 vollständig abgesonderten Wohnungen, mit besonderen Eingängen. Die einzelnen Wohnungen haben nur die Senkgrube, deren Entleerung durch den Eigenthümer besorgt wird, gemeinsam; jedoch hat jeder Miether sein besonderes Closet.

Man schreibt mir, daß trotz der niedrigen Miethpreise die Gesellschaft Unannehmlichkeiten mit den meisten Miethern hat, durch Verzögerungen in der Entrichtung der Miethen, ja sogar gerichtliche Exmissionen, Klagen über die Capitalisten, feindselige Gesinnung bei Vielen, die sonst nie auf derartigen Comfort hätten Anspruch machen können. Statt Dank erntet man Undank! In Anbetracht der industriellen Krisis hat die Gesellschaft vor einem Jahre ihre Preise herabgesetzt, und doch stehen Wohnungen leer, obwohl Rheims so viele gesundheitswidrige Wohnungen enthält. Die Miethspreise schwanken zwischen 10 und 15 Franken pro Monat.

Die Gesellschaft zählt 158 Actionäre, welche 375 000 Franken eingezahlt haben. Im Jahre 1884 wurden keine Zinsen bezahlt. Die Weberei von Rheims wird natürlich auch von der allgemeinen Krisis in Mitleidenschaft gezogen.

Nancy.

Société immobilière.

Aus Nancy habe ich folgenden interessanten Brief erhalten:

„Die städtische Verwaltung hat außer den im Interesse der öffentlichen Gesundheit gebotenen Arbeiten wie Canalisations- und Brunnenanlagen, welche der ganzen Bevölkerung dienen, für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter und Armen nichts gethan. Vor 12 Jahren constituirte sich eine „Société immobilière" mit einem Capital von 200 000 Franken zur Herstellung von Arbeiterwohnungen, welche an Arbeiter verkauft und in Jahresraten abbezahlt werden sollten, nach dem in Mülhausen angewandten System. Die Gesellschaft hat ungefähr 55 Häuser mit 4 bis 5 Räumen und zum Preise von 4500 bis 7000 Franken, je nach dem Viertel, in dem sie liegen, hergestellt. Dieselben enthalten entweder nur ein Erdgeschoß, oder auch, und zwar die theuersten, ein Erdgeschoß und ein Stockwerk. Alle diese Häuser wurden von Arbeitern angekauft, welche schon einige Ersparnisse besaßen und beim Besitzantritt über eine gewisse Summe verfügen konnten. Die Gesellschaft hat ihren Actionären immer 5 % bezahlt. Seit 3 Jahren hat dieselbe den Bau neuer Häuser eingestellt, weil die in Nancy, wie überall, herrschende Krisis eine ziemlich bemerkbare Verminderung der Arbeiterbevölkerung zur Folge hatte, während dieselbe sich bis jetzt jedes Jahr vermehrte. Uebrigens hatten mehrere Bauunternehmer gleichfalls Arbeiterhäuser gebaut, und das Bedürfniß machte sich nicht mehr in gleichem Maße wie in den auf den Krieg von 1870 folgenden Jahren geltend.

Diese Häuser waren nicht für Wohnungen für Arme bestimmt. Falls man nicht beinahe vollständig auf eine Verzinsung des angelegten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Capitals Verzicht leisten will, ist die Frage beinahe unlösbar. Das Einziehen der Miethe ist bei den Armen nicht nur mit Schwierigkeiten verknüpft, sondern dieselben beschädigen auch sehr rasch die von ihnen innegehabten Wohnungen. Die Reparaturen hören nicht auf und verschlingen rasch den geringen Ertrag der Wohnungen. Wenn man nicht große Summen zu verlieren hat, so giebt es nur ein Mittel, ihnen zu Hülfe zu kommen, und das wäre die Errichtung einer Miethscasse, die zu den Beträgen, welche die Arbeiter entweder täglich oder an jedem Zahltage in dieselbe einzuzahlen sich verstehen, einen Zuschuß liefern würde. Ein Zuschuß im Betrage von einem Viertel oder auch nur einem Zehntel der Summe, zu deren Entrichtung sich die Arbeiter behufs Bezahlung ihrer Monatsmiethe verpflichten, ist ein mächtiger Antrieb zur Sparsamkeit.

Das größte Hinderniß, welches dem Erwerb von Arbeiterwohnungen im Wege steht, ist hauptsächlich die enorme Höhe der Enregistrements- und Notariatsgebühren.

Für die in Frage stehenden Häuser belaufen sich dieselben auf fast 10 % des Werthes. Da die Besitzänderungen bei den Arbeitern häufiger sind als bei den besser situirten Eigenthümern, so kommt es vor, daß diese Kosten den Erwerb von Häusern in den Städten fast unmöglich machen. Ueberall, wo diese Gesellschaften Erfolg hatten, in Mülhausen z. B., rührte dies daher, daß die Arbeitgeber große Opfer brachten, theils an Zinsen, theils an Capital oder durch den Ankauf von Bauterrains im Großen. In letzterem Falle konnte der aus der Preissteigerung der Terrains erzielte Gewinn um ebensoviel die von den Arbeitern zu entrichtenden Summen vermindern. Da diese Bedingungen in Nancy nicht zutrafen, so hatte das Unternehmen hier keinen Erfolg. Die auf den Häusern ruhenden Steuern sind in Nancy ebenfalls sehr hoch. Wenn man zu den Zinsen für das Ankaufscapital die Grundsteuer, Thür- und Fenstersteuer, Mobiliarsteuer, die Abgaben für Canalisation und Wasserleitung und die Versicherungsprämien rechnet, gelangt man zu einer Summe, die nicht nur für die Armen, sondern auch für die meisten Arbeiter, die nicht zur Elite gehören, unerschwinglich ist, und es bleibt ihnen kein anderes Mittel, als sich in mehrstöckigen Häusern in einem oder höchstens zwei Zimmern zusammenzudrängen oder in ebenso übelberüchtigten als ungesunden Vierteln zu wohnen."

Le Havre[1]).

Société Havraise des cités ouvrières. —

Ein Beschluß des Gemeinderaths. —

In le Havre hat sich unter dem directen Einfluß Mülhausens im Jahre 1871 eine Actiengesellschaft gebildet, die société Havraise des cités ouvrières mit einem Grundcapital von 200 000 Franken. Dieselbe hat 117

[1]) Ich verdanke diese Mittheilungen der Freundlichkeit des Abgeordneten und ehemaligen Bürgermeisters von Havre, Siegfried, welcher auch ein Buch „La Misère" verfaßt hat. Dasselbe wurde von der Académie des sciences morales et politiques preisgekrönt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Häuser zu einem Kostenbetrage von mehr als 500 000 Franken gebaut. Am 31. December 1884 beliefen sich die Häuser der cité Havraise, welche notariell verkauft waren, auf 56, und von dieser Anzahl sind 38 vollständig bezahlt. Die Gründung der cité des mallières ist noch zu jungen Datums, als daß einige der Miether die Häuser, welche sie bewohnen, hätten schon erwerben können. Um von Rechtswegen durch notariellen Act Erwerber werden zu können, muß $^1/_3$ des Kaufpreises abgetragen sein. Der Typus der Häuser ist gut gewählt: sie sind in Gruppen von 2 zu 2 gebaut, so daß die gemeinschaftliche Mauer benutzt werden kann. Sie haben 4 Räume, zwei im Erdgeschoß, wovon 1 als Küche und als Eßzimmer dient, zwei im I. Stock, einen Garten nach vorn hinaus, einen Hof nach hinten, der als Aufbewahrungsort dient. Das Terrain ist in le Havre auf 5 Franken pro Quadratmeter gekommen, während es in Mülhausen nur 1 Frank kostete. Auch das Bauen ist in der Normandie theurer als im Elsaß, und obgleich die Häuser dort kleiner sind, kosten sie doch 3000 bis 3600 Franken; die Erwerber haben die Möglichkeit, nach ihrer Wahl, wie folgende Amortisationstabelle angiebt, den Ankaufspreis abzutragen.

Amortisationstabelle

mit den Abzahlungsquoten zur Tilgung des Kaufpreises eines Hauses für 3000 Franken in einer Frist von 1 bis 20 Jahren, je nach dem Wunsch des Erwerbers.

Tilgungsfrist.	Jährliche Abschlagszahlung.	Monatliche Abschlagszahlung.	Verhältniß zu 100 Franken jährlich.
1. Jahr	3150	262,50	105 %
2. „	1613,40	134,45	53,78
3. „	1101,60	91,80	36,32
4. „	846,—	70,50	28,20
5. „	693,—	57,75	23,10
10. „	388,20	32,35	12,94
15. „	288,95	24,05	9,63
20. „	240,70	20,05	8,02

Die Verkaufsbedingungen für die Häuser der cité Havraise sind folgende:

Eine erste Abschlagszahlung von 300 Franken baar für ein Haus von 3000 Franken, die zur Bezahlung der zur Errichtung des Kaufcontractes erwachsenen Kosten dient, eine monatliche Abschlagszahlung von 24,05 Franken, um in 15 Jahren Eigenthümer zu werden, oder von 20,05 Franken in 20 Jahren, wie obige Tabelle angiebt; das Recht für den Erwerber, außer der monatlichen und obligatorischen Bezahlung die Schuldtilgung bei der Gesellschaft durch Abzahlung in laufender Rechnung zu beschleunigen. Diese Abzahlungen, welche mit 5 % verzinst werden, dürfen nicht unter 50 Franken

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

betragen. Im Fall unregelmäßiger monatlicher Abzahlungen hat die Gesellschaft das Recht, wieder von dem Hause Besitz zu nehmen, wobei sie dem Erwerber das, was er mehr als 20 Franken während der Dauer seiner Wohnzeit abbezahlt hat, wieder zurückzahlt. Versicherungsgebühr, Grundsteuer, Thür- und Fenstersteuer fallen dem Erwerber zur Last. Im Garten darf kein Gebäude aufgeführt, das Haus nicht um einen Stock erhöht werden.

Der Erwerber darf während der ersten 10 Jahre, außer mit der schriftlichen Einwilligung des Verkäufers, nicht verkaufen oder aftervermiethen; die Gesellschaft beansprucht keinen Gewinn und zieht nur 5 % aus dem angelegten Capital. Der Gemeinderath von le Havre hat der genannten Gesellschaft zur Ermuthigung bei diesem Versuch eine Beihilfe von 25 000 Franken bewilligt. Der Gesundheitszustand in den Häusern ist befriedigend; die Sterblichkeit hat dort abgenommen.

Die Gemeindebehörde von le Havre ist sehr thätig und hat die Canalisation energisch in die Hand genommen. Am 16. December 1885 nahm sie folgende, von der Finanzcommission beantragten Beschlüsse an:

„Der Gemeinderath von le Havre, beseelt von dem Wunsche, den Bau billiger Wohnungen zu begünstigen, beschließt, daß die Stadt einer für die Dauer von 20 Jahren gegründeten Baugesellschaft, deren Statuten ihm vorher zu unterbreiten sind, die Verzinsung während des genannten Zeitraumes für ein Capital bis zu 500 000 Franken zur Herstellung billiger Wohnungen im Preise von je 4000 bis 8000 Franken garantirt.

Ein weiterer Beschluß wird im Einverständniß mit besagter Gesellschaft die Bedingungen hinsichtlich der gesundheitlichen Verhältnisse dieser Wohnungen, des Miethspreises im Verhältniß zum Kostenpreise und endlich der den Miethern gewährten Möglichkeit, Eigenthümer dieser Häuser mittelst successiver Abzahlung zu werden, festsetzen".

Das Beispiel der Stadt Lille diente diesem Beschluß als Grundlage.

Ehe wir le Havre verlassen, wollen wir noch auf den Cercle Franklin du Havre hinweisen, der mit einem Capitale von 200 000 Franken mit der Bestimmung gegründet ist, das sociale, intellectuelle und moralische Wohl seiner Mitglieder zu fördern. Der Gedanke, welcher den Cercle Mulhousien, die working men's clubs, ins Leben rief, hat hier seine Wiederholung gefunden. Man wollte den Arbeitern und ihren Familien Zerstreuungen edlerer Art bieten, als wie sie dieselben in den Versuchungen des Wirthshauses finden.

Bolbec in der Normandie.

Société des cités ouvrières de Bolbec, Seine-Inférieure.

Eine persönliche Initiative hat in Bolbec im Jahre 1878 eine Société des cités ouvrières mit einem Grundcapital von 200 000 Franken gegründet. Diese Gesellschaft hat den Zweck, Arbeiterhäuser zu bauen und sie zugleich wieder gegen jährliche Abzahlungen, in welche Zinsen und Amortisation mit einbegriffen sind, zu verkaufen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Rouen.

Die Niederlegung eines großen Theiles des sagenhaften Viertels Martainville hat einige Philanthropen auf den Gedanken gebracht, eine Gesellschaft zu gründen mit dem Ziele, kleine Wohnungen nicht nur für die Arbeiter, sondern auch für die kleinen Beamten zu bauen, welche ihre Beschäftigung während des ganzen Tages in der Stadt festhält, denen ihre Einkünfte nur eine sehr kleine Summe zur Bestreitung ihrer Miethe gestatten, und denen daher nur möglich ist, sehr weit vom Mittelpunkt zu wohnen, oft selbst außerhalb der Stadt von Rouen. Diese Entfernung zwingt sie, in der Stadt zu frühstücken; dieses Frühstück außerhalb ihrer Wohnung ist für sie sehr theuer, verleitet sie sehr häufig zum Wirthshausbesuch und gewöhnt sie an denselben, sehr zu ihrem eigenen Schaden sowie zum Nachtheil ihrer Familie.

Diese Gesellschaft hat sich bereits gebildet und zählt zu ihren Mitgliedern Duchemin und Picot. Sie hat im Mittelpunkte des ehemaligen Viertels Martainville ein großes Terrain angekauft, auf welchem sie eine Gruppe von Wohnungen erbaut, die gut angelegt zu sein scheinen, und soviel als möglich das Ziel, billige Wohnungen herzustellen, verwirklicht, als auch die Mißstände vermeidet, die man der zu großen Anhäufung von Menschen auf einem und demselben Punkte vorwirft.

Die Gesellschaft führt den Titel: Société anonyme immobilière de petits logements; ihr Grundcapital beträgt 200 000 Franken in Actien zu 500 Franken, von denen die Gründer bereits die Hälfte realisirt haben. Das Haus, welches gebaut werden soll, erinnert an die in London Dank der Schenkung Peabody's gebauten Häuser: 3 Stockwerke, in Wohnungen zum Preise von 200 bis 250 Franken getheilt; keine Zugangscorridore, helle und luftige Treppenhäuser mit geräumigen Treppenfluren. Die Gründer begriffen, daß bei einem derartigen Unternehmen die strictesten commerziellen Grundsätze maßgebend sein müßten, daß das angelegte Capital einen lohnenden Zins tragen müsse, und daß die regelmäßige Dividende das Geheimniß ausmache, wodurch die englischen Gesellschaften zu erstaunlichen Resultaten gelangt seien.

Orléans.

Société immobilière, mit dem Zweck, den Sparsamkeitssinn zu entwickeln durch Erleichterung des Erwerbs von Eigenthum.

Im Jahre 1879 faßten zwei Arbeiter, welche über gar kein Capital und keine andere Hülfe als die Mitwirkung einiger uneigennützigen Männer verfügten, den Gedanken, eine Baugesellschaft, welche sie Société immobilière d'Orléans nannten, zu gründen; der Zweck war der doppelte, die kleinen Wohnungen zu vermehren, um den durch die Vertheuerung der Miethen entstandenen schwierigen Verhältnissen zu begegnen, und vor allen Dingen dem Arbeiter, welcher Familienvater wäre, eine gesunde Wohnung zu verschaffen, deren Eigenthümer er binnen einer Frist von höchstens 25

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Jahren werden könnte; diese Frist sollte er durch frühere Abzahlungen abkürzen können, je nachdem seine Ausgaben ihm dies gestatten und seine geregelte Lebensweise es ihm erleichtern würde. Das Hauptziel der Gesellschaft ist, den Arbeiter zum Eigenthümer des Hauses zu machen; deshalb hat sie diesen Zweck auch in ihren Titel, den sie sich bei ihrer Gründung gab, mit aufgenommen; derselbe ist ihren Statuten vorgedruckt: „Entwicklung des Sparsinns durch Erleichterung des Erwerbes von Eigenthum".

Die Immobilière d'Orléans, eine Actiengesellschaft mit veränderlichem Capital, constituirte sich mit einem Nominalcapital von 200 000 Franken, mit einem Effectivcapital von 76 900 Franken in 769 Actien zu 100 Franken, von denen der größte Theil durch kleine Leute gezeichnet ist. Dieses ursprüngliche Capital von 200 000 Franken ist nach Maßgabe des sich ergebenden Bedürfnisses realisirt: allmählich von 200 000 auf 300 000 Franken, dann von 300 000 auf 400 000 Franken, welche Summe der augenblickliche Betrag des gezeichneten und eingezahlten Capitals ist. Dieses Capital wird zu einem Zinsfuß von 5 % verzinst, nach Abzug der Steuern, und der zur Bildung eines Reservefonds nöthigen Beträge in der Höhe eines Zehntels vom Gesellschaftscapital. Und — was vielleicht anfangs überraschen mag — diese 400 000 Franken genügten zum Terrainankauf und zur Errichtung von 215 Häusern (203 mit einem Stockwerk, von denen einige Mansarden haben, 5 zu 2 Stockwerken und 7 mit einem einfachen Erdgeschoß) mit einem Gesammtwerthe, die Grundstücke mit eingeschlossen, von ungefähr 2 200 000 Franken. Die Differenz zwischen dem Gesellschaftscapital und der verausgabten Summe ist durch Terrainverkäufe, Garantiezahlungen, durch die begonnene Amortisation, durch die Vorauszahlungen und vor allen Dingen durch Inanspruchnahme des Hypothekarcredits gedeckt worden.

Diese 215 Häuser haben alle ihre Erwerber gefunden; die Gesellschaft speculirt nicht und baut nicht im voraus; sie schließt ihre Bauverträge auf Grund eines festen Planes und auf Accord ab. Bis auf diesen Tag erfüllen Alle, welche die Gesellschaft aufnahm, getreulich ihre contractlich eingegangenen Verbindlichkeiten; kaum 5 oder 6 brauchen leise gemahnt zu werden.

Das von der Gesellschaft in ihren Unternehmungen befolgte System ist überdies sehr einfach.

Der Arbeiter, welcher Erwerber werden will, befindet sich in einer der beiden folgenden Lagen: entweder hat er einige Ersparnisse, welche den Preis des Grundstückes decken, machen können, oder aber, er hat diesen bescheidenen Grad des Wohlstandes noch nicht erreicht. Im ersteren Falle verkauft ihm die Gesellschaft ein Grundstück, das er baar bezahlt, und schließt mit ihm einen Vertrag ab, durch welchen er die Gesellschaft mit dem Bau des Hauses beauftragt. Pläne werden ihm vorgelegt, die Preise accordirt; aber der Käufer hat noch immer im Verlaufe der Ausführung das Recht, nach seinem Belieben die Einzelheiten des Baues und die innere Einrichtung zu ändern. Was er abstreichen läßt, wird dem Gesammtpreise des Anschlages abgezogen; was er hinzufügt, wird ihm in einer

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nachtragsforderung angerechnet. Nach dieser Verfahrungsweise muß der Erwerber zu Gunsten der Gesellschaft eine Hypothek auf das erbaute Haus bestellen. Er tilgt seine Schuld durch Zahlung von 7,10 % des Totalpreises im Verlaufe von 25 Jahren, was eine vollständige Amortisation des Capitals und 5 % Zinsen sichert. Er kann außerdem zu jeder Zeit Vorausbezahlungen machen und in Folge dessen die Dauer der Tilgung abkürzen.

Andererseits hat er die Möglichkeit, die obengenannten Bedingungen besser zu gestalten, wenn er in ein Anlehen einwilligt, welches die Notare der Gesellschaft bislang zu einem Zinsfuß von $4^1/_2$ % anstatt zu 5 % verschaffen konnten, was die für Verzinsung und Amortisirung zu entrichtende Jahresrate auf 6,75 % anstatt 7,10 %, bis zur Höhe von höchstens der Hälfte des Immobiliarwerthes ermäßigt.

Dieser Darleiher nimmt auf das Haus eine erste Hypothek, und die Gesellschaft begnügt sich erst mit der zweiten. Die Immobilière findet bei dieser Verfahrungsweise ihren Nutzen: sie gelangt unmittelbar in den Wiederbesitz einer höheren Summe als die Hälfte der Baukosten und kann damit neue Operationen unternehmen.

Wenn der Arbeiter das Grundstück nicht erwerben kann, so nimmt sie ihn nichtsdestoweniger auf; sie beschränkt die Garantiezahlung auf den minimalsten Theil. Manchmal ist die Rechtschaffenheit allein sogar als ausreichende Garantie angenommen worden. Wenn der Arbeiter erwiesenermaßen ein regelmäßiges Leben führt, so unterhandelt sie mit ihm, vermiethet ihm ein seinen Bedürfnissen entsprechendes Haus und stipulirt für ihn im Miethscontract das Vorkaufsrecht. Wenn ihm das Haus gefällt, behält er es und tilgt die Schuld, wie in dem vorhergehenden Falle, durch jährliche Abzahlung im Verlaufe von 25 Jahren mit 7,10 % des Capitals.

Das zweite System bindet zwar die Gesellschaft, aber verpflichtet nicht unwiderruflich den Arbeiter, dem es während der ersten 12 Jahre des Contractes freisteht, ihn wieder zu lösen trotz des darin enthaltenen Vorkaufsrechtes.

Bei den Häusern der Société immobilère d'Orléans, welche über Kellern erbaut sind, war der Gedanke maßgebend, daß der Erwerber weiter vermiethet und sich auf diese Weise ein sicheres und leichtes Mittel schafft, seine Verpflichtungen zu erfüllen. Die hauptsächlichsten Typen der von der Gesellschaft erbauten Häuser sind folgende:

1) Haus mit einem Stock; die Kosten belaufen sich auf 4000 Franken, zu welchen man 500 Franken für das Grundstück hinzufügen muß, macht 4500 Franken. Der Erwerber hat jährlich, je nachdem er das Grundstück bezahlt hat oder nicht, 284 bis 320 Franken zu zahlen; der Miethswerth des Hauses beträgt 130 Franken für das Erdgeschoß und 170 Franken für das 1. Stockwerk.

2) Haus mit einem Stockwerk, ein wenig größer, mit Küche im Erdgeschoß und außerhalb des Gebäudes mit einer Waschküche — repräsentirt einen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Werth von 6000 Franken, plus dem Preise des Grundstückes. Die jährlich zu entrichtende Abschlagssumme beträgt, wenn das Terrain bezahlt ist, 426 Franken; der Miethswerth des Hauses repräsentirt 420 Franken, 200 Franken für das Erdgeschoß, 220 Franken für das 1. Stockwerk. Dasselbe Haus kann mittelst Zuzahlung von 2000 Franken um einen Kniestock vergrößert werden; der Miethswerth wächst dann um 180 Franken, steigt also auf 600 Franken.

3) Haus mit einem Stockwerk zum Kostenpreise von 10 000 Franken. Die Gesellschaft glaubt die äußersten Grenzen für ihre Billigkeit der Häuser erreicht zu haben. Die erlangten ökonomischen Erfolge hat man zu allermeist der Geringfügigkeit der allgemeinen Kosten zu verdanken, die niemals 1 % der ausgeführten Arbeiten erreichten. Die Functionen des Verwaltungsrathes der Immobilière werden unentgeltlich wahrgenommen, und trotzdem widmen 4 oder 5 Mitglieder dieses Verwaltungsrathes regelmäßig mehrere Stunden täglich der Leitung der Gesellschaft und Ueberwachung der Arbeit.

Die Kosten der ersten Einrichtung sind gleich bei der ersten Häuserserie gedeckt worden durch einen an drei Eckbauplätzen erzielten Gewinn.

Die Gesellschaft ist keine Last für die Stadt Orléans; sie ist nicht von der Bezahlung der Wegegebühren, des Octrois, noch von irgend einer Steuer befreit worden; sie hat der Stadt den Grund und Boden für die Straßen umsonst geben und die Hälfte zu den Kosten der Straßenanlagen beitragen können.

„Wir haben geglaubt, ein die Sittlichkeit förderndes Werk vollbracht zu haben, indem wir dem Arbeiter zeigten, daß das Eigenthum für ihn als Belohnung für Arbeit und Sparsamkeit zugänglich ist".

Dieser relative Erfolg ist über alle Erwartung geglückt; an die Gesellschaft werden immer neue Anfragen um solche Häuser gerichtet. Dieses ausgezeichnete Vorbild kann recht wohl nachgeahmt werden, vor Allem überall in der Provinz und vielleicht auch in der Hauptstadt..

Am 31. December 1884 betrug das eingezahlte Capital 380 500 Franken, der Reservefonds 35 420 Franken; die Generalunkosten beliefen sich auf 3600 Franken. Die Actionäre erhielten 5 %; die Erwerber waren Schuldner von 598 000 Franken.

Lyon.

In Lyon stellte ein Architekt und Bauunternehmer — Satre — eine Gruppe von 6 Häusern her, von denen jedes 3—5 Räume, Keller, Kellerwohnung, Speicher und Wassercloset enthält, nebst je einem anliegenden Garten.

In der anliegenden Tabelle giebt Satre einige nähere Einzelheiten über dieses Unternehmen an.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Arbeiterwohnungen.

Die auf den Namen Satre's zu Lyon errichteten Arbeiterwohnungen bilden eine Gruppe von 6 Häusern, zu je 3 bis 5 Räumen, mit Keller, Speicher, anliegendem Gärtchen und Wassercloset.

Die 6 Familien, welche diese Häuser bewohnen, bestehen aus 32 Personen und Kindern. Folgende Tabelle giebt über die auf diese Häuser und ihre Miether bezüglichen Verhältnisse die erforderlichen Angaben:

Häuser-Nummer.	Stand der Miether.	Jahres-einkommen der Familie.	Ueber-baute Fläche.	Garten-fläche.	Einwohnerzahl des Hauses, Eltern	Großeltern	Kinder	Zusammen	Miethspreis	Zahl der Räume.
1	Eisenbahnbeamter	3550 Frkn.	35 □M.	39 □M.	2	2	3	7	600 Frkn.	5 Räume Erdgeschoß 2 Stockwerke
2	Arbeiter b. d. Gasanstalt	2250 „	35 „	39 „	2	0	2	4	450 „	3 „ „ 1 „
3	Wegebaubeamtter	1725 „	36 „	34 „	2	1	3	6	336 „	3 „ „ 1 „
4	Cigarrenarbeier.	1700 „	38 „	39 „	1 Wittwe	2	1	4	360 „	4 „ „ 1½ „
5	Schlosser	2150 „	35 „	38 „	2	0	4	6	360 „	3 „ „ 1 „
6	Brettschneider	1950 „	38 „	39 „	2	0	3	5	300 „	3 „ „ 1 „
				Zusammen	11	5	16	32	2406 Frkn.	

Angelegtes Capital:

1. Ankauf des Bauterrains 463 □M. à 35 bis 55 Frkn. 25434 Frkn.
2. Kosten der Herstellung der 6 Häuser . . . . . 44321 „ 25

Zusammen 69755 Frkn. 25

Brutto-Ertrag 2406 Frkn.

Davon kommen in Abzug an Ausgaben:

Thür- und Fenstersteuer	116 Frkn.	35
Versicherungsprämie, Kaminfegen	11 „	25
Jährliche Miethszettel	6 „	—
Reinigung der Aborte, kleine Reparaturen, Stempelabgaben ꝛc.	45 „	40
	179 „	

Netto-Ertrag: 2227 Frkn.

oder 3,13% auf das angelegte Capital von 69775,25 Frkn. — rund 3 %.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Satre beabsichtigt, den hier gemachten Versuch weiter auszudehnen, wenn die industrielle Krisis abnehmen oder aufhören wird, und die dabei gemachten Erfahrungen zur Erzielung von Ersparnissen zu benutzen. Trotz der verhältnißmäßig hohen Preise der Terrains ist Satre entschlossen, den für jede Familie kleinen abgetrennten Garten beizubehalten, da dieselbe auf diese Weise zu Hause frische Luft schöpfen, Wäsche trocknen und etliches Gemüse pflanzen kann, und weil — Dank dem Gärtchen — die Kinder unter den Augen der Mutter spielen können und nicht auf der Straße schlimme Gewohnheiten und Sitten anzunehmen brauchen.

Seit 4 Jahren gehen die Miethen regelmäßig ein, und auf 7500 Franken hatte er nicht einmal einen Verlust von 100 Franken.

„Die Herstellung von Arbeiterwohnungen", sagt Satre, „bildet das Mittel, den Arbeitern die größte Wohlthat zu erweisen, und zwar ohne daß man dabei irgend ein Opfer bringt; ja, man legt dabei sein Geld als sorgsamer Familienvater aufs beste an. Man hat sich jedoch im Allgemeinen zu hüten, die Arbeiterwohnungsfrage zu sehr vom Verwaltungsstandpunkt aus zu betrachten, und besonders darf man derartige Unternehmungen nicht einem Hauptunternehmer übertragen, der dann wieder mit einzelnen Handwerkern accordirt und dabei keinen anderen Zweck verfolgt, als die Erzielung eines möglichst hohen Reingewinnes auf Kosten der Qualität des Baues. Diejenigen, welche sich damit beschäftigen, müssen den Bau so beaufsichtigen, als ob es sich dabei um ihr eigenes Anwesen handele. Ein ausgezeichneter, gewissenhafter Architekt muß den Bau leiten. Bei Beginn unserer Bauten waren wir der Ansicht, der Architekt baue zu comfortabel; heute aber müssen wir zugeben, daß er vollständig Recht hatte".

Der erwähnte Lyoner Architekt hält die Anwendung des Systems der Arbeiterstädte, der vielstöckigen Kasernen, für nicht rathsam, da der tüchtige, solide Arbeiter diese Art Gebäude nicht liebe, weil sie für ihn den Beigeschmack des Armen, Verlumpten, Unterstützungsbedürftigen hat.

Bordeaux.

In Bordeaux besitzt Herr Patto billige Wohnungen in der Nähe des Boulevardringes, der diese Stadt umgiebt. Die Zahl derselben beträgt 19, die um 2 Höfe herumliegen.

Dieselben nehmen mit Hof und Gärtchen eine Gesammtoberfläche von 1748 Quadratmetern ein. Der im Jahre 1861 begonnene Bau wurde 1863 beendet, und zwar unter Beobachtung der größtmöglichsten Sparsamkeit.

Die Wohnungen sind an Handwerker oder kleine Handelsleute vermiethet, und die innere Einrichtung ist dem Stande der Miether angepaßt.

Die Gesammtverwaltung des Häusercomplexes liegt in Händen einer Frau, der Hauptmietherin, welche die Wohnung Nr. 405 schon seit 25 Jahren inne hat. Dieselbe muß für die Einziehung der Miethen, die Ausführung kleiner Reparaturen und die Vermiethung sorgen. Dafür genießt sie eine Commissionsgebühr von 4 % und eine Preisermäßigung von 25 % auf ihre eigene Miethe.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Ehrlichkeit und eine sittliche Lebensführung sind eine unerläßliche Bedingung für die gute Verwaltung dieser Art Wohnungen, — und es ist dies der Punkt, um den bei einem solchen Unternehmen sich Alles dreht. Am Zahltage der Arbeiter muß sie auf der Lauer stehen, um den Miethsbetrag von ihnen zu reclamiren.

Die fraglichen Wohnungen bestehen übrigens nur aus einem Erdgeschoß.

Seit 1872 hat Patto aus dem in diesem Unternehmen festgelegten Capital einen Reingewinn von 5,60 % erzielt, und dieser Zinsfuß hat noch eine Tendenz zum Steigen. Patto empfiehlt das System der monatlich und zwar pränumerando zu entrichtenden Zahlung.

Nimes.

Die „Société d'économie populaire" dieser Stadt des südlichen Frankreichs hat sich zu wiederholten Malen mit der Frage der Arbeiterwohnungen beschäftigt. Ich entnehme dem Sitzungsbericht derselben vom 12. Februar 1885 folgende Einzelheiten:

Rings um Nimes sind Bauplätze zum Preise von 2 bis 3 Franken pro Meter zu haben. Nach dem von dem Vicepräsidenten der „Abeille nimoise" vorgelegten Plane beansprucht ein Haus von 4 Räumen mit Hof und Garten zum Preise von 2450 Franken eine Oberfläche von 83 Quadratmetern.

Man kann bei einem derartigen Unternehmen drei verschiedene Systeme befolgen: Man kann sich an eine Gesellschaft wenden, wie dies in Mülhausen geschieht, oder seine Ersparnisse bei einem der Consumvereine, zu dem man gehört, niederlegen und nach genügender Capitalansammlung den Bau beginnen, oder aber man kann den Arbeitern Darlehen geben und als Garantie eine Hypothek auf das Haus nehmen.

Ein viertes System endlich würde in der Verwendung des Reservefonds der Consumvereine zum Bau von Arbeiterhäusern bestehen. Nach sehr genauen Berechnungen wäre die Amortisation eines 2450 Franken kostenden Hauses zu 4 % mittelst einer Miethe von 220,35 Franken im Verlaufe von 15 Jahren oder einer solchen von 180,27 Franken während 20 Jahre erreichbar. Die Amortisation eines Hauses zu 2738 Franken könnte mittelst Zahlung einer Miethe von 246,20 Franken in 15 Jahren oder einer solchen von 221,46 Franken in 20 Jahren stattfinden. Würde die Amortisation auf 28 Jahre ertheilt, so käme der Jahresbetrag der gewöhnlich zu entrichtenden Miethe gleich.

Die Vortheile, welche die Arbeiterstädte bieten, sind zahlreich, und man kann dabei besonders die Reinlichkeit, den Comfort und die Hebung des Familiensinnes hervorheben.

Von einem Mitgliede der „Société d'économie politique" wurde folgender Einwand erhoben: Ist es rathsam, daß der Arbeiter Eigenthümer wird, zumal er es erst im reiferen Alter wird, wo er Gefahr laufen kann, seinen Kindern ein zu liquidirendes Immobiliareigenthum zu hinterlassen? Dann ist zu berücksichtigen, daß die Industrieen wohl alle 20 Jahre ihren Platz wechseln, und unter diesen Umständen ist es für ihn nur eine Last,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Eigenthümer zu sein. Es wäre deshalb viel eher geboten, Häuser zu bauen, um sie billig zu vermiethen. — Das ist die Tendenz, welche augenblicklich die Mülhäuser Gesellschaft befolgt; denn die Ständigkeit des Wohnsitzes des Arbeiters hängt mit der Stabilität der ihm Unterhalt gewährenden Industrie zusammen.

Die „Société d'économie populaire" stimmt dem ihr soeben vorgelegten Bericht über die Arbeiterstädte bei und ernennt, unter richtiger Würdigung der vorgebrachten Einwendungen, eine mit dem Studium der Frage — vom praktischen und localen Standpunkte aus — beauftragte Commission von 5 Mitgliedern.

Grenoble.

Die städtischen Behörden und die am meisten mit dieser Frage vertrauten Privaten versichern, daß in dieser Stadt nie ein Versuch in der angegebenen Richtung gemacht wurde. In Grenoble wie in der ganzen ehemaligen Provinz des Dauphiné werden die Häuser en détail, d. h. stockweise, selbst halbstockweise, verkauft, was der Arbeiterklasse den Erwerb von Eigenthum sehr erleichtert. In der schottischen Hauptstadt Edinburg findet dieses Verfahren gleichfalls statt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

VIII.

Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Bochum.

Von

Bürgermeister Lange.

Wer die Stadt Bochum vor vielleicht 20, 30, 40 oder gar 50 Jahren mit ihren Zuständen und Einrichtungen kennen gelernt hat, und wer sie nach längerer Abwesenheit heute besuchen und sich in ihr umsehen sollte, würde dieselbe kaum mehr wiedererkennen. In einem von einer Gesellschaft vaterländischer Gelehrten zu Anfang der dreißiger Jahre bearbeiteten „Allgemeinen Conversations-Lexicon" (Berlin, in Lewents Verlagsbuchhandlung 1834) heißt es wörtlich:

> „Bochum (51° 29′ 30″ Br., 24° 51′ 44″ L.), Kreisstadt in dem Bezirk Arnsberg der preußischen Provinz Westfalen mit 402 Häusern und 2000 Einwohnern, die außer den Produkten ihres ansehnlichen Feldbaues kleine Eisenwaaren, insonderheit Kaffeemühlen, und auch Tuch liefern",

während heute die Stadt rund 42 000 Einwohner zählt und von der Fabrication kleiner Eisenwaaren, namentlich von Kaffeemühlen, und von Tuch kaum mehr eine Spur vorhanden ist. In dem uralten Stadttheile, der aus engen, winkligen Straßen, mit zweistöckigen, unregelmäßig, zumeist aus Steinfachwerk, erbauten Häusern bestand, sind sehr erhebliche Verbesserungen durch Umbauten und massive Neubauten hervorgerufen. Neben dem alten Stadttheile ist ein neuer entstanden, der regelmäßige, herrliche Straßen mit großen, freien Plätzen besitzt, an welchen stattliche massive Neubauten mit drei-, mitunter auch vier- und in einzelnen wenigen Fällen sogar mit fünfstöckigen Häusern sich befinden, die einen großstädtischen Eindruck hervorrufen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Es wird in der Stadt die Fabrication von Groß-Eisenwaaren, insbesondere von Eisenbahnschienen, Eisenbahnschwellen, Kanonen, Glocken, Bergbaumaschinen, gußeisernen Bedarfsartikeln für die Zechen, Feilenhauerei u. s. w., schwunghaft betrieben, und die nächste Umgebung hat so erhebliche Kohlenbergwerke, daß die Belegschaften der einzelnen Zechen nicht bloß nach Hunderten, sondern nach Tausenden zählen. Es ist selbstredend, daß durch derartige Fabrications- und Arbeitsstätten sich eine bedeutende Zahl von Arbeitern nach der Stadt ziehen muß, und daß durch dieselben Wohnungen und Lebensmittel in hohem Grade auf Preise getrieben werden, die nicht im Verhältnisse zu dem eigentlichen Werthe derselben stehen. Dazu kommt, daß das Areal des gesammten städtischen Weichbildes nicht von großer Ausdehnung ist. Die Stadt umfaßt 607 ha, 66 a und 16 □m. In unmittelbarem Anschluß an dieselbe befinden sich ländliche Ortschaften, deren Bewohner zu der Stadt in den engsten Beziehungen stehen und deren Arbeiterbevölkerung zum Theile in der Stadt ihre Beschäftigung findet. So befinden sich:

1) nördlich von Bochum:

a) die Ortschaft Hamme mit 522 ha, 91 a, 66 □m und einer Einwohnerzahl von 5548;
b) die Ortschaft Hofstede mit 309 ha, 72 a, 44 □m und einer Einwohnerzahl von 4029;
c) die Ortschaft Riemke mit 377 ha, 89 a, 49 □m und einer Einwohnerzahl von 1822;

2) nordöstlich:

die Ortschaft Grumme mit 394 ha, 74 a, 60 □m und einer Einwohnerzahl von 1936;

3) östlich:

a) die Ortschaft Altenbochum mit 504 ha, 78 a, 89 □m und einer Einwohnerzahl von 3938;
b) die Ortschaft Bergen mit 137 ha, 12 a, 81 □m und einer Einwohnerzahl von 93;
c) die Ortschaft Gerthe mit 436 ha, 10 a, 78 □m und einer Einwohnerzahl von 798;

4) südlich:

die Ortschaft Wiemelhausen mit 816 ha, 2 a, 50 □m und einer Einwohnerzahl von 5520;

5) westlich:

a) die Ortschaft Eppendorf mit 426 ha, 99 a, 58 □m und einer Einwohnerzahl von 2744;
b) die Ortschaft Bärendorf mit 87 ha, 73 a, 61 □m und einer Einwohnerzahl von 1933.

Einzelne dieser Ortschaften befinden sich in derartig engem Anschluß an die Stadt, daß Fremde, welche die örtlichen Verhältnisse nicht kennen, nicht wissen würden, daß, während sie annehmen, sie befänden sich in der Stadt Bochum, sie sich bereits in einem Theile einer jener ländlichen Ortschaften aufhalten.

Die Bevölkerung hat sich, wie das durch die amtliche Volkszählung constatirt ist, in nachstehender Weise vermehrt:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Stadt zählte

im Jahre	1840	—	3 859	Einwohner
„ „	1843	—	4 282	„
„ „	1846	—	4 553	„
„ „	1849	—	4 868	„
„ „	1852	—	5 825	„
„ „	1855	—	6 660	„
„ „	1858	—	8 797	„
„ „	1861	—	9 840	„
„ „	1864	—	11 757	„
„ „	1867	—	15 000	„
„ „	1871	—	21 193	„
„ „	1874	—	25 174	„
„ „	1875	—	27 898	„
„ „	1876	—	27 926	„
„ „	1877	—	27 283	„
„ „	1878	—	28 075	„
„ „	1879	—	29 661	„
„ „	1880	—	30 550	„
„ „	1881	—	33 446	„
„ „	1882	—	35 555	„
„ „	1883	—	37 672	„
„ „	1884	—	39 640	„
„ „	1885	—	40 780	„
„ „	1886	rund	42 000	„

Man sieht aus diesen Ziffern, daß die Bevölkerung trotz der oft ungünstigsten Verhältnisse sich von Jahr zu Jahr vermehrt hat.

Seit dem Jahre 1874 sind über Zu- und Abzug bei dem städtischen Meldeamte folgende Feststellungen gemacht:

Jahrgang.	Zuzug			Abzug			Gesammtzahl der zugezogenen Personen.	Gesammtzahl der abgezogenen Personen.	Mithin ein Zuwachs von
	Einzelstehende	Familien.		Einzelstehende	Familien.				
1874	7899	783	mit 2503 Pers.	1553	423	mit 1581 Pers.	10 402	3134	7268
1875	4781	853	„ 2557 „	1918	493	„ 1731 „	7338	3649	3689
1876	3450	733	„ 1762 „	1733	592	„ 1711 „	5212	3444	1768
1877	2449	684	„ 1761 „	1542	502	„ 1397 „	4210	2939	1271
1878	3294	694	„ 2357 „	1916	448	„ 1592 „	5651	3508	2143
1879	3307	594	„ 2175 „	1993	459	„ 1730 „	5482	3723	1759
1880	5474	601	„ 2677 „	2618	402	„ 1552 „	8151	4170	3981
1881	5761	644	„ 2778 „	3102	381	„ 1539 „	8539	4641	3898
1882	6426	621	„ 2497 „	3980	459	„ 1963 „	8923	5943	2980
1883	6139	563	„ 2268 „	4904	501	„ 2031 „	8407	6935	1472
1884	5490	506	„ 2130 „	4573	462	„ 1891 „	7620	6464	1156
1885	5003	453	„ 1824 „	4475	539	„ 2153 „	6827	6628	199

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aus vorstehender Zusammenstellung ergiebt sich, daß nach Abzug der von hier verzogenen Personen der Zuzug von Personen ein derartig enormer gewesen ist, daß derselbe die abziehenden Personen jährlich um Tausende übersteigt. Dazu kommt außerdem, daß nach den amtlichen Registern des hiesigen städtischen Standesamtes bei demselben folgende Ehen geschlossen worden sind:

im Jahre	1875	383	
" "	1876	338	
" "	1877	281	
" "	1878	282	
" "	1879	239	
" "	1880	311	
" "	1881	328	
" "	1882	378	
" "	1883	411	
" "	1884	382	und
" "	1885	395	
Zusammen		3728.	

Die allermeisten der durch diese Eheschließungen gegründeten Familien gehörten dem Arbeiterstande an und nahmen ihren Wohnsitz in der hiesigen Stadt. Die vorhandenen Wohnungen sind daher durch den Zuzug und durch die neu gegründeten Familien in der Regel sofort in Beschlag genommen worden, und es mußten ältere Familien, wenn sie nicht zu den ordentlichen und zu solchen gehörten, die pünktlich und regelmäßig ihren Verpflichtungen gegen ihre Hauswirthe nachkamen, die innegehabten Wohnungen räumen.

Der seit dem Jahre 1854 gegründete Bochumer Verein für Bergbau und Gußstahlfabrication beschäftigt in gewöhnlichen Zeiten auf seinen ausgedehnten Fabricationsstätten 4000 und in guten Zeiten ca. 6000 Arbeiter.

Die in der Nähe von Bochum belegenen Zechen weisen nach einer statistischen Aufnahme folgende Arbeitskräfte nach:

Siehe Tabelle S. 77.

Ein großes Contingent dieser Arbeiter wohnt in Bochum.

Bei der Volkszählung am 1. December 1871 waren in der Stadt vorhanden:

1271 Wohnhäuser,
19 sonstige Aufenthaltsorte und
6 Anstalten zum gemeinsamen Aufenthalt.

Es sind nun nach der von dem hiesigen Stadtbauamte amtlich aufgestellten Nachweisung der in den Jahren 1870 bis incl. 1885 im hiesigen städtischen Weichbilde erbauten Wohnhäuser

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nr.	Name der Kohlenzechen.	Gemeinde.	Betriebs- und Aufsichts-Personal.	Zahl der Arbeiter.	Frauen derselben.	Kinder unter 14 Jahren.	Summe der ernährten und beschäftigten Arbeiter.	Dampfmaschinen.	Pferdekräfte derselben.
1.	Präsident	Hamme und Bochum	37	1085	494	1190	2769	18	2012
2.	Königsgrube	Röhlinghausen	37	970	327	713	2010	15	1072
3.	Heinrich Gustav	Werne	25	816	340	990	2146	20	1545
4.	Amalia	do.	4	74	34	45	153	5	254
5.	Prinz von Preußen	Harpen	16	410	106	260	776	8	562
6.	Caroline	Altenbochum	13	460	186	376	1022	11	909
7.	Constantin der Große	Hofstede	30	978	408	892	2278	17	1312
8.	Hannover	Hordel	49	1206	597	1381	3184	23	1293
9.	Carolinenglück	Hamme	14	492	214	706	1412	7	731
10.	Hannibal	Hofstede	27	635	285	524	1444	9	511
11.	Maria Anna u. Steinbank	Höntrop	30	930	334	863	2127	18	2263
12.	Vollmond	Werne	17	560	150	430	1140	12	622
13.	Herminenglück-Liborius	Bochum	6	106	35	105	246	6	346
14.	Engelsburg	Eppendorf	17	248	103	213	564	11	401
15.	Iduna	Bärendorf	8	63	30	85	178	6	148
16.	Lothringen	Gerthe	6	70	34	85	189	7	395
17.	Fröhliche Morgensonne	Westenfeld	5	73	30	45	148	5	87
		Summa 341		9176	3707	8903	21786	198	14463

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1) im Jahre 1870 100 Bauconsense zur Errichtung von Wohnhäusern ertheilt, davon aber nur 83 Häuser erbaut,
2) im Jahre 1871 113 Bauconsense ertheilt, 106 Wohnhäuser erbaut,
3) „ „ 1872 199 „ „ 194 „ „
4) „ „ 1873 252 „ „ 244 „ „
5) „ „ 1874 185 „ „ 177 „ „
6) „ „ 1875 127 „ „ 113 „ „
7) „ „ 1876 31 „ „ 31 „ „
8) „ „ 1877 10 „ „ 10 „ „
9) „ „ 1878 6 „ „ 6 „ „
10) „ „ 1879 2 „ „ 2 „ „
11) „ „ 1880 2 „ „ 2 „ „
12) „ „ 1881 2 „ „ 2 „ „
13) „ „ 1882 17 „ „ 17 „ „
14) „ „ 1883 37 „ „ 37 „ „
15) „ „ 1884 35 „ „ 31 „ „
16) „ „ 1885 39 „ „ 39 „ „

so daß in den bezeichneten 16 Jahren zwar 1157 Bauconsense ertheilt, aber nur 1090 Häuser erbaut worden sind.

Unter diesen Wohnhäusern sind zur Aufnahme von Arbeiterfamilien ausschließlich eingerichtet:

a) im Jahre 1872 49
b) „ „ 1873 28
c) „ „ 1878 1
d) „ „ 1882 6
e) „ „ 1883 5
f) „ „ 1884 11

(darunter 10 durch den Bochumer Verein),

g) im Jahre 1885 2

zusammen also 102

Häuser.

Die in der Stadt vorhandene Wohnungsnoth veranlaßte sodann den Bochumer Verein, nach und nach 75 Doppel- oder 150 einfache Wohnhäuser mit 397 Familienwohnungen zu erbauen. Zur Zeit befinden sich in diesen Haushaltungen 2173 Köpfe. Diese Arbeitercolonie besteht

I. aus einstöckigen Häusern, welche je 4 Wohnungen in sich haben. Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, einem Bodenraum, einem Keller, einem Stall und 5—6 □Ruthen Gartenland. An Miethe werden für die Wohnung mit Stall 98 Mk. und ohne Stall 88 Mk. an den Vermiether (den Bochumer Verein) gezahlt.

II. Aus $1^1/_2$stöckigen Häusern, welche je 4 Wohnungen zu 3 Zimmern mit einem Flur, der zugleich Küche ist, haben und zu welchen je ein Stall und 5—6 □Ruthen Gartenland gehören. Der Miethspreis für eine solche Wohnung ist auf 140—150 Mk. pro Jahr normirt.

Wohnungen, aus 4 Zimmern, Flur, einem Stall und Garten bestehend, werden mit 158 Mk. Miethszins vergütet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

III. Aus 2stöckigen, sogenannten Schweizerhäusern, welche aus je 8 Wohnungen zu je 3 Zimmern, einer Küche, einem Keller und einem Bodenraum bestehen, zu welchen außerdem je ein Stall und 3—4 □Ruthen Gartenland gehören. Für eine solche Wohnung werden 130 und 134 Mk. pro Jahr gezahlt.

IV. Aus $2^1/_2$stöckigen Häusern, aus je 12 Wohnungen zu je 2 Zimmern und einer Küche mit 3 □Ruthen großem Gartenland. Der Miethspreis für diese Wohnungen ist im 1. und 2. Stock 120 Mk., im 3. Stock 96 Mk. pro Jahr.

Nach den hier bestehenden Miethspreisen sind die angeführten Miethsbeträge nur als äußerst mäßige zu bezeichnen.

Der Bochumer Verein giebt diese Wohnungen in der Regel nur an ordentliche, zuverlässige Arbeiter, die schon seit längerer Zeit bei ihm in Arbeit stehen und gegen deren Betragen keine Klagen erhoben sind. Es ist ein großes Drängen seitens der Arbeiter nach diesen Wohnungen, weil dieselben außer dem sehr mäßigen Miethsbetrage in durchaus gesunder Lage sich befinden, und weil alle Bequemlichkeiten in unmittelbarer Nähe derselben vorhanden sind. So hat z. B. der Bochumer Verein eine Consumanstalt inmitten derselben errichtet, aus welcher die Bewohner dieser Arbeitercolonie Waaren aller Art zu einem durchaus mäßigen Preise erhalten können, weil es dem Bochumer Verein weniger um einen besonderen Gewinn bei dem Verkauf dieser Waaren in der Consumanstalt zu thun ist, als vielmehr darum, seinen Arbeitern möglichst viele Vortheile zuzuführen. Nach den gesammelten Erfahrungen will der Bochumer Verein bei Durchführung seiner wohlwollenden Absicht für seine Arbeiter nur die Selbstkosten decken.

Die Häuser dieser Arbeitercolonie bilden längs der Straßen nicht dicht geschlossene Reihen, sondern sind in gegenseitigen Abständen, welche etwa der Länge eines Hauses gleichkommen, aufgeführt. Diese Zwischenräume sind zur Aufnahme der Ställe und Düngergruben benutzt, während der zwischen den Hausfronten und der Straße liegende Raum zu Vorgärten, in welchen hauptsächlich Gemüse gezogen wird, verwendet ist. Die ganze Bauweise gewährt jedem einzelnen Hause eine freie und luftige Lage.

Die in jedem einzelnen Hause befindlichen Familienwohnungen sind vollständig von einander getrennt, so daß die Bewohner verschiedener Wohnungen nicht in die geringste Berührung mit einander kommen.

Dieses System ist von dem Bochumer Verein bei seinen Bauausführungen als Princip aufgestellt worden, welches sich bei den seit einer längeren Reihe von Jahren gemachten Erfahrungen vollständig bewährt hat, und welches als besonderer Vorzug bei Auftreten epidemischer Krankheiten bezeichnet werden muß.

Ein besonderer Vortheil, welchen die strenge Sonderung der Wohnungen gewährt, ist der, daß der Eingangsflur — ein Raum, der bei gleichzeitiger Benutzung durch mehrere Familien nur als Passage und zur Aufnahme der Treppe dienen kann, im übrigen aber verloren zu geben ist — hier als Küche sehr wohl benutzt werden kann.

Die Erweiterung dieser Arbeitercolonie ist bei Gründung derselben von

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

vornherein vorgesehen und auch mehrfach bereits erfolgt. Bei Neuprojecten ist jeder Wohnung ein Meter Breite mehr gegeben, und haben bei den neuesten Häusern der Colonie die Ställe nebst Düngergruben die Aenderung erfahren, daß aus Gesundheitsrücksichten der directe Anschluß der Ställe, resp. der Düngergruben, an das Wohnhaus vermieden wird und daß die Häuser ganz unterkellert sind.

Die zwischen den Häusern und der Straße befindlichen Räume sind zur Benutzung als Gärten für jede einzelne Familienwohnung getrennt, durch lebendige Hecken eingefriedigt und innerhalb der Einfriedigung längs der Straße Baumreihen gepflanzt.

In dieser Arbeitercolonie hat der Bochumer Verein zur Befriedigung eines dringenden Bedürfnisses eine Kinderbewahrschule (Kindergarten) errichtet, in welcher Kinder der Arbeiter von 3—6 Jahren Vor- und Nachmittags während mehrerer Stunden Aufnahme zu geselligen Spielen und zu entsprechender Beschäftigung finden. Es soll dadurch nicht allein die Hausfrau entlastet, sondern auch zu besserer Erziehung der Kinder durch gute Vorbilder herangebildet werden. In dieser Anstalt sind in zwei Abtheilungen zur Zeit 157 Kinder vorhanden.

Mit dem Kindergarten ist gleichzeitig eine Schule für weibliche Handarbeiten für Mädchen im Alter von 14 bis 17 Jahren verbunden, um diese für den Hausstand in dieser Richtung vorzubereiten. Diese Nähschule ist zur Zeit von 49 Schülerinnen besucht, und müssen von derselben die erfreulichsten Resultate berichtet werden. Die Arbeitercolonie zu Stahlhausen ist seit ungefähr 20 Jahren gegründet und, wie bereits oben angeführt, nach und nach erweitert worden.

Damit aber allein hat sich der Bochumer Verein nicht begnügt.

Er hat im Jahre 1873 in der Nähe der Colonie Stahlhausen ein Kost- und Logirhaus für 1500 unverheirathete Arbeiter errichten lassen, welches einerseits getrennte, gesunde und billige Schlafstellen, sowie andererseits gemeinsame, geräumige und freundliche Aufenthaltsorte während der Mahlzeit und Freistunden gewähren sollte.

Zur Aufrechthaltung der Ordnung und um Collisionen mit dem weiblichen Wirthschaftspersonal zu verhüten, ist eine strenge Scheidung zwischen den für die Bewohner bestimmten Räumen und zwischen den Wirthschaftsräumen vorhanden.

Das Vordergebäude, das eigentliche Logirhaus, umfaßt in 4 Stockwerken ca. 150, größtentheils gleich große Stuben für je 4, 8 oder 12 Mann. Dem Licht und der Luft ist der freieste Zutritt dadurch verschafft, daß die Stuben nur an einer Seite der Verbindungscorridore angelegt sind. Diese Corridore und die Treppen sind hell, luftig und feuerfest construirt. Im Kellergeschoß des Logirhauses befinden sich 2 Restaurationen, die von der Straße aus Jedermann zugänglich sind, sowie ein Verkaufslocal, eine Consumanstalt, woselbst alle Waaren nur unter Zuschlag der Verwaltungskosten, also zum Selbstkostenpreise, abgegeben werden. Im zweiten Stock befinden sich die Wohnung des Inspectors, sowie Zimmer zur Aufbewahrung der Bettwäsche und sonstiger Ausrüstungsgegenstände.

Der cubische Inhalt des einzelnen Zimmers beträgt ca. 120 Kubik-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

meter und, da durch den Wechsel der Tages- und Nachtarbeit immer nur 4 Betten gleichzeitig belegt sind, pro Bett 30 Kubikmeter Raum.

Um die Luft jederzeit rein zu erhalten, gehen von jedem Schlafraum Aspirationsschachte bis zum Dachboden und wird eine directe Lufterneuerung außerdem noch durch Abzugsöffnungen über den Fenstern und Thüren zum Corridor erreicht. Die Heizung der Wohn-, resp. Schlafräume geschieht durch erwärmte Luft aus 6 Caloriferen.

Das Mobiliar jedes Schlafraums besteht aus schmiedeeisernen Bettstellen, zu deren jeder ein Strohsack, ein mit Seegras gefülltes Kopfkissen, ein halbleinenes Betttuch und je nach Bedarf 1—3 wollene Decken gehören. Jeder Bewohner erhält ferner einen gut verschließbaren, einfach construirten, festen, zur Aufbewahrung von Kleidungsstücken und Wäsche ꝛc. eingerichteten Schrank, sowie einen Holzstuhl und ein Handtuch. Ueber den Betten befindet sich eine Anzahl Kleiderhaken und in jedem Zimmer außerdem ein Tisch. Die Wände sind $2^1/_2$ Meter hoch, mit Cement glatt verputzt und ebenso, wie die Decke, in hellfarbigen freundlichen Tönen mit Wasserfarben gestrichen. Der Fußboden besteht aus gut geölten starken Kerndielen von Kienholz. Die Fenster, mit je 2 großen Luftscheiben versehen, sind aus Gußeisen, die Thüren aus starkem Tannenholz. Die Corridore sind gewölbt, mit einem Boden belegt — aus Asphalt bestehend — und werden durch Gas erleuchtet. In jedem Stockwerk befinden sich an den Enden des Corridors je 4 Nachtclosets und Pissoirs mit Wasserspülung, sowie 4 Feuerhähne. Die Bedienungs-, resp. Bewachungsmannschaften der Caserne sind für den Feuerwehrdienst eingeschult, und befinden sich in dem im Souterrain eingerichteten Wachtlocale die zum Löschen erforderlichen Utensilien. Die Caserne steht außerdem mit der Fabrik in telegraphischer Verbindung, um bei ausbrechendem Feuer event. die Feuerwehr der Fabrik zu Hülfe zu rufen. Außer den angeführten Feuerhähnen vertheilen sich auf dem Terrain der Gesammtanlage noch 10 Hydranten, auf welche Standrohre mit 2, resp. 4 Schlaucheinsätzen aufgeschraubt werden können. Hinter diesem Vordergebäude befindet sich ein Hintergebäude, das eigentliche Kosthaus (die sogenannte Menage). Dasselbe enthält den großen Speisesaal für 1000 Mann mit davorliegenden Waschstuben und außerdem die erforderlichen Wirthschaftsräume. Der Speisesaal hat eine Grundfläche von 900 □Metern und eine durchschnittliche Höhe von 6,5 Metern. Im Kosthause sind nur der große Speisesaal und die Waschstuben den Bewohnern zugänglich, da das Essen an Schaltern ausgegeben wird. Die innere Einrichtung einer Waschstube besteht aus einer Ofenheizung, welche 56 Waschbecken enthält, die in die aus Eichenholz gefertigten Tische fest eingelassen sind und direct aus der Wasserleitung mit kaltem Wasser gespeist werden, während das zum Waschen erforderliche heiße Wasser aus der an der Rückwand liegenden Leitung entnommen wird. Die Ventilation wird in diesem Raume ebenfalls durch Aspirationsschachte, sowie durch, auf die Dächer aufgesetzte Laternen bewerkstelligt. Das heiße Wasser dient den Bewohnern gleichzeitig zu Kaffeebereitung. Die Entleerung der Waschbecken geschieht durch Umkippen der um zwei Zapfen drehbaren Becken. Zum Waschen der Füße dienen die unter der heißen Wasserleitung aufge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

stellten großen Tröge. Bäder mit Douchen können die Bewohner gegen geringfügige Bezahlung erhalten.

Der Speisesaal wird durch eine warme Wasserheizung bis auf 18° Réaumur erwärmt. Derselbe dient den Arbeitern als gemeinsamer Wohnraum und bietet — im Winter gleichmäßig erwärmt, im Sommer gut ventilirt — stets einen angenehmen und gesunden Aufenthalt. Diejenigen, welche außer den gewöhnlichen Mahlzeiten sich durch Speise oder Trank erfrischen wollen, haben hierzu Gelegenheit in der Restauration des Logirhauses. Im Speisesaale selbst wird außer den gemeinschaftlichen Mahlzeiten nichts verabreicht. Der Saal bietet außerdem noch dem gesammten Arbeiterstande des Bochumer Vereins Gelegenheit zur Abhaltung von gemeinsamen Festen, Bällen, Concerten, Vorträgen u. s. w. Während aller Mahlzeiten läßt ein im Speisesaal aufgestelltes Orchestrion seine Weisen erklingen, und macht es einen wohlthuenden Eindruck, dem geschäftigen Treiben während der Mittagsmahlzeit zuzusehen.

An den Speisesaal schließt sich unmittelbar die Kochküche mit ihren vielen Nebenräumen. Gekocht wird mittelst Dampfes. Die sich entwickelnden Wasserdämpfe der Kochküche wurden früher durch einen im Nebengebäude aufgestellten Exhaustor aufgesaugt; neuerdings ist dagegen jeder Kessel mit einem hermetisch schließenden Deckel versehen, welcher oben in ein, ineinander verschiebbares, die Dämpfe direct ins Freie führendes Rohr endet. Diese Einrichtung hat sich aufs beste bewährt, und wird das Personal der Küche nicht mehr von Wasserdampf und heruntertröpfelndem Wasser belästigt.

Das Kost- und Logirhaus liefert unverheiratheten Arbeitern des Bochumer Vereins für den sehr mäßigen Preis von 80 Pfg. im Winter und von 75 Pfg. im Sommer täglich Wohnung nebst einem guten Mittag- und Abendessen. Es sind dabei auf die Wohnung ohne Heizung 15 Pfg. per Tag und mit Heizung 20 Pfg., auf das Mittagessen 35 Pfg. und auf das Abendessen 25 Pfg. gerechnet.

Das Mittagessen besteht aus einer kräftigen Suppe, Gemüse und Fleisch, je nach der Jahreszeit; das Abendbrot aus warmen Kartoffeln mit Sauce und Braten oder einem anderen Stücke Fleisch. Die Portionen sind sehr reichlich, so daß, wie dies amtlich festgestellt ist, von einer Portion eine gesunde, kräftige Frau mit 3 Kindern unter 14 Jahren vollauf gesättigt wird. Außerdem kann aber ohne Mehrkosten von dem betreffenden Arbeiter etwas nachverlangt werden. Das während der Mahlzeiten im Speisesaal verabreichte Bier — ca. $^1/_3$ Liter — wird zu 8 Pfg., im Restaurationslocale dagegen für 10 Pfg. verabfolgt. Brod und Kaffee sind in der Caserne zu Einkaufspreisen, außerdem aber heißes Kaffeewasser unentgeltlich zu haben. Der Speisezettel wird von 14 zu 14 Tagen erneuert.

Die Bettwäsche — incl. der Handtücher — wird für jeden Arbeiter, resp. für jede Lagerstätte unentgeltlich geliefert, wohingegen für die Leibwäsche Jeder selbst sorgen muß, wozu ihm für ein billiges Geld in der Nähe der Caserne in Waschanstalten ausreichende Gelegenheit gegeben ist.

Unter Aufsicht eines Vorarbeiters besorgen 17 Hausknechte die Reinigung der Zimmer, wozu auch das Aufmachen, resp. das Ordnen der ein-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zelnen Lagerstätten gehört. Geheizt wird während der Zeit vom 1. November bis zum 30. April.

Zu dem Kost- und Logirhause gehört außerdem noch ein Nebengebäude, welches einen Raum für 3 Dampfkessel, ein geräumiges Waschhaus nebst anstoßender Trocken-, Mangel- und Plättstube enthält, ferner den Raum für den Desinfectionsapparat, welcher zeitweise auch zum Schnelltrocknen benutzt wird. In jedem Zimmer des Casernements befindet sich folgende

Hausordnung.

A. Allgemeine Bestimmungen.

1. Den Anordnungen des Verwalters, sowie der Wache hat jeder Bewohner unbedingt Folge zu geben.

2. Achtungswidriges oder gar widersetzliches Benehmen gegen den Verwalter hat auf Verlangen des Letzteren die Ausweisung aus dem Logir- und Kosthause zur Folge.

3. Trunk- und Streitsüchtige werden im Logir- und Kosthause nicht geduldet.

4. Das Uebersteigen der Logir- und Kosthaus-Umzäumung wird mit 3 Mk. bestraft.

5. Die Bewahrung seines Privateigenthums ist jedem Bewohner anheimgestellt. Baares Geld nimmt der Verwalter auf Verlangen in Verwahrsam.

6. Fremden ist der Zutritt zum Logir- und Kosthause nur mit Erlaubniß des Verwalters gestattet.

7. Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Hausordnung werden mit einer Strafe von Mk. 0,50 bis Mk. 1,50 belegt, soweit nicht eine andere Strafe ausgesprochen ist. Wer sich wiederholte Bestrafungen zu Schulden kommen läßt, hat Ausweisung zu gewärtigen.

8. Etwaige Beschwerden sind bei der Direction anzubringen.

9. Bei einem Brande im Logir- und Kosthause, in der Colonie Stahlhausen, oder in der Gußstahlfabrik haben sämmtliche Bewohner sich zum Löschen sofort zur Brandstätte zu begeben. Wer sich dieser Dienstleistung, die unentgeltlich geschehen muß, entzieht, wird mit Mk. 1,50 bis Mk. 3,00 bestraft.

B. Stubenordnung.

1. Den Bewohnern wird die größte Reinlichkeit zur Pflicht gemacht. Niemand darf sich mit schmutzigen Kleidern in oder auf ein Bett legen. Mit Ungeziefer behaftete Personen werden aus dem Logir- und Kosthause ausgewiesen, und haben dieselben für die Kosten der Reinigung des Bettzeuges 6 Mk. zu zahlen.

2. Das Rauchen im Bett wird bis zu 3 Mk. bestraft.

3. Es ist jedem Bewohner untersagt, in einem ihm nicht zugewiesenen Bette zu schlafen oder von einem solchen die Kopfkissen, Decken ꝛc. zu benutzen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

4. Das Beherbergen von Fremden ist untersagt.

5. Es darf kein Bewohner eine andere, als die ihm angewiesene Stube betreten.

6. Lärm, lärmende Unterhaltungen, Aufenthalt auf den Gängen, Fluren und Treppen, Singen, Pfeifen, Musiciren, insbesondere mittelst Mund- und Zieh-Harmonicas, sind gänzlich untersagt. Für die Nachtzeit nach 10 Uhr wird dieses Verbot verschärft.

7. Aus dem Fenster darf nichts gegossen oder geworfen werden.

8. Es darf auf den Stuben Abends nach 10 Uhr kein Licht mehr brennen.

9. Jeder Bewohner hat sich bis 11 Uhr Abends auf der ihm zugewiesenen Stube einzufinden bei Strafe von 1 bis 3 Mk.

10. Wer am Eigenthum des Logir- und Kosthauses etwas beschädigt oder beschmutzt, hat den Schaden zu ersetzen und außerdem eine Strafe von 1/2 bis 3 Mk. zu entrichten. Nach Umständen muß die ganze Stubenmannschaft dafür aufkommen.

11. Auf den Stuben darf weder gekocht noch gebraten werden. Zuwiderhandelnde werden mit 6 Mk. bestraft.

C. Menage.

1. Jeder Bewohner muß an der Mittagsmahlzeit Theil nehmen.

2. Mittags werden die Speisen von 12 bis 2 Uhr, Abends von 7 bis 9 Uhr an den Schaltern verabfolgt. Nach dieser Zeit können keine Speisen mehr beansprucht werden.

3. Speisemarken werden Montag Mittags von 12 bis 1 Uhr für sieben auf einander folgende Tage, von Dienstag an gerechnet, ausgegeben. Jeder Arbeiter erhält nur eine Marke zu jeder Mahlzeit.

4. Es ist streng verboten, Eßnäpfe mit auf die Stuben zu nehmen.

5. Außer zum Empfange der Speisen darf Niemand an den Schaltern verweilen. Verhandlungen mit dem Küchenpersonal sind ebensowohl, wie das Betreten der Küche verboten.

6. Die Anwesenheit im Speisesaale ist nur bis 10 Uhr Abends gestattet.

7. Wer eine Mittagsmarke verliert, hat für dieselbe 45 Pfg., wer eine Abendmarke verliert, hat 35 Pfg. zu entrichten.

8. Wer eine Mahlzeit versäumt, hat die dafür gültige Marke am folgenden Tage abzugeben.

9. Unerlaubte Empfangnahme von Speisen, gegen Marken, die für andere Tage bestimmt sind, oder Empfangnahme von 2 Portionen, wenn vor der Mahlzeit nur eine angemeldet ist, wird Mittags mit 3 Mk., Abends mit Mk. 1,50 bestraft.

10. Dem Verwalter ist jede Versetzung von einer Werkstatt in die andere mit der neuen Marken-Nummer innerhalb 24 Stunden anzumelden. Wird in Folge der Nichtanmeldung die Menageschuld in der Löhnung nicht eingehalten, so ist dieselbe sofort beim Verwalter zu entrichten; im Unterlassungsfalle werden die Betreffenden mit Mk. 1,50 bis Mk. 3,00 bestraft.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

11. Wer in Folge Kündigung der Arbeit aus der Menage scheidet, hat solches 14 Tage vorher anzuzeigen. Diejenigen Leute, welche beurlaubt werden, haben für die Dauer des Urlaubs im Sommer Mk. 0,15, im Winter Mk. 0,20 pro Tag Miethe zu zahlen.

12. An Sonn- und Feiertagen wird Kaffeewasser nur Morgens von $^1/_2$8 bis $^1/_2$9 Uhr und Nachmittags von $^1/_2$3 bis $^1/_2$4 Uhr verabreicht.

Bochum, den 1. Mai 1883.

Bochumer Verein für Bergbau und Gußstahl-Fabrikation.

Außer der mehrerwähnten Arbeitercolonie Stahlhausen hat auch die in der Gemeinde Harpen belegene Zeche „Prinz von Preußen" im städtischen Weichbilde, und zwar in der Nähe der Grenze desselben, eine Arbeitercolonie angelegt, die aus 22 Häusern, in welchen 106 Familien mit 774 Köpfen wohnen, besteht.

Auch für diese Arbeitercolonie ist die Lage eine durchaus gesunde. Die Wohnungen sind ähnlich wie beim Bochumer Verein in Stahlhausen eingerichtet, und auch hier wird ein durchaus mäßiger Miethsbetrag für jede Wohnung bezahlt.

Andere Arbeitgeber haben zwar auch Wohnhäuser für einen kleineren Theil ihrer Arbeiter errichtet; doch ist die Zahl dieser Häuser nur gering.

Die billigen Wohnungen liegen in der Stadt zerstreut; sie befinden sich entweder in den seit alter Zeit vom Proletariat der Stadt bewohnten Straßen und zwar hier in engen, baufälligen, 1—2 Stockwerk enthaltenden Häuschen, oder in den, im neuen Stadttheil erbauten größeren Häusern, auch in Miethscasernen, welche in 3 Stockwerken errichtet sind.

Nur in dem neuen Stadttheile sind diese Quartiere genügend mit Plätzen, die zum Theil auch zu öffentlichen Promenaden dienen, versehen. Im alten Stadttheile dagegen mangelt es gerade in der unmittelbaren Nähe der Arbeiterquartiere an diesen freien Plätzen und auch an Gärten. Außerhalb der Stadt sind Gärten in großer Zahl vorhanden, von welchen sich ein erheblicher Theil in der Benutzung von Arbeitern befindet, die an die Vermiether in der Regel 40 Pfg. pro □ Ruthe an jährlicher Pacht bezahlen. Nur im neuen Stadttheile befinden sich in Privatnutzung unbebaute Gärten, die auch hier mit Vorliebe von den kleineren Leuten gemiethet werden.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes neuer Straßen ist insofern die Anlage billiger Wohnungen insbesondere berücksichtigt, als die Erbauer dieser Häuser an diesen neuen Straßen sich von vornherein sagen mußten, daß wegen der größeren Entfernung und oftmals auch bei der Abgelegenheit die errichteten Wohnungen nicht diejenige Miethe tragen konnten, welche in den besser gelegenen Stadttheilen ortsüblich in der Regel entrichtet wird. Die Wohnungsmiethen selbst in den Arbeiterquartieren sind verhältnißmäßig und durch den Mangel an kleineren Quartieren sehr hoch. Eine Wohnung, bestehend aus einem einzigen Raume, wird hier in der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Regel mit 75 Mk. jährlicher Miethe bezahlt. Eine Wohnung mit 2 Räumen kostet durchschnittlich jährlich 120 bis 150 Mk. Miethe nnd mit 3 Räumen 220 bis 230 Mk. Von billigen Wohnungen ist daher in der hiesigen Stadt wohl kaum die Rede, zumal die neuerbauten Häuser in dem neuen Stadttheile lediglich in Folge von Speculationen einzelner Personen errichtet sind, die die Errichtung in einer Zeit herbeigeführt haben, wo sowohl der Grund und Boden als auch die Arbeitsmaterialien enorm hoch im Preise standen, und die jetzt bei der Verwerthung ihrer Häuser sich möglichst schadlos zu halten suchen. In dem neuen Stadttheile kann man von ungesund belegenen Wohnungen wohl kaum sprechen; dahingegen giebt es Arbeiterquartiere in dem alten Stadttheile, die, abgesehen von ihrer Ueberfüllung, durchaus ungesund sowohl in Folge der Lage (enge, schmutzige Straßen), als auch in Folge ihrer geringen Höhe und schlechten Bauart und ebenso in Folge des Mangels an besonderen Einrichtungen (schlechte oder ungenügende Abtrittsanlagen) sind. Die seitens der Stadt angelegte Wasserleitung versorgt nun zwar die gesammten Häuser der Stadt mit dem erforderlichen Wasser; dennoch aber sind Klagen über einzelne Hauseigenthümer vorgekommen, welche zur Ersparung des Wassergeldes noch Brunnen benutzten oder von ihren Einwohnern benutzen ließen, die schlechtes Wasser enthielten. Dank dem energischen Vorgehen der Polizei ist das Schließen derartiger Brunnen angeordnet und sind auch hier die Anschlüsse an die Wasserleitung erfolgt.

Die für die hiesige Stadt geltenden baupolizeilichen Vorschriften, welche anordnen, daß neu herzustellende Wohnungen mindestens 2,82 Meter Lichthöhe haben müssen, sind durchaus geeignet, bessernd zu wirken und auch die Beseitigung der vorhandenen Mißstände, namentlich bei Umbauten oder sonstigen Reparaturen, herbeizuführen. Wohnungsstatistische Aufnahmen sind nur insofern vorhanden, als durch die Volkszählung von 1871 nachgewiesen wurde, daß in 1271 Wohnhäusern sich die Zahl der Haushaltungen auf 3906 belief und daß auf ein Wohnhaus 3,07 Haushaltungen und auf eine Haushaltung 5,12 Einwohner kamen. Das damalige Ergebniß über die Wohnungsverhältnisse ist in folgender Weise zusammengestellt:

S. Tabelle S. 87.

Bei der am 1. December 1885 erfolgten Volkszählung waren in 2290 Wohnhäusern 7607 Haushaltungen und in den 13 Anstalten 1274 Köpfe vorhanden, so daß durchschnittlich auf ein Grundstück 3,6 Haushaltungen mit 17,8 Köpfen zu berechnen sind. Andere wohnungsstatistische Aufnahmen sind bedauerlicherweise hier nicht vorhanden, so daß nicht angegeben werden kann, wie viele Wohnungen es mit einem nicht heizbaren und mit einem heizbaren Zimmer, mit einem heizbaren Zimmer und Küche, mit 2 heizbaren Zimmern u. s. w. in der Stadt giebt. Dagegen bestehen notorisch die Arbeiterwohnungen in der Stadt in der Regel aus 2 bis 3 heizbaren Räumen, von denen der eine Raum zugleich als Kochgelegenheit benutzt wird. Wohnungen, welche nur einen heizbaren Raum umfassen, sind nur in verschwindendem Maße vorhanden. Wohnungen unter der Erde giebt es im Stadtbezirke überhaupt nicht. Die Häuser sind bis zu fünf Stockwerk hoch erbaut; der Dachstock ist in vielen Fällen zu Wohnzwecken

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zahl der Wohnungen	Zahl mit Wohnräumen	Zahl der Wohnräume	Zahl der Bewohner	Auf einen Wohnraum kommen Bewohner	Auf einen Bewohner kommen Wohnräume
165	1	165	347	2,1	0,4
1402	2	1804	5166	1,8	0,5
1010	3	3030	5539	1,8	0,5
440	4	1760	2734	1,5	0,6
214	5	1070	1342	1,2	0,7
149	6	894	987	1,1	0,8
111	7	777	780	1,0	0,9
91	8	728	684	0,9	1,0
56	9	504	397	0,7	1,2
55	10	550	534	0,9	1,0
36	11	396	324	0,8	1,2
40	12	480	379	0,7	1,2
33	13	429	245	0,5	1,7
22	14	308	192	0,6	1,6
26	15	390	272	0,6	1,4
17	16	272	193	0,7	1,4
12	17	204	141	0,6	1,4
8	18	144	72	0,5	2,0
5	19	95	58	0,6	1,6
4	20	80	63	0,7	1,2
3	21	63	44	0,6	1,4
2	22	44	11	0,2	4,0
1	24	24	10	0,4	2,4
3903		14211	20514		

eingerichtet und benutzt. In den dichtbewohntesten Arbeiterquartieren des neuen Stadttheils wohnen in 6 Häusern 50 Familien mit 330 Köpfen.

Bei einer großen Zahl von kleineren Handwerkern (Schneidern, Schustern u. s. w.) werden die Wohnungsräume gleichzeitig zum Gewerbebetriebe mitbenutzt.

Die vorstehend geschilderten Verhältnisse haben denn nun auch zeitweise eine große Wohnungsnoth unter der Arbeiterbevölkerung eintreten lassen. So entstanden seit Anfang Februar 1883 der hiesigen Armen-Verwaltung bittere Verlegenheiten dadurch, daß hier ortsangehörige Familien obdachlos wurden, die trotz der eingehendsten Bemühungen kein anderweites Unterkommen fanden. Wenn diese Familien auch zum Theil an ihre Haus-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wirthe die vorher vereinbart gewesenen Miethsbeträge entrichtet hatten, und wenn einzelne derselben sich sogar verpflichteten, die Miethen für kleinere Zeiträume praenumerando zu erlegen, so war es dennoch nicht möglich, Privatquartiere für diese Familien zu erlangen. Die Armen-Verwaltung, deren Hülfe in Anspruch genommen wurde, hat, nachdem die unausgesetzten eigenen Bemühungen der Obdachlosen ohne Erfolg blieben, sich die größte und erdenklichste Mühe gegeben, um Privatquartiere in der Stadt und Umgegend zu erlangen. Es wurden indessen Resultate nicht erzielt, weil durch den von außerhalb erfolgten Zuzug alle Wohnungen in der Stadt besetzt waren und weil, wie amtliche Recherchen constatirten, absolut ein Mangel an Wohnungen für die Arbeiterbevölkerung in der hiesigen Stadt vorhanden war.

Dabei mußte leider zugegeben werden, daß die obdachlos gewordenen Familien in allen Beziehungen total heruntergekommen waren und aus Personen bestanden, die zum Auswurf der Menschheit gehören und die kein Hauswirth, selbst wenn wirklich leere Wohnungsräume zu seiner Verfügung gestanden haben würden, gern aufgenommen hätte. Zu einer Zeit, wo es an Wohnungen mangelt, hat der Hauseigenthümer, der im Allgemeinen bei der Wohnungsnoth noch die Miethe steigerte, sich seine Miether aussuchen können. Er wird, wie ihm das kaum zu verdenken ist, nur an solche Personen vermiethen, die ein vorwurfsfreies Leben geführt und einen guten Ruf haben und die nicht bloß deshalb, sondern auch wegen ihrer guten häuslichen Einrichtungen die erforderliche Garantie zur pünktlichen Entrichtung der Miethe darbieten.

Der Armen-Verwaltung selbst standen disponible Räume zur Unterbringung dieser obdachlos gewordenen Familien nicht zur Verfügung. Sie hat deshalb dieselben allabendlich in die der Polizei zur Disposition stehenden Observationsräume dirigirt. Jeden Abend um 9 Uhr meldeten sich jene Familien zur Unterbringung auf der Polizeiwache, von welcher sie am nächsten Morgen um 5 oder 6 Uhr sich wieder entfernten. Dieser Nothbehelf konnte aber nur kurze Zeit zur Durchführung gebracht werden, weil die Zahl der Obdachlosen sich vermehrte und die polizeiliche Unterbringung in der angeführten Art überhaupt nicht dauernd sein konnte. Da nun alle Mittel und Wege zur Unterbringung der Obdachlosen erschöpft waren, so wurde mit Zustimmung der städtischen Behörden ein außerhalb der Stadt belegenes Reservelazareth, in welchem nur beim Ausbruch von Epidemien isolirt zu haltende Kranke Aufnahme finden sollten, zur Unterbringung jener Familien hergerichtet. In diesem Reservelazareth befanden sich nur zwei große Säle, in welche die obdachlosen Familien aufgenommen werden konnten, und in welchen sich feste Trennungswände für die einzelnen Familien nicht befanden. Es durfte daher schon aus Sittlichkeitsrücksichten den Männern nicht gestattet werden, während der Nächte sich in denselben Räumen bei ihren Familien aufzuhalten. Dieselben wurden vielmehr während der Nächte in entfernt belegenen polizeilichen Localitäten besonders untergebracht. Daß bei dem Zusammenwohnen so vieler Familien in einem Raume schlechte Beispiele für die zahlreich vorhandenen Kinder unausgesetzt vorhanden waren, liegt wohl auf der Hand, und es mußte daher die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Armen-Verwaltung bestrebt sein, so bald wie möglich eine Beseitigung auch dieses Nothbehelfs herbeizuführen. Es war ja inzwischen constatirt, daß die Noth wegen Unterbringung obdachloser Familien schon seit Monaten angehalten hatte, und daß dieselbe nicht etwa als vorübergehend anzunehmen war. Seitens der städtischen Behörden mußten daher Anordnungen getroffen werden, daß in irgend einer anderen Weise für die Unterbringung jener Familien Sorge getragen wurde. In dieser Weise hatten in dem Reservelazareth 30 Familien mit 27 Männern, 30 Frauen und 98 Kindern Obdach gefunden. Es ist dann auch im Sommer des Jahres 1884 die Errichtung einer Baracke seitens der städtischen Behörden beschlossen worden. Dieselbe ist zunächst zur Unterbringung von 16 Familien eingerichtet. Sie ist an einem unbebauten Seitenwege außerhalb der Stadt in Steinfachwerk unter Filzbedachung erbaut worden und besteht aus:

1. 16 Räumen, jeder zur Aufnahme einer obdachlosen Familie bestimmt,
2. zwei Küchenräumen, jeder zur Benutzung für 8 Familien in Aussicht genommen,
3. vier Räumen für den die Baracke beaufsichtigenden Beamten,
4. zwei überdachten, an den Langseiten offenen Fluren, an welchen die Eingänge zu den einzelnen Räumen der Obdachlosen, des beaufsichtigenden Beamten und der Küchenräume liegen.

Die zur Aufnahme der obdachlosen Familien bestimmten Räume sind 3,75 m lang, 4,50 m breit und 2,82 m in medio hoch. Jeder Raum hat eine, auf den ad 4 genannten Flur mündende, 1 m breite, 2 m hohe einfache Bretterthür und 1 Fenster, 1 m breit und 1,40 m hoch, mit gußeisernen Rahmen und einem 0,5 m großen Lüftungsflügel. Die Räume sind mit Ziegelsteinen auf hoher Kante gepflastert, die Wände sind ausgemauert (ohne Verputz) und mehrere Male geweißt. Die Decke wird von der, aus rauhen Tannenbrettern hergestellten Dachschalung gebildet. Je 4 Räume haben ein, 0,25 m im Quadrat im Lichten weites Rauchrohr, und ist zur Aufstellung eines Ofens eine Rohrhülse nach jedem Raume hin eingemauert.

Die aus Küche und 3 Zimmern bestehende Wohnung des beaufsichtigenden Beamten ist im Innern glatt geputzt und mit Spalierdecken versehen; die Dielung ist in der Küche aus Ziegelpflaster, in den Zimmern aus Tannenbrettern hergestellt. Auch ein Kellerraum ist vorhanden.

Die Küchenräume sind je 6,62 m lang und 5,0 m breit, im Innern berappt und überweißt und enthalten jeder 2 gemauerte Heerde mit gußeisernen Platten. Jede Platte ist mit 4 Löchern versehen. Jeder Familie wird ein Loch auf einem Heerde zur Benutzung überwiesen

Hinter dem Barackengebäude ist ein Abort aufgestellt, welcher aus 2 Abtheilungen, einer für Männer, einer für Frauen und Kinder, besteht.

Die Wasserzuführung geschieht aus der städtischen Wasserleitung, welche ein 1 cbm enthaltendes Bassin mit Schwimmkugelverschluß speist. Auf dem Bassin steht eine kleine Pumpe, deren sich die Barackenbewohner zur Wasserentnahme bedienen müssen. Auf diese Weise wird directes Zapfen vermieden und einer Wasservergeudung vorgebeugt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die ganze Anlage hat einen Kostenaufwand von ca. 9000 Mk. verursacht.

Leider stellte es sich nach Fertigstellung und Belegung dieser Baracke heraus, daß dieselbe die Zahl der nach und nach obdachlos gewordenen Familien nicht sämmtlch aufnehmen konnte, und es ist daher im vergangenen Jahre eine zweite, noch geräumigere Baracke in ähnlicher Weise, wie die zuerst beschriebene, erbaut worden, so daß beide Baracken 42 Familien aufnehmen können. Zur Zeit befinden sich daselbst außer der Familie des aufsichtführenden Beamten 29 Familien mit 156 Köpfen. Der aufsichtführende Beamte ist zur Aufrechterhaltung der Ordnung, Reinlichkeit und Sitte für diese Baracken dringend nothwendig. Es kann die Aufsicht überhaupt nur einem Beamten übertragen werden, der einerseits durch Umsicht und Energie, andererseits aber auch durch Wohlwollen und Humanität sich auszeichnet. Es hat der zuerst dort angestellt gewesene Beamte wieder entfernt werden müssen, weil ihm, wie sich sehr bald herausstellte, diese dringend nothwendigen Eigenschaften abgingen und er sogar vor den leidenschaftlichen Ausbrüchen der Familienhäupter der Barackenbewohner Furcht zeigte. Seit einigen Monaten mußte daher ein Wechsel eintreten, und ist zur Aufsicht eine Kraft gewonnen, die allen bezüglichen Anforderungen entspricht und der es möglich ist, Zucht und Ordnung aufrecht zu erhalten. Für die Bewohner der Baracken ist seitens des hiesigen Magistrats die nachstehende Hausordnung festgesetzt worden:

Hausordnung

für die in dem Asyle für Obdachlose zu Bochum befindlichen Personen.

§ 1.

Die Aufnahme in das Asyl für Obdachlose hat nur den Zweck, vorübergehend und bis zu einem bestimmten Zeitpunkte nothdürftiges Obdach zu gewähren.

§ 2.

Für die Dauer der Aufnahme ist eine Vergütung von 1 Mk. pro Woche pünktlich zu bezahlen. Wer damit im Rückstande bleibt, hat im städtischen Dienste Arbeiten zu verrichten. Die Arbeitsleistung wird mit 1 Mk. 50 Pfg. pro Tag berechnet und diese Vergütung lediglich auf den rückständigen Miethsbetrag verwendet.

Wer sich dieser Arbeitsleistung zur Deckung der für das gewährte Obdach zu leistenden Vergütung aus Arbeitsscheu weigert, hat nach § 361 ad 7 des Straf-Gesetz-Buches Bestrafung zu gewärtigen.

§ 3.

Die Aufnahme gewährt nur das Recht auf ordnungsmäßige Benutzung der in jedem einzelnen Falle durch den bestellten Haus-Aufseher anzuweisenden Räume, und muß der Aufgenommene es sich gefallen lassen, daß

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

auch anderen Personen nach Ermessen der Verwaltung des Armenwesens die Mitbenutzung der angewiesenen Räume überlassen wird.

§ 4.

Ebenso müssen es sich die aufgenommenen Familien gefallen lassen, daß erforderlichenfalls einzelne Familienglieder getrennt bei anderen Hausbewohnern untergebracht werden.

§ 5.

Jeder Aufgenommene ist verpflichtet, das ihm überwiesene Obdach sauber und rein zu halten und täglich zu lüften. Dasselbe muß mindestens wöchentlich einmal geschruppt, die Thüren und Fenster aber müssen wöchentlich abgewaschen werden.

Die gemeinschaftliche Kochgelegenheit und der gemeinschaftliche Abort müssen allwöchentlich, der Reihe nach, nach den besonderen Weisungen des Haus-Aufsehers, geschruppt werden.

§ 6.

Jeder Aufgenommene ist verpflichtet, Beschädigungen oder Verunreinigungen des ihm überwiesenen Obdaches, der gemeinschaftlichen Kochgelegenheit, des Abortes und der Wasserzuführung zu verhüten, und muß, wenn er von anderen Mitbewohnern des Asyls derartige Wahrnehmungen machen sollte, sofort dem Haus-Aufseher Anzeige machen.

§ 7.

Den Weisungen des Haus-Aufsehers ist unbedingt und unweigerlich Folge zu leisten.

Wer Ordnungswidrigkeiten, Störungen des Hausfriedens oder anderen derartigen Unfug verübt, hat, unbeschadet etwa verwirkter Strafen, sofortige Ausweisung zu erwarten und, wenn solche verfügt wird, überall keine Ansprüche auf irgend welche Entschädigung.

Bochum, den 8. September 1884.

Der Magistrat.

Die im § 2 vorgesehene Miethe muß allwöchentlich pünktlich abgeführt werden. Bleibt der Barackenbewohner damit im Rückstande und ist dieser Rückstand durch Arbeitsscheu entstanden, so wird er sofort zur Leistung der entsprechenden Arbeit angehalten, für welche er die in jenem Paragraphen angeführte Vergütung erhält, die demnächst auf die Miethe angerechnet wird. Durch den Bau dieser Baracken ist die vorhanden gewesene große Wohnungsnoth zwar augenblicklich in etwa beseitigt; es darf aber nicht verkannt werden, daß bei der fortgesetzten Zunahme des Zuzugs die Angelegenheit keineswegs dauernd erledigt ist und daß sich die städtischen Behörden daher nothgedrungen werden entschließen müssen, zur nachhaltigen Abwendung ähnlicher Calamitäten anderweitige endgültige Maßregeln zu treffen, auf welche später zurückgekommen werden soll.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Außer der angeführten Wohnungsnoth sind sodann nicht bloß in der hiesigen Stadt, sondern auch in den benachbarten Industriebezirken von Westfalen und Rheinland dadurch sehr erhebliche Uebelstände hervorgerufen worden, daß seit Jahren die Aufnahme von unverheiratheten Fabrik- und Bergarbeitern in Familien erfolgt ist, von welchen dieselben Kost und Logis gegen ein mäßiges Entgelt erhalten. Es ist dadurch ein Zustand entstanden, der in sittlicher Hinsicht zu den allergrößten Bedenken Veranlassung giebt und der, soll nicht eine gänzliche Verrohung und Verwilderung eintreten, mit allen nur irgendwie zulässigen gesetzlichen Mitteln beseitigt werden muß.

Jene Klassen der bezeichneten Arbeiter nehmen bei verheiratheten Mitarbeitern, die in der Regel auf derselben Arbeitsstätte beschäftigt werden, ihren Aufenthalt, der in der Weise hergerichtet wird, daß sie in denselben beschränkten Räumen, in welchen die Familien wohnen, ihre Schlafstätten erhalten und entweder an den Mahlzeiten der Familie gegen ein vereinbartes Kostgeld theilnehmen, oder aber ihre Lebensmittel selbst einkaufen und von der Frau des Schlafwirthes gegen mäßige Entschädigung zubereiten lassen. Auf den industriellen Werken werden die Arbeiten abwechselnd in Tages- und Nachtschichten verrichtet, und es ist fast zur Regel geworden, daß, während der verheirathete Arbeiter außerhalb seiner Wohnung im Schweiße seines Angesichts den Unterhalt für sich und seine oft zahlreiche Familie erwirbt, der in Kost und Logis aufgenommene unverheirathete Mitarbeiter sich zu Hause bei der Familie befindet. Hier kommt es vor, daß er die Abwesenheit des Familienhauptes benutzt, das Weib seines Kost- und Logirwirthes, sowie die unmündigen Töchter desselben verführt und dadurch namenloses Unglück über die Familie bringt. Abgesehen davon, daß dadurch eine vollständige Demoralisation in einer solchen Familie eintreten muß, müssen oftmals Kinder des zartesten Alters Zeugen der Verworfenheit und Schande der eigenen Mutter sein; sie werden dadurch unwillkürlich zu geschlechtlichen Ausschweifungen sich verirren und in sittlicher Hinsicht verkommen oder früher oder später daran zu Grunde gehen.

Das verführte und entehrte Weib ist oft so schamlos und entartet geworden, daß es, wie es leider des öfteren vorgekommen, zur Kupplerin an den eigenen Kindern wird und unerfahrene, aus fremden Gegenden zugezogene jugendliche Arbeiter, die da glaubten, das verlassene Elternhaus in der Fremde ersetzt zu erhalten, zur Sittenlosigkeit und Unzucht systematisch verführt und förmlich anleitet.

Der betrogene Ehegatte sucht sich über den Verlust des Hauptfundaments jeder christlichen Ehe, der ehelichen Treue, durch die Branntweinflasche zu trösten. Er vernachlässigt seine Arbeit, sorgt nicht mehr in ausreichendem Maße für seine Familie und wird, abgestumpft und gleichgültig für seine verlorene Ehre, vom Trunke zum Müßiggange kommen und, wenn er anfänglich auch noch aus Furcht vor Strafe vor Verbrechen zurückschrecken wird, dennoch von Stufe zu Stufe sinken und schließlich mit seiner Familie, die sich durch das ehebrecherische Leben seiner Frau möglicherweise noch vermehrt hat, der öffentlichen Fürsorge anheimfallen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Durch dieses sogenannte Kostgängerwesen, welches, jemehr die Industrie zugenommen, desto weiter sich als eine wahre Seuche verbreitet hat, sind außer dem Ruin zahlreicher Familien Verbrechen der mannigfachsten Art, sogar Mord und Todtschlag, vorgekommen.

Zur Beseitigung dieses Uebels ist deshalb von den Königlichen Regierungen zu Arnsberg und Düsseldorf eine übereinstimmende Polizei-Verordnung erlassen worden, die folgenden Wortinhalt hat:

Polizeiverordnung.

Zur Beseitigung der in einzelnen Orten unseres Bezirkes bei dem Kost- und Quartiergängerwesen hervorgetretenen Mißstände verordnen wir auf Grund des § 11 des Gesetzes über die Polizei-Verwaltung vom 11. März 1850 für die Stadtkreise Dortmund und Bochum, sowie für die Landkreise Dortmund und Bochum und für den Kreis Hagen, was folgt:

§ 1.

Vom 1. Mai 1879 an darf Niemand in das von ihm ganz oder theilweise bewohnte Haus gegen Entgelt Personen unter Gewährung von Wohnung nnd Kost (Kostgänger) oder unter Gewährung von Wohnung und Bett (Quartiergänger) aufnehmen oder bei sich behalten, wenn er nicht für diese Personen genügende Schlafräume hat, welche den nachfolgenden Bestimmungen entsprechen:

a. Die Schlafräume dürfen mit den eigenen Wohn- und Schlafräumen des Kost- und Quartiergebers und dessen Hausangehörigen weder in offener Verbindung stehen, noch durch eine Thür verbunden sein.

b. Jeder Schlafraum für Kost- oder Quartiergänger muß gedielt, mit einer Thür verschließbar und mindestens mit einem Fenster in der Außenwand des Hauses versehen sein; auch darf derselbe nicht mit Abtritten in Verbindung stehen.

c. Der Schlafraum muß für jede Person mindestens 10 cbm Luftraum haben.

d. Für je zwei Kost- oder Quartiergänger muß mindestens ein Bett und ein Waschgeschirr vorhanden sein.

e. An der Thür des Schlafraumes muß auf der Innenseite eine Tafel hängen, auf welcher die zulässige Zahl der den Schlafraum benutzenden Kost- und Quartiergänger angegeben ist. Die Richtigkeit dieser Angabe wird auf der Tafel selbst nach der Meldung (§ 3) von der Polizei-Behörde bescheinigt.

§ 2.

Kost- und Quartiergänger dürfen nur in den für sie bestimmten Räumen Schlafstätten haben und benutzen.

Diese Räume dürfen nicht von Personen verschiedenen Geschlechts als Schlafräume benutzt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

§ 3.

Wer Kost- und Quartiergänger bei sich aufnimmt (§ 1), muß davon unter Angabe der Zahl der aufzunehmenden Personen und der für dieselben bestimmten Räumlichkeiten der Ortspolizei-Behörde binnen 6 Tagen Anzeige machen.

Eine Vermehrung der Zahl der Kost- und Quartiergänger und jede Veränderung der Räumlichkeiten ist in gleicher Weise und innerhalb derselben Frist zur Anzeige zu bringen.

§ 4.

Jede Zuwiderhandlung gegen die vorstehenden Bestimmungen wird mit Geldbuße von drei bis zu dreißig Mark, an deren Stelle im Unvermögensfalle entsprechende Freiheitsstrafe tritt, bestraft.

Arnsberg, den 11. Januar 1879.

Königliche Regierung, Abtheilung des Innern.

War diese Verordnung anfänglich im Regierungsbezirk Arnsberg auch nur für die Stadtkreise Dortmund und Bochum, sowie für die Landkreise Dortmund, Bochum und Hagen erlassen, so ist unterm 6. Juni 1884 die Ausdehnung derselben auf den ganzen Regierungsbezirk erfolgt.

Wenn auch den Verwaltungsbehörden für diese Maßregel der Dank und die Anerkennung nicht versagt werden kann, weil durch gewissenhafte Ueberwachung der Ausführung jener Polizeiverordnung manches Uebel im Keime erstickt werden wird, und wenn auch durch das energische Vorgehen der Polizeibehörden die Mißstände, welche durch das Kost- und Quartiergängerwesen in schreckenerregender Weise vorhanden waren, sich erheblich verminderten, so möchte sich doch empfehlen, daß die betreffenden Behörden das Halten von Kostgängern von der sittlichen Qualification der betreffenden Haushaltungsvorstände abhängig machten und daß Wittwen nur gestattet würde, Personen weiblichen Geschlechts in Kost und Schlafstelle aufzunehmen.

Wenn derartige Zustände, wie sie eben geschildert wurden, thatsächlich vorhanden sind, so muß es als ein Segen und als eine Wohlthat betrachtet werden, daß der Bochumer Verein sein Kost- und Logirhaus für unverheirathete Arbeiter eingerichtet hat, und es würde ein noch größerer Segen entstehen, wenn die Besitzer von Berg- und Hüttenwerken sich zu ähnlichen Maßregeln entschließen möchten.

Es kann nicht verkannt werden, daß durch das Kost- und Quartiergängerwesen die Wohnungsnoth in der hiesigen Stadt noch größer geworden ist.

Wenn nun auch Ermittelungen über den Kubikinhalt einzelner überfüllter Wohnungen hierorts nicht angestellt sind, so ist doch durch wiederholte amtliche Recherchen festgestellt, daß durch das Vorhandensein der vielen Familienglieder viele Wohnungen total überfüllt sind. Dahingegen entstehen Nachtheile aus zu großen Entfernungen von Wohnungen zu der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Arbeitsstätte nicht; sie erfordern nur ein Zusetzen zu der gewöhnlichen Arbeitszeit durch den Gang zur Arbeitsstätte und durch die Zurückkehr von der Arbeit in die einzelnen Wohnungen.

Eine Miethsteuer besteht in Bochum nicht. Aufnahmen über Miethspreise sind gleichfalls nicht vorhanden. Dagegen kann nicht geleugnet werden, daß bei der Höhe der Miethspreise gerade für die Arbeiterquartiere eine große Zahl von Familien vorhanden ist, die mehr als ein Fünftel des Einkommens lediglich für Miethe aufzuwenden hat. Leerstehende Arbeiterwohnungen sind in der Stadt nicht vorhanden. Wohnungen, die ein ganzes Haus einnehmen, giebt es nur bei den wohlhabenderen Einwohnern; es sind im Ganzen 274 derartige Wohnungen hier vorhanden.

Die Ursachen der Wohnungsnoth in Bochum sind durch die vorstehenden Verhältnisse geschildert.

In Folge von Straßendurchbrüchen oder sonstigen öffentlichen Anlagen oder Umbauten zu Privatzwecken sind kleinere Wohnungen in den letzten Jahren nicht beseitigt worden.

Die Dauer der Miethsverträge ist in der Regel von einer, beiden Theilen zustehenden dreimonatlichen Kündigung abhängig gemacht, welche indessen so erfolgen soll, daß die Miethszeit entweder mit dem 1. Mai oder 1. November jedes Jahres endigt. In welcher Weise hier die Miethsverträge abgeschlossen werden, ergiebt sich aus dem nachfolgenden, durchaus interessanten Inhalt eines bezüglichen Entwurfs, welchen der Verein der Grund- und Gebäudebesitzer hiesiger Stadt gefertigt hat, und welcher namentlich von Seiten der Vermiether in der Regel in der strictesten Weise festgehalten wird. Dieser Vertrag, der in gedruckten Exemplaren vorhanden ist, lautet, wie folgt:

Miethsvertrag

zwischen

. . . . . .

und

. . . . . .

in . . . .

Zwischen . . . . . .

und . . . . . .

wurde heute folgender Miethsvertrag abgeschlossen:

§ 1.

. . . . . .

vermiethet in . . . . . Nr. . . . belegenen Hause d . . .

. . . . . .

vom . . . . . 188 . ab: . . . . . .

. . . . . .

für den jährlichen, in monatlichen Raten postnumerando zu Händen des Vermiethers zu zahlenden Miethszins von . . . . Mk., in Buchstaben

. . . . . .

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

§ 2.

Die Dauer dieses Vertrages wird von einer, beiden Theilen zustehenden dreimonatlichen Kündigung abhängig gemacht, welche jedoch so erfolgen muß, daß die Miethszeit mit dem 1. Mai oder 1. November endigt.

§ 3.

Die Wohnungsräume werden in einem bewohnbaren Zustande, Beschuß, Thüren, Anstrich, Fensterscheiben und Schlösser in guter Beschaffenheit übergeben und müssen vom Miether stets in diesem Zustande erhalten werden. Für alle Beschädigungen sowohl an den gemietheten Räumen wie am Hause überhaupt, welche durch Schuld des Miethers oder der zu seinem Hausstande gehörigen Personen entstehen, ist der Miether verantwortlich.

§ 4.

Das Aufstellen oder Lagern von Gegenständen auf den Fluren und Gängen, sowie auf dem Trottoir ist dem Miether nicht gestattet. Abänderungen in der baulichen Beschaffenheit der Wohnung oder deren Benutzung dürfen nur mit Zustimmung des Vermiethers erfolgen; Miether kann jedoch für etwaige Verbesserungen weder eine Vergütung beanspruchen, noch darf er dieselben bei Aufgabe der Wohnung wieder beseitigen.

§ 5.

Der Miether hat die gemietheten Räume, sowie die Treppen und Gänge durch Kehren und Schrubben stets rein zu halten; auch liegt ihm die vorgeschriebene Straßenreinigung ob. Bezüglich der von mehreren Miethern gemeinschaftlich benutzten Treppen ꝛc. stellt Vermiether die antheilige Verpflichtung der Einzelnen zur Reinigung fest. Das Schrubben darf nur mittelst eines nassen Tuches oder einer nassen Bürste bewirkt und hierbei kein Wasser auf den Boden ausgegossen werden.

§ 6.

Miether darf weder Flüssigkeiten aus dem Fenster oder in den Abort gießen, noch Küchenabfälle, Kehricht, Asche u. dergl. in den letzteren bringen oder auf dem Hofe ablagern, hat vielmehr für deren Wegschaffung, insoweit städtischerseits keine Abfuhr erfolgt, selbst Sorge zu tragen.

§ 7.

Dem Miether steht die Mitbenutzung der Wasserleitung nach Maßgabe des mit der Stadt bestehenden Vertrages für den häuslichen Bedarf zu; doch kann derselbe eine Entschädigung oder Miethsnachlaß für zeitweiliges Fehlen des Wassers in Folge Beschädigung oder Reparatur der Wasserleitung nicht beanspruchen.

§ 8.

Miether ist verpflichtet, von vorkommenden Beschädigungen der Wasserleitung, des Daches oder sonstigen die Gebäude schädigenden Vorkomm-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nissen dem Vermiether unverzüglich Anzeige zu machen, widrigenfalls er für allen hieraus entstehenden Schaden verantwortlich ist.

§ 9.

Die auf das Haus fallenden Steuern und öffentlichen Lasten, sowie die Kosten des für den häuslichen Bedarf erforderlichen Wassers trägt der Vermiether; dagegen hat Miether die Kosten der Entleerung der Aborte und der Schornsteinreinigung nach der vom Vermiether zu bewirkenden Vertheilung antheilig zu bezahlen.

§ 10.

Dem Miether ist es ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermiethers nicht gestattet, unterzuvermiethen oder nicht zu seinem Hausstande gehörige Personen aufzunehmen.

§ 11.

Vermiether hat das Recht, sich persönlich oder durch einen damit Beauftragten von dem Zustande der Wohnung durch Betretung und Verweilung in derselben jederzeit Kenntniß zu verschaffen.

§ 12.

Bei nicht pünktlicher Zahlung der Miethe oder Nichtinnehaltung der sonstigen, dem Miether auferlegten Verpflichtungen, ferner bei Störung der häuslichen Ruhe und Ordnung oder Unverträglichkeit des Miethers oder der zu seinem Hausstand gehörigen Personen mit den übrigen Hausbewohnern, ist Vermiether berechtigt, gegenwärtigen Vertrag jederzeit ohne Kündigung aufzuheben und die sofortige Räumung zu verlangen, ohne daß dem Miether dieserhalb Anspruch auf Entschädigung oder Miethnachlaß zustände.

§ 13.

Vermiether macht hiermit sein Zurückbehaltungsrecht an die vom Miether einzubringenden beweglichen Sachen für jeden Fall geltend, wo Miether ohne dessen Wissen und Willen und ohne vorherige Zahlung der Miethe oder sonstige Erfüllung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen ausziehen, oder die Miethwohnung räumen möchte, so daß Miether sich bei Nichtbeachtung dieses Zurückbehaltungsrechtes in einem solchen Falle des strafbaren Eigennutzes im Sinne des § 289 des Straf-Gesetz-Buches schuldig machen würde.

§ 14.

Miether hat vor der Besitznahme der gemietheten Wohnung den Nachweis zu liefern, daß er die Miethe für die vorher innegehabte Wohnung bis zu seinem Auszuge bezahlt habe, widrigenfalls Vermiether berechtigt ist, vom gegenwärtigen Vertrage zurückzutreten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

§ 15.

Miether verpflichtet sich, die polizeiliche Meldung seines Umzuges rechtzeitig zu bewirken, widrigenfalls er die den Vermiether wegen Unterlassung dieser Meldung etwa treffende Polizeistrafe zu tragen hat.

Bochum, den . . . . . 188 .

. . . . . .

Miether erkennt an, daß ihm die gemiethete Wohnung heute in vertragsmäßigem Zustande übergeben worden, und erklärt ausdrücklich, daß alle von ihm eingebrachten Sachen sein Eigenthum sind.

Bochum, den . . . . . 188 .

. . . . . .

Bei den rigorosen Bestimmungen eines solchen Miethsvertrages ist es dem Vermiether sehr oft ein Leichtes gewesen, sich seines Miethers zu entledigen und selbst bei pünktlicher Miethezahlung die Exmission des Miethers herbeizuführen. Die Zahl der Exmissionen betrug in den Jahren 1883 bis 1885 in hiesiger Stadt ca. 75, und hat in den meisten Fällen die öffentliche Fürsorge für die obdachlos gewordenen Familien eintreten müssen. Aftervermiethungen finden außer den oben angeführten Kostgängeraufnahmen wenig oder gar nicht statt, weil die Hauseigenthümer dieselben bei Vermeidung der Aufhebung des Miethsvertrages nicht dulden. In den Jahren 1883 bis 1885 haben als obdachlos im Wege der öffentlichen Fürsorge 47 Familien untergebracht werden müssen.

Die Arbeitslöhne sind je nach der Beschäftigung der Arbeiter sehr verschieden. Sie variiren hier bei den Bergwerken von 1 Mk. 50 Pfg. bis zu 5 Mk. und darüber pro Tag. Bei den Hüttenwerken sind die Löhne durchschnittlich noch höher. Diejenigen Familien, die nicht den Vorzug genießen, sich in den von den Arbeitgebern errichteten Wohnungen zu befinden, müssen im Verhältniß zu dem verdienten Arbeitslohne trotz der Höhe desselben verhältnißmäßig einen erheblichen Miethsbetrag entrichten, und muß zugegeben werden, daß die Höhe des Miethsbetrages sich nicht im richtigen Verhältniß zum Arbeitslohne befindet. Nach dem Gesetze vom 12. Mai 1873 über Gewährung von Wohnungsgeldzuschüssen gehört die hiesige Stadt zur 2. Servis-Klasse.

Die nach diesem Gesetz gewährten Wohnungsgeldzuschüsse sind nicht derartige, daß für dieselben angemessene Wohnungen für die betreffenden Beamtenkategorien zu erhalten sind. Es können diese Zuschüsse nur als eine, oftmals nur geringe Beihülfe zur Erlangung geeigneter Wohnräume bezeichnet werden, und ist daher auch seitens der städtischen Behörden jetzt beim Reichstage petitionirt worden, die hiesige Stadt in die 1. Klasse zu lociren. Eine ähnliche Petition ist von den zahlreichen Beamten der hiesigen Stadt an den Reichstag abgeschickt worden.

Was nun die Mittel gegen die Wohnungsnoth anlangt, so muß zunächst constatirt werden, daß seitens des Staates materiell in keiner Weise

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

irgend etwas gethan ist. Dagegen hat die hiesige Stadt Opfer auf Opfer gebracht, so daß dieselben im Ganzen als sehr erhebliche bezeichnet werden müssen. Alljährlich werden ganz bedeutende Miethsbeihülfen an arme Familien, namentlich des Arbeiterstandes, zur Bezahlung ihrer Miethsrückstände u. s. w. aus der Armenkasse gezahlt. Beispielsweise wurden im Jahre 1885 allein zu dem Zwecke 9356 Mk. gewährt.

Die Stadt hat ferner, wie bereits oben angeführt, die betreffenden Baracken zur Aufnahme obdachlos gewordener Familien gebaut, Canalisation und Wasserleitung anlegen und durchführen lassen und außerdem im Jahre 1876 von städtischen Ländereien auf einer, 56 Morgen großen Fläche einen Stadtgarten mit Park im unmittelbaren Anschluß an die Stadt einrichten lassen, in welchem sich die arbeitende Klasse zu jeder Tageszeit nach des Tages Last und Mühe erholen kann, ohne daß seitens der betreffenden Besucher dieses Stadtparks auch nur die allergeringste Entschädigung zu leisten ist. Es wird dieser öffentliche Garten nicht blos von den besser situirten Ständen benutzt, sondern es ergehen sich tagaus tagein die oft zahlreichen Glieder der Arbeiterfamilien in demselben. Und gerade dadurch, daß die verschiedenartigsten Stände in diesem öffentlichen Stadtparke sich aufhalten und bewegen können, wird der Verrohung und Verwilderung moralisch verkommener Personen ein entsprechender Damm und eine Schranke gesetzt, die in Betreff der moralischen Verbesserung nur wohlthätig wirken kann. Gute Beispiele erzeugen gute Sitten. In dem Stadtpark ist gleichzeitig eine Restauration eingerichtet, in welcher gutes Bier für einen mäßigen Preis feilgehalten wird, und in welcher ab und zu sogenannte Volksconcerte für ein sehr mäßiges Eintrittsgeld abgehalten werden. Aber selbst diejenigen Personen der ärmeren Volksklasse, welchen dieses Eintrittsgeld schwer fällt, oder welche sich die Wohlthat eines guten Glases Bier nicht leisten mögen, können die Musik auch während ihrer Spaziergänge im Parke, ohne daß sie irgendwie Auslagen für Verzehr ꝛc. haben, genießen, weil an den verschiedensten Stellen des Stadtparks Wasserkrähne angebracht sind, die mit einer Tasse von Zinn versehen und Allen leicht und bequem zugänglich sind, so daß etwaiger Durst gelöscht werden kann. Die ganze Stadtparkeinrichtung, incl. Grund und Boden, hat einen Werth von 230 000 Mk. Die jährliche Unterhaltung der Anlagen erfordert eine Summe von pp. 14 000 Mk.

Ueber die Leistungen einzelner Unternehmer zu Gunsten ihrer Arbeiter ist bereits oben das Weitere auseinandergesetzt. Dagegen muß als bedauerlich hervorgehoben werden, daß solche gemeinnützige oder wohlthätige Vereine in hiesiger Stadt nicht bestehen, welche für die Beschaffung guter und billiger Wohnungen eingetreten wären.

Als die Wohnungsnoth in den Jahren 1883 und 1884 in so hervorragendem Maße in unserer Stadt eintrat, ist von der hiesigen Verwaltung eine Umschau bei größeren und solchen Städten gehalten, in welchen die Arbeiterbevölkerung zahlreich vertreten ist.

(Die betreffenden Mittheilungen auswärtiger Städte sind in dem besonders gefertigten, gedruckten Berichte, betreffend die Unterbringung der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Obdachlosen in der Stadt Bochum [zu beziehen durch Adolf Stumpf in Bochum], wörtlich aufgeführt.)

Es sind die bezüglichen Erkundigungen in eingehender Weise angestellt, und hat sich dabei ergeben, daß nur mit wenigen Ausnahmen die Wohnungsnoth unter der Arbeiterbevölkerung überall mehr oder weniger vorhanden ist, und daß zur Beseitigung derselben seitens der betreffenden städtischen Behörden die erdenklichsten Anstrengungen gemacht und Opfer nach den verschiedensten Richtungen hin gebracht worden sind. Es war interessant, aus den verschiedensten Gegenden des deutschen Reiches die verschiedenartigsten Mittel zur Bekämpfung, resp. zur Beseitigung der Wohnungsnoth mitgetheilt zu erhalten.

So hatte z. B. die Stadt Spandau bereits im Jahre 1873 beschlossen, von dem städtischen Grund und Boden ein Terrain zur Errichtung von Arbeiterwohnungen für einen äußerst mäßigen Preis abzugeben. An der Hauptstraße wurden für die □Ruthe Grund und Boden 9 Mk. und an den Seitenstraßen 6 Mk. gezahlt.

Es wurde den Erwerbern nur zur Bedingung gemacht, daß auf jeder Stelle an der Hauptstraße ein Haus von mindestens 4 besseren Wohnungen und an den Seitenstraßen ein Haus von mindestens 8 Wohnungen errichtet werden müsse. Es wurde den Erwerbern der Bauparzellen vorgeschrieben, in welchem Zeitraume die Bebauung zu erfolgen hatte; ebenso wurde den Unternehmern die Bedingung gestellt, die Bauten nach Vorschrift der Polizeiverwaltung auszuführen.

Der Königliche Bergfiscus zu Königshütte in Oberschlesien hat zur Beseitigung der Wohnungsnoth unter seinen zahlreichen Arbeitern Parzellen zur Größe von je 5 à 2 □m abgetreten unter der Bedingung, daß jeder Parzellenerwerber verpflichtet ist, die erworbene Parzelle mit einem Hause, welches mindestens für 2 Arbeiterfamilien Wohnungen enthält, nach einem der Genehmigung der Königlichen Berginspection unterliegenden Bauplane binnen Jahresfrist zu bebauen. Die Stuben der zu erbauenden Häuser mußten durchweg mit 4-flügeligen Fenstern versehen werden.

Die Parzellenerwerber erhielten von dem Königlichen Bergfiscus aus der Betriebskasse der Königsgrube einen zinsenfreien Bauvorschuß von 2100 Mk. und mußten sich verpflichten, denselben in jährlichen Abschlagszahlungen von 262 Mk. 50 Pf. ($12^1/_2$ %), in monatlichen Raten von 21 Mk. 89 Pfg. zurückzuzahlen. Wenn der Parzellenerwerber das zu errichtende Gebäude nach dem von der Königlichen Berginspection genehmigten Bauplan innerhalb der ihm gestellten Frist vollständig bewohnbar hergestellt und im Abputz vollendet hatte, so wurde demselben von dem Königlichen Bergfiscus eine Bauprämie von 300 Mk. gezahlt.

Für den Fall, daß das überlassene Grundstück im Wege der nothwendigen oder freiwilligen Veräußerung in den Besitz eines Anderen, der nicht in einem Arbeiterverhältnisse zur Königsgrube stand, gelangen sollte, mußte an den Königlichen Bergfiscus entweder von dem bisherigen Eigenthümer oder von dem neuen Erwerber eine Entschädigung von 60 Mk. pro Ar entrichtet werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In dem Bezirke der Königlichen Bergwerksdirection zu Saarbrücken wurden besondere Vorschriften über die Gewährung von Hausbauprämien und Vorschüssen für die Arbeiter der Königlichen Steinkohlengruben erlassen. Nach denselben mußte jeder Bergmann, welcher eine Prämie oder einen Vorschuß zur Erbauung eines Wohnhauses innerhalb der festgestellten Baurayons zu erhalten wünschte, innerhalb der gestellten Frist sich persönlich bei derjenigen Berginspection melden, bei welcher er in Arbeit stand. Die Anzahl der in jedem Jahre zu bewilligenden Prämien und Vorschüsse ist von der Höhe der dazu zu bestimmenden Fonds abhängig gemacht. Die Vertheilung erfolgt zu Anfang jedes Jahres. Von der Bewilligung von Prämien und Vorschüssen wurden diejenigen Bergleute ausgeschlossen, welche

a) durch ihre Führung Anlaß zur Unzufriedenheit gaben;
b) weder Frau noch Kinder hatten;
c) ihrer Militärpflicht noch nicht nachgekommen;
d) noch nicht als ständige Knappschaftsmitglieder aufgenommen worden waren;
e) das 25. Lebensjahr noch nicht erreicht oder das 45. bereits überschritten hatten;
f) deren Gesundheitszustand den baldigen Eintritt einer Invalidität erwarten ließ;
g) deren Bauplätze, obwohl innerhalb des Baurayons, doch so belegen sind, daß die darauf zu errichtenden Häuser für den Grubenbetrieb störend werden konnten;
h) welche bereits ein Haus besitzen und eine Hausbauprämie erhalten haben, und
i) deren Bauplätze mit Hypotheken belastet sind.

Das zu prämiirende Haus muß einschließlich der Umfassungsmauern mindestens 40 □m Grundfläche und außer der Küche noch drei bewohnbare Räume haben, sowie in diesen vier Räumen wenigstens 32 □m Grundfläche enthalten.

Es muß ferner aus gutem und dauerhaftem Material und in guter Bauweise ausgeführt, sowie innerhalb eines Jahres, von der aufzunehmenden Prämien-Obligation an gerechnet, vollendet werden.

Der Fußboden eines jeden Wohnraumes muß mindestens 45 cm über dem umgebenden Terrain liegen und letzteres vom Hause ab nach allen Richtungen abfallen.

Umfassungsmauern von Wohnräumen im Kellergeschoß, welche an Erde oder Fels stoßen und nicht 45 cm unter dem Fußboden frei liegen können, müssen im Innern mit einer 10 cm starken Backsteinverblendung mit 5 cm Luftschicht aufgeführt werden. Diese Luftschicht muß mit der Atmosphäre in Verbindung stehen und 45 cm unter den Fußboden reichen.

Dächer, welche nicht einen Vorsprung von mindestens 60 cm vor die Mauerflucht haben,sind mit Dachrinnen und Abfallröhren zu versehen.

Für ein nach vorstehenden Bestimmungen gebautes Haus wird eine Prämie gewährt, wenn die bewohnbare Fläche beträgt:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

32	bis	34,9	□m . . .	750	Mk.,
35	„	37,9	„ . . .	765	„
38	„	40,9	„ . . .	780	„
41	„	43,9	„ . . .	795	„
44	„	46,9	„ . . .	810	„
47	„	49,9	„ . . .	825	„
50	„	53,9	„ . . .	840	„
54	„	57,9	„ . . .	855	„
58	„	61,9	„ . . .	870	„
62	„	65,9	„ . . .	885	„
66	und darüber		. . .	900	„.

Hausflur, Speicher, Dachkammer, Keller und Stall sind dabei nicht weiter berücksichtigt.

Diejenigen Bergleute, welche zur Erbauung eines Hauses eine Prämie erhalten haben, sind verpflichtet, dasselbe während 10 Jahre, vom Empfang derselben an gerechnet, selbst zu bewohnen und die von ihnen etwa nicht benutzten Räumlichkeiten nur an Bergarbeiter im activen Dienste der Königlichen Steinkohlengruben zu vermiethen.

Sollten Umstände eintreten, welche die Veräußerung des Hauses wünschenswerth oder nothwendig machen, so darf diese Veräußerung während des angegebenen Zeitraumes nur an einen Bergmann im activen Dienste der Königlichen Steinkohlengruben und nur mit Zustimmung der Bergwerksdirection hinsichtlich der Persönlichkeit des Erwerbers erfolgen. Das Haus selbst darf an den Ankäufer nur unter denselben Bedingungen und Verpflichtungen, unter denen es der Verkäufer besessen hat, übertragen werden.

Ferner dürfen während 10 Jahre Gast- oder Schenkwirthschaften, sowie offene Ladengeschäfte in den prämiirten Häusern nicht eröffnet werden. Ausnahmen hiervon kann nur die Königliche Bergwerksdirection gestatten.

Die Bauvorschüsse sind bis zu 1500 Mk. zinsenfrei gewährt, und erfolgt die Auszahlung derselben erst nach Beginn und nach Maßgabe des fortschreitenden Baues gegen bezügliche Atteste des Bauwerkmeisters.

Die Rückzahlung der Bauvorschüsse erfolgt in monatlichen Raten von 3 bis 15 Mk., und müssen dieselben jährlich mindestens 10 % der ganzen Vorschußsumme betragen.

Maßregeln zur Verhütung, resp. zur Beseitigung der Wohnungsnoth lassen sich ja nun in mehrfacher Weise herbeiführen.

Nach Analogie der noch heute in Kraft bestehenden Bestimmung des § 1 des 19. Titels II. Theils des Allgemeinen Landrechts, welche wörtlich lautet:

> „Dem Staate kommt es zu, für die Ernährung und Verpflegung derjenigen Bürger zu sorgen, die sich ihren Unterhalt nicht selbst verschaffen und denselben auch von anderen Privatpersonen, welche nach besonderen Gesetzen dazu verpflichtet sind, nicht erhalten können",

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

könnte man folgern, daß in erster Reihe der Staat die Verpflichtung hätte, auch in Betreff der Unterbringung von Personen fürsorgend einschreiten zu müssen. Da aber die Anforderungen an den Staat nach allen Richtungen hin derartig gesteigerte sind, daß entweder neue Steuerquellen aufgefunden werden müßten, oder die bisherige Besteuerung seiner Einwohner erheblich zu steigern wäre, so wird man gut thun, auf den Staat in dieser Beziehung nicht weiter zu recurriren. Es würde, wie ja dies auch durch § 10 ibid. und durch § 1 des Ausführungsgesetzes über den Unterstützungswohnsitz vom 8. März 1871 angeordnet ist, in dieser Beziehung vielmehr auf die einzelnen Gemeinden überzugehen sein und diesen die Verpflichtung auferlegt werden müssen, derartige Uebelstände zu verhüten, oder, falls sie bereits vorhanden sind, zu beseitigen. Die Commune Spandau ist bereits mit einem rühmlichen Beispiele vorangegangen, und das, was die Königlichen Bergbehörden zu Könighütte in Oberschlesien und zu Saarbrücken in der Rheinprovinz oder auch der Bochumer Verein für Bergbau und Gußstahlfabrication in der hiesigen Stadt für ihre Arbeiter in so hervorragender Weise gethan haben, würde eben so gut auf die Schultern einer Commune zu legen sein. Besitzt eine solche Commune, wie das sehr oft der Fall ist, selbst Ländereien, so würde die Lösung dieser Frage nicht so besonders schwierig sein. Es würde dann nach den bereits geschilderten Vorgängen Land zu mäßigen Preisen und unter der ausdrücklichen Bedingung, daß in jedem zu erbauenden Hause eine bestimmte Zahl von Wohnungeu für Arbeiterfamilien herzustellen wäre, und unter sonstigen, die Aufnahme von Arbeiterfamilien sichernden Verpflichtungen an Erwerber abgetreten werden können. Indessen erscheint es nach den gemachten Erfahrungen doch viel nachhaltiger, wenn von dem billigen Verkauf städtischer Ländereien zur Erbauung von Arbeiterwohnungen abgesehen wird und die betreffende Gemeinde selbst mit Erbauung derartiger Häuser vorgeht. Bei solchen Miethspreisen, wie sie in Industriegegenden üblich sind, würde, selbst wenn nur eine mäßige und dem wirklichen Werthe der Wohnungen entsprechende Miethe gefordert wird, das Baucapital, incl. der Kosten für Grund und Boden und incl. der sonstigen Kosten (Unterhaltung der Gebäude, Feuerkassengelder ꝛc.), immer noch gut verzinst werden. Wenn hiergegen eingewendet wird, daß man mit einem derartigen Vorschlage den Privatpersonen Concurrenz schafft, so muß darauf erwidert werden, daß es im Interesse der Allgemeinheit und namentlich des Arbeiters liegt, daß seitens der Städte oder Gemeinden wirklich in eine solche Concurrenz eingetreten wird. Hat eine solche Gemeinde selbst Grund und Boden, so wird der Preis des zur Erbauung der einzelnen Arbeiterhäuser erforderlichen Areals immer billiger zu stellen sein, als wenn solches erst im Wege der Privatspeculation von dritten Personen erworben werden müßte; und selbst, wenn die Stadt dazu überzugehen verpflichtet wäre, von anderen Personen Grund und Boden zu dem Behufe zu erwerben, so würde sie unter günstigeren Verhältnissen und jedenfalls erheblich billiger, als dies seitens der Privaten geschehen könnte, den Grunderwerb ausführen können. Was aber die Ausführung der Bauten selbst betrifft, so wird jede Ge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

meinde solider bauen, als dies seitens der speculirenden Privatpersonen zu geschehen pflegt; denn derartige Bauten für Rechnung einer Commune würden ja nicht eben ausgeführt werden, um Gewinn durch Verkäufe zu erzielen, sondern lediglich und ausschließlich zu dem Zwecke, gesunde, billige und gute Wohnungen für die Arbeiter-Bevölkerung zu erhalten. Es giebt zwar in einzelnen Ortschaften Vereine, beispielsweise gemeinnützige Baugesellschaften, die sich das Wohl der arbeitenden Klasse zum Ziele gesetzt haben, die aber, obwohl ihre Bestrebungen anzuerkennen sind, nach den gemachten Erfahrungen nicht in derselben billigen und soliden Weise Wohnugen für Arbeiter herstellen können, wie dies seitens einer Gemeinde geschehen kann. Die Mitglieder solcher Gesellschaften und Vereine wollen von den zu dem bezeichneten Zwecke hergegebenen Geldern nichts verlieren, so daß sie also schon von vornherein aus rein finanziellen Rücksichten darauf Bedacht werden nehmen müssen, die Anlagen so einzurichten, daß sie durch die Verwerthung derselben keine Verluste erleiden. Oftmals ist es aber auch geradezu das Bestreben derartiger Vereine, ihre angelegten Gelder so hoch, als nur immer möglich, zu verwerthen und herauszuschlagen, was nur immer herausgeschlagen werden kann. Solche Personen, die große Opfer für die bezeichneten Zwecke bringen, werden fast selten, immerhin aber nur in sehr geringer Zahl vorhanden sein.

Bei der Unterbringung von obdachlos gewordenen Familien würde auch noch eine besondere Klassifizirung derselben einzutreten haben. Es kann Familien geben, welche durch Unglücksfälle oder durch zufällige Umstände in Betreff ihrer Wohnung in die allerbedrängteste Lage gerathen, und denen es trotz der redlichsten Bemühungen nicht gelingen will, ein angemessenes Unterkommen zu finden, deren ganzes Verhalten aber niemals zu Klagen Veranlassung gegeben hat, und die daher das ganze Mitleid und das Wohlwollen ihrer Mitbürger und Behörden im vollsten Maße verdienen. Solche Familien würden in seitens der Gemeinde zu errichtenden Wohnungen gegen Bezahlung einer angemessenen Miethe unterzubringen sein, so daß sie lediglich in dem Verhältnisse eines Miethers zum Vermiether stehen und in keiner Weise durch Beaufsichtigung u. s. w. besonders zu controliren sein würden. Dahingegen würden solche Familienhäupter, die durch eigenes Verschulden, durch Spiel, Trunk oder Müßiggang, derartig heruntergekommen sind, daß sie sich nicht im Stande befinden, sich und ihre Angehörigen zu ernähren, resp. für sich und ihre Familien ein Unterkommen zu beschaffen, in Arbeitsanstalten unterzubringen sein. In diesen Arbeitsanstalten müßten die Männer von ihren Frauen und die Eltern von den Kindern getrennt werden, wodurch allein es möglich wird, die verwahrlosten Kinder vor dem sittlichen Untergange zu retten, dieselben zu nützlichen Mitgliedern der menschlichen Gesellschaft zu erziehen und die gewissenlosen Eltern durch regelmäßige Arbeit zu einem ordentlichen und gesitteten Leben zurückzuführen. Die Stadt Dresden hat in dieser Beziehung eine wirkliche Musteranstalt errichtet, und darf nicht verkannt werden, daß auch durch derartige Einrichtungen das Opfer für die Communen erheblich verringert wird, weil durch den Arbeitsverdienst

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der betreffenden Personen die Kosten des Unterhalts für die einzelnen Familien, wenn auch vielleicht nicht ganz gedeckt, so doch erheblich verringert werden würden.

Gute, gesunde und billige Wohnungen wirken in erheblichem Maß auf das Wohlbefinden und das häusliche Glück der betreffenden Familien in nicht zu unterschätzender Weise ein. Eine gute und gesunde Wohnung wird den Mann häuslicher, die Frau wirthschaftlicher machen. Während sonst der Mann seine Zerstreuung in Wirthshäusern sucht, wird ihn die anheimelnde Wohnung in der eigenen Familie zu Hause zurückhalten; die Frau aber wird nicht in die Nachbarschaft eilen, um aus ihren engen und dumpfen Räumen herauszukommen; sie wird mehr für Reinlichkeit und Ordnung im eigenen Hause zu wirken suchen, sich der Beaufsichtigung und Erziehung ihrer Kinder in nachhaltigerer Weise widmen können und mit ihrer Familie ein zufriedeneres Leben führen. Aus gesunden Wohnungen bleiben Krankheiten möglichst fern, während die engen schmutzigen Wohnungen oft den Herd zu unausgesetzten Krankheiten bilden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

IX.

Die Wohnungsverhältnisse in Chemnitz.

Von

Stadtrath Dr. Dittrich.

1. Oertliche Verhältnisse.

Chemnitz liegt in einer Einsenkung des erzgebirgischen Beckens ungefähr 300 m über dem Spiegel der Ostsee an dem gleichnamigen Flüßchen. Die Landschaft zeigt kuppenförmige Anhöhen, breite wellenförmige Rücken und flache weite Thäler, letztere durchflossen von fünf Bächen, welche sich innerhalb des Weichbildes mit der Chemnitz vereinigen. Der Flächenraum des Stadtgebiets beträgt etwa 1575 ha, darunter 316 ha, unmittelbar an die bebaute Fläche angrenzender, der Stadt gehöriger und dieselbe nach Nordwest und zum Theil auch nach Nordost umschließender Wald, hauptsächlich Nadelwald, und etwa 50 ha Promenaden und öffentliche Plätze, welche in der Hauptsache bereits angelegt, theils aber auch nur in den Bebauungsplänen vorgesehen sind. Diese 50 ha werden sich künftig noch um den Inhalt der Plätze erhöhen, welche auf z. Z. mangels Bedürfnisses bauplanmäßig nicht geregeltem, gegenwärtig noch zu landwirthschaftlichen und gärtnerischen Zwecken benutztem Areal anzulegen sein werden.

Chemnitz ist in den letzten Jahrzehnten ungemein rasch gewachsen, von

10 800 Einwohnern im Jahre 1800
auf 23 500 im Jahre 1840,
„ 68 200 im Jahre 1871 und
110 800 „ „ 1885.

Diese Zahlen lassen es erklärlich erscheinen, daß nur das Innere der Stadt älteren Ursprungs ist, alle Vorstädte erst seit Anfang, ja meist Mitte dieses Jahrhunderts angelegt worden sind. Damit steht im Zusammenhang, daß enge Gassen nur das ungefähr 26 ha umfassende Stadtinnere

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hat, die Vorstädte aber fast durchgehends Straßen mit einer der Höhe ihrer Häuser entsprechenden Breite besitzen. Seit geraumer Zeit schon wird für Hauptverkehrsstraßen eine Breite von 21 m, für die übrigen Straßen von 17 m als Mindestmaß gefordert.

Daß auch im Stadtinnern allmählich eine Verbreiterung der Straßen durchgeführt wird, ermöglicht der Abbruch zahlreicher alter Häuser. Bei dieser Gelegenheit ist die Stadtgemeinde unter erheblichen Opfern bemüht, die Fehler der Vergangenheit zu beseitigen, dem Verkehrs- wie dem Gesundheitsbedürfniß Rechnung zu tragen. Letzteres tritt indeß trotz der Enge der Gassen deswegen nicht besonders in den Vordergrund, weil dieser alte Stadttheil vorzugsweise reich mit Plätzen ausgestattet ist. Er zählt deren nicht weniger als sieben mit einem Flächeninhalt von 2,19 ha, also 8,42% seines Gesammtinhalts. Wenn auch nicht in gleichem Maße, so doch im Verhältniß zur Ausdehnung in durchaus hinreichender Menge finden sich in den übrigen Stadttheilen noch 26 Plätze verstreut, welche, wenn auch zum Theil nur erst durch den Bebauungsplan vorgesehen, doch hinsichtlich ihrer Beschaffung gesichert sind.

Bei Festsetzung dieser Plätze ist besonders auf die Stadttheile Rücksicht genommen, welche nicht schon durch die Art der Bebauung, wie freistehende Bauweise, Vorgärten, Baumpflanzungen, oder durch die Nähe umfänglicher Promenaden Luft und Licht in entsprechender Menge erhalten. Es ist dadurch gelungen, auch bei einer vollständigen Bebauung der Stadtflur in befriedigender Weise die Frage wegen der in gesundheitlicher Beziehung so wichtigen Plätze zu regeln.

Die Ueberzeugung von der ungemeinen Bedeutung gerade dieser Frage für die Gesundheit der Einwohner ist aber auch so allgemein verbreitet, daß man keine Gelegenheit unbenutzt läßt, die eine Vergrößerung selbst bereits bestehender Anlagen ermöglicht. So hat erst in jüngster Zeit die Stadtgemeinde zu den im Weichbilde gelegenen Schloßteichanlagen ein Areal von ungefähr 1 ha hinzu erworben. Außerdem aber hat ein Bürger von hervorragend gemeinnütziger Gesinnung in einem anderen Stadttheil ein Areal von ungefähr 4 ha der Stadtgemeinde mit der Bestimmung zum Geschenk gemacht, daß dieses mit alten herrlichen Bäumen bewachsene Areal als Bürgergarten der öffentlichen Benutzung überwiesen wird.

Hand in Hand mit dem Streben nach möglichst zahlreichen großen Plätzen geht die Absicht, diese Plätze, soweit nicht ihre Bestimmung zu Marktplätzen ein Hinderniß bildet, mit Anlagen zu versehen und des Weiteren in allen den Straßen, deren Breite und Lage es irgend zuläßt, Baumpflanzungen anzulegen.

Der Verbesserung des Bodens dient ein durch die ganze Stadt verzweigtes Schleußennetz. Sein Ausbau hat schon frühzeitig begonnen, begünstigt durch die zahlreichen im Stadtgebiet vorhandenen Gewässer, welche eine Reinigung der Schleußen erheblich erleichtern. Seit einer Reihe von Jahren ist eine durchgreifende Aenderung insofern begonnen worden, als die Schleußen in Bauart und Größe den Anforderungen der neueren Technik angepaßt worden, und so steht für die nächste Zukunft die Herstellung eines durchaus geordneten Schleußennetzes zu erwarten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Eng hängt damit die Abfuhr der Abfallstoffe zusammen. Fast alle Häuser haben zur Zeit Gruben. Die Art und Weise ihrer Entleerung ist jedoch ohne durchgreifende Regelung dem Belieben der Hausbesitzer überlassen, welche sich dazu fast durchgängig der Beihülfe der umwohnenden Landwirthe bedienen. Verboten ist es, in die städtischen Kanäle Grubeninhalt abfließen zu lassen. Ausnahmen hiervon sind nur auf Widerruf, nur bezüglich des flüssigen Theils des Grubeninhalts und nur nach vollständiger Desinfection — Süvern-Röber'sches System — gestattet. Dieser Zustand erscheint auf die Dauer unhaltbar, und es unterliegt daher die Angelegenheit, deren Wichtigkeit keineswegs unterschätzt wird, schon seit geraumer Zeit eingehender Erwägung. Je mehr die Einwohner-, wie die Gebäudezahlen wachsen, je brennender wird natürlich die Frage. Nach dem jetzigen Stande der Angelegenheit erscheint es möglich, daß sie in einiger Zeit einer befriedigenden Lösung entgegengeführt werden kann.

Einer den Anforderungen der Neuzeit nach allen Richtungen entsprechenden Wasserleitung erfreut sich die Stadt seit dem Jahre 1875. Von einem ungefähr 5 Kilometer entfernten, nach dem Erzgebirge zu gelegenen Thale wird das Wasser durch Pumpwerke nach einer Hochdruckstation geführt und von dort nach der Stadt geleitet. Da Vergrößerungen nach verschiedenen Seiten hin möglich sind, so kann auch bei fortschreitender Ausdehnung der Stadt die erforderliche Wassermenge beschafft werden. Zu beklagen ist nur, daß noch nicht alle Häuser von den Vortheilen der Leitung Gebrauch gemacht haben; noch fast ein Viertheil ist ohne Anschluß. Nach den Erfahrungeu der letzten Jahre läßt sich indeß erwarten, daß es gelingen wird, den Anschluß sämmtlicher bebauten Grundstücke in nicht zu ferner Zeit herbeizuführen.

Endlich muß noch erwähnt werden, daß das Stadtgebiet der Lage nach ungesunde Theile nicht kennt. Die hügelige Gestaltung des Bodens erleichtert ungemein den Luftzutritt auch bis in das Innere der Straßen hinein.

Sind nach alledem die Vorbedingungen für die gedeihliche Entwickelung der Stadt und das Wohlbefinden *aller* ihrer Bewohner ungünstige keinen Falls zu nennen, so kommt hinzu — was hier von besonderem Interesse ist —, daß eigentliche große Arbeiterquartiere nicht bestehen. Nur in wenigen Straßen finden sich vorwiegend Arbeiterwohnungen; im Großen und Ganzen liegen letztere über die ganze Stadt verstreut und werden dadurch gleichmäßig des Genusses aller für die Allgemeinheit bestimmten Anstalten theilhaftig. Diese Vertheilung erklärt sich im Wesentlichen durch die Thatsache, daß, abgesehen von den besonders hoch gelegenen Stadttheilen, Fabriken sich in allen Gegenden der Stadt vorfinden.

Eine jüngst zu Verkehrszwecken veranstaltete Erörterung hat nun gelehrt, daß die Arbeiter das Bestreben haben, möglichst in Nähe ihrer Arbeitsstätten zu wohnen. Diesem Bestreben wird seitens der Bauunternehmer Rechnung getragen; denn gerade in der Umgebung der größten Anlagen sind in den letzten Jahren besonders viele neue Gebäude entstanden.

Die Bauthätigkeit ist aber überhaupt im ganzen Stadtgebiet namentlich in der neueren Zeit eine äußerst rege gewesen, und es sind hierbei

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

neben einer Anzahl ihrer Anlage nach zur Aufnahme größerer Wohnungen bestimmter Gebäude zahlreiche Häuser in der ausgesprochenen Absicht, als Arbeiterwohnungen zu dienen, errichtet worden. Ueberdies ist eine nicht unbeträchtliche Zahl Häuser der ersteren Art im Mangel eines Bedürfnisses nach größeren Wohnungen mit Arbeiterwohnungen ausgestattet worden. In Folge dessen ist zur Zeit ein drückender Mangel an kleinen Wohnungen allem Anschein nach nicht vorhanden. Allerdings ist dieser Zustand neuerlichen Ursprungs; denn wie schon einmal zu Anfang des vorigen Jahrzehnts Wohnungsmangel, wenn auch nur eine Zeit lang, vorhanden war, so überstieg auch zu Ausgang des vorigen und Anfang des jetzigen Jahrzehnts die Nachfrage das Angebot nicht unwesentlich. Es geht dies deutlich aus der Zahl der Fälle hervor, in denen Obdachlosigkeit die erste Veranlassung zu einer Unterstützung gab.

Während sich im

Jahre 1881 36 Familien und 2 alleinstehende Personen, zusammen 174 Köpfe,
„ 1882 67 „ „ 2 „ „ „ 333 „
„ 1883 40 „ „ 2 „ „ „ 215 „

in dieser Lage befanden, minderte sich diese Zahl

1884 auf 19 Familien mit 88 Köpfen,
1885 „ 12 „ „ 68 „,

und es steht jetzt das von der Stadt für die Aufnahme obdachloser Personen bestimmte Haus seit Anfang des Jahres leer.

Es findet diese Wohnungsnoth wie ihr allmähliches Verschwinden Erklärung durch einen Vergleich der in den einzelnen Jahren errichteten Gebäude und des in den gleichen Jahren erfolgten Bevölkerungszuwachses. Während in den Jahren 1871 bis einschließlich 1875 insgesammt 397, in den Jahren 1876 bis einschließlich 1880 insgesammt nur 116 Vorderhäuser errichtet wurden, stieg diese Zahl in den Jahren 1881 bis einschließlich 1885 auf 422. Davon fallen allein auf das Jahr 1885: 145. Die Bevölkerung dagegen vermehrte sich in der Zeit von 1871 bis 1875 um 9980 Seelen, in der Zeit von 1876 bis 1880 um 16916 und von 1881 bis 1885 um 15683.

Nun darf allerdings nicht außer Betracht bleiben, daß einem Bevölkerungszuwachs von 16916 Seelen in den Jahren 1876 bis 1881 nicht lediglich eine Zunahme der Vorderhäuser um nur 116 entspricht, denn in jener Bevölkerungszahl sind die Einwohner der im Jahre 1880 einverleibten Gemeinde Schloß-Chemnitz enthalten, und es sind deshalb jenen 116 Vorderhäusern noch 252 bewohnte Gebäude hinzuzuzählen, welche zur Zeit der Einverleibung bereits in jener Gemeinde vorhanden waren. Sieht man indeß von der durch die Einverleibung erfolgten Einwohner- wie Gebäudevermehrung ab, so steht doch die dann verbleibende Vermehrung der Gebäude um 116 zu einer Bevölkerungszunahme von dann 9020 Personen — verglichen mit den oben geschilderten Perioden — durchaus nicht in einem für die gedeihliche Entwickelung der Wohnungsfrage sprechenden Verhältniß.

Dies läßt auch ein Blick auf die Bevölkerungsdichtigkeit erkennen. Während im Jahre 1864 auf ein im Brandkataster unter einer Nummer

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

aufgeführtes Grundstück[1]) 27,98 Bewohner entfallen, steigt diese Zahl 1867 auf 28,28, 1871 auf 30,66, 1875 auf 30,93, 1880 auf 32,11 und 1885 auf 33,02. Wenn die Steigerung sich auch während der letzten Jahre fortgesetzt hat, so ist dies zum Theil noch eine Folge der in den vorhergehenden Jahren eingetretenen Pause in der Bauthätigkeit. Die Dichtigkeitszahl wird jedoch für die Gegenwart eine Wandlung zu ihren Gunsten erfahren, wenn die erhebliche Anzahl der im letzten Jahre errichteten, bis zur Berechnung der obigen Dichtigkeitszahlen noch nicht katastrirten und daher außer Betracht gebliebenen Gebäude in Berechnung gestellt worden sein wird.

Hierbei muß aber weiter darauf hingewiesen werden, daß ein mäßiges Wachsthum der Dichtigkeitszahl bei den hiesigen Verhältnissen eine Verschlechterung der Beschaffenheit der Wohnungen nicht in jedem Fall bedeutet. Die bis in das sechste Jahrzehnt hinein errichteten Häuser haben fast durchgängig nicht mehr als drei Geschoß, das Erdgeschoß eingerechnet. Mit dem Steigen des Werthes des Grund und Bodens trat naturgemäß das Bestreben ein, letzteren bei Errichtung neuer wie dem Umbau alter Gebäude in erhöhterem Grade auszunutzen durch Herstellung vier- und, soweit es die Straßenbreite zuließ, fünfgeschossiger Häuser. Daß nun eine derartige ausgiebigere Ausnutzung eine Verschlechterung der Wohnungen selbst zur Folge habe, läßt sich jeden Falls nicht behaupten. Wenn es auch an sich wünschenswerth erscheinen mag, in einem Hause eine möglichst geringe Zahl von Personen untergebracht zu sehen, so hat doch dieser Wunsch bei dem hohen Preise des Areals keine Aussicht, in weiterer Ausdehnung in Erfüllung zu gehen. Eine Beschränkung der Höhe der Häuser würde nur ein Zusammendrängen der Bewohner in den dann verbleibenden wenigen Räumen zur Folge haben; das beschränkte Angebot aber würde eine bedeutende Erhöhung der Preise und in Folge dessen andererseits eine Herabminderung der Ansprüche der Einzelnen rücksichtlich der Beschaffenheit der Wohnung bedeuten. Unter solchen Umständen ist es besser, mehrgeschossige Häuser, damit mehr Wohnungen, demgemäß billigere Miethen und dadurch den einzelnen Familien die erleichterte Möglichkeit zur Erlangung hinreichend großer Wohnungen zu schaffen.

Wenn nun alle die angeführten Momente berücksichtigt werden, so ist wohl zuzugeben, daß die Wohnungsverhältnisse in Chemnitz 1881 bis 1885 trotz Steigerung der Bevölkerungsdichtigkeit gegenüber den vorhergehenden Jahren sich nicht unwesentlich zum Besseren gewendet haben. Ob freilich diese Besserung von Bestand sein wird, läßt sich deshalb hier nicht voraussagen, weil die Bevölkerungszunahme zu einem beträchtlichen Theile durch Zuzug von Außen herbeigeführt wird. So sind von dem sich auf 15 683 belaufenden Bevölkerungszuwachs in den Jahren 1881 bis 1885 nicht weniger als 10 367 Personen zugezogen. Die Größe des Zuzugs

---

[1]) Ein derartiges Grundstück hat häufig außer dem Vordergebäude eine Anzahl mit Wohnräumen versehener Hinter- und Seitengebäude, so daß die Zahlen eine erhebliche Minderung erfahren würden, würde die Zahl aller einzelnen bewohnten Gebäude zu Grunde gelegt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

steht im engsten Zusammenhang mit dem Gang der Geschäfte: sie nimmt zu, blühen jene; sie nimmt ab mit ihrem Darniederliegen. Es kann daher bei einer Industriestadt wie Chemnitz auch trotz einer im Verhältniß zur jeweiligen Bevölkerungszahl ausreichenden Bauthätigkeit bei unverhältnißmäßigem Wachsen des Zuzugs rasch einmal das Angebot die Nachfrage nicht mehr befriedigen. Bis jetzt ist indeß ein derartiger Zustand immer nur vorübergehender Natur gewesen; bald war durch erhöhte Baulust das Gleichgewicht wiederhergestellt. Jedenfalls hat, soweit Wohnungsnoth eingetreten ist, diese immer nur in der unverhältnißmäßigen Zunahme des Zuzugs ihren Grund gehabt; andere Ursachen lagen nie vor. Namentlich fehlt es nicht an neuem Baugrund, so daß dessen Preise sich durchaus nicht in übermäßigen Grenzen bewegen.

Ueber die Beschaffenheit der Wohnungen, insbesondere über ihre Größe und über die Höhe der Miethpreise Angaben zu machen, ist unmöglich, da wohnungsstatistische Aufnahmen aus dem letzten Jahrzehnt nicht vorhanden sind. Um indeß doch einen ungefähren Anhalt zu bieten, ist jetzt für den vorliegenden Zweck in einer, wie ganz besonders betont werden muß, der dichtest bevölkerten, fast nur von Arbeitern bewohnten Straße eine Zählung vorgenommen worden. Dieselbe hat ergeben, daß in den dreißig vier Geschoß hohen Häusern der Straße insgesammt 572 Wohnungen mit 1246 Wohnräumen vorhanden sind, daß nur 4 von diesen Wohnungen leer stehen, die übrigen von 568 Haushaltungen und 161 Aftermiethern, insgesammt 2511 Personen benutzt werden, daß also auf das einzelne Haus 83,70 Bewohner - gegenüber der oben gegebenen Durchschnittszahl von 33,02 für die gesammten Grundstücke der Stadt —, auf die einzelne Wohnung 2,18 Wohnräume und 4,40 Bewohner, auf den Wohnraum 2,02 Bewohner entfallen. Alle Wohnungen besitzen heizbare Zimmer, die größte Zahl, 508, allerdings nur ein einziges; 27 Wohnungen bestehen aus 1 heizbaren Zimmer und 1 Küche, 26 aus 2 heizbaren Zimmern, 10 aus 2 heizbaren Zimmern und Küche und 1 aus 3 heizbaren Zimmern und Küche. Unter der Erde, also im Kellergeschoß, ist von all den Wohnungen keine gelegen; das Erdgeschoß beherbergt 73, das erste Obergeschoß 132, das zweite 139, das dritte 142 und das Dachgeschoß 86 Wohnungen. Zum Gewerbebetrieb wurden von den 568 Wohnungen 51 mit 58 heizbaren Zimmern und insgesammt 109 Wohnräumen benutzt, meist Räume des Erdgeschosses.

Nach Inhalt der Steuerregister wird für 400 der gezählten Wohnungen jährlich zwischen 90—160, bei 32 weniger als 90, bei dem Reste mehr als 160 Mk. Miethe gezahlt; im Durchschnitt beträgt letztere 128 Mk. jährlich.

Nach dem Werthe, um welchen die Gebäude bei der Landesbrandversicherungsanstalt versichert, wie weiter nach dem Preise, um welchen sie bei dem letzten Verkaufe veräußert worden sind, entspricht die erzielte Miethe einem durchschnittlichen Bruttoertrage von 7 % des Anlagecapitals, wobei jedoch bemerkt werden muß, daß diese Zahl nur eine ganz ungefähre, aller Wahrscheinlichkeit nach aber, da der Werth der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Grundstücke zu Folge der Beschaffenheit der für die Ermittlung benutzten Unterlagen vermuthlich zu niedrig eingesetzt ist, eine zu hohe ist.

Das Durchschnittsverhältniß endlich zwischen dem Betrage der einzelnen Miethen und dem steuerkatastermäßigen Einkommen des Miethers beträgt 1 : 5,8, stellt sich aber in Wirklichkeit günstiger, weil erfahrungsgemäß das geschätzte Einkommen das wirkliche Einkommen nicht erreicht, insbesondere bei diesen Zahlen der Erwerb, welcher durch Aftervermiethung gewonnen wird, nicht berücksichtigt ist.

Für Angaben über den räumlichen Inhalt der Wohnungen fehlen alle Unterlagen.

Nur ein verschwindend kleiner Theil des Stadtgebiets hat zwar diese Zahlen geliefert; dieselben entbehren aber gleichwohl in sofern des allgemeinen Werthes nicht, als sich behaupten läßt, daß ungünstigere Verhältnisse in keinem Theile der Stadt vorhanden sind. Und wenn sie im Besonderen erkennen lassen, daß in der ganzen Straße sich kein Haus mit Kellerwohnung befindet, so geben sie auch in dieser Hinsicht ein ziemlich treues Bild der hiesigen Zustände.

Kellerwohnungen zählen hier überhaupt zu den seltenen Ausnahmen. In den älteren Häusern finden sie sich nur vereinzelt; bei Neubauten wird fast durchgängig von ihrer Herstellung abgesehen. Einmal unterliegt letztere nach den bestehenden Bestimmungen wesentlichen Beschränkungen: so dürfen sie nie nach Norden liegen, in geschlossener Häuserreihe nur an Straßen und nur in dem Fall angelegt werden, wenn ihnen die Zuführung des Lichts in einem Winkel von 45° von der Fensterfohlbank aufwärts gewahrt ist und bleibt; sie müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,60 m haben und wenigstens zur Hälfte das umgebende Erdreich überragen; überdies ist außerhalb der Gebäudeumfassung bis zur Erdoberfläche ein isolirender und ventilirbarer Luftraum mittelst Anlegung von Isolirmauern in 25 cm Abstand von den Umfassungsmauern herzustellen. Die Bewohnerschaft zeigt sich aber überhaupt auch derartigen Wohnungen abgeneigt, und so steht zu hoffen, daß auch in Zukunft in dieser Hinsicht eine Wandlung nicht eintreten wird.

Zu einem entgegengesetzten Ergebnisse hat die Aufnahme hinsichtlich der Dachwohnungen geführt: bis auf ein Haus haben die gezählten Häuser Dachwohnungen. Sobald den allgemeinen und den hier noch aus feuerpolizeilichen Rücksichten „zu stellenden" besonderen Anforderungen entsprochen ist, bestehen gegen die Anlage solcher Wohnungen Bedenken nicht. Ungünstige Erfahrungen sind jedoch in sofern gemacht worden, als die Dachwohnungen häufig den gesammten unteren Dachraum eingenommen und es dadurch unmöglich gemacht haben, in demselben Kammern für die Wohnungen in den Geschossen zu beschaffen. Der Mangel solcher Kammern ist aus gesundheits-, sitten- und feuerpolizeilichen Rücksichten als schwerer Mißstand empfunden worden.

Die meisten der Arbeiterwohnungen bestehen aus einem heizbaren Zimmer und einer Kammer. Ist die Familie stark, so drängen sich die Bewohner Nachts entweder in der einen Kammer zusammen oder benutzen auch das den Tag über zum Aufenthalte dienende Zimmer oder doch, wenn

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der erste Dachboden zu Wohnungen eingerichtet und vermiethet ist, Räume auf dem zweiten Dachboden zu Schlafzwecken. Daß einmal ein derartiges Zusammendrängen der aus Personen männlichen wie weiblichen Geschlechts zusammengesetzten Bewohnerschaft der Erhaltung der Sittlichkeit nicht zuträglich ist und weiter durch Benutzung der Räume auf dem zweiten Dachboden zu Schlafzwecken die Feuersgefahr erhöht wird, bedarf keiner näheren Darlegung. Diesen Uebelständen wird in erheblicher Weise abgeholfen, wenn für jede Wohnung der Geschosse eine Kammer im unteren Dachraum vorhanden ist. Diese Kammer ermöglicht eine Trennung der Geschlechter und vermindert zugleich die auf den einzelnen Schlafraum entfallende Personenzahl. Es ist deshalb in die neue, seit 1885 in Geltung stehende Bauordnung die Bestimmung aufgenommen worden, daß Wohnungen im Dachgeschoß, die übrigens in der Ausdehnung ihrer halben Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,25 m haben müssen, nur dann zulässig sind, wenn im ersten Dachraum für jede Wohnung im Hause wenigstens je eine Kammer vorhanden ist. Schlafräume im zweiten Dachraum sind verboten. Es wird bei Ertheilung der Baugenehmigung streng darauf gesehen, daß diesen Vorschriften entsprochen ist, gleichviel, ob es sich um Neu- oder Veränderungsbauten handelt. Eine Aufsicht, welche fortlaufend, jeden Falls aber bei allen der baupolizeilichen Genehmigung unterliegenden baulichen Veränderungen vorzunehmen ist, sichert die Durchführung.

Erwähnt sei übrigens, daß diese Bestimmungen nach den hiesigen Erfahrungen von nicht zu unterschätzendem Werthe auch für die Häuser mit großen Wohnungen sind; denn sie sichern für das Dienstpersonal, das sonst gar häufig in finsteren, kaum noch den Namen Kammern verdienenden Räumen untergebracht ist, wenigstens den gesundheitlichen Anforderungen entsprechende Schlafräume.

2. Statutarische und gesetzliche Bestimmungen.

Wie hinsichtlich der Dachkammern, so bedeutet auch nach verschiedenen anderen, hier in Frage kommenden Richtungen hin das Inkrafttreten der ebenerwähnten neuen Bauordnung einen wesentlichen Fortschritt. Bisher zwar war schon eine Bauordnung vorhanden; dieselbe entsprach jedoch, da ihre Aufstellung schon vor einer langen Reihe von Jahren erfolgt war, den Verhältnissen der Neuzeit nicht mehr; und so ist es gekommen, daß Chemnitz zuerst von den großen Städten des Landes seinen Bauvorschriften eine den Anforderungen der Jetztzeit entsprechende statutarisch geordnete Gestaltung gegeben hat.

Als maßgebend für alle baupolizeilichen Entschließungen stellt die Bauordnung den Grundsatz an die Spitze, daß durch den Bau gegen das Gebot der Festigkeit, Feuersicherheit, Gesundheit, Zugängigkeit, Sicherheit des Verkehrs und sittenpolizeiliche Rücksichten nicht verstoßen werden darf. Kommt der Bauherr den von diesem Grundsatze geleiteten Anordnungen der Baupolizeibehörde nicht nach, so hat er zu gewärtigen, daß auf seine Kosten, was im öffentlichen Interesse oder aus polizeilichen Rücksichten zu thun nöthig ist, obrigkeitswegen vorgenommen wird. Die hieraus erwachsenden Kosten bilden eine öffentlich rechtliche, im Zwangswege ein-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ziehbare Last des Grundstücks. Ehe Baugenehmigung ertheilt wird, sind vorher die bauplanmäßigen Straßen, Plätze, Schleußen und Wasserlaufberichtigungen, — die Straßen mindestens von Straßenkreuz zu Straßenkreuz — ordnungsgemäß unter behördlicher Aufsicht herzustellen. Alle Bauten — lediglich ganz unwesentliche bauliche Veränderungen ausgenommen — wie weiter jede Verwendung von Räumen, welche hierfür in dem genehmigten Bauriß nicht bestimmt waren, zu Wohn-, Arbeits- oder Versammlungsräumen dürfen nur nach Genehmigung der Baupolizeibehörde vorgenommen werden; und es darf die Ingebrauchnahme von Neubauten nicht eher erfolgen, als nach geschehener Besichtigung baupolizeiliche Erlaubniß ertheilt ist.

Die Anzahl der Geschosse, als welche auch Mansarden gelten, ist abhängig vom Abstand der Baufluchtlinien von einander. Viergeschossige Häuser sind nur an Straßen, an welchen jener Abstand mindestens 17 m, fünfgeschossige nur an Straßen, an welchen derselbe 21 m beträgt, zulässig. Mehr als 5 Geschosse darf überhaupt ein Haus nicht haben. Nebengebäude dürfen nur eine solche Höhe erhalten, daß den Höfen desselben Grundstücks sowie den auf diesem vorhandenen Wohn- oder Arbeitsräumen, auch bei einer möglichen Bebauung der Nachbargrundstücke, der nöthige Zutritt von Luft und Licht gewahrt bleibt. Mehr als 4 Geschosse sind für solche Gebäude nicht erlaubt. Sind benachbarte Grundstücke räumlich so beschränkt, daß eine Errichtung von Nebengebäuden an beliebiger Stelle und in beliebiger Höhe auf einem jeden derselben unthunlich ist, so kann durch die Baupolizeibehörde auf Antrag eines Grundbesitzers die Art und Weise, wie beiderseits zu bauen ist, obrigkeitswegen festgestellt werden.

Um auch das Aeußere der Häuser stets freundlich zu erhalten, sind letztere mit Ausschluß der Rohbauten mit Mörtelputz zu versehen und abzufärben, und es sind Putz und Abfärbung in gutem Zustand zu erhalten.

Im Einzelnen ist bestimmt, daß alle Wohn- und Arbeitsräume in Erd- und Obergeschossen — die abweichenden Vorschriften für Dach- und Kellergeschosse haben bereits Erwähnung gefunden — mindestens 2,85 m im Lichten hoch sein müssen. Jedes mit Gebäuden besetzte Grundstück muß einen Hofraum haben. Ueberdeckte Lichthöfe sind mit geeigneten Ventilationseinrichtungen zu versehen. Ausführliche Vorschriften sind gegeben für Anlagen und Räume, welche Bauten, fremde Grundstücke oder deren Benutzung benachtheiligen oder belästigen; sie haben für Neubauten ebenso wie für bestehende Anlagen Anwendung zu leiden. Einer eingehenden Regelung ist die Beschaffung der Gruben und Abtritte, die Ableitung der Abfallwässer, die Anlage von Rohrleitungen, Wasser- und Aschebehältern und Brunnen unterworfen. So ist für jedes Grundstück mit Wohn- oder Arbeitsgebäuden zur Ableitung der Wässer mindestens eine Entwässerungsschleuße mit Schlammfang und Wasserverschluß bis zur nächst liegenden Straßenhauptschleuße herzustellen. Weiter kann für ein derartiges Grundstück aus gesundheitspolizeilichen Gründen die Anlegung einer Zweigleitung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

von der Hauptleitung des städtischen Wasserwerks und die Benutzung dieser Wasserleitung für Genußzwecke verlangt werden, wenn jene Hauptleitung nicht weiter als 20 m von der Grundstücksgrenze entfernt und das betreffende Grundstück mit zum Genuß tauglichem Wasser nicht ausreichend versehen ist. Alle diese Vorschriften — diejenigen über die Höhe der Gebäude und Wohnräume sowie die Größe der Hofräume allein ausgenommen — haben sofort auch auf bestehende bauliche Anlagen Anwendung zu finden.

Die Handhabung endlich dieser Bestimmungen und überhaupt die Besorgung der baupolizeilichen Geschäfte ist einer besonderen, unter Leitung eines juristischen Rathsmitgliedes stehenden Abtheilung übertragen. Der Abtheilung stehen außer dem nöthigen Expeditionspersonal drei Bautechniker für die Begutachtung und die Beaufsichtigung zur alleinigen Verfügung. Vollkommen getrennt von dieser Abtheilung ist die Abtheilung für städtische Bauten; sie untersteht einem Techniker, dem Stadtbaurath. Von ihr werden auch die Bebauungspläne, Straßenanlagen und dergleichen bearbeitet, so daß die Techniker der Baupolizeiabtheilung ihre gesammte Thätigkeit den Privatbauten widmen können.

Nun ist es ja allerdings unmöglich, daß die Baupolizeibehörde alle die ausgeführten Bauten nach der Fertigstellung, sowohl was ihre Beschaffenheit wie ihre Benutzung angeht, durch ihre Techniker fortdauernd einer regelmäßigen Aufsicht unterwirft; dazu würde eine Zahl von Beamten gehören, wie sie wohl kaum einer Behörde zur Verfügung stehen und bei den Opfern, die die Ausübung der Baupolizei schon jetzt von dem Gemeindesäckel fordert, auch kaum jemals zur Verfügung stehen werden. Gleichwohl sind derartige, auf Beschaffung gesunder Wohnungen gerichteten Bestimmungen von ungemeiner Wichtigkeit, stehen nicht bloß auf dem Papiere. Sie ermöglichen es einmal, daß ein ihren Anforderungen entsprechendes Haus hergestellt wird — und daß dieser Forderung Genüge geschieht, kann stets erreicht werden —; sie geben aber weiter dadurch, daß sie auch für jede wesentliche Veränderung, insbesondere eine Veränderung in der Benutzungsweise, Genehmigung zur Voraussetzung machen, Veranlassung, von Zeit zu Zeit eine Besichtigung der Häuser vorzunehmen. Sie versetzen damit jeden Hausbesitzer in die Besorgniß, daß in Folge einer derartigen Besichtigung die Nothwendigkeit an ihn herantreten wird, etwa in der Zwischenzeit geschaffene, den bestehenden Bestimmungen nicht entsprechende Zustände wieder zu beseitigen. Die Aussicht auf die hierdurch erwachsenden Kosten und weiter die in der Bauordnung vorgesehene Möglichkeit, mit Geld- oder gar Haftstrafe belegt zu werden, lassen es nach den bisherigen Erfahrungen den Hausbesitzern in den weitaus meisten Fällen vortheilhafter erscheinen, Veränderungen erst nach hierzu ertheilter Genehmigung vorzunehmen. Daß diese Folge eintritt, dazu ist allerdings Vorbedingung, daß die Baupolizeibehörde die bestehenden Vorschriften mit Nachdruck zur Durchführung bringt, ausnahmslos alle zur Anzeige gelangenden Vorschriftswidrigkeiten bestraft und unzulässige Zustände beseitigen läßt. Ein derartiges Vorgehen wird gar bald bei allen Hausbesitzern Eindruck machen; es wird aber auch die Unterstützung der Miether wachrufen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Dieselben werden bald selbst besorgt sein, auf Beseitigung vorschriftswidriger Zustände zu dringen. Endlich wird auch der Umstand, daß sich vorschriftsgemäß vorgerichtete Wohnungen leichter vermiethen lassen, nicht außer Betracht bleiben.

Nach alledem wird zugegeben werden müssen, daß die S. XI und XII der Einleitung zu dem 1. Bande dieser Gutachten und Berichte ausgesprochene Ansicht, daß auch die besseren Bauordnungen der Baupolizei nicht hinreichende Befugnisse ertheilen, daß aber, selbst wenn dies der Fall wäre, überall die Organe für die Handhabung solcher Befugnisse fehlen, und endlich die Baupolizei jeden Falls von etwa eingeräumten weitgehenden Befugnissen nicht Gebrauch macht, — daß diese Ansicht auf die hiesigen Verhältnisse nicht Anwendung finden kann. Der Umfang der der Baupolizei eingeräumten Befugnisse muß als durchaus genügend bezeichnet werden; die Macht, ihren Verfügungen Nachdruck zu geben, fehlt der Baupolizei auch nicht, und da sie gewillt ist, hiervon im öffentlichen Interesse durchgreifenden Gebrauch zu machen, so ist zu erwarten, daß es ihr allmählich gelingen wird, den bestehenden Bestimmungen entsprechende Zustände herbeizuführen.

Es ist ferner der Auffassung Ausdruck gegeben worden, daß auch das Privatrecht, soweit es die Wohnungsfrage behandele, ungenügend sei. Auch dieser Meinung kann, soviel wenigstens die Miethverhältnisse anlangt, nicht beigetreten werden. Wenn insbesondere gesagt wird, daß die Aufhebung eines abgeschlossenen Miethvertrages wegen Gesundheitswidrigkeit der Wohnung in den meisten Fällen auf gerichtlichem Wege durchzuführen, sehr schwierig ist, so muß dem gegenüber darauf hingewiesen werden, daß nach der Regelung, die der Miethvertrag im sächsischen Bürgerlichen Gesetzbuch §§ 1187—1228 gefunden hat, eine solche Aufhebung um nichts schwerer zu bewerkstelligen ist, als die Lösung eines jeden anderen Vertrags aus einem gesetzlichen Grunde. Dies beweist zur Genüge die Thatsache, daß Klagen, welche die Aufhebung des Miethvertrags wegen gesundheitswidriger Beschaffenheit der Wohnung bezwecken, durchaus nicht zu den Seltenheiten gehören.

Auf die einzelnen Bestimmungen einzugehen, würde hier zu weit führen. Hier genügt, zu erwähnen, daß, wenn im Vertrage keine Zeit bestimmt ist, bei Wohnungen, deren Miethzins 150 Mk. und mehr beträgt, einjährige, bei Wohnungen mit geringerem Miethzins halbjährige Dauer des Miethvertrags anzunehmen ist, und es endigt der Vertrag nach dieser Zeit bloß dann, wenn eine Kündigung ersteren Falls ein halbes Jahr, letzteren Falls ein Vierteljahr vor der beabsichtigten Auflösung des Vertrages erfolgt ist. Miethverträge, in welchen monatlicher oder wöchentlicher Miethzins ausgemacht ist, sind monatlicher oder wöchentlicher Kündigung unterworfen. Vor Ablauf der Zeit, auf welche der Vertrag geschlossen ist, kann der *Vermiether* abgehen: 1. wenn der Miether den Zins in zwei hinter einander folgenden Terminen im Rückstand läßt und den Vermiether nicht befriedigt, bevor dieser von dem Vertrage abgehen zu wollen erklärt; 2. wenn der Miether die Sache mißbraucht und *ungeachtet einer Abmahnung* seitens des Vermiethers nicht davon absteht; 3. wenn sich

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die Nothwendigkeit ergiebt, eine Ausbesserung vorzunehmen, durch welche die Benutzung der Sache dauernd gehindert wird; und 4. im Falle der Eröffnung des Concurses zum Vermögen des Miethers. Der Miether kann von dem Vertrage abgehen: 1. wenn an der Sache Mängel anfangs vorhanden sind oder später entstehen, welche den Gebrauch in erheblicher Weise hindern oder erschweren, und der Vermiether denselben nicht ohne Verzögerung abhilft; 2. wenn der Vermiether sich zu nothwendigen Ausbesserungen ungeachtet der Aufforderung des Miethers nicht versteht; 3. wenn die Benutzung der Sache durch den Vermiether oder einen Dritten gehindert oder wesentlich geschmälert wird; 4. wenn der Vermiether die Einräumung der Benutzung verzögert; 5. wenn von Fortsetzung der Benutzung eine erhebliche Gefahr für den Miether zu befürchten steht.

Wegen der Vertragsverbindlichkeiten des Miethers kann der Vermiether die in den vermietheten Räumen noch vorhandenen Sachen des Miethers zurückhalten. An Gegenständen, in welche die Hülfe nicht vollstreckt werden darf, kann dieses Recht jedoch nicht ausgeübt werden.

Diese Bestimmungen stehen seit mehr als zwanzig Jahren in Kraft, und doch ist bis jetzt noch kein Bedürfniß zu Tage getreten, eine Aenderung derselben vorzunehmen.

3. Abhilfemaßregeln.

Geradezu als bedenklich, ja als die Wohnungsnoth fördernd muß es bezeichnet werden, wenn einmal in ähnlicher Weise, wie gegen den Wucher, gegen die Forderung zu hohen Miethzinses vorgegangen, des Weiteren das jetzt bestehende Zurückhaltungsrecht aufgehoben werden sollte.

Es ist zuzugeben, daß die Miethen eine Höhe erreichen können, welche mit der dafür gebotenen Leistung im Vergleich zu den sonstigen Preisverhältnissen in einem Mißverhältniß steht; und es wird deshalb mit Recht das allgemeine Bestreben sein müssen, der Art unerträgliche und die Bevölkerung unendlich schädigende Zustände zur Unmöglichkeit zu machen. Es erscheint jedoch aussichtslos, dieses Ziel in der angedeuteten Weise zu erreichen. Unseres Erachtens würde ein derartiges Vorgehen lediglich eine Verminderung der Bauthätigkeit und damit eine Verminderung des Wohnungsangebots zur Folge haben.

Es ist gesagt worden, daß ähnlich wie beim Darlehn und weiter bei der Zahlung der Löhne der Staat den wirthschaftlich Schwachen schütze, in gleicher Weise der Staat auch dem Wohnungsbedürftigen seinen Schutz angedeihen lassen müsse. Indeß dieser Vergleich trifft nicht zu.

Rücksichtlich des Wuchergesetzes tritt in Betracht, daß trotz des Bestehens des Wuchergesetzes die Gelder, welche der Verwendung harren, eine Abminderung nicht erleiden; denn auf das Entstehen des Capitals einzuwirken, ist nicht in das Belieben des Einzelnen gestellt: der Einzelne hat lediglich die Füglichkeit, die Vertheilung zu beeinflussen. Ebenso bleibt trotz des Verbots des sog. Truksystems das Bedürfniß der Industrie nach Arbeitskräften dasselbe. Es beschränkt das Gesetz in dem einen Fall den Geldmann, im anderen den Fabrikherrn nur in der schrankenlosen Ausbeutung des Bedürftigen; es läßt aber einerseits die Menge des Capitals

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wie andererseits die Größe des Bedürfnisses nach Arbeitskräften, da sich beide auf die Dauer nach allgemeinen, auf alle Länder Anwendung leidenden Grundsätzen regeln, unberührt; höchstens bewirkt sein Inkrafttreten ein augenblickliches Schwanken.

Anders bei Bauunternehmungen. Diese sind lediglich ein Ausfluß örtlichen Unternehmungsgeistes. Würde hier ein dem Wuchergesetze ähnliches Gesetz erlassen, so würde dies, da ein Einfluß des Weltmarktes hier ausgeschlossen ist, aller Wahrscheinlichkeit nach den Erfolg haben, daß die Speculation sich nunmehr anderen, mit weniger Mißhelligkeiten verbundenen Unternehmungen zuwendet. Schon die Befürchtung, in unangenehme Verwicklungen zu kommen, würde eine Menge Capitalisten von einer Anlage ihrer Gelder in Hausgrundstücken abschrecken. Und diese Befürchtung ist wahrlich nicht grundlos. In wenig Gebieten des Civilrechts kommen soviel Streitigkeiten vor, wie in dem der Miethverträge. Und nun denke man, daß der Miether die Füglichkeit hätte, seinen Vermiether wegen der Höhe des Miethzinses mit den Strafbehörden in Berührung zu bringen. Welche Versuchung für zahlungsunlustige Miether, den Versuch zu wagen, sich ihren Verbindlichkeiten zu entziehen! Schon um dieser einen Möglichkeit willen kann nicht genug vor einem Vorgehen in dieser Richtung gewarnt werden; unerträgliche Zustände würde unseres Erachtens ein solches Gesetz schaffen.

Man kann hier auch nicht einhalten, daß ja ganz dasselbe, was hier von dem Miether gesagt wird, für den Darlehnsschuldner zu gelten habe: mit dem Wuchergesetze seien jedoch derartige Erfahrungen nicht gemacht worden. Beim Darlehn sind die Verhältnisse durchaus nicht so günstig, um den Schuldner ohne Weiteres den angedeuteten Versuch wagen zu lassen. Hier liegen meist von vornherein Leistung des Gläubigers wie Leistung des Schuldners und damit auch die Frage klar, ob der gezahlte Zins den üblichen Zinsfuß überschreitet; lediglich die weiteren Voraussetzungen für die Bestrafung bedürfen der Erörterung. Anzeigen können deshalb viel leichter in ihrer Grundlosigkeit erkannt und abgewiesen werden. Und wie oft stellen sich trotzdem noch in Erörterung genommene Anzeigen als unbegründet heraus!

Anders bei Anzeigen über Miethwucher; hier müßte jeden Falls zunächst die Wohnung besichtigt werden, ehe nur ein ungefährer Anhalt genommen würde. Welchen Eindruck eine solche Besichtigung bei der Bevölkerung hervorbringt, ist bekannt. Wenn sich noch so klar herausstellt, daß die Anzeige ungerechtfertigt war, immer wird der Hausbesitzer von nun an Mühe haben, sein Haus nutzbringend zu verwerthen; denn immer wird er dem Verdachte ausgesetzt sein, daß sein Gebahren nicht über allen Zweifel erhaben, bei ihm wucherische Ausbeutung nicht ausgeschlossen sei. Und nun die Beweisfrage! Wer soll die Frage beantworten, daß der Miethzins ein unmäßiger sei? Dem Richter kann man dies doch wirklich nicht zumuthen; also müssen Sachverständige beigezogen werden. Woher sollen diese genommen werden? Selbst hiervon abgesehen, welche Ungleichheiten müssen in den Urtheilen der verschiedenen Gerichte eintreten, da

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sich letztere doch im Wesentlichen auf die je nach den örtlichen Verhältnissen verschiedenen sachverständigen Gutachten stützen werden!

Zweifellos ist, daß gar bald der friedliebende, Unzuträglichkeiten und Belästigungen abholde Capitalist — und dieser ist sicher nicht der schlechteste Hauswirth — sich des Besitzes eines Hauses zu entledigen bestrebt sein, Neubauten unterlassen nnd denjenigen das Feld räumen würde, welche entweder durch die Verhältnisse zu dem Besitze eines Hauses gezwungen oder gegen alle Unzuträglichkeiten abgestumpft sind und sich vielleicht gewitzigt genug glauben, um auch trotz des Gesetzes ein gutes Geschäft zu machen. Denn daß es immer Leute geben wird, die auch dem sorgfältigst bearbeiteten Gesetze gegenüber Mittel und Wege finden, sich seiner Einwirkung zu entziehen, wird wohl nicht bestritten werden. Und nun bedenke man, daß der Miethpreis, nimmt die Bauluft, dem zu Folge auch das Angebot von Wohnungen ab, nothwendig steigen muß und dadurch leicht der Fall eintreten wird, daß Preise, die früher als wucherisch bezeichnet werden konnten, später als durchaus angemessen angesehen werden müssen.

Aehnlich verhält es sich mit dem Retentionsrecht. Soweit sich dasselbe auf alle Gegenstände erstreckt, auch auf die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen, soll ihm das Wort nicht geredet werden; zu einer solchen Ausnahmebestimmung liegt gar kein gerechtfertigter Anlaß vor. In der Gestalt jedoch, wie das sächsische Bürgerliche Gesetzbuch jenes Recht kennt, hat es nach den hier gemachten Erfahrungen auf die Wohnungsverhältnisse schädigend in keiner Weise eingewirkt. Es ist ja richtig und soll nicht bestritten werden, daß die Ausübung dieses Rechts zuweilen zur Folge haben kann, daß die davon berührten Miether der öffentlichen Armenpflege anheimfallen. Dies kann indeß nach unserer Meinung gegen die Einrichtung selbst nicht in das Feld geführt werden. Tritt ein solcher Fall ein, so lehrt er lediglich, daß die betreffende Familie schon damals nicht mehr genügende Mittel für ihr Auskommen besaß, als sie noch die Wohnung inne hatte, bereits zu dieser Zeit der öffentlichen Armenpflege zur Last gefallen wäre, wenn nicht der Hausbesitzer die Wohnung als Unterstützung gewährt hätte. Und nun soll die Last, die in Wirklichkeit schon früher der Allgemeinheit zugefallen war, der Einzelne tragen, er soll die Unterstützung, die der unterstützungsverpflichtete Staat oder die verpflichtete Gemeinde durch Einlösung der Invecten gewissermaßen für die Vergangenheit leistet, auf seine Schultern nehmen?

Unseres Erachtens ist die Wohnungsnoth von so allgemeiner Bedeutung und so eng mit dem gesammten wirthschaftlichen Leben verwachsen, daß ihr mit durchgreifendem Erfolge nur dann entgegengetreten werden kann, wenn die Kräfte, welche die natürlichen Triebfedern des wirthschaftlichen Lebens bilden, hierzu Verwendung finden. Es muß das wirthschaftliche Leben die Abhilfe aus sich selbst schaffen, es genügt nicht, wenn sie ihm künstlich von Außen her gewährt wird. So werden die auf Beschaffung billiger Arbeiterquartiere gerichteten Bestrebungen der öffentlichen Körperschaften oder hochgesinnter Privaten zwar mildernd wirken, durchschlagenden Erfolg aber nicht erzielen; denn so reiche Mittel, um allen Be-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dürfnissen zu genügen, werden nie und nirgends zu Gebote stehen. Noch weniger können die besten polizeilichen Vorschriften das gewünschte Ergebniß bringen, wenn in Folge ihres beschränkenden Inhalts die Baulust zurückgedrängt wird, und nun die Objecte fehlen, an denen sie zur Durchführung gelangen können. Nach unserer Meinung wird eine umfassende Besserung der Wohnungsverhältnisse, eine Besserung, welche die Gewähr eines dauernden Erfolgs in sich trägt, nur dann eintreten, wenn es gelingt, die private Bauthätigkeit der Art zu beeinflussen, daß sie sich dauernd selbständig nach dem Wohnungsbedürfniß regelt.

Dazu ist vor Allem erforderlich, daß hinreichende Gelegenheit zu Neubauten auf bisher nicht bebautem Grunde vorhanden ist. Ist dies nicht der Fall, oder sind dergleichen Neubauten doch nur mit Schwierigkeit zu bewerkstelligen, so kann es möglicher Weise Sache der Stadtgemeinde sein, für Aufschließung von Baugrund überhaupt zu sorgen oder doch Erleichterungen hierfür zu schaffen.

Und es wird nun weiter je eher von dieser Gelegenheit zu Neubauten Gebrauch gemacht werden, je mehr dem Unternehmer Sicherheit dafür geboten ist, daß er durch den Miether nicht Einbuße an seinem Vermögen erleidet. Es muß bei Beurtheilung dieser Frage in Erwägung gezogen werden, welche Lasten der Grundbesitz zu tragen hat. Nach den hiesigen Verhältnissen z. B. hat derjenige, welcher unbebautes Areal mit Gebäuden besetzt, außer den Beiträgen zur Beschaffung von Plätzen und Brücken die an dem Grundstück entlang führende Straße nebst Schleuße vor der Bebauung herzustellen und sammt dem Areal ohne Entschädigung an die Stadt abzutreten. Er hat weiter die Fußwege vor seinem Grundstück so lange in baulichem Stande zu erhalten, als sie nicht durch ihn und auf seine Kosten mit Granitplatten belegt sind, und dieser Belag kann bis zu einer Breite von 3,50 m verlangt werden. Und auch nach völliger Fertigstellung hat er noch immer für Reinhaltung dieser Fußwege besorgt zu sein. Welchen Aufwand an Arbeit und Geld dies bei Schneefall, bei Regenwetter erfordert, bedarf keiner Ausführung. Daß außerdem der Grundbesitz noch besonderer staatlicher wie städtischer Besteuerung unterliegt, darf endlich nicht außer Acht gelassen werden. Und so liegt wohl klar, daß unter solchen Umständen die Baulust nur dann rege bleiben kann, wenn bis zu einem bestimmten Grade die Gewißheit eines Nutzens besteht. Je geringer aber die Gefahr wird, einen Vermögensschaden zu erleiden, um so billiger werden naturgemäß die Wohnungen werden können und in Folge der Concurrenz auch wirklich werden. Hat doch der Hausbesitzer nicht mehr nöthig, bei Auswerfung des einzelnen Miethbetrags sogleich die Beträge in Rücksicht zu ziehen, die ihm voraussichtlich durch die Zahlungsunfähigkeit einzelner Miether verloren gehen.

Aufgabe des Gesetzgebers ist es daher, im öffentlichen Interesse dem Hausbesitzer möglichst eine Gewähr für den Eingang der Miethbeträge zu gewähren, mit anderen Worten die Creditfähigkeit des Miethers zu erhöhen.

Eine solche Maßregel ist das Retentionsrecht. Wenn man gegen dasselbe wie gegen alle ähnlichen Maßnahmen anführt, daß sie den Miether

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

in ein drückendes Abhängigkeitsverhältniß zum Vermiether setzen, daß durch sie der Miether Gefahr laufe, wirthschaftlich zu Grunde gerichtet zu werden, so ist dem entgegenzuhalten, daß die Aufhebung des Retentionsrechts die Lage des Miethers in nichts bessern würde; denn auch fernerhin könnte ja der Vermiether wegen des rückständigen Miethzinses klagweise vorgehen und dann, wenn auch freilich mit erhöhtem Aufwand, die Zwangsvollstreckung betreiben. Das Endergebniß würde also dasselbe sein, sein Eintritt lediglich hinausgeschoben. In wie weit also durch die Beseitigung jenes Rechts der Miether wie die Verwaltung der öffentlichen Armenpflege besser gestellt wird, ist nicht einzusehen. Erhöht würde aber, weil die Möglichkeit dazu jeden Falls erleichtert wird, für den Vermiether die Gefahr, daß der Miether inzwischen unredlicher Weise Veranstaltung trifft, die drohende Zwangsvollstreckung zu vereiteln; und es würde nunmehr der Vermiether seine erhöhte Gefahr auf die große Schaar der zahlungsfähigen Miether abzuwälzen suchen, die einzige Folge also sein, daß sich deren Lage verschlechtert. Wir müssen uns daher ganz entschieden für das Fortbestehen des jetzigen Retentionsrechts aussprechen. Wir sind weiter der Ansicht, daß auch in der Concursordnung die Miethzinsforderung für ein oder zwei Jahre vor der Concurseröffnung unter die bevorzugten Forderungen des § 54 aufgenommen werde und hier nach Nr. 5 ihren Platz finde. Die bloße Berechtigung, im Falle der Geltendmachung des Retentionsrechtes abgesondert befriedigt zu werden, genügt nicht, da die Forderung, soweit sie nicht gedeckt ist, unter die gewöhnlichen unter Nr. 6 erwähnten Forderungen fällt.

Ob es sich empfiehlt, noch weitere gesetzliche Vorkehrungen nach der einen oder anderen Richtung hin zu treffen, darüber haben wir bis jetzt ein abschließendes Urtheil noch nicht gewonnen.

Dem Vorschlag gegenüber, ein Mindestmaß des Luftraums zu bestimmen, welches für den einzelnen Bewohner gewahrt bleiben muß, können wir, so wichtig uns auch die Frage der Reinhaltung der Luft erscheint, das Bedenken nicht unterdrücken, daß hier eine durchgreifende Aufsicht sich wohl kaum ermöglichen lassen wird. Ohne zahlreiches Aufsichtspersonal würde die Vorschrift auf dem Papiere stehen bleiben, nur in einzelnen Fällen zur Durchführung gelangen und dadurch Ungleichheiten herbeiführen, die gewiß zu vielfachen und nicht unberechtigten Klagen Anlaß gäben. Aber selbst das Vorhandensein des nöthigen Aufsichtspersonals vorausgesetzt, hat die Maßregel doch keine Aussicht, beständig durchgeführt zu werden. Oder soll in den Fällen, wenn eine Familie eine Wohnung mit der höchst zulässigen Zahl von Köpfen belegt hat und nun durch Geburten oder durch Aufnahme beschäftigungsloser, kranker oder aus sonstiger Ursache in die Heimath zurückkehrender Familienglieder vermehrt wird, diese Familie nunmehr den seit langem benutzten Räumen den Rücken kehren und zur Ingebrauchnahme einer zwar dem Luftinhalt nach größeren, der Umgebung nach aber vielleicht ungünstigeren Wohnung gezwungen werden? Die Verwaltungsbehörde, die dergleichen durchsetzte, müßte doch wohl erst noch gefunden werden.

Und wollte man weiter dem Arbeitgeber die Verpflichtung auferlegen,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

für die von Außen herbeigezogenen Arbeiter angemessene Wohnungen zu schaffen, so würde, die Durchführbarkeit der Maßregel vorausgesetzt, dies eine Belastung der Industrie bedeuten, von der es sich denn doch sehr fragt, ob die Industrie in der Lage wäre, dabei den Wettbewerb auf dem Weltmarkte erfolgreich auszuhalten. Und wenn selbst auch der vermögende Industrielle die Last zu tragen vermöchte, der Anfänger, der häufig zum großen Theil mit Credit arbeitet und erst allmählich zu Kräften kommt, wird dazu kaum im Stande sein; ihm würde eine derartige Verpflichtung die Unmöglichkeit bedeuten, sich zu größeren Verhältnissen emporzuschwingen. Jedenfalls ist die Befürchtung nicht ohne allen Grund, daß die Entwickelung unserer Industrie durch eine solche Maßregel, wenn nicht überhaupt in Frage gestellt, so doch mindestens erheblich aufgehalten würde. Wo überdies die Grenze für die Bestimmung der Arbeiterzahl zu finden wäre, die den Eintritt der Verpflichtung zur Folge hätte, mag dahingestellt bleiben; jeder Fabrikationszweig müßte nach anderen Grundsätzen behandelt werden.

Man muß sich überhaupt hüten, den Ertrag der Industrie für die Arbeitgeber allzuhoch anzuschlagen. Was man sieht, sind die Arbeitgeber, die sich über Wasser halten; die zu Grunde gegangenen hat das Meer verschlungen. Soll aber der Ertrag richtig berechnet werden, so müssen auch diese Verluste mit in Rechnung gestellt werden, und bei einer solchen Rechnung dürfte es sich herausstellen — sie genau vorzunehmen, ist freilich unmöglich —, daß die Industrie gegenwärtig dem darauf seine Thatkraft verwendenden Unternehmer keinen sehr hohen Gewinn gewährleistet, und daß nur bei ganz ungewöhnlicher Thatkraft und Befähigung des Unternehmers Erfolge erzielt werden, Erfolge übrigens, die auf die Arbeitskräfte vertheilt nicht einmal eine nennenswerthe Erhöhung der Einnahme des Arbeiters bedeuten würden.

Man unterschätze doch nur nicht die Thätigkeit der bahnbrechenden Personen unter den Arbeitgebern! Ist es doch nichts Geringes, daß es diesen gelungen ist, in zwei Generationen — seit der Zollverein und die Einigung Deutschlands dazu die Möglichkeit gewährten — unsere deutsche Industrie der ausländischen ebenbürtig zu machen, ja sie auf mehreren Gebieten zu schlagen. Ohne die Thätigkeit dieser Vorkämpfer würde der Arbeiter weder bessere Löhne noch überhaupt Löhne haben; die jetzige Bevölkerung würde ohne sie — wenigstens in Sachsen — sich überhaupt nicht nähren können. Richtet man die Anforderungen lediglich nach den reich gewordenen Arbeitgebern, nun so wird der frische Kräfte, neue Anregungen bringende Nachwuchs einfach unmöglich gemacht.

4. Freie Hilfsthätigkeit.

Seit verhältnißmäßig kurzer Zeit erst ist die Arbeiterwohnungsfrage angeregt, und es wird voraussichtlich noch manches Jahr ins Land gehen, ehe eine Klärung und umfassende Regelung dieser für den Arbeiter so wichtigen Angelegenheit eintritt. Bedeutet doch für den Arbeiter eine gesunde und zur Führung eines Familienlebens *geeignete* Wohnung, die ihm zu

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

einem angemessenen Preise gewährt ist, die Grundlage seines Erwerbs und eines sittlichen und tüchtigen Lebens. Wer wollte also nicht nach Kräften bemüht sein, desfallsige Bestrebungen zu unterstützen? Es fragt sich aber, auf welchem Wege man zum Ziele gelangen kann. Durch übertriebene Anforderungen der Gesundheitspflege wird man die Erreichung des Ziels ebensosehr erschweren wie durch Maßregeln, welche das Capital abhalten, sich der Sache zuzuwenden. Man mag also „versuchen". Wie das Ergebniß der Versuche auch ausfallen möge, jeden Falls wird erfolgreich vorgearbeitet durch inzwischen eintretende freie Hilfsthätigkeit Privater. Es werden durch letztere Erfahrungen ermöglicht, die für die Beurtheilung der Frage von unschätzbarem Werthe sein müssen. Und es ist deshalb schon durch die Rücksicht auf das öffentliche Wohl geboten, daß Staat wie Stadt solcher Thätigkeit so viel als möglich die Wege ebnen.

Bestrebungen nach dieser Richtung sind hier wiederholt zu Tage getreten.

Schon zu Anfang des fünften Jahrzehnts hat sich eine Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen gebildet. Dieselbe baute zwar eine Anzahl Häuser, entäußerte sich derselben jedoch bald wieder und löste sich auf.

Im Jahre 1883 wurde sodann durch Schenkung eines Capitals die Stiftung Heim ins Leben gerufen. Dieselbe bezweckt, unbescholtenen und würdigen Arbeitern der Sächsischen Maschinenfabrik, einer Actiengesellschaft, welche die von dem Großindustriellen Richard Hartmann gegründeten Anstalten übernommen hat, gesunde und billige Wohnungen zu schaffen. Die Stiftung baut oder erwirbt zu diesem Zwecke geeignete Häuser und vermiethet dieselben gegen mäßigen Zins an Arbeiter, welche den vorerwähnten Anforderungen entsprechen; dabei sollen die am längsten in der Fabrik beschäftigten Arbeiter möglichst zuerst berücksichtigt werden. Die Stiftung bleibt Eigenthümerin der Häuser. Sie erhält die Mittel zur Durchführung ihrer Aufgabe in erster Linie durch den Ueberschuß der Miethzinsen über Unterhaltungs- und Verwaltungskosten, des Weiteren durch freiwillige Beiträge, wie solche unter Anderen die Sächsische Maschinenfabrik wiederholt gewährt hat. Und endlich ist die Einrichtung getroffen, daß der Reingewinn, welchen die Cantinen der ungefähr 3000 Arbeiter beschäftigenden Fabrik ergeben, und der sich im letzten Jahre auf ungefähr 7600 Mk. belief, sammt den seitens der Fabrik erhobenen Strafgeldern der Stiftung zufließen. Auch wird, wie wir vertrauen, die Fabrik bei dem offenbaren Interesse für sie selbst ihre Theilnahme nicht entziehen, insbesondere ebenso, wie das in Westfalen geschieht, auch ferner an Zuwendungen es nicht fehlen lassen.

Die Oberaufsicht führt die Direction der Sächsischen Maschinenfabrik; sie ernennt auch den Vorstand, welcher die Stiftung nach Außen vertritt. Die Regelung der inneren Angelegenheiten, insbesondere die Verwaltung der Grundstücke und der Casse sowie die Festsetzung der Miethen wird von einem Ausschuß von Arbeitern der Fabrik besorgt. Die Mitglieder für diesen Ausschuß, deren Zahl mindestens 10 betragen muß, ernennt zur einen Hälfte die Fabrikdirection, zur anderen wählen sie die Arbeiter. Dafern dem Ausschuß Neu- oder Umbauten oder der Erwerb von Grundstücken nothwendig oder förderlich erscheinen, hat er zunächst dem Vorstand

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hierüber Anzeige zu machen, dieser beschafft nach Befinden die nöthigen Unterlagen und holt die Entschließung der Direction ein.

Solange die Sächsische Maschinenfabrik besteht, ist lediglich der oben erwähnte Zweck zu verfolgen. Hört sie auf, zu bestehen, so hat der Stadtrath nach Gehör des Vorstandes und Ausschusses und der letzten Fabrikleiter über das Fortbestehen der Stiftung sowie über die etwaige anderweitige Verwendung des Stiftungsvermögens Beschluß zu fassen. In jedem Falle ist letzteres zum Besten von Arbeitern zu verwenden.

Die Stiftung hat alsbald ein umfängliches, nicht allzuweit von der Sächsischen Maschinenfabrik, in Waldesnähe gelegenes und bis dahin landwirthschaftlich verwerthetes Areal erworben, hat über dasselbe einen Bebauungsplan aufgestellt und ist nach ministerieller Bestätigung desselben mit Aufführung von Häusern vorgegangen.

Die Häuser sind theils Doppel-, theils Einzelhäuser, bestehen aus Erd- und Dachgeschoß, enthalten je vier, bezw. zwei mit je mindestens drei bewohnbaren Räumen ausgestattete, zur Hälfte im Erd-, zur anderen Hälfte im Dachgeschoß gelegene Wohnungen und sind sämmtlich von kleinen Gärtchen umgeben. Um die Herstellungskosten möglichst zu verringern, sind seitens der Stadtgemeinde unter Billigung des Königlichen Ministeriums des Innern sowohl hinsichtlich der Beschaffung der Straßen wie des Baues der Häuser verschiedene Erleichterungen gegenüber den landesgesetzlichen wie ortsstatutarischen Anforderungen gewährt worden.

Zur Zeit sind erst acht Einzel- und vier Doppelhäuser mit einer Bevölkerung von 140 Köpfen vorhanden; ein jedes dieser Häuser ist mit 4300, bezw. 8600 Mk. bei der Landesbrandversicherungsanstalt versichert, Summen, in welchen sich natürlich weder der Werth des Areals noch der Aufwand für Straßen- und Schleußenbauten inbegriffen findet. Die jetzigen Bewohner sind sehr befriedigt, und lediglich der Mangel an Capital ist die Ursache, daß mit der Errichtung von Gebäuden nicht schneller vorgegangen wird. Die Nachfrage nach Wohnungen ist sehr groß. Da auch die pecuniären Erfolge durchaus befriedigende sind, so geht die Stiftung mit dem Gedanken um, durch verzinsliche Anleihen sich bereite Mittel zu verschaffen und dann schneller dem vorhandenen Bedürfniß zu genügen. Im Ganzen schließt sich diese Stiftung an die Art an, wie in Westfalen diese Sache — und zwar mit Erfolg — betrieben wird; in Westfalen bringen die Actiengesellschaften für diesen Zweck bedeutende Opfer, und es wäre zu wünschen, daß dies auch in Sachsen Sitte würde.

Während dieses Unternehmen seine Wirkung auf den Arbeiterkreis einer bestimmten Fabrik beschränkt, stellt ein vor kurzem nach dem Vorbilde von Kopenhagen begründeter Verein „Eigener Herd" seine Thätigkeit in den Dienst der Allgemeinheit. Dieser Verein, mit der Eigenschaft einer juristischen Person ausgestattet, will durch Beschaffung von Häusern mit kleineren Wohnungen in Chemnitz nebst Umgebung und durch Vermiethung oder Veräußerung dieser Häuser an seine Mitglieder diesen zu einer preiswürdigen, gesunden und dauernden Heimstätte verhelfen. Befähigt zur Mitgliedschaft ist jede unbescholtene volljährige Person. Jedes Mitglied ist außer zur Zahlung des Eintrittsgeldes, welches bis auf Weiteres 0,50 Mk. beträgt,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zur Zeichnung eines Antheils verpflichtet. Ein Antheil beläuft sich auf 208 Mk. und ist längstens während der Dauer von zehn Jahren in wöchentlichen im voraus zu zahlenden Beträgen von 0,40 Mk. an die Casse abzuführen. Zur Zeichnung von mehr als zehn Antheilen bedarf es der Genehmigung der Gesammtverwaltung.

Die Mitgliedschaft ist für zehn Jahre bindend; während dieser Zeit kann das Mitglied über die von ihm eingezahlten Summen in keiner Weise verfügen. Vor Ablauf der Frist erlischt die Mitgliedschaft nur durch Tod, Wegzug aus dem Amtsgerichtsbezirk Chemnitz und Ausschluß. Letzterer kann erfolgen, wenn ein Mitglied vier Wochen lang mit seinen Steuern im Rückstand ist und eine sodann erfolgte, mit der Drohung der Ausschließung verbundene Mahnung vier Wochen lang unberücksichtigt geblieben ist. Während bei Tod Rückzahlung des Guthabens sammt den aufgelaufenen Gewinnantheilen erfolgt, auch bei Wegzug das Mitglied drei Monate nach gestelltem Antrage seine Einlagen, wenn auch mit Abzug von 10 % zurückerhält, verbleiben bei Ausschluß die eingezahlten Steuern Eigenthum des Vereins. Bei Krankheit, Einberufung zum Militärdienst, zeitweiliger Erwerbslosigkeit, Geschäftsstockung und häuslicher Noth können durch Beschluß des Vorstandes die Rechte und Pflichten eines Mitgliedes auf dessen Antrag während einer bestimmten Zeit außer Wirksamkeit gesetzt werden. Endlich ist eine Uebertragung der Antheile unter gewissen Beschränkungen möglich.

Hat ein Mitglied 10 Jahre gesteuert, so ist es, wenn es nicht in einem Mieth- oder Kaufvertrag sein Anrecht an den Verein abgetreten hat, berechtigt, die Rückzahlung des Antheils mit dem gutgeschriebenen Gewinn zu fordern.

Sobald die Höhe der Cassengelder es zuläßt, sind letztere nebst den aufzunehmenden Anleihen zur Erwerbung von Grundstücken und Erbauung von Häusern mit kleineren Wohnungen zu verwenden.

Geht ein Gebäude seiner Vollendung entgegen, so ist dessen Kaufpreis sowie der Miethzins der einzelnen Wohnungen festzustellen. Unter Mittheilung dieser Sätze sowie der Entwürfe eines Mieth- und eines Kaufvertrages sind die Mitglieder zur Bewerbung um das Anrecht auf das neue Haus aufzufordern. Berechtigt zu dieser Bewerbung sind jedoch nur diejenigen Mitglieder, welche auf den ersten Antheil mindestens 20 Mk. eingezahlt haben und dem Verein wenigstens ein halbes Jahr angehören. Welchem von den berechtigten Erwerbern der Anspruch zukommt, entscheidet das Loos. Ein Mitglied, welches durch einen mit dem Verein abgeschlossenen Vertrag bereits im gesicherten Genusse eines vom Verein erbauten Hauses steht, darf fernerhin an der Loosziehung in der Regel nicht Theil nehmen. In derselben Weise wird verfahren, wenn ein Haus durch Tod, Wegzug, Austritt, Verzicht, Vertragsverletzung oder durch Rückkauf in die Hände des Vereins zurückgelangt.

Derjenige nun, den das Loos getroffen hat, kann so lange, als er das Haus noch nicht bezogen hat, mit Bewilligung des Vorstandes sein Anrecht auf ein Vereinsmitglied übertragen, hat aber, falls er für seine Abtretung von dem Letzteren eine Entschädigung erhält, einen durch die Gesammt-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

verwaltung zu bestimmenden Betrag an den Verein zu zahlen. Aus diesen Beträgen wird eine Hilfscasse gebildet, durch welche ohne Schuld in Noth gerathenen Bewohnern von Vereinshäusern ihre Verpflichtungen erleichtert werden können.

Bei jedem Verkauf eines Hauses behält sich der Verein das Vorkaufsrecht zu einem bestimmten Preise für den Fall vor, daß das Haus an ein Nichtmitglied übergehen sollte.

Die Verwaltung der Vereinsangelegenheiten erfolgt durch den Vorstand, den Verwaltungsrath und die Generalversammlung; erstere beide bilden vereinigt die Gesammtverwaltung.

Der Reingewinn ist nach Abzug von 10 % für den Reservefonds unter die Mitglieder zu vertheilen, welche dem Verein wenigstens ein halbes Jahr angehört haben. Im Fall der Auflösung des Vereins endlich tritt das gesetzliche Liquidationsverfahren ein; das überschüssige Vereinsvermögen ist durch die Generalversammlung einem gemeinnützigen Zwecke zuzuweisen.

Da der Verein erst Mitte des vorigen Jahres ins Leben getreten ist, so ist es erklärlich, daß er praktische Erfolge zur Zeit noch nicht aufzuweisen hat; er muß erst Capital sammeln, ehe er seine Pläne verwirklichen kann. Anklang hat er gefunden: er zählt zur Zeit nicht weniger als 450 Mitglieder. Sollte er sich bewähren, so wird er gewiß bald weite Kreise für sich gewinnen, und es steht zu erwarten, daß er dann Capitalien für seine Zwecke zur Verfügung erhält, welche ohne die durch den Verein gewährleistete Sicherheit die von dem Verein erstrebten Ziele jeden Falls nicht fördern würden.

Die Thatsache, daß im Laufe der letzten Jahre von den verschiedensten Seiten der Erwägung der Wohnungsfrage näher getreten worden ist, diese Frage immer eingehender und allgemeiner behandelt wird, und daß sogar bereits Erfolge auf diesem Gebiete zu verzeichnen sind, läßt uns mit der Hoffnung schließen, daß es den fortgesetzten Bestrebungen der Behörden wie der einzelnen Bürger allmählich doch noch gelingen wird, eine befriedigende Lösung zu finden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

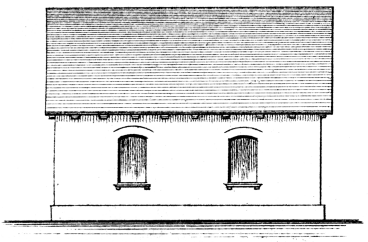
Arbeiterhäuser
des städt. osnabrückischen Steinkohlenwerks.

Wohnhaus für eine Familie (1868).

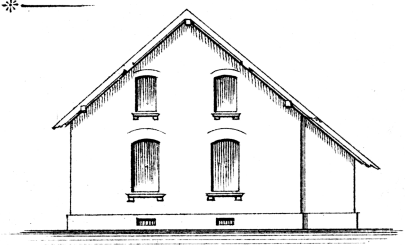
Baukosten 2400 Mk.

Miethpreis: pr. Wohng. 96 Mk p.a.

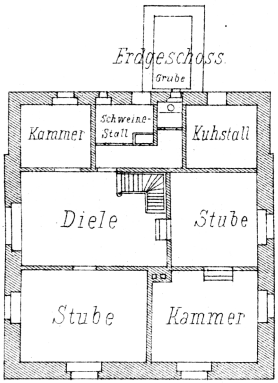
Vorder-Ansicht



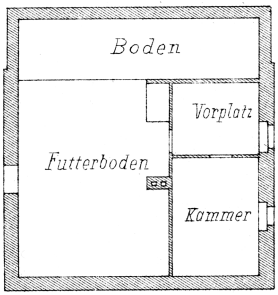
Seiten-Ansicht.



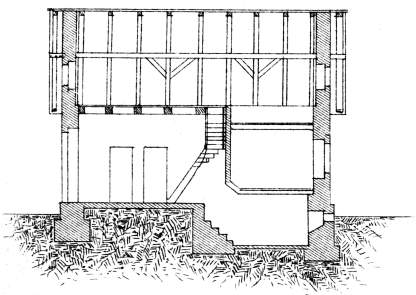
Erdgeschoss.



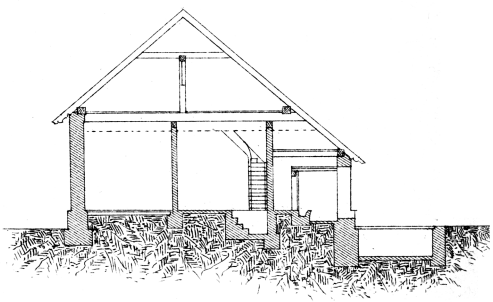
Dachgeschoss.



Längenschnitt



Querschnitt





DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/abo

Lith. Bismann. Verl. Duncker & Humblot.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

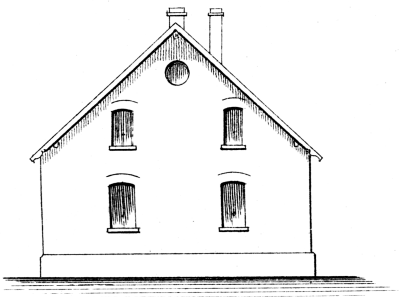
ARBEITERHÄUSER
des städt. osnabrückischen Steinkohlenwerks.

Zweifamilienhäuser erbaut 1868.

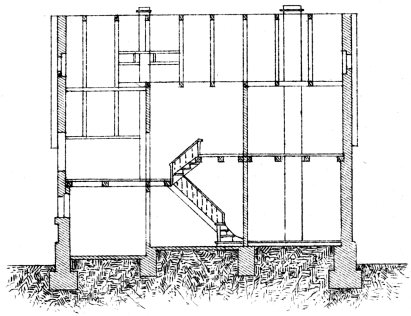
Baukosten 4100 Mk.

Miethpreis pr. Wohng. 80 Mk. p. a.

Seiten-Ansicht.

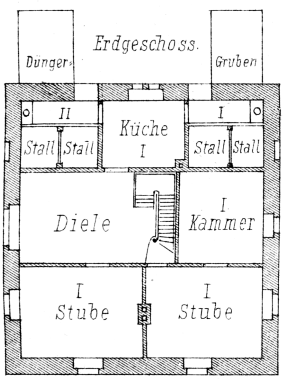


Längendurchsch.

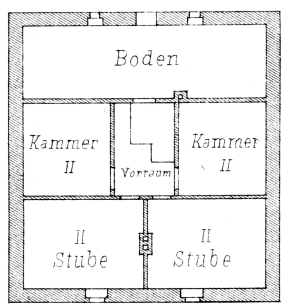




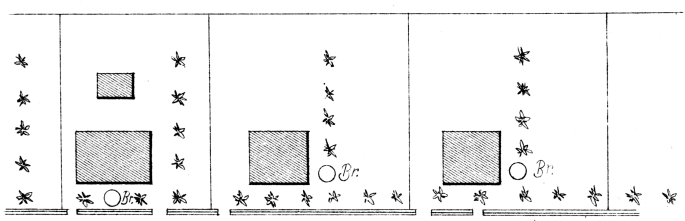
Erdgeschoss.



Dachgeschoss.



Situation.



DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Lith. Ekemann. Verl. Duncker & Humblot.

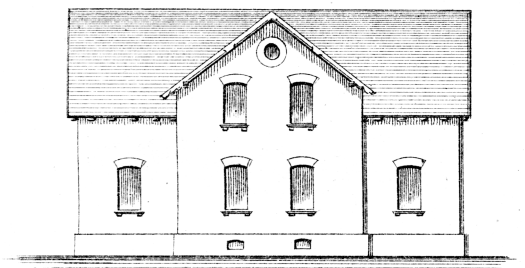
DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

ARBEITERHÄUSER
des städt. osnabrückischen Steinkohlenwerks.

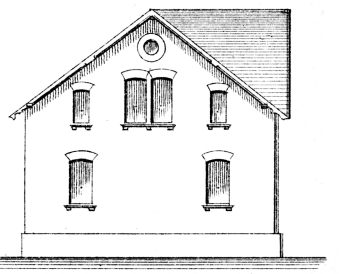
Vierfamilienhäuser erbaut 1868.

Baukosten 7500 Mk.
Miethpreis pr. Wohng. 75 Mk. p. a.

Hintere Ansicht.

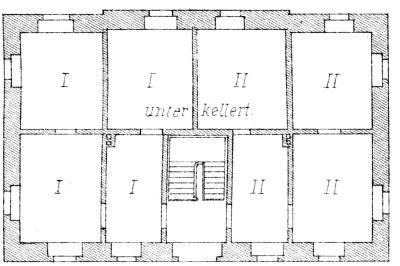


Seiten-Ansicht.

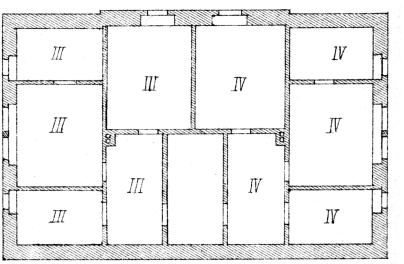


5 4 3 2 1 0 5 10 Mtr. 1:300

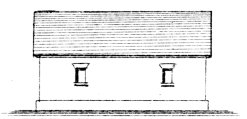
Erdgeschoss



Dachgeschoss.



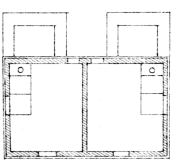
Nebengebäude.



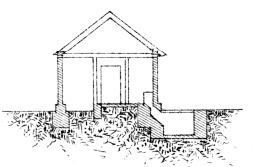
Vorder-Ans.



Seit-Ans.

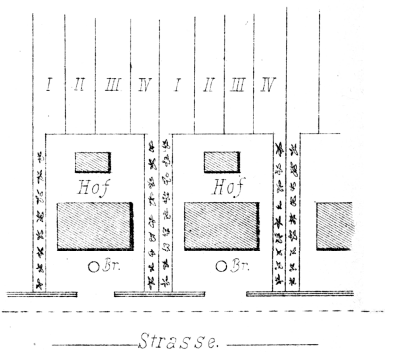


Grundr.



Durchsch.

Situation.



Lith. Fiemann. Ver. Duncker & Humblot

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

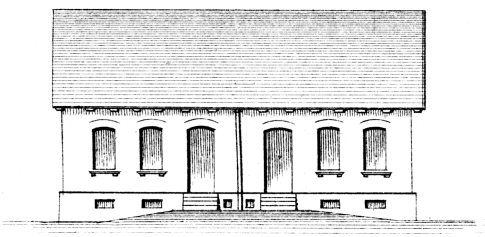
DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Arbeiterhäuser
des städt. osnabrückischen Steinkohlenwerks.

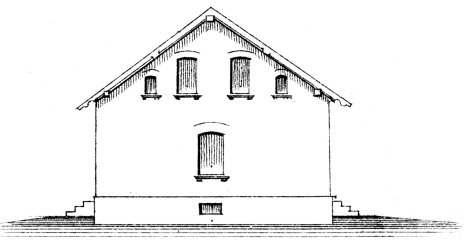
Vierfamilienhäuser erbaut 1873-74.

Baukosten 9180 Mk.
Miethpr. pr. Erdg. Wohng. 96 M. p.a.
„ Dachg. „ 84 „

Vorder-Ansicht.

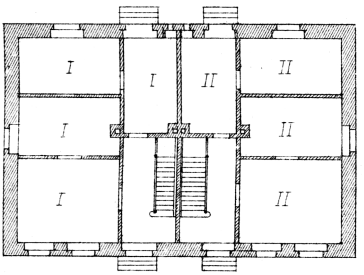


Seiten-Ansicht.

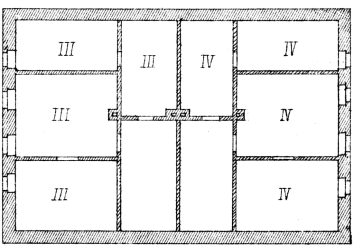




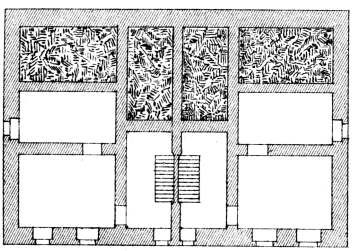
Erdgeschoss.



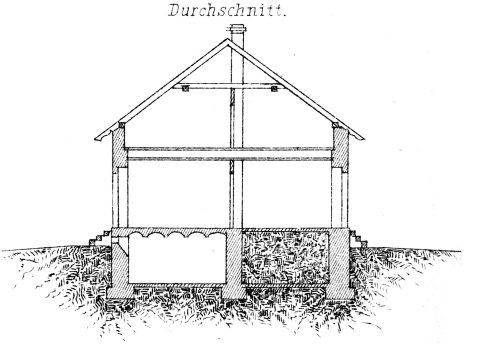
Dachgeschoss.



Keller.



Durchschnitt.

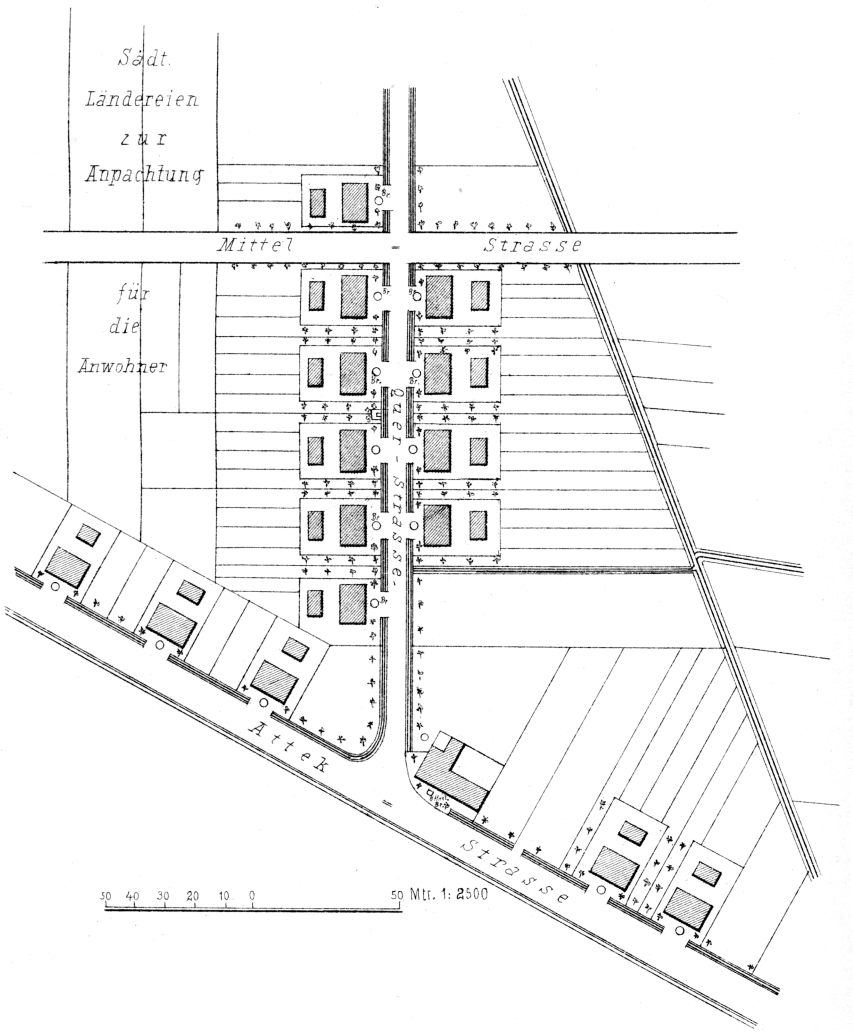


DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

Lith. Etsmann. Verl. Duncker & Humblot.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

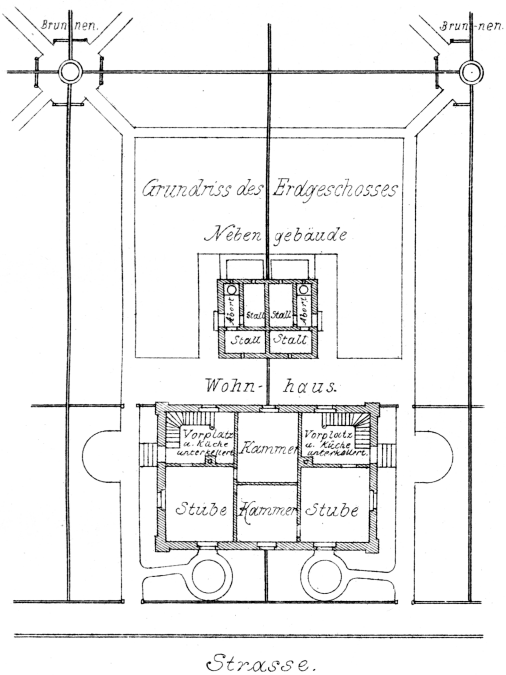
HÄUSERGRUPPE
der Arbeiter-Colonie „Eversheide"
des städt. osnabrückischen Steinkohlenwerks.

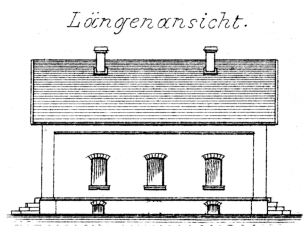


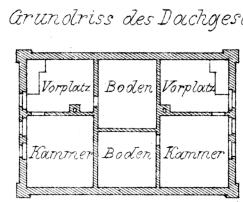
DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/abou

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

BEAMTENWOHNHAUS
mit Nebengebäude für zwei Familien
der Colonie „Schinkel" bei Osnabrück.







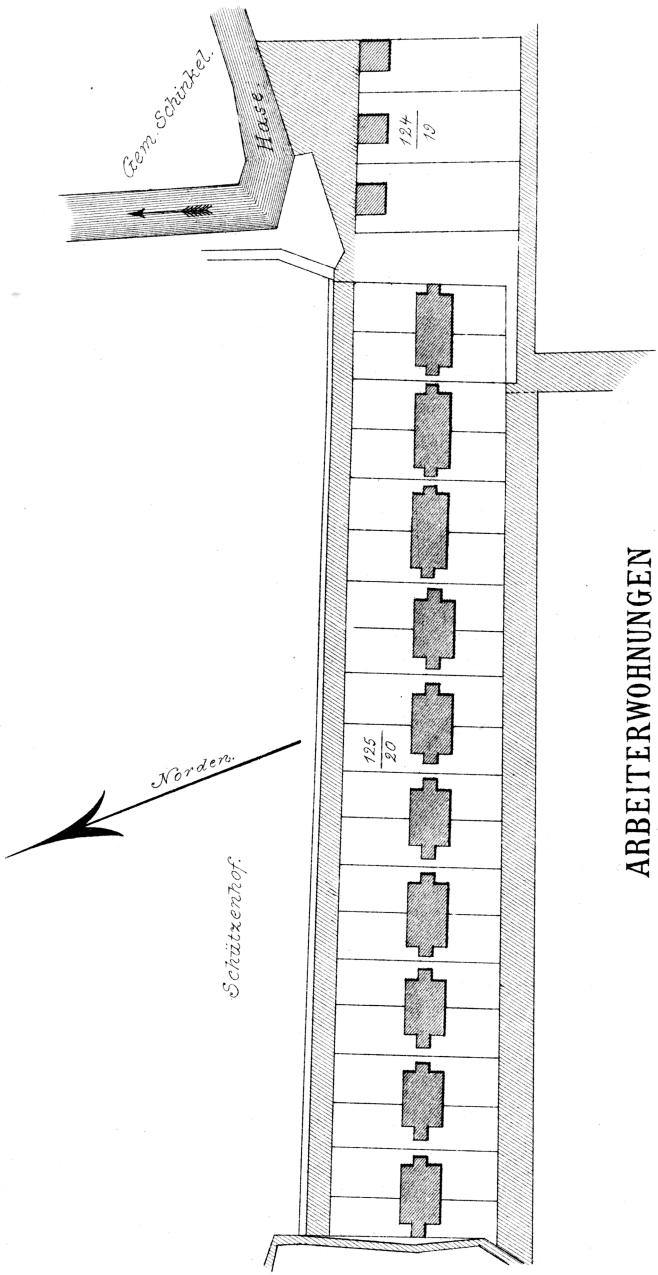
1:425.

1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 M.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Lith. Bismarck. Verl. Duncker & Humblot

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/



ARBEITERWOHNUNGEN
des Georgs-Marien-Bergwerks-& Hütten-Verein
Abtheilung: Eisen-& Stahlwerk - Osnabrück.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/abo
Lith. Anstalt. Verl. Duncker & Humblot.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

X.

Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in der Stadt Osnabrück.

Von

Oberbürgermeister **Brüning** in Osnabrück.

Der Stadtkreis Osnabrück liegt sowohl mit der älteren Stadt, als mit der stark angebauten Feldmark langgestreckt im Thale der Hase. Die Längenausdehnung beträgt bis zu 9 km, die Breitenausdehnung beträgt bis zu 5 km. Die Gesammtfläche beträgt 3115 ha. Die Flächenausdehnung des Stadtkreises Osnabrück ist erheblich größer, als diejenige eines jeden anderen Stadtkreises in der Provinz Hannover. Der Stadtkreis Hannover (nach der Volkszählung pro 1885: 139 330 Einw.) enthält nur 2 463 ha.

Von besonderer Bedeutung ist es, daß im Stadtbezirke sich neben 1620 ha Acker- und Gartenland, 702 ha Wiesen und Weiden, 199 ha Haus- und Hofräumen und 295 ha Wegen, Gewässern ꝛc., auch rund 300 ha Forsten befinden, welche, theils im Besitze des Staates und der Stadt, bezw. der s. g. Laischaften (Realgemeinden innerhalb der Stadtgemeinde), theils im Besitze von Privaten, aller Annahme nach dauernd in Forstcultur erhalten bleiben werden, obwohl diese Forsten theilweise in unmittelbarer Nähe der eigentlichen Stadt gelegen sind.

Zu beiden Seiten des Hasethales treten die Ausläufer des Wesergebirges im Norden, des Teutoburger Waldes im Süden, nahe an die Stadt heran, sind theilweise in den Bebauungsplan der Stadt hereingezogen und bieten bevorzugt gut gelegene Bauquartiere.

Auf dem nördlich, unmittelbar an der Stadt gelegenen Gertrudenberge ist im Jahre 1874 eine Fläche von 9 ha von der Stadt, soweit sie noch nicht Besitzerin war, angekauft und in öffentliche Parkanlagen umgewandelt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Auf dem ebenfalls unmittelbar an der Stadt im Nordosten gelegenen Clushügel sind jetzt rund 4 ha Areal käuflich vom Fiscus erworben und werden augenblicklich zu öffentlichen Spielplätzen, bezw. Alleen und Anlagen umgeschaffen.

An der anderen Seite der Stadt ist jetzt im Süden auf dem Schölerberge eine Fläche von rund 6 ha von einem Bauernhofe erworben, und wird auch diese Fläche augenblicklich in eine öffentliche Anlage mit Spielplätzen, Alleen, Aussichts- und Ruhepunkten umgewandelt.

Neben diesen größeren öffentlichen Anlagen ziehen sich um die alte Stadt herum auf den eingeebneten früheren Festungswerken ebenfalls öffentliche Anlagen. Außerdem finden sich in der alten Stadt, wie in den neueren Stadttheilen, mehrere kleinere Plätze, welche zu öffentlichen Anlagen oder doch mit Baumpflanzungen hergerichtet sind.

Die umfangreiche Sorge für solche Anlagen seitens der Stadt hat ihren Grund auch in der besonderen Erwägung, daß gerade den ärmeren Volksklassen die Gelegenheit, namentlich an Sonntagnachmittagen, geboten sein soll, sich, unter Meidung des Besuches von Schenken, mit der Familie in städtischen, jedem Einwohner zugänglichen, so zu sagen, mit in seinem Eigenthume stehenden öffentlichen Anlagen zu ergehen.

Bei der Volkszählung am 1. December 1885 sind 2912 bewohnte Wohngebäude, 31 andere Wohnstätten, 7475 Haushaltungen, 41 Anstalten für gemeinsamen Aufenthalt und an ortsanwesender Bevölkerung 35 894 Einw. ermittelt. Die Zunahme gegen den 1. December 1880 hat betragen: 133 Wohngebäude, 751 Haushaltungen, 3075 Einw., während die anderen Wohnstätten um 9 und die Anstalten für gemeinsamen Aufenthalt um 11 abgenommen haben.

Bei 2912 bewohnten Wohngebäuden ergeben sich für jedes derselben 2,56 Haushaltungen und (wenn von den Einwohnern etwa 1594 Einw. für die Casernen, Irren- u. dgl. Anstalten abgerechnet werden) für jedes bewohnte Gebäude 12,12 Einw.

Eine Berechnung nach der Volkszählung von 1875 ergab auf jedes bewohnte Gebäude 11,86 Einw. und nach derjenigen für 1880 auf jedes bewohnte Gebäude 11,66 Einw. Das Verhältniß ist also etwas ungünstiger geworden, da in den Jahren 1881/6 die Zahl der Wohnhaus-Neubauten (133) im Verhältnisse zur Volksvermehrung (3085 Einw.) zu gering gewesen ist.

Es herrscht augenblicklich (Bauperiode 1885/6) eine lebhaftere Bauthätigkeit, so daß voraussichtlich dieses ungünstigere Verhältniß bald wird ausgeglichen werden.

Hervorzuheben ist noch, daß nahezu die Hälfte der Einwohner in den neueren Stadttheilen, d. i. außerhalb der früheren, jetzt eingeebneten Festungswerke der Altstadt und der Neustadt wohnt.

Dieses über die Wohn- und Einwohnerverhältnisse im Allgemeinen vorausgeschickt, ist zunächst in Bezug auf die Wohnungen *der ärmeren Volksklassen* allgemein zu bemerken, daß dieselben sich nicht auf einen einzelnen Theil des Stadtbezirks ausschließlich zusammendrängen.

Mit Ausnahme einzelner Hauptstraßen, welche fast nur von wohl-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

habenderen Einwohnern, bezw. in der Geschäftslage fast nur von Gewerbtreibenden bewohnt werden, finden sich Wohnungen der geringeren Volksklassen durch die ganze Stadt zerstreut; daneben giebt es einzelne Straßen, welche fast ausschließlich von Arbeitern bewohnt werden. Dahin gehören in den älteren Stadttheilen insbesondere die engeren Nebenstraßen, wo die Wohngebäude wegen geringer Straßenbreite einerseits, wegen geringen, mitunter auch fehlenden Hofraumes andererseits, einen zum Theil sehr geringen Luftraum zur Verfügung haben. In den neu ausgelegten Stadttheilen finden sich, wie überhaupt, so auch diejenigen Straßen, welche vorzugsweise von Arbeitern bewohnt werden, in größerer Breite, selten unter zehn Meter, meistens darüber, ausgelegt. Sie sind also hinreichend luftig; auch ist bereits eine Reihe dieser Straßen mit Baumalleen bepflanzt, und wird mit diesen Anlagen weiter fortgefahren. An den Kreuzungspunkten mehrerer Straßen sind kleinere, mit Anlagen oder doch mit Baumpflanzungen, sowie mit Sitzplätzen versehene freie Plätze ausgelegt, so daß in unmittelbarer Nähe der meisten Wohnungen für Erwachsene, wie Kinder eine Erholungsstätte im Freien, so oft es die Witterung gestattet, vorhanden ist. Der Anbau selbst ist an den gedachten neueren Straßen zerstreut erfolgt; nur selten sind zwei Häuser unmittelbar an einander gebaut.

Durch die Offenlegung zahlreicher Straßen, sowie durch Parcellirung großer Grundflächen, welche sich in dem Besitze älterer Genossenschaften, der s. g. Laischaften, befanden, sind seit dem Jahre 1871 billige Baustellen in großer Zahl für den Anbau bereit gestellt worden. Um die Mitte der siebenziger Jahre war der Baustellenwerth außerordentlich und unverhältnißmäßig in die Höhe getrieben worden; diese künstliche Bodenwerthssteigerung hat aber bald normalen Grundpreisen wieder Platz machen müssen.

Von einem Theile der Wohnungen in den älteren Straßen, soweit diese an sich enger und zugleich enge bebaut sind, wird man sagen müssen, daß sie in Folge der dichtgedrängten Lage der Häuser, der großen Tiefe derselben, des oft ungenügenden, bisweilen mangelnden Hofraumes, sowie des aus diesen Gründen entstehenden Mangels an gutem Lichte und guter Luft den berechtigten Anforderungen an völlig gesunde Wohnungen nicht entsprechen; für einzelne Häuser wird man soweit gehen müssen, zu sagen, daß sie aus den angeführten Gründen an sich ungesund sind oder doch in Bezug auf ihre gesundheitssichere Bewohnbarkeit Bedenken erregen.

Wesentlich bessernd hat auch in den gedachten, am wenigsten gute Wohnungsverhältnisse zeigenden Straßen die (jetzt durch die ganzen älteren und fast alle neueren Stadttheile durchgeführte) Canalisirung der Stadtstraßen eingewirkt; die Canäle nehmen alle Tage- und Schmutzwässer auf und sind überall durch die Zwischengassen bis auf die Höfe durchgeführt, so daß die Möglichkeit gegeben ist, alle Schmutzwässer sofort abzuführen, Haus und Hof stets rein zu halten. Ueberall sind Wasserverschlüsse angebracht, um den aus den Canälen aufsteigenden Gerüchen den Eintritt in die Häuser zu wehren. (Für Excremente sind die Canäle nicht bestimmt; für sie sind cementirte Gruben vorgeschrieben.)

Seit dem 27. Juli 1884 bestehen neben der Hauptcommission 25

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Local-Sanitätscommissionen, also etwa für je 120 Häuser eine Commission. Mit nicht genug anzuerkennender Bereitwilligkeit haben sich die Aerzte, Apotheker, Chemiker, Bautechniker und Baugewerksmeister, sowie Mitglieder des Magistrats, des Bürgervorsteher-Collegiums und der Polizeiverwaltung bereit erklärt, in diese Localcommissionen einzutreten. Sie bestehen aus je drei Mitgliedern, darunter in jeder Commission ein Arzt oder Chemiker und ein Bautechniker. Die Commissionen haben im Jahre 1884, wie 1885 eingehende Revisionen sämmtlicher Häuser und Höfe vorgenommen, alle gesundheitlichen Mängel zur Anzeige gebracht, und ist dann deren Abstellung, soweit überhaupt möglich, durch das Stadtbauamt und die Polizeiverwaltung veranlaßt worden. Im Jahre 1886 und weiter wird die Revision alljährlich ein Mal wiederholt werden, da die Bereitwilligkeit, mit welcher diese Arbeit bisher besorgt ist, sicher nicht erlahmen wird.

Ist so auf die gesundheitliche Besserung der Wohnungsverhältnisse, namentlich der kleineren Leute, das besondere Augenmerk gerichtet, und ist vieles in dieser Beziehung bereits zum Besseren gewandt worden, so besteht leider noch ein sehr großer Uebelstand, insofern in fast allen Stadttheilen die Wasserversorgung eine ungenügende ist. Eine Anzahl von Privatbrunnen hat polizeilich geschlossen werden müssen, weil das Wasser nicht nur mangelhaft, sondern gesundheitsschädlich ist. Die Herstellung einer öffentlichen Wasserleitung wird seit Jahren bearbeitet, begegnet aber wegen der eigenartigen Bodenverhältnisse der Umgegend großen Schwierigkeiten. Gestützt auf das Ergebniß zahlreicher Bohrungen zwischen dem der Keuperformation angehörigen Schinkelberge und dem Haseflusse, haben jetzt die städtischen Collegien, nachdem die gute Beschaffenheit des in jener Gegend erbohrten Wassers festgestellt ist, beschließen können, den ersten größeren Versuchsbrunnen in Angriff nehmen zu lassen, um nunmehr auch die Ergiebigkeit der unterirdischen Wassermengen für eine reichliche Wasserversorgung der Stadt durch andauernde Pumpversuche genau festzustellen.

Neben der bereits gedachten Canalisation der Straßen, für welche die Siel- (Canal-) Ordnung vom 10. April 1866 erlassen ist, ist zu erwähnen, daß auch die Bauordnung der Stadt vom 9. Juni 1868 zahlreiche Bestimmungen enthält, welche auf die gesundheitlichen Verhältnisse bei Neubauten von vornherein günstig einwirken, bezw. bei Reparaturbauten vielfach die Handhabe bieten, um Verbesserungen zu bewirken.

Von besonderer Bedeutung ist daneben aus vielfacher Erfahrung erkannt, daß, je besser eine Straße im Pflaster gehalten wird, desto mehr auch die anliegenden Hausbesitzer geneigt sind, das durch gutes Straßenpflaster und durch die Canalisation herbeigeführte saubere Aussehen der Straßen für Haus und Hof zum Muster zu nehmen. Soweit es irgend die Mittel der Stadt gestatten, werden immer mehr auch die kleineren Straßen mit einem Pflaster aus gut behauenen Kopfsteinen und überall mit Trottoirs aus Klinkersteinen versehen.

Wohnungsstatistische Aufnahmen sind leider für die Stadt Osnabrück nicht vorhanden, so daß Einzelheiten danach zu geben nicht ausführbar ist. Wie aber schon mitgetheilt, kamen im Jahre 1875 auf ein Wohn-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

haus 11,86 Einw., im Jahre 1880 11,66 Einw. und im Jahre 1885 12,12 Einw.

Die kleinsten Wohnungen bestehen, ganz geringe Ausnahmen vorbehalten, mindestens aus einem heizbaren Zimmer mit Kochofen in demselben und einer Schlafkammer; auch gehört zu solchen Wohnungen der Regel nach etwas Keller- und Bodenraum, vielfach auch Stallraum für eine Ziege oder ein Schwein, oder auch für Beides.

Wohnungen unter der Erde, Kellerwohnungen, sind fast gar nicht vorhanden. Es verbietet sich das auch von selber, weil der Regel nach jeder Miether etwas Kellerraum haben muß, um seine Wintervorräthe an Kartoffeln ꝛc. unterzubringen, indem eine große Anzahl der kleinen Leute etwas Gartenbau zur eigenen Einerndtung von Kartoffeln ꝛc. auf außerhalb der Stadt angepachtetem Lande betreibt. Wenn auch dafür die Pachtpreise meist hohe sind, so lohnt sich doch diese Einrichtung sehr gut, da die Bearbeitung fast ausschließlich in der dem Manne, der Frau, wie den Kindern zur Verfügung stehenden freien Zeit beschafft werden kann. Die Einrichtung ist auch gesundheitlich von Werth; nicht minder hält sie ab, die freie Zeit zu vergeuden.

In den älteren Häusern der älteren Stadttheile ist in der Zeit der siebenziger Jahre, wo der Zuzug von Arbeitern ein besonders starker war, vielfach dazu übergegangen, die sonst als Bodenraum benutzten Dachböden (Kniestock) zur Anlage kleiner Wohnungen auszubauen. Man wird nicht sagen können, daß diese Wohnungen, so klein und so niedrig sie häufig sind, besonders unvortheilhaft in gesundheitlicher Beziehung sind; sie haben sehr oft in den fraglichen Häusern gegen die Wohnungen zu ebener Erde den Vorzug größerer Trockenheit, sowie sie auch mehr und besser Licht und Luft haben.

Nur vereinzelt kommt es vor, daß eine Arbeiterfamilie für sich ein ganzes Haus bewohnt.

Andererseits ist es eine seltene Ausnahme, daß die Wohnräume zum Gewerbebetriebe benutzt werden; es kommt das einzeln vor; doch ist der Gewohnheit nach das Gegentheil der Fall.

Ermittelungen über den Cubikinhalt von Wohnräumen liegen nicht vor; im Allgemeinen steht fest, daß die in den letzten 15 Jahren — und reichlich ein Drittel der sämmtlichen jetzt vorhandenen Wohngebäude ist in diesen Jahren gebaut — erbauten Wohnhäuser in Bezug auf die Höhe der Zimmer und in Bezug auf den Luftraum, wie überhaupt, so auch in den Wohnungen für kleinere Leute wesentlich günstigere Verhältnisse zeigen, als die älteren Häuser.

Die Lage der Arbeitsstätten zu den Wohnungen für Arbeiter kann als eine ungünstige nicht bezeichnet werden; da derartige Wohnungen über die ganze Stadt zerstreut sind, so kann der Arbeiter der Regel nach die Wahl der Wohnung nach der Arbeitsstätte, sofern sie eine feste ist, treffen. Einige größere Etablissements, Werkstätten der Eisenbahn, Eisen- und Stahlwerk, Flachsspinnerei, liegen nahe der Grenze des Stadtbezirks, und wohnen deren Arbeiter theilweise in den Landgemeinden, unter Umständen ziemlich entfernt; da die Arbeiter vielfach besonderen Werth auf die eigene

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bestellung einer größeren Acker- oder Gartenfläche legen, scheuen sie den weiteren Weg nicht.

Umgekehrt liegen das Steinkohlenbergwerk und die Steinbrüche, welche die Stadt selbst mit rund 1000 Arbeitern betreibt, eben jenseits der Grenze des Stadtbezirks: es wohnt aber ein großer Theil der Arbeiter im Stadtbezirke.

Die Arbeitszeit wird bisweilen in den industriellen Etablissements mit Rücksicht auf die größere oder geringere Nähe der Wohnungen der Arbeiter festgestellt; doch ist die Regel, daß die Arbeitszeit ganz nach dem Bedürfnisse des Etablissements geordnet wird. Von einer Fabrik ist bekannt, daß in ihr zu Mittag, weil viele der Arbeiter entfernt wohnen, eine Pause von fünf Viertel Stunden gemacht wird, um allen Arbeitern das Mittagessen mit der Familie zu Hause zu ermöglichen.

Einerseits um in der Nähe der Arbeitsstätten einzelnen Arbeitern Wohnungen geben zu können, andererseits um sich einen Arbeiterstamm zu sichern, haben die Cöln-Mindener Eisenbahngesellschaft und das Eisen- und Stahlwerk nahe der Arbeitsstätte kleinere Arbeitercolonien errichtet, die Stadt selber für ihr Bergwerk und ihre Steinbrüche in größerem Umfange, theils im Stadtbezirke, theils in den benachbarten Landgemeinden, wo das Bergwerk und die Steinbrüche betrieben werden. Ueber diese Colonien am Schlusse Näheres.

Da in der Stadt Osnabrück eine Miethssteuer nicht besteht, so kann eine eingehende Statistik über Miethspreise ꝛc. nicht gegeben werden. In diesem Augenblicke haben im Allgemeinen die Miethen für Arbeiterwohnungen etwas angezogen; sie sind gegen die früheren Jahre etwas theuerer; doch wird der Aufschlag keine zehn Procent ausmachen. Das frühere Verhältniß wird sich voraussichtlich bald wiederherstellen, da vom vorigen Jahre ab hauptsächlich Wohnhäuser mit Wohnungen für untere Beamte und Arbeiter gebaut werden. Der augenblickliche Mangel an Arbeiterwohnungen ist nämlich wesentlich dadurch entstanden, daß eine ganz erhebliche Vermehrung des unteren Eisenbahn- und Werkstätten-Personals in Folge der Verstaatlichung der Cöln-Mindener Eisenbahn eingetreten ist. Man wird sagen können, daß in diesem Augenblicke kaum eine kleinere Wohnung leer steht. Doch ist zu Ostern 1886 eine Wohnungsnoth, in Folge deren eine öffentliche Fürsorge in Anspruch genommen wurde, überall nicht hervorgetreten. Es wird besonders den als schlechte Miethezahler bekannten Personen schwerer geworden sein, Wohnung zu erhalten. Indessen eine Unterkunft, wenn auch nicht immer allen oder den gewohnten Ansprüchen entsprechend, haben trotz des plötzlichen starken Zuzuges alle Personen gefunden, und werden sie nach und nach in bessere Quartiere einrücken können.

Uebrigens hat sich im Allgemeinen der Zuzug an Arbeitern in den letzten Jahren nicht erheblich vermehrt. Wenn in einzelnen Theilen der Industrie (insbesondere Textilindustrie) eine Vermehrung und Vergrößerung der Betriebe erfolgt ist, so haben andere Industriezweige, namentlich die Eisenindustrie, weit weniger Arbeiter als früher, so daß eine Ausgleichung erfolgt ist. Stärker ist, wie schon oben erwähnt, in den letzten Jahren der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zuzug an Eisenbahnbeamten und Eisenbahn-Werkstättenarbeitern gewesen; der dadurch hervorgerufene zeitige Wohnungsmangel dürfte voraussichtlich bald verschwinden.

Durch Straßendurchbrüche u. dgl. hat eine Abnahme kleinerer Wohnungen nicht stattgehabt.

Ueber die Zahl der in den letzten Jahren neu gebauten kleineren Wohnungen läßt sich eine Statistik nicht geben, da die betreffenden Verzeichnisse des Stadtbauamts solche Bauten nicht gesondert aufführen. Es ist zu wiederholen, daß gerade jetzt viele Neubauten mit kleinen Wohnungen von drei und weniger Zimmern im Bau begriffen sind.

Im bestehenden Privatrechte liegen keine Bestimmungen, welche eine Wohnungsnoth veranlassen oder zur Vermehrung einer etwa entstehenden Wohnungsnoth beitragen könnten. Die übliche Miethszeit ist die halbjährliche mit gegenseitiger Kündigungsfrist auf Ostern und Michaelis. Ortsstatutarisch sind die Termine des Umziehens auf den 1. April und 1. October festgesetzt. Bei der ärmeren Volksklasse findet auch einzeln auf Verlangen der Vermiether, um sich wegen der Miethszahlung zu sichern, Miethe monatsweise mit monatlicher Miethszahlung und monatlicher Kündigung statt.

Im Uebrigen gelten hier für Miethsverträge die Bestimmungen des gemeinen Rechtes.

Da eine Wohnungsnoth in großem Umfange hier unbekannt geblieben ist, so sind die Folgen, welche eine Wohnungsnoth zu haben pflegt, hier nicht stark hervorgetreten. Insbesondere kommen *Aftervermiethungen* von Wohnungen an einzelne *Familien* hier kaum vor. Der Regel nach wird der Miethsvertrag mit dem Hausbesitzer oder seinem Stellvertreter direct geschlossen; auch Wohnungsvermittler haben deshalb für kleinere Wohnungen keine erhebliche Thätigkeit zu entfalten. Exmissionen aus dem Miethsverhältnisse kommen vereinzelt vor, gehören aber doch zu den seltenen Ereignissen. Minder nicht ist es eine Seltenheit gewesen, daß wegen Obdachlosigkeit *für sich allein*, ohne gleichzeitiges Vorhandensein anderer Unterstützungsbedürftigkeit, die öffentliche Armenpflege hat eintreten müssen.

Demgemäß stehen auch Wohnungsmiethen und Arbeitslöhne in einem einigermaßen angemessenen Verhältnisse zu einander. Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer, mit einer Schlafkammer, mit besonderer Küche, sowie mit Boden-, Keller- und Stallraum kosten je nach Lage und Beschaffenheit 120 bis 150 Mk. jährlich. Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer, in welchem zugleich gekocht wird, mit 1 bis 2 Kammern, mit Keller- und Bodenraum kosten je nach Lage und Beschaffenheit 70 bis 100 Mk. Dem gegenüber beträgt der Tagelohn für gewöhnliche, aber arbeitstüchtige Arbeiter durchschnittlich 1 Mk. 80 Pfg. bis 2 Mk. täglich, während die Fabrikarbeiter, namentlich in der Eisenindustrie, sowie Maurer u. dergl., durchschnittlich täglich 3 Mk. und darüber verdienen. Man wird danach annehmen können, daß im Allgemeinen der fünfte bis sechste Theil des Arbeitsverdienstes für die Wohnung verausgabt wird. Diese Angaben erfolgen mit dem Vorbehalte, daß natürlich manche weniger leistungsfähige Arbeiter unter den gedachten Verdienstansätzen bleiben und besonders des-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

halb gezwungen sind, mit einer geringeren Wohnung sich zu begnügen, wenn nicht durch Nebenverdienst, bezw. gute Haushaltung der Frau, sowie durch Mitverdienen erwachsener Kinder, jener Ausfall gutgemacht wird. Umgekehrt giebt es hier, wie aller Orten, Fälle solcher Art, wo sogar der Verdienst völlig hinreichte, eine bessere Wohnung für die Familie zu halten, wo aber die leidige Branntweinpest den Mann befallen hat und von seinem Verdienste einen ungebührlich hohen Theil für sich vorwegnimmt.

Wenn nun in Osnabrück von einer Wohnungsnoth in erheblicherem Umfange niemals die Rede gewesen ist, so gab es doch eine Zeit, in welcher der Zuzug von Arbeitern so stark war, daß ein Mangel an Wohnungen sich fühlbar zu machen anfing. Es war das in den sechziger Jahren, wo insbesondere in Folge der Begründung großer eisenindustrieller Etablissements und in Folge der Vergrößerung anderer Industriebetriebe in der Stadt selbst und durch die Ausdehnung des Betriebes des städtischen Kohlenbergwerks am Piesberge nicht nur in der Stadtfeldmark, sondern auch in benachbarten Landgemeinden Schwierigkeiten in Bezug auf die Unterbringung der herangezogenen Arbeiter entstanden sind. Fragt man, was derzeit geschehen ist, um der Wohnungsnoth oder richtiger einer drohenden Wohnungsnoth entgegenzutreten, so hat die Antwort nach zwei Seiten, für den Staat nämlich und für gemeinnützige oder wohlthätige Vereine, dahin zu lauten: Von diesen Seiten ist nichts geschehen. Was die Vereine betrifft, so ist derzeit, wie eine in den Acten vorhandene Einladung des damaligen Bürgermeisters Dr. Miquèl zur Besprechung der Arbeiterwohnungsfrage vom 20. September 1866 ergiebt, der Gedanke vorhanden gewesen, durch Begründung einer gemeinnützigen Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen der drohenden Wohnungsnoth Abhülfe zu schaffen; verwirklicht ist ein solcher Gedanke derzeit nicht. Sollte in jetziger Zeit einem solchen Gedanken nachzugehen sein, so würde voraussichtlich mit besonderem Erfolge die Verwirklichung in gleicher Richtung zu erstreben sein, wie sie in neuester Zeit in Darmstadt nach englischem Vorbilde mit gutem Erfolge eingeschlagen ist: nämlich Ankauf vorhandener schlechter Wohnhäuser von Vereinswegen, deren gründliche Reparatur und Verbesserung und deren Wiedervermiethung in besonders geordneter Weise. Wird sich diese Vereinsthätigkeit in Darmstadt weiter praktisch bewähren, wird insbesondere, wie bisher dort geschehen, eine angemessene Verzinsung sich erzielen lassen, so dürfte in dem dortigen Vorgehen ein leuchtendes Vorbild zur Nacheiferung für viele Städte, insbesondere bezüglich der älteren Stadttheile, gegeben sein.

Was die Thätigkeit des Staates in jener Zeit der drohenden Wohnungsnoth betrifft, so ist nichts davon bekannt geworden, daß seine Behörden zu der Sache überhaupt Stellung genommen haben. Bei dem großen Domanial- und Klostergutsbesitz in der Stadtfeldmark und in unmittelbarer Nähe der Stadt wäre es für den Staat geradezu leicht gewesen, in angemessener Weise dem Wohnungsbedürfnisse durch Angebot von Baustellen der verschiedensten Form und Größe zu mäßigen, wenn auch völlig dem Werthe entsprechenden Preisen entgegenzukommen und gerecht zu werden. Der Staat hätte hier die Gelegenheit gehabt, die Preise für

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Baustellen in angemessenen Schranken zu halten. Eine solche Aufgabe haben sich derzeit die Königliche Finanzdirection in Hannover und die Königliche Klosterkammer in Hannover (trotzdem diese letztere unter dem auch die Medicinalangelegenheiten besorgenden Cultusministerium steht) nicht nur nicht gestellt, sondern sie haben im Gegentheil stets einen rein fiscalischen Standpunkt eingenommen. Zu Ende der sechziger Jahre und in den siebenziger Jahren sind von beiden fiscalischen Verwaltungen hier viele Grundstücke verkauft; aber stets ist das Bestreben dahin gegangen, die äußersten Preise zu erhalten. Die Eintheilung einzelner Grundstücksflächen in Bauplätze kleinster Größe und Form, welche schließlich glücklicher Weise derzeit keine Käufer gefunden haben und theilweise heute noch unverkauft liegen, giebt unmittelbar den Beweis der rein fiscalischen, alle anderen Interessen unberücksichtigt lassenden Behandlung dieser Angelegenheit an die Hand. Die derzeitigen, glücklicher Weise nicht lange anhaltenden Schwindelpreise für Bauplätze, selbst in keineswegs besonders bevorzugter Lage, sind wesentlich dem Umstande zuzuschreiben, daß Domänenfiscus und Klosterkammer in unmittelbarer Nähe der Stadt an den verschiedensten Stellen Grundstücke besaßen (und besitzen), so in der Lage waren, wesentlich auf die Preisverhältnisse einzuwirken. Glücklicher Weise hat diese Bauplatzpreistreiberei nicht allzulange gedauert, aber dennoch viel Schaden angerichtet; heute noch sind viele Personen im Besitze von derzeit gekauften, immer noch nicht bebauten Bauplätzen, deren Werth heute nicht die Hälfte des derzeit, insbesondere an die fiscalischen Verwaltungen, gezahlten Kaufgeldes darstellt.

Umgekehrt ist derzeit die städtische Verwaltung vorgegangen. Sie entschloß sich, ein größeres städtisches Grundstück, welches zwar nicht unmittelbar an der Stadt lag, aber noch nicht zehn Minuten vom Thore entfernt war, in etwa 25 Bauplätze von je 700 bis 1000 Quadratmetern Größe für Arbeiterwohnungen zu zerlegen und freihändig zu bestimmten mäßigen Preisen, gegen die Verpflichtung, binnen bestimmter Frist die Baustelle mit einem Arbeiterwohnhause (höchstens zu vier Wohnungen, also nicht im Casernenstile) zu bebauen, zu verkaufen. Die Königliche Landdrostei hieselbst hat zu solchem freihändigen Verkaufe, welcher sonst die Ausnahme bilden soll, derzeit die Genehmigung ertheilt. Die Mehrzahl der Baustellen auf der fraglichen Grundfläche ist begeben worden.

Von welchen Gesichtspunkten die städtische Verwaltung dabei ausging, ergiebt die Magistratsbekanntmachung vom 29. Juni 1867. Sie lautet: „Um den Anbau zu fördern und zugleich dem in letzterer Zeit fühlbar gewordenen Mangel an Arbeiterwohnungen theilweise abzuhelfen, haben die städtischen Collegien beschlossen, die nicht weit vom Hegerthor entfernte und vorzüglich für den Anbau sich eignende sogenannte Augustenburg in Baustellen zu parcelliren und dieselben unter der Bedingung zu verkaufen, daß binnen einer gewissen Frist Wohnungen für Arbeiterfamilien dort aufgeführt werden; der Kaufpreis soll mit Rücksicht auf den obigen Zweck ein geringer sein und kann bei kleiner Abzahlung stehen bleiben; die Baustellen werden so abgetheilt, daß sie den Besitzern noch ein entsprechendes Stück Gartenland gewähren. Anträge auf Ueberlassung von Baugrund nehmen wir entgegen."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der Preis wurde für die hannoversche Quadratruthe (= 21,80 □m) zu 15 Mk. festgesetzt, sollte jedoch, wenn jemand mehr als 30 Quadratruthen verlangte, für die über letztere Zahl hinausgehenden Quadratruthen je 30 Mk. betragen. Im Jahre 1870 wurde der Preis für die hannoversche Quadratruthe auf 22 Mk. 50 Pfg. bis 30 Mk. erhöht; innerhalb dieses Spielraumes sollte der Magistrat den Preis für jeden einzelnen Bauplatz mit Rücksicht auf dessen Belegenheit festsetzen. Uebrigens wirkte derzeit das Vorgehen des Magistrats anregend auf die Privatunternehmer ein, so daß bald der drohenden Wohnungsnoth vollständig gesteuert war.

Wenn schließlich die Frage gestellt ist, was haben Arbeitgeber gethan, um der Wohnungsnoth abzuhelfen, bezw. einer drohenden Wohnungsnoth vorzubeugen, so ist auch hier an erster Stelle die Stadtgemeinde Osnabrück, als Besitzerin des Steinkohlenbergwerks und der Steinbrüche am Piesberge (5 Kilometer von der Stadt entfernt) mit jetzt rund ein Tausend Beamten und Arbeitern, anzuführen, daneben das Drahtwalzwerk von Witte & Kämper, die Kesselschmiede von J. Meyer, beide in kleinerem Umfange, sodann in umfangreicherer Weise das Eisen- und Stahlwerk zu Osnabrück und die Cöln-Mindener Eisenbahngesellschaft.

Die auf Ersuchen über die den letzteren beiden Betrieben gehörigen Arbeitercolonien von den betreffenden Verwaltungen freundlichst gemachten Mittheilungen mögen hier zunächst folgen.

Beschreibung der der Staats-Eisenbahnverwaltung gehörigen Colonie Schinkel.

Die Colonie Schinkel, belegen in der an die Stadt Osnabrück unmittelbar grenzenden Landgemeinde gleichen Namens, besteht aus 12 Gebäuden mit je 2 Wohnungen (vorübergehend ist ein Gebäude auch als Uebernachtungslocal für Fahrbeamte benutzt gewesen und ein anderes zur Zeit noch als Baubureau benutzt).

Die Colonie wurde zur Zeit der Anlage der Bahn seitens der Cöln-Mindener Eisenbahn-Gesellschaft erbaut, um den Werkstattsarbeitern, deren gegenwärtig etwa 400 hier beschäftigt werden, gute Wohnungen zu bieten.

Der Miethszins war anfänglich aber auf jährlich 270 Mk. festgesetzt, und wollten keine Arbeiter diesen Preis zahlen. Später wurde er auf 180 Mk. herabgesetzt; aber auch zu diesem Preise zogen nur wenige Arbeiter ein, so daß die meisten Wohnungen an untere Beamte vermiethet wurden, deren Zahl hierorts ebenfalls groß war und sich besonders in den letzten Jahren noch erheblich gesteigert hat.

Seit der Verstaatlichung der Bahn sind die Wohnungen deshalb zu Beamten-Dienstwohnungen bestimmt worden und werden zum Theil dem Zugpersonal (Zugführern, Packmeistern, Schaffnern), zum Theil den Weichenstellern überwiesen auf Grund des Dienstwohnungs-Reglements gegen Wegfall des Wohnungsgeldzuschusses, der für diese Beamte 144 Mk. jährlich beträgt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Gebäude stehen in 4 Reihen zwischen Provinzialchaussee und Eisenbahn, zu beiden Seiten von zwei für die Gebäude angelegten Straßen, welche eine 8 m breite Fahrbahn und beiderseits 2 m breite Fußwege haben und mit Alleebäumen bepflanzt sind. Von der Fußwegsgrenze ab stehen die Häuser 3 m zurück, so daß ein kleiner Vorgarten verbleibt, und ist jedes Grundstück 6,6 a groß, so daß nach Abzug von 104 □m des Wohnhauses und 23 □m des Nebengebäudes für je 2 Familien 5,33 a, also für jede Wohnung 2,67 a Hof und Garten verbleibt. Die Wohnungen sind gesund und trocken. Der Fußboden liegt 0,75 m über dem umgebenden Erdboden. Jede Wohnung enthält im Erdgeschoß neben dem Flur mit Treppenhaus (der Flur kann zugleich als Küche benutzt werden) zwei Zimmer (Stube und Kammer), von denen mehrere Bewohner das eine auch zum Kochen benutzen. Im Kellergeschoß 1 Kellerraum, im Dachgeschoß 1 Kammer und 1 Bodenraum. In einigen Häusern ist der Bodenraum noch als Kammer ausgebaut, in anderen auf dem Vorplatz des Dachgeschosses noch eine kleine Kammer hergerichtet.

Zu jedem Wohnhause gehört ein Stall, welcher in 3 m Entfernung vom Hause ab errichtet ist und 2 Aborte nebst 4 kleinen Stallräumen, also für jede Familie 1 Abort und 2 Ställe enthält. Der über diesen Stallräumen befindliche Boden dient zur Aufbewahrung des Rauhfutters und der Streumittel für Ziegen und Schweine, von denen fast jede Familie je ein Stück zu halten pflegt.

Der zur Wasserentnahme dienende Brunnen mit aufstehender Pumpe liegt auf dem Berührungspunkte von 4 Grundstücken und wird von 4 Familien gemeinsam benutzt.

Arbeiterwohnungen des Georgs-Marien-Bergwerks- und Hütten-Vereins, Abtheilung Eisen- und Stahlwerk Osnabrück.

Gleich nach der Gründung des Werkes stellte sich die Nothwendigkeit ein, für einen Theil der Arbeiter und Meister eigene Wohnungen zu beschaffen. Im Jahre 1870 wurden ganz in der Nähe des Werkes, 15 Minuten von der Stadt entfernt, 13 Häuser gebaut nach dem anliegenden Situationsplane:

a)	7	Häuser	enthalten	28	Wohnungen	à	1	Stube	und 2 Kammern
b)	3	„	„	12	„	à	2	„	„ 2 „
c)	3	„	„	3	„	à	3	„	„ 3 „

Die Stuben liegen in allen Häusern zu gleicher Erde und sind sämmtlich heizbar; die Kammern in den Häusern a und b sind im Dachstock und können nicht geheizt werden; die Kammern in den unter c genannten Häusern liegen im ersten Stock und sind sämmtlich heizbar.

Jede Wohnung hat ihren besonderen Hauseingang und ist ganz getrennt für sich. Zu jeder gehört ein unmittelbar vorliegender Hausgarten, bei den Wohnungen a zu 120 □m, b zu 190 □m und c zu 300 □m groß.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Im Jahre 1872 wurde ein etwa 3 Minuten von den Wohnungen liegendes Stück Gartenland, 3 ha, 34 a groß, angekauft, welches, in 48 Parzellen getheilt, ausschließlich an die Arbeiter des Werkes, vorzugsweise an die Bewohner der Werkswohnungen zu billigem Preise vermiethet wird.

Es ist dabei von dem Grundsatz ausgegangen, den Arbeiter an den Gartenbau zu gewöhnen und so den Sinn für Haus und Familie zu heben.

Mit besonderem Interesse bemühte sich die Firma um die Beschaffung eines guten Trinkwassers. Anfangs war für je 2 Häuser ein besonderer Brunnen gebaut; doch haben sich hierbei alsbald Mißstände gezeigt. Es wurde dann für alle 13 Häuser ein einziger Brunnen von 2 m Durchmesser und 18 m Tiefe, bis auf Felsen gehend, gebaut, der dauernd ein ganz vorzügliches Trinkwasser giebt, welches ab und zu chemisch untersucht wird. Der Brunnen wird stets verschlossen gehalten, so daß eine Verunreinigung des Wassers nicht vorkommen kann.

Es ist daher auch der Gesundheitszustand unter den Bewohnern ein sehr guter.

Außer diesen 13 Häusern besitzt die Firma auf dem Werke selbst noch 2 Häuser, welche zusammen 3 Wohnungen enthalten, eine Wohnung von 2 Stuben und 4 Kammern für einen Meister, eine Wohnung von 2 Stuben und 2 Kammern für den Fuhrknecht und eine von 2 Stuben und 2 Kammern für den Bureaudiener.

Der Anlage dieser beiden Häuser liegt lediglich das Interesse des Werkes zu Grunde, — um an beiden Seiten des Werkes bei jedem der beiden Portierhäuser eine ständige Controle über die Bewachung im Allgemeinen sowie auch eine besondere Aufsicht über die Maschinen und Dampfkessel zu haben.

Sämmtliche 15 Häuser sind bewohnt von 45 Familien mit 152 männlichen und 144 weiblichen, zusammen 296 Personen.

Die Miethspreise für die unter

a)	aufgeführten	28	Wohnungen	sind	je Mk.	90 —	per Jahr,
b)	„	12	„	„	„ „	120 —	„ „
c)	„	3	„	„	„ „	162 —	„ „

Die Miethspreise für die 3 übrigen Wohnungen sind eine zu Mk. 120 und zwei à Mk. 100 per Jahr.

Die Miethe wird in monatlichen Raten durch die Lohnliste in Abzug gebracht.

Das Miethsverhältniß ist durch schriftlichen Contract festgesetzt und kann nach einmonatlicher Kündigung, welche beiden Theilen zusteht, gelöst werden.

Die Erbauungskosten stellen sich, Grundstücke nicht eingerechnet, wie folgt:

a)	für 7	Häuser	à 4	Wohnungen,	1870	gebaut,	auf Mk.
b)	„ 3	„	à 4	„	„	„	„ „ 117 500 —
c)	„ 3	„	je 1	Meisterwohn.,	„	„	„ „
d)	„ 1	„	„ 1	Wohnung,	„	„	„ „ 2 800 —
e)	„ 1	„	mit 2	Wohnungen,	„	„	„ „ 10 000 —

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Beförderung der Ansiedelung der Arbeiter des Piesberger Bergwerks durch den Bergwerksbesitzer, die Stadt Osnabrück, und die Arbeitercolonie des Bergwerks.

Die Stadt Osnabrück betreibt seit mehr als 300 Jahren in dem in nördlicher Richtung, 6 Kilometer von der Stadt entfernten Piesberge ein Steinkohlen- (Anthracit-) Bergwerk, welches bis zum Anfange dieses Jahrhunderts in mäßigem Umfange fast ausschließlich für die Zwecke der der Stadt gehörigen Kalköfen ausgebeutet wurde.

Erst mit diesem Zeitpunkte lernte man den Piesberger Anthracit als eine für den Hausbrand vorzüglich geeignete Kohle kennen und schätzen. Der Absatz der Kohle war bis zum Jahre 1830 auf die Abgabe an die Bürger der Stadt beschränkt, wurde dann für die weitere Umgebung freigegeben und nahm mit Anlage der Hannoverschen Westbahn und mit dem im Anschluß an diese erfolgenden Bau der Piesberger Zweigbahn im Jahre 1855 einen von Jahr zu Jahr sich steigernden Umfang an.

Während bis zum Anschlusse des Bergwerks an die Eisenbahn der Bedarf an Arbeitern, welcher bei der damals vorzugsweise für den Hausbrand Verwendung findenden Kohle wesentlich in den Herbst- und Wintermonaten herantrat, leicht aus den Heuerleuten der Kolonate in den, den Piesberg umgebenden Bauerschaften gedeckt werden konnte, stellte sich mit der Ausdehnung des Bergwerksbetriebes die Nothwendigkeit dar, einen Zuzug auswärtiger Bergleute zu ermöglichen und denselben zu befördern.

Die Stadt erwarb zum Zweck der Ansiedelung von Arbeitern Terrain

1) in dem Stadtgebiete südlich des Piesberges in der Eversheide rund 54 ha, in etwa 5 Kilometer mittlerer, westlicher Entfernung von der Stadt gelegen,

2) in der nördlich des Piesberges gelegenen Bauerschaft Hollage in der Nasseheide 27,58 ha, deren Entfernung von der Stadt in nördlicher Richtung etwa 8 Kilometer beträgt.

Bei Besiedelung dieser Flächen wollte man anfangs die Bergleute sofort zu Eigenthümern der von ihnen nach einem vorgelegten und genehmigten Plane erbauten *Häuser* allein machen. Der Grund und Boden, worauf das Haus erbaut wurde, nebst dem zum Hause geschlagenen Garten- und Ackerlande blieb Eigenthum der Stadt, bezw. des Piesberger Bergwerks, und wurde den Anbauern *verpachtet*. Das Baucapital wurde aus der Bergwerkscasse vorgestreckt, und wurden von demselben 4 % Zinsen erhoben, wovon 3 % zur laufenden Verzinsung und 1 % zum Abtrage des Baucapitals verwandt wurden. Außerdem blieb den Anbauern unbenommen, jederzeit Abträge auf das Baucapital zu machen.

Wenn der Hauseigenthümer starb oder verzog, so konnte er sein Besitzthum nur an einen, beim Bergwerke beschäftigten Arbeiter (die Kinder des Verstorbenen hatten dabei den Vorzug) mit Genehmigung der Bergwerksverwaltung verkaufen, oder die letztere übernahm das Gebäude nach Taxe.

Da bei den meisten der nach diesen Grundsätzen angesiedelten Bergleute ein außergewöhnlicher Abtrag fast gar nicht vorkam und bei vielen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sogar die Erhebung von 4 % des Baucapitals auf Schwierigkeiten stieß, ihnen ein vollständig freies Verfügungsrecht über die Häuser auch aus dem Grunde nicht eingeräumt werden konnte, weil man durch die mit materiellen Opfern verknüpfte Beförderung des Anbaues von Arbeiterwohnungen für das Bergwerk einen festen Stamm von Arbeitern heranziehen wollte, welcher Zweck vereitelt sein würde, wenn bei eintretendem Besitzwechsel andere in der Nähe befindliche gewerbliche Etablissements den Vortheil von den erbauten Wohnungen gehabt hätten, so überzeugte man sich bald von der Unmöglichkeit der Durchführung der ursprünglichen Absichten.

Im Laufe der Jahre sind denn auch die meisten, aus der Zeit der ersten Anfänge der Ansiedelung herrührenden Verträge auf Antrag der Eigenthümer in reine Miethe- und Pachtverträge umgewandelt worden.

Alle später gebauten Arbeiterhäuser sind nach verschiedenen Modellen als Ein-, Zwei- oder Vier-Familienhäuser, zum Theil eingerichtet für landwirthschaftlichen Betrieb, für Rechnung der Bergwerksverwaltung gebaut und werden an die Arbeiter vermiethet. Die unter 1 bis 5 beigefügten Skizzen von Häusern aus der Colonie Eversheide geben die näheren Details der Einrichtung der verschiedenen Modelle. Als Miethe werden 4 % von den Baukosten des Hauses berechnet. Für den Bauplatz, für das Garten- und Ackerland wird außerdem eine dem Grundwerthe entsprechende Pacht erhoben.

Um den Arbeitern das Gefühl der Seßhaftigkeit zu verschaffen, ist seither von der Bergwerksverwaltung das Princip verfolgt, denselben, solange sie beim Bergwerke beschäftigt sind, die Wohnung werksseitig nicht zu kündigen, auch die Miethe nicht zu steigern. Im Todesfalle hat eins der Kinder des Verstorbenen das Vorzugsrecht auf die Wohnung unter denselben Bedingungen, wie der Vater sie inne gehabt, sofern es am Bergwerke in Arbeit steht.

Will ein Bergmann außerhalb der Colonie auf eigenem Grunde ein Haus bauen, so werden ihm jetzt unter den gleichen Bedingungen die Capitalien aus der städtischen Sparcasse geliehen, wie jedem Anderen. Die Ausnahmestellung, wie sie früher durch Vermittelung der Bergwerksverwaltung bestand, ist dadurch beseitigt.

Im Laufe der Jahre sind in den Colonien des Bergwerks im Ganzen 131 Häuser gebaut, und zwar:

S. Tabelle S. 143.

In der Eversheide hat jede Familie beim Hause durchschnittlich etwa 8 a Ackerland, und ist ihr Gelegenheit geboten, freihändig Ackerland zupachten zu können, was denn auch, je nach Bedürfniß, Arbeitskraft und Arbeitslust, von kleineren Familien mit etwa 22 und größeren mit etwa 45—50 a geschieht.

Die dem städtischen Bergwerke gehörige, freihändig zu verpachtende Fläche beträgt 33,20 ha; dieselbe ist je nach Belegenheit in Parzellen von 11—50 a eingetheilt, und werden hiervon alljährlich die disponibel werdenden Parcellen öffentlich meistbietend verpachtet, wohingegen die Grundstücke bei den Häusern nach einer festen Taxe als Zubehör der Wohnungen verpachtet sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zahl der Häuser und Vertheilung der Grundflächen.

	Häuser	Wohnungen	davon mit	davon ohne landwirthschaftliche Einrichtung	Garten- und Ackerland ha.
1. Eversheide.					
Piesbergerstraße	5	9	1	4	0,7040
Eversburgerstraße	20	43	1	19	4,9520
Schulstraße	1	1	1	—	0,4343
Atterstraße	28	55	5	23	5,0704
Querstraße	20	40	—	20	1,6586
Mittelstraße	—	—	—	—	0,9402
Landwehrstraße	40	76	12	28	7,3209
Bahnstraße	1	2	—	1	2,2004
Strohtstraße	1	2	1	—	30,8251
Sa. Eversheide	116	228	21	95	54,1059
Demnach pro Wohnung durchschnittlich 0,2373 ha Ackerland.					
2. Nasseheide.					
a) Häuser, welche bergwerkseitig erbaut sind . . .	10	18	10		15,8815
b) Häuser, welche sich die Colonisten auf Bergwerksgründen und mit bergwerksseitig vorgeschossenen Capitalien erbaut haben	5	8	5		11,7006
Sa. Nasseheide	15	26	15		27,5821
Demnach pro Wohnung durchschnittlich 1,0608 ha Ackerland.					

In der Nasseheide liegt das Land in fester Hand, weshalb freihändige Zupachtungen innerhalb der Colonie nicht stattfinden können.

Die Pachterträge stellen sich pro ha:

1) in der Eversheide, magerer Sandboden 35,84 Mk.
   humoser „ 41,53 „
   lehmiger „ 55,48 „
2) in der Stroht, humoser „ 38,14 „
3) in der Nasseheide, lehmiger „ 36,83 „ ,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

demnach durchschnittlich pro ha, ohne Rücksicht auf die von jeder Sorte zu verpachtenden Flächen, 41,56 Mk.

Die Miethspreise der einzelnen Wohnungen stellen sich, wie nachstehend angegeben:

Wohnungen			
bestehend aus:	sind vorhanden im 1. Stock	Kniestock	durchschnittlicher Jahres-Miethspreis für die Wohnung Mk. Pfg.
1. einem ganzen Hause für 1 Familie eingerichtet, 1 Stube, 1 Küche, 3 Kammern, Stallung, Futterboden, Dreschdiele zum landwirthschaftlichen Betriebe, alles unter einem Dache	18	—	96
2. einem Hause für 2 Familien eingerichtet, jede Wohnung, wie unter 1 bemerkt, eingerichtet, alles unter einem Dache	28	—	78
3. einem Hause für 1 Familie eingerichtet, mit Bäckerei- und Oekonomie-Einrichtung	1	—	225
4. einem ganzen Hause für 1 Familie, 1 Stube, 3 Kammern, Küche u. s. w., aber mit abgesondertem Stalle	3	—	86
5. einem Hause für 2 Familien eingerichtet, jede Wohnung 1 Stube, 1 Küche, 2 Kammern enthaltend, mit abgesondertem Stalle .	65		96
		65	84
6. einem Hause, wie ad 5 bemerkt, dessen beide Wohnungen aber nur von einer Familie bewohnt werden	25		180
7. einem Hause für 4 Familien eingerichtet, mit gemeinschaftlicher Hausflur und abgesonderten Stallungen		25	?
	10		76
		10	76
Sa.	150	100	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Formulare zu den Miethverträgen der Häuser und zu den Pachtverträgen des Landes haben folgenden Wortlaut:

Zwischen der Direction des städtisch Osnabrückischen Steinkohlenwerks am Piesberge
und

ist der nachfolgende Contract abgeschlossen:

1.

Die Direction des städtisch Osnabrückischen Steinkohlenwerks am Piesberge vermiethet dem

und hat Miether für die Wohnung eine Miethe von Mark Pfg. pro Monat postnumerando zu zahlen. Für den verpachteten Grund und Boden eine Pacht von jährlich Mark Pfg. Die Miethe wird bei der Löhnung für den betreffenden Monat in Anrechnung gebracht, die Pacht für das Land dagegen bei der auf Johannis folgenden Löhnung; auch hat Miether die auf das Haus zu legende Einquartierung zu tragen. Die Miethe beginnt am ten 18

2.

Miether muß die Wohnung in dem Zustande, wie er dieselbe zu Anfang der Miethe übernommen hat, bei Beendigung derselben wieder abliefern; die gewöhnliche Abnutzung der Hauptgegenstände dieser Baulichkeiten fällt dem Miether jedoch nicht zur Last. Um den Zustand zu Anfang der Miethe festzustellen, soll eine genaue Beschreibung der Gebäude aufgenommen, vom Miether anerkannt und darnach demselben die Gebäude zur Miethe übergeben werden. Kleine Reparaturen, welche den Betrag von Fünfzehn Mark nicht übersteigen, ist Miether verpflichtet für eigene Rechnung auszuführen; große Schäden, die nicht in Folge Vernachlässigung, sondern durch ungewöhnliche Naturereignisse, Sturm, Blitz, Hagelschlag u. dgl., veranlaßt sind, werden für Rechnung der Vermietherin ausgeführt. Die bauliche Beschaffenheit der Häuser wird alljährlich, oder so oft es sonst für erforderlich gehalten wird, durch einen Beamten des Werks einer Revision unterzogen werden, und hat sich Miether den Bestimmungen desselben bezüglich der für nothwendig erachteten kleineren Reparaturen zu unterwerfen. Aenderungen im Hause dürfen vom Miether nur nach Genehmigung der Direction vorgenommen werden, und nur für diese hat er bei eventueller Auflösung des Vertragsverhältnisses Anspruch auf Entschädigung; ohne die Erlaubniß der Vermietherin vorgenommene Aenderungen ist Miether verpflichtet auf Erforderniß sofort wieder zu beseitigen. Reinhaltung der Wohnung von Wanzen und sonstigem Ungeziefer ist Sache des Miethers.

Kosten für Reparaturen an Räumen und Baulichkeiten, welche von mehreren Miethern benutzt werden und diesen von der Vermietherin überwiesen sind, werden von den Betheiligten gemeinschaftlich getragen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

3.

Das dem Pächter überwiesene Land muß in gutem wirthschaftlichen Zustande erhalten und nach den Regeln der Landwirthschaft ausgenutzt werden.

Plaggenschaufeln und Bodenverschleppung ist dem Pächter untersagt. Unordentliche Bewirthschaftung des Bodens hat die Kündigung des Pachtverhältnisses des Landes zur Folge, und hört die Pacht mit dem 15. October des betreffenden Jahres, in welchem die Kündigung erfolgte, auf, ohne daß seitens der Direction eine Entschädigung für angebliche, in das Land verwendete Meliorationen gewährt wird. Das Miethsverhältniß des Hauses wird dadurch nicht berührt. Die Entscheidung darüber, ob das Land vom Pächter nach den Regeln der Landwirthschaft ausgenutzt und gut bewirthschaftet wird, steht endgültig der Direction zu, der überlassen bleibt, eventuell Sachverständige zuzuziehen.

Sollte die Direction das verpachtete Grundstück ganz oder theilweise zu Neubauten von Wohnhäusern oder zu anderen Zwecken selbst nöthig haben, so steht derselben das Recht zu, das Pachtverhältniß jederzeit zu lösen. In solchem Falle wird dem Pächter volle Entschädigung, die jedoch nicht den einjährigen Pachtbetrag übersteigen soll, für Gail und Gare, sowie für etwa vorhandene Früchte, nach der Taxe eines Sachverständigen gewährt. Doch soll dem Pächter ein anderes disponibles Grundstück, falls solches vorhanden ist, wieder in Pacht gegeben werden. Baumanpflanzungen und Einfriedigungen anzulegen ist dem Pächter gestattet; doch hat er sich dabei nach den Vorschriften zu richten, welche ihm von dem mit der Verwaltung der Colonie beauftragten Beamten ertheilt werden.

Ohne Erlaubniß dürfen vorhandene Anpflanzungen nicht weggenommen werden. Die von dem Pächter angepflanzten Bäume und Hecken werden bei Auflösung des Pachtverhältnisses nach Taxe und mit der Maßgabe entschädigt, daß für einen Obstbaum nicht über drei Mark und für fünf laufende Meter Hecke nicht über eine Mark vergütet werden.

4.

Falls Miether die Wohnung aufzugeben beabsichtigt, hat er sechs Monate vorher, jedoch nur von Michaelis Fahrenszeit bis Ostern Fahrenszeit und umgekehrt zu kündigen, und hat die Kündigung entweder schriftlich oder zu Protokoll auf dem Bureau des mit der Colonieverwaltung beauftragten Beamten zu erfolgen.

Die Pacht des Grund und Bodens erlischt außerdem mit dem Aufhören des Miethsvertrages des Hauses.

5.

Die Aftervermiethung der Wohnung und des Landes ist nur mit Genehmigung der Direction zulässig. Die über Aftervermiethung abzuschließenden Verträge sind nach dem vorgeschriebenen Formulare abzuschließen und der Direction zur Genehmigung vorzulegen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

6.

Tritt Miether aus der Arbeit der städtischen Werke am Piesberge freiwillig, so ist er verpflichtet, die Wohnung mit Schluß des Monats, in welchem er die Arbeit verläßt, zu räumen. Wegen der von ihm in Grund und Boden eingepflanzten Früchte bleibt ihm die Vereinbarung mit dem Miethsnachfolger frei, sofern die Früchte nicht für rückständige Landpacht seitens der Verpächterin in Anspruch genommen werden. Auf Entschädigung für etwa in Grund und Boden verwendete Meliorationen hat Miether in diesem Falle jedoch keinen Anspruch. Die unfreiwillige Entlassung des Miethers aus der städtischen Arbeit hat die gleichen Folgen.

7.

Vermietherin bleibt das Recht vorbehalten, daß dieselbe sich bei nicht prompter Zahlung der Haus- und Landmiethe, sowie für etwa gelieferten Dünger durch die auf dem Lande vorhandenen Früchte bezahlt machen kann.

Auch hat Miether für prompte Zahlung der Wohnungsmiethe und Landpacht, sowie für die demselben laut § 2 obliegende Instandhaltung der Wohnung eine Caution von 30 Mark zu beschaffen. Diese 30 Mark werden durch successiven Abzug am verdienten Lohne, pro Monat Mk., gesammelt und bei der Sparcasse zu Osnabrück belegt; das Sparcassenbuch wird bei der Bergwerks-Betriebscasse deponirt; die Zinsen davon werden dem Miether vergütet.

Falls dieser Betrag nicht zur Verwendung kommt, oder nur theilweise verwandt werden sollte, wird dem Miether der ganze oder Theilbetrag beim Verlassen der Wohnung zurückerstattet.

8.

Die gesetzlichen Stempelkosten trägt Miether.

Vorstehender Contract, welcher von beiden Theilen durch Namensunterschrift anerkannt, ist doppelt ausgefertigt und beiden Theilen je 1 Exemplar übergeben.

Osnabrück, den 18 den 18

Die Direction
des städtisch Osnabr. Steinkohlenwerks am Piesberge. Der Miether.

Zwischen der Direction des städtisch Osnabrückischen Steinkohlenwerks am Piesberge
und . . . . . .
ist der folgende Contract abgeschlossen worden:

Die mitunterzeichnete Direction verpachtet dem . . . . . .
. . . . . .
. . . . . die Landparcelle Nr. . . der Karte an der . . . .
Straße, welche durch Steine markirt und Ar groß ist (ohne Gewähr).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Für diese Parcelle ist alljährlich und zwar zu Johannis der Pachtbetrag von Mark Pfg., geschrieben:

. . . . . .

zu zahlen. Die Zahlung erfolgt durch Anrechnung auf das verdiente Lohn an dem nach Johannis folgenden Lohntage.

Das Land muß in gutem wirthschaftlichen Zustande erhalten und nach den Regeln der Landwirthschaft ausgenutzt werden. Plaggenschaufeln und Bodenverschleppung ist dem Pächter untersagt. Unordentliche Bewirthschaftung, wie auch freiwilliger oder unfreiwilliger Austritt aus der Arbeit des Werkes hat die Kündigung des Pachtverhältnisses zur Folge, und hört die Pacht mit dem 15. October des betreffenden Jahres, in welchem die Kündigung erfolgte, auf, ohne daß seitens der Direction eine Entschädigung für angebliche, in das Land verwendete Meliorationen gewährt wird. Die Entscheidung darüber, ob das Land vom Pächter nach den Regeln der Landwirthschaft ausgenutzt und gut bewirthschaftet wird, steht der Direction endgültig zu, der überlassen bleibt, event. Sachverständige zuzuziehen.

Falls der Pächter das Pachtverhältniß zu lösen wünscht, ist dasselbe bis zum 1. April zu kündigen, und erlischt dasselbe dann mit dem 15. October desselben Jahres.

Sollte die Direction das verpachtete Grundstück ganz oder theilweise zu Neubauten von Wohnhäusern oder zu anderen Zwecken selbst nöthig haben, so steht derselben das Recht zu, jederzeit das Pachtverhältniß zu lösen. In solchem Falle wird dem Pächter volle Entschädigung für Gail und Gare und für etwa vorhandene Früchte nach der Taxe eines Sachverständigen gewährt. Doch soll dem Pächter ein anderes disponibles Grundstück, falls solches vorhanden ist, wieder in Pacht gegeben werden.

Baumanpflanzungen und Einfriedigungen anzulegen ist dem Pächter gestattet; doch hat er sich dabei nach den Vorschriften zu richten, welche ihm von dem mit der Verwaltung der Colonie beauftragten Beamten ertheilt werden. Ohne Erlaubniß dessen dürfen vorhandene Anpflanzungen nicht weggenommen werden. Die von dem Pächter angepflanzten Bäume und Hecken werden bei Auflösung des Pachtverhältnisses nach Taxe entschädigt, mit der Maßgabe, daß für einen Obstbaum nicht über drei Mark und für fünf laufende Meter Hecke nicht über eine Mark vergütet werden.

Die Aftervermiethung des Grundstückes ist nur im Einverständnisse der Direction zulässig.

Die gesetzlichen Stempelkosten trägt Pächter.

Vorstehender Contract ꝛc. (wie oben).

Bei sämmtlichen Arbeiterhäusern sind Brunnen vorhanden, welche aber nur in Ausnahmefällen ein gutes, für alle Zwecke geeignetes Wasser enthalten. Das Wasser dieser Brunnen kann aber verwandt werden zum Spülen, Waschen und Viehtränken.

Für Versorgung der Coloniebewohner mit gutem Trinkwasser sind an verschiedenen Stellen der Colonie Eversheide 7 Bohrbrunnen mit einem Aufwande von 4900 Mk. angelegt, von denen die meisten ein vorzügliches Trinkwasser liefern.

In der Colonie Nasseheide ist für die Entnahme des Trinkwassers ein

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

einziger großer Brunnen vorhanden, welcher vorzügliches Wasser in reichlicher Menge enthält. Seine Anlage rührt von dem Versuche her, an dieser Stelle genügendes Wasser für eine Wasserleitung der Stadt Osnabrück zu finden.

In der im Stadtbezirke belegenen Colonie Eversheide sind die Wege und Straßen zum Theil gepflastert, größtentheils mit Steinschlagbahn versehen und werden in gutem, chausseemäßigem Zustande vom Bergwerke unterhalten. Die Straßen und Wege sind meist mit Obstbäumen oder Linden bepflanzt.

In der Colonie Nasseheide sind die Wege nicht chausseemäßig ausgebaut, haben aber den Charakter guter Feldwege.

Bei dem meist armen Sandboden, auf dem die Colonien angelegt sind, und bei der geringen Viehhaltung der Coloniebewohner genügt die eigene Düngerproduction für den Bedarf nicht. Um den Coloniebewohnern die Bewirthschaftung und die Melioration des von ihnen bearbeiteten Landes zu ermöglichen, bezw. zu erleichtern, hat die Bergwerksverwaltung schon seit 20 Jahren mit dem Commando der in Osnabrück garnisonirenden berittenen Truppe, jetzt der reitenden Abtheilung des westfälischen Artillerie-Regiments Nr. 7 einen Vertrag wegen Entnahme des Stalldüngers abgeschlossen. Der Dünger wird den Bergleuten durch Bergwerksfuhrwerk auf ihre Grundstücke gefahren und der Betrag für Dünger und Fuhrlohn durch die Bergwerksverwaltung von den Arbeitern eingezogen. Der Umschlag des Düngercontos beträgt jährlich rund 2500 Mk.

Die Latrinen der öffentlichen städtischen Anstalten sind den Coloniebewohnern durch Vermittelung des Gartenbauvereins unentgeltlich überwiesen.

Um den Bewohnern eine Anleitung zur rationellen Bewirthschaftung ihres Garten- und Ackerlandes zu geben, hat sich unter Mitwirkung der Beamten des Bergwerks und der Lehrer der Eversheider Schule (evangelische mit vier Klassen, katholische mit einer Klasse) seit fast 25 Jahren ein Gartenbauverein gebildet, welcher seinen Zweck durch geeignete Vorträge, gemeinschaftliche Beschaffung von Sämereien und künstlichen Düngemitteln, sowie durch öftere mit Kritik durch Sachverständige verbundene Excursionen durch die Gärten und Felder der Vereinsmitglieder zu erreichen sucht. Das Wirken dieses Vereins für die Colonien ist ein sehr segensreiches, mit sichtbarem Erfolge verknüpftes. Derselbe zählt zur Zeit 205 Mitglieder.

Zur Beförderung der Obstbaumzucht werden seit einer Reihe von Jahren aus der Baumschule des Bergwerks den Coloniebewohnern, bezw. den Confirmanden jährlich durchschnittlich 150 Obstbäume im Werthe von 165 Mk. unentgeltlich verabfolgt.

Für Kirchen- und Schulzwecke ist seitens der städtischen Bergwerksverwaltung nur in der im Stadtbezirke gelegenen Colonie Eversheide das Erforderliche veranlaßt, während die Colonie Nasseheide an den Schul- und Kircheneinrichtungen der Gemeinde Hollage, auf deren Gebiete sie gelegen, Theil nimmt.

Die Colonie Eversheide bildete vom Jahre 1865 ab bis zum Jahre 1875 eine besondere Schulgemeinde, welche aus den evangelischen Fonds der Stadt Osnabrück eine Unterstützung erhielt, im Uebrigen aber ihre Bedürfnisse durch Beiträge ihrer Mitglieder bestreiten mußte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Schulgebäude und die Lehrerwohnungen waren von der Bergwerksverwaltung gebaut und an die Schulgemeinde zu 4 % der Baukosten vermiethet.

Mit der Einführung einer Schulsteuer in der Stadt Osnabrück wurde die Eversheider Schule auf den städtischen Volksschul-Etat übernommen.

Für die Schulhäuser und die Lehrerwohnungen sind aufgewendet worden:

1) Für das alte Schulhaus in Eversheide, enthaltend: 2 Klassenzimmer, 1 Wohnung für 1 verheiratheten Lehrer, 1 Wohnung für 1 unverheiratheten Lehrer 18 348,08 Mk.
2) Für das neue Schulhaus daselbst, enthaltend: 2 Klassenzimmer, 1 Turnsaal, welcher auch zum Gottesdienst benutzt wird, 1 kleine Familienwohnung für den Schulwärter, 1 desgl. für 1 Handarbeitslehrerin 33 911,66 „
   wovon 2683,92 Mk. für Inventar.
3) Für die Lehrerwohnung daselbst, enthaltend: 2 Wohnungen für 2 verheirathete Lehrer . . . . 16 716,13 „

Sa. 68 975,87 Mk.

Zur Zeit befinden sich in den Häusern der Bergwerkscolonien:
1) Eversheide 230 Haushaltungen mit ca. 1500 Seelen,
2) Nasseheide 22 Haushaltungen mit 120 Seelen.

Außer den beiden gedachten Arbeitercolonien besitzt die städtische Bergwerksverwaltung noch mehrere Beamtenwohnungen auf der Zeche selbst, sowie mehrere Häuser in den Nachbargemeinden Lechtingen und Haste.

Endlich bestehen zwei Schlafhäuser für unverheirathete Arbeiter und solche Arbeiter, welche sehr entfernt wohnen und in der Woche nicht nach Hause gehen. Zur Zeit ist der Betrieb des einen dieser Logirhäuser eingestellt, da das andere Logirhaus dem Bedürfnisse genügt. Dieses letztere enthält zwölf Logirräume für je acht Personen, sowie eine Hausmeisterwohnung. Wie erheblich bei den städtischen Bergleuten, deren Zahl rund 700 ist, sowie bei den Arbeitern in den ebenfalls am Piesberge gelegenen städtischen Steinbrüchen, deren Zahl rund 300 ist, die Landwirthschaft in Folge der eigenartigen Einrichtung der Arbeitercolonien einerseits, in Folge des Umstandes, daß die übrigen Arbeiter zumeist Heuerlinge bei den Bauern der benachbarten Landgemeinden sind, andererseits sich gestaltet hat, ergiebt am besten die Thatsache, daß bei der für die Arbeiter eingerichteten Kuhversicherungscasse gegen 700 Kühe mit einem Werthe von gegen 120 000 Mark versichert sind. Soweit Kühe nicht gehalten werden, werden mindestens Ziege und Schwein gehalten. Es wäre eine besondere Ausnahme, wenn letzteres ein Mal nicht der Fall sein sollte. Die von der Stadt getroffenen Einrichtungen, wie sie oben geschildert sind, haben erhebliche Kosten verursacht; in den Mieth- und Pachtgeldern ist eine entsprechende Verzinsung nicht gegeben, hat aber auch nicht erzielt werden sollen. Dafür hat aber die städtische Bergwerksverwaltung einen Arbeiterstamm, wie er nicht leicht bei anderen Bergwerken gefunden werden wird.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XI.

Die Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen in der Stadt Crefeld (Reg.-Bez. Düsseldorf).

(Einwohnerzahl ca. 90 000.)

Von

L. F. Seyffardt (Crefeld).

Beschäftigung der Bevölkerung: Betrieb der Seiden- und Sammt-Industrie, theils in den eigenen Wohnungen der Arbeiter, theils in geschlossenen Fabriken mit Dampfkraft, Betrieb der bezüglichen Hülfs-Industrieen.

I. Aeußerungen der Wohnungsnoth.

1. Vor einem Menschenalter waren die billigen Wohnungen gleichmäßiger in der Stadt zerstreut, als dies heute der Fall ist. Die steigenden Miethspreise des inneren Stadttheils, verbunden mit dem Bestreben der Bauspeculation, der häuslichen Beschäftigung mit der Weberei in den Außenbezirken geeignetere Räume für Arbeit und Wohnung zu beschaffen, als früher zur Verfügung standen, haben die arbeitende Bevölkerung immer mehr zur Auswanderung in, dem Mittelpunkt der Stadt ferner liegende Quartiere veranlaßt. Alle diese Quartiere sind recht weitschichtig angelegt und mit Plätzen reichlich, mit Baumpflanzungen genügend versehen. Abgesehen von den Theilen der Außenbezirke, in denen zufällig Fabriken, Färbereien, Appreturanstalten sich in jüngerer Zeit etwas gehäuft haben, macht daher die Stadt kaum den Eindruck einer Fabrikstadt und gleicht in ihrem Gesammteindruck holländischen und belgischen Stadttypen. Kleinere Gärten giebt es immer noch verschiedene in den in Rede stehenden Quartieren, allerdings aber in viel ungünstigerem Verhältniß zur Gesammtzahl der Wohnungen, als dies vormals der Fall war. Es hat an irgend welcher Veranlassung gefehlt, durch den Bebauungsplan auf die Erleichterung der Anlage billiger Wohnungen hinzuwirken.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

2. An sich ungesunde Wohnungen sind nicht vorhanden. Seit zwei Jahrzehnten hat die Polizei mit vielem Erfolg den Kampf gegen gesundheitswidrige Abtrittsanlagen und durch faulende organische Substanzen verdorbenes Brunnenwasser durchgeführt. Unterstützt wurde sie durch die Organe der individualisirten Armenpflege nach Elberfelder System (bis zum 1. April 1886: 20 Bezirksvorsteher und 280 Armenpfleger, seitdem 25 Vorsteher und 350 Pfleger), die in alle Wohnungen hineinkommen und den sanitären Anforderungen ihre Aufmerksamkeit widmen. Seit der Wirksamkeit der vor einigen Jahren angelegten städtischen Wasserleitung sind Mißstände noch seltener wie früher zur Anzeige gekommen.

3. Die seit einigen Jahren eingeführte neue Bauordnung ist unter dem Gesichtspunkt ausgearbeitet worden, die vorhandenen guten Verhältnisse dauernd zu erhalten und deren Verschlechterung vorzubeugen.

4. bis 10. Die Stadt besitzt kein statistisches Bureau. Es sind in Folge dessen wohnungs-statistische Aufnahmen nicht vorgenommen worden. Die Bezirks-Polizei-Verordnung der Regierung zu Düsseldorf vom 11. November 1879, wonach die Schlafräume für Kost- und Quartiergänger so zu bemessen sind, daß auf den Kopf mindestens 10 Kubikm. Luftraum kommen, wird beachtet und, soweit eine Controle möglich ist, durchgeführt. Eine zu große Entfernung der Wohnungen von den Arbeitsstätten ist nicht vorhanden. Eine Miethssteuer besteht nicht. Nach den Erfahrungen der Armenpflege lassen sich die billigen Wohnungen in 5 Klassen eintheilen:

1) Eine Dachkammer, Miethpreis Mk. 60 — Einkommen Mk. 300 — Verhältniß der Miethe zum Einkommen 20 %, Miethpreis Mk. 60 — Einkommen bei durch die Armenpflege Unterstützten Mk. 200 do. 30 %,
2) Ein Etagenzimmer, Miethpreis Mk. 90 — Einkommen Mk. 450 — Verhältniß der Miethe zum Einkommen 20 %, Miethpreis Mk. 90 — Einkommen bei durch die Armenpflege Unterstützten Mk. 300 do. 30 %,
3) Ein Zimmer und eine Dachkammer, Miethpreis Mk. 120 — Einkommen Mk. 600 — Verhältniß der Miethe zum Einkommen 20 %, Miethpreis Mk. 120 — Einkommen bei durch die Armenpflege Unterstützten Mk. 400 do. 30 %,
4) Zwei Zimmer, Miethpreis Mk. 150 — Einkommen Mk. 800 — Verhältniß der Miethe zum Einkommen 18¾ %, Miethpreis Mk. 150 — Einkommen bei durch die Armenpflege Unterstützten Mk. 500 do. 30 %,
5) Zwei Zimmer und 1 Dachkammer, Miethpreis Mk. 180 — Einkommen Mk. 1000 — Verhältniß der Miethe zum Einkommen 18 %.

Mehr als ein Fünftel des Einkommens zahlen für Miethe hiernach nur die in öffentlicher Unterstützung stehenden Armen. Leerstehende Wohnungen sind so gut wie nicht vorhanden.

II. Ursachen der Wohnungsnoth.

11. Der Zuzug ist in Folge des Zuströmens der ärmeren Bevölkerung in die Städte ein sehr beträchtlicher gewesen. Die Zunahme der Bevölkerung hat gemäß dem Ergebniß der letzten Volkszählung in 5 Jahren 22 % betragen. In Folge ungünstiger Verhältnisse der Seidenindustrie

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und des in rascherem Tempo sich vollziehenden Uebergangs der Hausindustrie in die mechanische Industrie mit Dampfbetrieb ist der Zuzug im letzten Jahre wesentlich verringert.

12. Wenn durch Benutzung von Wohnungen in der inneren Stadt zu industriellen Zwecken die Arbeiter sich nach neuer Unterkunft umzusehen hatten, so hat die Bauthätigkeit alsbald für ausreichenden Ersatz in den Außenbezirken gesorgt.

13. Die Zahl der seit 3 Jahren erbauten neuen Wohnungen ist auf etwa 2000 zu schätzen, unter denen sich vielleicht 1500 mit 3 oder weniger Zimmern befinden.

14. Nach Ortsgebrauch laufen die Miethsverträge ein halbes Jahr mit vierteljähriger Kündigung, wobei sich die Vermiether das Recht vorbehalten, bei nicht rechtzeitiger Miethszahlung den Miether aus der Wohnung zu entfernen. Man hat verschiedentlich versucht, Monatstermine einzuführen, doch, was im Allgemeinen bei der geringen Wirthschaftlichkeit der Fabrikbevölkerung sehr zu bedauern ist, nicht mit durchschlagendem Erfolg, mit Ausnahme der kleinsten Wohnungen und der ärmsten Leute.

III. Folgen der Wohnungsnoth.

15. bis 18. Aftervermiethungen giebt es etwa 700, Exmissionen finden jährlich durchschnittlich 50 statt, während die Zahl der Fälle, in denen die öffentliche Unterstützung zum ersten Male durch Obdachlosigkeit herbeigeführt wird, jährlich nicht mehr als 10 beträgt.

IV. Mittel gegen die Wohnungsnoth.

19. bis 22. Ein Bedürfniß des Eintretens von Staat und Gemeinde zur Herstellung von Wohnungen ist niemals hervorgetreten. Bei dem Ueberwiegen der Hausindustrie, die einen häufigen Wechsel des Arbeitgebers für die weniger tüchtigen Arbeitnehmer im Gefolge hat, ist für die Unternehmer keine Veranlassung zur Beschaffung von Wohnungsgelegenheit für die Arbeiter erwachsen. Unter dem Namen „Bau-, Erwerb- und Spar-Verein" ist in den siebziger Jahren ein gemeinnütziger Verein ins Leben getreten, der aber wenig Anklang gefunden hat. Seine einzige Thätigkeit besteht in der Verwaltung einiger Arbeiterhäuser und eines zum Bau weiterer Wohnungen bestimmten Terrains, die der Schreiber dieser Zeilen, der sich für den guten Zweck lebhaft interessirte, dem Verein zur Verfügung gestellt hat.

Ergebniß der vorstehenden Mittheilungen.

In der Stadt Crefeld kann nur von einer Art Wohnungsnoth die Rede sein, von der Ueberfüllung der einzelnen Wohnungen. Diese ist, wie überall, so auch hier vorhanden. Die Bürger der Stadt, selbst wenn sie mit Pflichttreue dem Ehrenamt eines Armenpflegers ihre Kraft und Aufmerksamkeit widmen, glauben zwar zumeist das Bedürfniß einer durchgreifenden Besserung in Abrede stellen zu dürfen und mögen auch wohl berech-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

tigt sein, die heimischen Verhältnisse als günstiger zu bezeichnen wie in der großen Mehrzahl der übrigen Städte von gleicher Bevölkerungszahl; die socialen Mißstände, die sich aus dem gar zu dichten Beieinanderwohnen der ärmeren Bevölkerung ergeben, vermögen sie darum doch nicht zu leugnen. Wenn Tagelöhner und Fabrikarbeiter, manchmal mit zahlreicher Familie, sich für Wohnen und Schlafen auf eine einzige Dachkammer, auf ein einzelnes Zimmer angewiesen sehen, so entbehren sie der nothwendigen Voraussetzung für ein, wenn auch noch so bescheidenes Familienleben und glauben sich nur zu leicht für die nach gethaner Arbeit nöthige Erholung auf das Wirthshaus angewiesen. Nur eine Verbesserung ihrer Verdienstverhältnisse vermag da Wandel zu schaffen. Ob und wie diese herbeizuführen möglich ist, das ist eine Frage, des Schweißes der Edlen werth, das ist der schwerwiegende Inhalt der socialen Frage unserer Tage!

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XII.

Die Arbeiterwohnungsfrage in Dortmund.

Von

Arnecke, zweitem Bürgermeister daselbst.

I. Dortmund als ackerbautreibende Stadt.

Der Chronist Beurhaus (gestorben gegen Ende des vorigen Jahrhunderts) macht von der damaligen noch freien Reichsstadt Dortmund etwa folgende Beschreibung:

Dortmund liegt in dem westfälischen Kreise an zwei Landstraßen, die von Soest nach Essen und von Münster nach Köln und Frankfurt a. M. führen, in ihrem eigenen Gebiete in einer schönen Ebene, jedoch gegen Süden etwas höher als gegen Norden.

Sie begreift ungefähr eine Stunde im Kreise und stellt eine oval runde Figur dar. Die Stadt ist von einem tiefen Graben, der theilweise Wasser hält, einem hohen mit einigen Stücken besetzten Walle sammt 4 Rondelen und starken Mauern umgeben.

Es sind 6 Thore vorhanden, sämmtlich von Steinen, stark gebaut, auch mit ziemlich hohen Thürmen versehen. — An Hauptstraßen werden etwa 35 und an freien Plätzen 5 aufgeführt.

Die Bürgerhäuser sind zwar theils nach alter Manier gebaut; doch befinden sich noch gute und weitläufige steinerne Gebäude sonderlich in den von den Hauptstraßen abgelegenen Höfen, welche die vielen alten adligen Bürgergeschlechter bewohnt haben. Diese Höfe haben anmuthige Gärten und lustige Baumhöfe, in welch letzteren auch Fischteiche befindlich sind.

Man genießt in Dortmund eine recht gesunde Luft und hat vortreff-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

liches Springwasser, welches an einigen Stellen so tief als eines Hauses Höhe ist. Jedes oder doch wenigstens das dritte Haus hat einen Brunnen. Zur Abwendung von Feuersgefahr und zu sonstigem Gebrauch sind an verschiedenen Orten auf den Straßen offene Wasserbehälter, welche allezeit Wasser haben.

Der Regen sammt der Unreinigkeit wird durch Schleusen unter dem städtischen Wall her aus der Stadt geführt.

Die Feldmark liegt rund um die Stadt, so daß diese fast mitten darinnen liegt; sie erstreckt sich ungefähr auf eine Meile in die Länge und eine Meile in die Breite und wird im Süden und Westen durch den Emscherfluß begrenzt. Dieselbe hat vortreffliches Ackerland — im Südosten, Süden, Südwesten und Westen —, ferner große Weiden und Gehölze — im Nordwesten, Norden und Nordosten —, in welchen über 1500 Stück Rindvieh geweidet werden, endlich viel angenehme Gärten, Weiher und Wiesen, namentlich an der Emscher. Zwei Bäche — die Körne, später Leckenbecke, — sehr fischreich — sowie Ike durchlaufen die Feldmark. Vor dem Burgthore — Norden — und Kuckelkethore — Nordosten — sind 2 Brunnen, der Johannesborn und die Hunnentränke, gelegen.

An Mineralien sind vornehmlich Steinkohlen vorhanden, welche seit dem Jahre 1443 gefördert werden.

Im Jahre 1803 kam die freie Reichsstadt Dortmund an Nassau-Oranien, 1807 an das Großherzogthum Berg und 1815 an Preußen.

II. Dortmund als Industriestadt.

Bis zur Mitte der 40er Jahre dieses Jahrhunderts hatte die Stadt Dortmund, welche ja schon einmal zur Zeit der Hansa einen wirthschaftlichen Aufschwung genommen, im Wesentlichen noch denselben ländlichen Charakter, wie ihn der Chronist Beurhaus schildert.

Erst die Köln-Mindener und die Bergisch-Märkische Eisenbahn, welche in der Mitte bis gegen Ende der 40er Jahre gebaut wurden, gaben den Anstoß zu der damals wohl kaum geahnten Entwickelung der Stadt. Die noch im Schooße der Erde ruhenden Kohlenschätze zogen die Niederlassung der Eisenindustrie nach sich, und beide Industriezweige, auf einander gestützt, konnten im Hinblick auf die geschaffenen Verkehrsadern auf ein glückliches Gedeihen rechnen. So haben sie mit ihrem Wachsthum Dortmund von Jahr zu Jahr mehr den Stempel einer Industriestadt aufgedrückt.

Die überaus starke Steigerung der Bevölkerungsziffer ergiebt sich aus folgenden Zahlen:

1840	7205
1845	8179
1850	11 216
1855	15 870
1860	22 400
1865	30 200

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1870		44 420	
1875		57 600	
1880		66 000	
1885	1. Dec.	77 562 ortsangesessene	Bevölkerung,
und		78 435 ortsanwesende	

welche in den letzten 45 Jahren eine Vermehrung um den 11fachen Betrag nachweisen.

Es kann nicht unsere Aufgabe sein, die Entwickelungsgeschichte beider Industrien umständlich zu schildern; indessen einige Momente, soweit sie auf das vorliegende Thema Bezug haben, glauben wir doch hervorheben zu müssen.

Seit Eröffnung der Bahnlinien bis 1857 war die Entwickelung beider Industrien eine ziemlich gleichmäßige; hierauf trat eine Stockung ein, welche bis 1863/64 andauerte. Von da ab bis 1868 gestalteten sich die Verhältnisse wieder günstiger und gleichmäßiger. Alsdann trat der Hauptaufschwung ein, welcher Anfang der 70er Jahre den Höhepunkt erreichte.

In diesen Jahren gingen die Wogen sehr hoch; die Löhne hatten sich derart gesteigert, daß die Arbeiter Wein — selbst Sect — tranken, deren Frauen auf den Märkten den Bürger- und Beamtenfrauen die Waaren zu den höchsten Preisen vor der Nase wegkauften und das Bestellen der Gartenstücke als zu lästig und zu wenig lohnend aufgaben[1]).

Mit 1875 begann die rückläufige Bewegung und wurde von Jahr zu Jahr stärker; 1881—1883 trat eine unwesentliche Besserung ein; aber seitdem ist die Lage wieder eine trostlose. Nur der Opferwilligkeit der Werke ist es zu danken, wenn die Arbeiter zu auskömmlichen Löhnen und überhaupt noch beschäftigt werden. Tritt aber nicht bald eine Wandlung zum Besseren ein, dann wird die Leistungsfähigkeit der Besitzer der Eisen- und Kohlenwerke erschöpft sein, sie werden gezwungen sein, die Production und Fabrikation zu beschränken, also entweder einen Theil der Arbeiter zu entlassen, oder dieselben in beschränkterem Maße und zu ermäßigten Löhnen zu beschäftigen. Welche Folgen aber solche Maßregeln bei einer so starken Arbeiterbevölkerung, wie sie Dortmund birgt, haben würden, läßt sich leicht vorstellen. Daß das Verschwinden der sogenannten flotten, man kann auch wohl mit Recht sagen tollen Jahre andererseits auf die Arbeiter, deren wirthschaftliche und sittliche Eigenschaften einen sehr heilsamen und wohlthätigen Einfluß ausgeübt hat, ist nicht zu leugnen. Die Frauen und auch die Männer in ihrer arbeitsfreien Zeit griffen wie früher wieder zu Spaten und Hacke und zogen ihren Bedarf an Kartoffeln und Gemüse. Gewiß keiner der Träger der beiden Industrien wünscht im Ernste die Rückkehr dieser sogenannten flotten Jahre.

---

[1]) Das in der Nähe der Wohnhäuser gelegene Ackerland wird zum größten Theile in kleinen Stücken — einfaches Gartenstück 7 □R. = 1 a, doppeltes Gartenstück 14 □R. = 2 a, 1½ doppeltes Gartenstück (Sechsziger) 21 □R. = 3 a — zum Bau von Kartoffeln und Gemüse vorzugsweise an die Bevölkerung verpachtet. Der hiesige Armenfonds allein hat etwa 77 Morgen an 418 einzelne Pächter, davon etwa 7½ Morgen an 42 unterstützungsbedürftige Familien zu einem ermäßigten Preise verpachtet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Neben der Eisen- und Kohlenindustrie haben sich noch manche andere Industriezweige in recht erfreulicher Weise entwickelt; unter anderen sind zu nennen die Zinkhütte[1]), die Seifen- und Lichterfabrik von Overbeck und die große Anzahl von Bierbrauereien[2]); allein dieselben sind bei Beurtheilung der Wohnungsfrage der Arbeiterbevölkerung den ersten gegenüber nicht von Ausschlag gebender Bedeutung; ganz besonders üben die Bierbrauereien mit Rücksicht auf die relativ geringe Zahl der darin beschäftigten Arbeiter und deren Lebenshaltung keinen Einfluß darauf aus.

Die Berufszählung vom Jahre 1882 weist folgende Hauptindustrien nach: Asphaltfabriken 1, Brückenbauanstalten 1, Bauunternehmer 17, Bierbrauereien 22, Buchdruckereien 10, Dampfmühlen 1, Dampffärbereien 2, Eisengießereien 4, Gummifabriken und Handlungen 2, Geldschrankfabriken 1, Hochöfen 1, Kohlenzechen 6, Maschinen- und Dampfkesselfabriken 13, Seifensiedereien und Handlungen 6, Tabacks- und Cigarrenfabriken 6, Walzwerke 4, Ziegeleien 2, Dortmunder Union-Eisen- und Stahlwerke, Straßenbahn, Zinkhütte, Eisenbahnbetriebswerkstätte der Dortmund-Enscheder Eisenbahn, Maschinen-Reparatur-Werkstätte der Staatsbahn, Wagen-Reparatur-Werkstätte der Staatsbahn, städtisches Wasserwerk, Dortmunder Actiengesellschaft für Gasbeleuchtung.

Nach den Berichten der Krankenkassen und den sonstigen Erhebungen wurden Ende März dieses Jahres in den verschiedenen Industrien rund 14 500 männliche Arbeiter ständig beschäftigt, welchen noch die nur vorübergehend beschäftigten, dem Kassenzwange nicht unterworfenen Arbeiter hinzutreten.

In welchem Maße der Arbeiterstand in Dortmund vertreten ist, dürften auch die folgenden Zahlen ergeben:

1) Wegen eines Einkommens unter 420 Mk. sind nicht zur Klassensteuer eingeschätzt:

	5644 Personen mit und wegen beeinträchtigter Leistung	9483	Köpfen
	308 Personen mit	2110	Köpfen
veranlagt z. ersten u. z. zweiten Stufe	15843 Geschätzte mit	45518	„
	giebt 21795 mit	57111	Köpfen.

2) In der Zeitschrift des preußischen statistischen Bureaus, Jahrgang 1884, Seite 222—223, ist der auf den Kopf der Bevölkerung fallende Betrag der gesammten directen Staatssteuern in den 20 größten Städten Preußens dahin festgestellt:

---

[1]) Die Zinkhütte beschäftigt 350 Arbeiter.

[2]) 1882 Braumalzsteuer 408092 Mk., Malzschrot 221612 Ctr., Biergewinnung 438854 Hectoliter. 1885 Braumalzsteuer 572987 Mk., Biergewinnung ca. 600000 Hectoliter.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Berlin	Mk. 15,38.	Elberfeld	Mk. 8,10.
Breslau	„ 12,52.	Stettin	„ 11,33.
Köln	„ 17,55.	Altona	„ 6,65.
Königsberg	„ 9,06.	Aachen	„ 10,64.
Frankfurt a. M.	„ 21,83.	Crefeld	„ 6,45.
Hannover	„ 10,30.	Halle a. d. S.	„ 9,29.
Danzig	„ 8,00.	Dortmund	„ 5,58.
Magdeburg	„ 15,37.	Posen	„ 10,05.
Barmen	„ 6,17.	Kassel	„ 11,84.
Düsseldorf	„ 9,04.	Essen	„ 7,27.

Auf Dortmund fällt mithin der geringste Durchschnittssatz von 5 Mk. 58 Pfg.

3) Ostern 1885 belief sich die Gesammtfrequenz sämmtlicher Schulen auf 16116; 14258 Kinder oder etwa 19,9 % der ganzen Bevölkerung besuchten die Elementarschulen.

III. Entwickelung der Bauthätigkeit.

Die Köln-Mindener und Bergisch-Märkische Eisenbahn, welche von Osten nach Westen führend Dortmund dicht unter ihren früheren Wällen auf der Nordseite berühren, haben natürlicherweise auf die Bebauung einen maßgebenden Einfluß ausgeübt. Die industriellen Werke suchten sich aus naheliegenden Gründen möglichst in der Nähe der Bahnen zu etabliren, und deren Lage wirkte wiederum bestimmend auf den Bau der Wohnstätten der Arbeiter u. s. w.

So begann die Bebauung im Norden in der Nähe des gemeinschaftlichen Bahnhofes, dehnte sich der Anlage der Werke folgend nach Nordosten, Nordwesten und Westen aus, beziehungsweise verdichtete sich mit der Zunahme der Etablissements in diesen Stadttheilen.

Im sanitären Interesse wäre mit Rücksicht auf die günstigere Bodenbeschaffenheit die Ausdehnung der Stadt nach Südosten, Süden und Südwesten wünschenswerther gewesen, da, wie schon der Chronist Beurhaus hervorhebt, die nördliche und nordwestliche Feldmark tiefer liegt, sehr wasserreich ist und ein sehr flaches, zur Entwässerung nicht besonders geeignetes Terrain hat; allein das wirthschaftliche Interesse siegte.

Für die Eisenbahnlinien wurde seiner Zeit ein möglichst ebenes Terrain ausgesucht, und dies bot sich auf der Nordseite der Stadt; an die Nachtheile, welche späterhin einmal der Stadt und deren Bewohnern daraus erwachsen würden, hat man wohl nicht gedacht; denn sonst würde der Bau der Bahnen auf der Südseite der Stadt gewünscht worden sein und keine erheblichen Schwierigkeiten verursacht haben[1]).

In einer aus dem Jahre 1869 vorhandenen statistischen Tabelle wird die Zahl der bewohnten Gebäude angegeben: im Jahre 1853 auf 1288,

[1]) Die Anfangs der 70er Jahre gebaute Rheinische und Westfälische Bahn streifen die Stadt auf der Südseite.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1856 auf 1448 (+ 160), 1858 auf 1608 (+ 160), 1861 auf 1794 (+ 186), 1864 auf 1958 (+ 164) und im Jahre 1867 auf 2265 (+ 307).

Von den 1867 vorhandenen Gebäuden wurden auf die Stadt innerhalb der Wälle 1354 und auf die außerhalb der Wälle 911 gerechnet.

Die behufs Veranlagung der Gebäudesteuer seit 1868 geführten Nachweisungen ergeben über die Neubauten folgende Zahlen:

Jahr	innere Stadt	äußere Stadt	überhaupt	Jahr	innere Stadt	äußere Stadt	überhaupt
1868	19	40	59	1878	8	17	25
1869	60	145	205	1879	8	8	16
1870	57	116	173	1880	6	7	13
1871	47	98	145	1881	12	13	25
1872	52	213	265	1882 b. Ende März	5	1	6
1873	36	276	312	1882/3	9	13	22
1874	27	403	430	1883/4	5	18	23
1875	57	206	263	1884/5	5	22	27
1876	22	32	54	1885/6	6	15	21
1877	11	10	21	b. Ende Dec.			
				Zusammen	452	1653	2105
				Hierzu Bestand 1867	1354	911	2265
				giebt	1806	2564	4370

Das auf Grund der Personenstandaufnahme im November 1885 aufgestellte Verzeichniß weist an bewohnten Gebäuden 4145, mithin 225 weniger nach, welche Abweichung ihren Grund darin haben wird, daß

a) die für 1867 angegebene Zahl nicht ganz richtig ist,
b) ein Theil der namentlich in der inneren Stadt neugebauten Häuser an die Stelle abgebrochener getreten ist,
c) die auf Grund der ertheilten Baugenehmigungen geführte Nachweisung der neugebauten Häuser einige enthalten mag, deren Bau unterblieben ist.

Der Verwaltungsbericht für 1884—85 führt 4366 zum Wohnen benutzte, mit 4 % des Nutzungswerthes besteuerte Häuser auf, welche Ziffer unter Hinzurechnung der steuerfreien bewohnten Gebäude auf etwa 4400 steigen wird.

Diese Zahl übersteigt die des neuesten Gebäudeverzeichnisses um 255; der Grund der Abweichung ist darin zu suchen, daß die Gebäudesteuerrolle einen Theil der zur Gebäudesteuer veranlagten Anbauten und Hinterhäuser besonders aufführt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Es soll bei dieser Gelegenheit gleich hervorgehoben werden, daß die Neben- und Hinterhäuser als Wohngebäude erfreulicherweise in Dortmund eine untergeordnete Rolle spielen.

Aus den oben angeführten Zahlen ist die nachstehende statistische Tabelle construirt, welche allerdings namentlich in Bezug auf die Jahre vor 1868 ab keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit machen kann, aber doch ein übersichtliches und im großen Ganzen richtiges Bild von der Entwickelung der Bauthätigkeit und der durchschnittlichen Dichtigkeit der Bevölkerung in den verschiedenen Jahren giebt.

Jahr	Durchschnittliche Bevölkerungs-Ziffer	Zahl der Wohngebäude in der Stadt: in der inneren	in der äußeren	zusammen	Zuwachs gegen das Vorjahr in der Stadt: in der inneren	in der äußeren	zusammen	Durchschnittl. Kopfzahl auf jedes Wohngebäude
1853	13 932	?	?	1322	.	.	.	.
1854	15 309	?	?	1376	?	?	54	11,6
1855	15 870	?	?	1430	?	?	54	11,5
1856	17 444	?	?	1484	?	?	54	12,2
1857	20 858	?	?	1564	?	?	80	14,0
1858	21 321	?	?	1645	?	?	81	13,7
1859	21 671	?	?	1707	?	?	62	13,2
1860	22 400	?	?	1769	?	?	62	13,1
1861	23 300	?	?	1832	?	?	63	13,2
1862	23 700	?	?	1886	?	?	54	12,9
1863	24 900	?	?	1940	?	?	54	13,2
1864	27 300	?	?	1993	?	?	53	14,1
1865	30 200	?	?	2082	?	?	89	15,1
1866	31 900	?	?	2172	?	?	90	15,3
1867	33 600	1354	911	2265	?	?	93	15,5
1868	37 200	1363	951	2314	9	40	49	16,4
1869	40 800	1393	1096	2489	30	145	175	17,6
1870	44 420	1421	1212	2633	28	116	144	17,9
1871	46 800	1443	1310	2753	22	98	120	17,7
1872	49 400	1463	1527	2990	24	213	237	18,0
1873	52 000	1480	1807	3287	21	276	297	17,4
1874	54 800	1494	2214	3708	18	403	421	16,7
1875	57 600	1520	2421	3941	27	206	233	15,5
1876	59 500	1531	2453	3984	11	32	43	15,1
1877	61 200	1536	2463	3999	5	10	15	15,4
1878	62 700	1540	2480	4020	4	17	21	15,7
1879	64 400	1544	2488	4032	4	8	12	16,0
1880	66 000	1547	2495	4042	3	7	10	16,4
1881	67 500	1553	2508	4061	6	13	19	16,7
1882	69 850	1556	2509	4065	3	1	4	17,0
1883	72 800	1560	2531	4091	13	13	26	18,0
1884	74 700	1565	2553	4118	7	20	27	18,2
1885	76 100	1568	2577	4145	7	20	27	18,5
1. Dec.	ortsanwes. 78 435							19,0
" "	ortsangef. 77 562							18,8

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In der Tabelle spiegelt sich der Auf- und Niedergang der beiden Haupt-Industrien, wie wir ihn vorhin kurz geschildert haben, ziemlich getreu ab.

Die Bauthätigkeit entwickelte sich von 1853 bis 1868 in nicht nennenswerthen Sprüngen ziemlich gleichmäßig, machte einen starken Anlauf im Jahre 1869, erreichte 1874 ihren Höhepunkt, war 1875 noch von Bedeutung, ging dann aber in einer kaum glaubhaften Weise zurück und ist bis jetzt auf diesem niedrigen Standpunkt geblieben. Man kann wohl behaupten, daß seit 1877 fast gar keine Arbeiterwohnungen gebaut sind.

Die Träger der Bauthätigkeit waren eine Anzahl größerer und kleinerer Unternehmer, ferner sehr viele Personen aus den verschiedensten Berufsklassen — Beamte, Lehrer, Rentner, Gewerbetreibende, Arbeiter ꝛc. —, welche ihr theilweise sehr bescheidenes Vermögen, ihre Ersparnisse, den etwaigen Erlös aus verkauften Ackergrundstücken im Hausbau anlegten, und soweit die eigenen Mittel nicht reichten, auf eine günstige Beleihung der Neubauten rechneten. Dieselben glaubten im Hinblick auf die so überaus günstige Lage der Industrie und die hohen Miethen durch Vermiethen oder am liebsten durch Verkauf der gebauten Häuser ein gutes Geschäft machen zu können.

Ferner sorgten einzelne Werke durch den Bau von Wohnungen für ihre Arbeiter.

Actiengesellschaften oder Baugenossenschaften haben sich mit dem Bau von Arbeiterhäusern nicht befaßt; der noch bestehende Dortmunder Bauverein hat nur eine Anzahl besserer Häuser gebaut.

In den sogenannten flotten Jahren waren erklärlicherweise auch die Löhne der Bauarbeiter, die Preise der Baumaterialien erheblich gestiegen; ganz besonders aber trat in den Bodenpreisen eine ganz außergewöhnliche, nicht recht begründete und für die spätere Zeit sehr verhängnißvoll gewordene Steigerung ein, welche durch die vielfachen Ankäufe seitens der Eisenbahngesellschaften und Fabriketablissements, sowie durch Speculation bedingt wurde.

Die damals behufs Beleihung von bebauten und unbebauten Grundstücken — Bauplätzen — gefertigten Taxen geben Zeugniß, welchen festen und hohen Glauben man an die weitere Entwickelung Dortmunds hatte; man lebte in der Fiction, daß es niemals anders werden würde.

Selbst ruhigere, nicht im geschäftlichen Gewoge stehende Männer konnten sich dieser Strömung nicht vollständig entziehen. Im Jahre 1874 wurde für einen Fonds behufs Belegung disponibler Gelder ein größerer noch jetzt als Gartenland verpachteter Grundstückscomplex für 18 900 Mk. pro Morgen — macht für die Quadratruthe 105 Mk. — gekauft, dessen nach der Rente berechneter reeller Werth auf höchstens 1800—2100 Mk. zu schätzen ist.

Genug, das Bauen von Häusern kam im Allgemeinen sehr theuer zu stehen; einige Bauunternehmer, soweit sie selbst Bauhandwerker waren, mögen billiger gebaut haben; ferner wurde vielfach nicht besonders solid gebaut.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die den Bauunternehmern zum Ankauf von Baugrundstücken und zum Bau der Häuser selbst fehlenden Beträge wurden zu einem sehr großen Theil seitens der Sparcassen in Dortmund, sowie der der Nachbarstädte und Aemter durch Beleihung gedeckt. Die Taxen hatten, wie bereits erwähnt, ein sehr rosiges Ansehen, und so fiel denn auch die Beleihung in der Regel zur Zufriedenheit der Geldbedürftigen aus. Genug, die Neubauten wurden vielfach über die Grenzen der pupillarischen Sicherheit hinaus beliehen.

Im Jahre 1875 trat, wie bereits oben bemerkt, die rückläufige Bewegung der Eisen- und Kohlenindustrie ein; ein Jahr später begann die unausbleibliche Häuserkrisis, welche leider ebenfalls viel Vermögen und viele Existenzen vernichtete. Die Erstere hatte selbstverständlich eine bedeutende Ermäßigung der Arbeitslöhne zur Folge, welche wiederum eine Einschränkung der Bedürfnisse der Arbeiterbevölkerung nach sich zog. Der Posten zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses dürfte die bisherige Höhe nicht beibehalten, und der Druck nach dieser Seite konnte nicht ohne Wirkung bleiben, da die Zahl der Arbeiterwohnungen durch Neubauten erheblich vermehrt war, das Angebot die Nachfrage überstieg. Die eingehenden Miethen reichten zur Verzinsung des zu hohen Anlagecapitals nicht aus, und so mußte die Krisis eintreten.

Nach amtlichen Mittheilungen des früheren Kreis-, jetzigen Amtsgerichts sind Subhastationen eingeleitet:

1875	115	1881	180
1876	267	1882	145
1877	438	1883	97
1878	473	1884	81
1879	378	1885	55.
1880	182		

Wenngleich diese Zahlen den gesammten Gerichtssprengel umfassen, so geben sie doch mit Rücksicht darauf, daß die Stadt Dortmund in erster Reihe bei der Krisis betheiligt war, ein Bild von dem Beginn, dem Steigen und Fallen, sowie dem Umfang derselben.

Die Inhaber der ersten Hypotheken, unter denen sich, wie bereits oben bemerkt, vorzugsweise die Sparcassen und andere Geldinstitute befanden, mußten beim Mangel jeder Kauflust die meisten der von ihnen beliehenen und unter den Hammer kommenden Grundstücke (die Besitzer der folgenden Hypotheken entschlossen sich selten zum Mitbieten) erwerben; die genannten Institute besitzen zur Zeit noch ca. 370 Häuser, das sind 9 % der überhaupt vorhandenen.

Mehrere Bauunternehmer, soweit sie genügendes eigenes Capital besaßen, oder nicht zu theuer gebaut hatten, haben die Krisis glücklich überstanden[1]); aber die Rente aus den gebauten Häusern wird größtentheils

[1]) Etwa 300 Häuser befinden sich noch im Besitz von Bauunternehmern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

auch jetzt trotz der eingetretenen bedeutenden Steigerung der Miethen noch eine mäßige sein[1]).

Dieser für die Hausbesitzer allerdings beklagenswerthe Umstand berechtigt aber nicht zu einer Ausbeutung der Miether, da diesen nicht zugemuthet werden kann, die wenn auch entschuldbaren Sünden der Ersteren zu büßen.

IV. Zeitiger Stand der Wohnungsverhältnisse der Arbeiterbevölkerung und bisherige Maßregeln der Gemeinde- und Polizeiverwaltung zur Verbesserung derselben.

1. Flächeninhalt der Gemarkung, Straßen, Wege, öffentliche Plätze.

Das gesammte Areal stellt sich nach den neuesten Aufzeichnungen des hiesigen Katasteramts, wie folgt:

a) steuerpflichtige Liegenschaften — Aecker, Gärten, Wiesen, Weiden und Forsten . .		2061 h, 65 a, 62 qm
b) steuerfreie		119 „ 22 „ 40 „
c) ertraglose		
aa) Wege, Eisenbahnen	205 h, 12 a, 96 qm	
bb) Flüsse, Bäche . .	2 „ 52 „ 22 „	
		207 „ 65 „ 18 „
d) Hofräume		377 „ 37 „ 33 „
macht zusammen		2765 h, 90 a, 53 qm

Die Straßen und Plätze der inneren Stadt haben einen Flächeninhalt von . . . . . 14 h, 77 a
die Wälle von . . . . . 10 „ 3 „
die Straßen, Wege und Plätze der äußeren Stadt von . 185 „ 15 „
giebt zusammen 209 h, 95 a.

An Straßen und Wegen ausschließlich der Wälle und freien Plätze sind vorhanden:

---

[1]) Die hiesige städtische Sparcasse, welche beim Beleihen der Grundstücke relativ vorsichtig zu Werke ging, hat aus den von ihr bei den Zwangsversteigerungen erworbenen Häusern bisher ebenfalls einen sehr mäßigen Ertrag gehabt:

	Brutto	Netto
1881 —	3,54%	3,09%
1882 —	4,03 „	3,02 „
1883 —	4,86 „	3,27 „
1884 —	5,19 „	3,85 „
1885 —	5,65 „	4,06 „

des geliehenen Capitals einschließlich der rückständigen Zinsen, sowie der aufgewendeten außerordentlichen Baukosten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

			in der inneren Stadt	äußeren Stadt
	unter 4 Meter		4	3
von	4—4½	„ einschl.	7	5
„	4½—5	„ „	10	21
„	5—5½	„ „	10	2
„	5½—6	„ „	9	6
„	6—6½	„ „	—	3
„	6½—7	„ „	7	7
„	7—7½	„ „	5	6
„	7½—8	„ „	3	3
„	8—8½	„ „	1	1
„	8½—9	„ „	4	3
„	9—9½	„ „	3	—
„	9½—10	„ „	5	3
„	10—10½	„ „	1	4
„	10½—11	„ „	1	4
„	11—11½	„ „	2	39
„	11½—12	„ „	1	4
„	12—12½	„ „	2	3
„	12½—13	„ „	—	3
„	13—13½	„ „	1	1
„	13½—14	„ „	—	1
„	14—14½	„ „	—	1
„	14½—15	„ „	—	5
	über 15	„ „	—	5
			76	133

Wenngleich die Straßen der inneren Stadt in Bezug auf ihre Breite nicht den Anforderungen der Neuzeit entsprechen, so kann man, abgesehen von einigen Abnormitäten und im Hinblick auf andere Städte, doch im Allgemeinen mit dem zeitigen Zustande des Straßennetzes zufrieden sein. In den alten Stadttheilen mancher größeren Städte sieht man viel engere Gassen und in viel größerer Anzahl als in Dortmund, und wenn man gar in der Abhandlung des Dr. Weill über die Wohnungsfrage in Straßburg i. E. liest, daß von 293 Straßen und Gassen 9 nur eine Breite von 1—1,50 Meter und 180 eine solche von 2—5 Metern haben, dann muß man die hiesigen Zustände als goldene bezeichnen.

Das Straßen- und Wegenetz der äußeren Stadt ist ein sehr ausgedehntes: es umfaßt 183 Straßen bezw. Wege einschließlich der freien Plätze; von 133 ist die Breite festgestellt und vorstehend angegeben.

Sowohl in der inneren als auch in der äußeren Stadt treten alljährlich nicht allein bei Neubauten nach Vorschrift des Bebauungsplans, sondern auch sonst, Dank der Opferwilligkeit der Bürgerschaft und der uner-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

müdlichen Thätigkeit der städtischen Bauverwaltung, Verbesserungen des Straßennetzes ein [1]).

Von den Straßen und öffentlichen Plätzen haben

		in der inneren Stadt	in der äußeren Stadt
	unter 5 Häusern einschl.	19	62
von	5—10 Häusern einschl.	25	51
„	10—15 „ „	13	18
„	15—20 „ „	5	15
„	20—25 „ „	5	9
„	25—30 „ „	5	5
„	30—35 „ „	3	5
„	35—40 „ „	3	4
„	40—45 „ „	2	1
„	45—50 „ „	—	5
„	50—55 „ „	2	2
„	55—60 „ „	2	1
„	65—70 „ „	1	—
„	70—85 „ „	—	1
„	85—90 „ „	—	1
„	100—105 „ „	—	1
„	115—120 „ „	1	1
„	130—135 „ „	1	—
		87	182.

Diese Tabelle ergiebt, daß in der äußeren Stadt an 62 Straßen = 34 % weniger als 5 Häuser und an 51 = 28 % nur 5—10 Häuser stehen, daß also der größte Theil der Straßen, beziehungsweise Wege noch schwach bebaut ist. Der Grund für diese Thatsache ist darin zu suchen, daß bis zum Erlaß des Gesetzes vom 2. Juli 1875, beziehungsweise des darauf sich gründenden Ortsstatuts vom Jahre 1876, ergänzt im Jahre 1879, und beim Mangel eines systematischen Bebauungsplans die Anlage der Wohnstätten in der äußeren Stadt recht oft eine wirklich planlose war. Die so ungewöhnlich rasche Entwickelung der Stadt mag als Entschuldigung gelten. Schon in den Verwaltungsberichten für die Jahre 1872 und 1873 wird über die Speculation, Häuser an Privatwegen oder selbst im freien Felde zu bauen, und über die unberechtigten Ansprüche der Eigenthümer derselben an die Stadtgemeinde in Bezug auf Herstellung von Verbindungswegen u. s. w. geklagt. Der Verwaltungsbericht für 1876 hebt ebenfalls hervor, daß die Ausdehnung des Straßennetzes der äußeren Stadt zur Zahl der Häuser und Einwohner in keinem Verhältnisse stehe und daß der Zustand der Straßen außerhalb der Wälle in Bezug auf

[1]) In den letzten 10 Jahren sind aus der Gemeindecasse für Setzen von Grenzmauern und Zäunen und andere, in Folge der Abtretung von Grund und Boden erforderlich gewordene Regulirungsarbeiten 80276 Mk., macht pro Jahr durchschnittlich 8027 Mk., aufgewendet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Befestigung, Entwässerung und Alignement ein solcher geworden, der bis zur Erfüllung der mäßigsten und durchaus berechtigten Ansprüche noch viele Opfer seitens der Gemeinde und der einzelnen Interessenten fordern wird.

Seit jener Zeit ist in Bezug auf die Pflasterung oder sonstige Befestigung der Straßen, Anlage von Bürgersteigen, Rinnsteinen u. s. w. Erhebliches geleistet[1]).

Der inzwischen eingetretene Stillstand in der Bauthätigkeit erleichterte die Herbeiführung geordneter Verhältnisse. Anfangs 1876 wurde auf Grund der §§ 12 und 15 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 ein Ortsstatut, betreffend Anlegung, Veränderung und Bebauung von Straßen, festgesetzt und im Jahre 1879 dasselbe ergänzt. Daneben lief die Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen, in welchen in Bezug auf die äußere Stadt Platz für Anlagen und Baumpflanzungen vorgesehen ist. Anfangs 1877 folgte das Ortsstatut, betreffend die Anlage und Unterhaltung der Bürgersteige an den Straßen; ferner wurde Mitte Juli 1879 die Straßenpolizeiverordnung in Bezug auf die Ableitung von flüssigen Abgängen aus Häusern und gewerblichen Etablissements, sowie die Reinhaltung der Straßen, Höfe, Gärten und Plätze bei den Wohn- und anderen Gebäuden ergänzt.

2. Promenaden. — Stadtwald.

Die Stadtmauern und Wälle wurden erst in den Jahren 1861—68 nach langjährigen Verhandlungen abgebrochen und das nach Anlage von Fahrstraßen auf beiden Seiten übrig bleibende Terrain nach und nach zu Promenaden umgewandelt, welche nicht allein der Stadt zur Zierde gereichen, sondern auch zur Verbesserung der vielfach durch Kohlenrauch geschwängerten Luft beitragen. Leider entbehrt die vom Burgthore zum Ostenthore — Nordosten — führende Wallstraße einer solchen Promenade, da die Sicherung des dazu erforderlichen Terrains seiner Zeit entweder nicht möglich war oder verpaßt wurde.

Das Pflanzen von Bäumen erfolgt, wo es eben die Verhältnisse zulassen, auf breiteren Straßen, größeren Plätzen und Schulhöfen. Sowohl die städtische Verwaltung wie der seit einigen Jahren gegründete Verschönerungsverein, von der großen sanitären Bedeutung der Baumpflanzungen namentlich für unsere Verhältnisse überzeugt, lassen sich die Pflege derselben recht angelegen sein. Die seit 1875 eingeführte Sprengung der Straßen und Berieselung der Promenaden trägt wesentlich zum Gedeihen der Anlagen bei[2]).

---

[1]) Für die Abtragung der Stadtmauer und Wälle sowie Wegeanlagen sind verausgabt aus Anleihemitteln seit 1866 410025 Mk., für Straßenbauten und Anlage von öffentlichen Plätzen aus Anleihemitteln 652629 Mk., für Neupflasterungen und Rinnsteinanlagen aus den laufenden und sonstigen Mitteln in den letzten 10 Jahren 529192 Mk., für Trottoiranlagen seit 1877—78 aus laufenden Mitteln 77631 Mk. Die laufenden Unterhaltungskosten des gesammten Straßennetzes betragen jährlich 70—80000 Mk.

[2]) Im Jahre 1885 hat die Stadtgemeinde allein 10800 Mk. aufgewendet. Die Kosten der Besprengung — Fuhr- und Arbeitslohn — betragen pro Jahr 6000 bis 7000 Mk. Es werden gesprengt einschließlich der Promenaden und freien Plätze in der inneren Stadt 73 Straßen, in der äußeren Stadt 96 Straßen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Erfreulicherweise hat die Stadt im Norden, etwa $2^1/_2$ Kilometer entfernt, einen städtischen Wald mit alten, prachtvollen Eichen, zum Theil zu einem Park umgewandelt, welcher an Sonn- und Feiertagen, sowie bei Volksfesten von der Arbeiterbevölkerung fleißig besucht wird und als ein Lieblingsaufenthalt derselben angesehen werden kann.

3. Straßenbahn.

Die am 1. Juni 1881 eröffnete Straßenbahn — außerhalb der Wälle mit Locomotivbetrieb — wird von der Arbeiterbevölkerung behufs Erreichung der Arbeitsstellen und Wohnungen noch sehr wenig benutzt, da einestheils die Löhne eine regelmäßige Ausgabe für die Fahrten nicht zulassen, anderentheils aber auch die Wohnungen von den Arbeitsstellen nicht so weit abgelegen oder beide nicht so gelegen sind, daß eine Benutzung der Bahn von Vortheil wäre. An Sonn- und Feiertagen, bei Volksfesten dagegen ist die Benutzung der Bahn nach dem städtischen Walde — Fredenbaum — eine desto stärkere.

4. Wasserwerk.

Das städtische Wasserwerk, während der Jahre 1871 und 1872 erbaut, seit 1873 in Betrieb und fast auf den größten Theil des Stadt- und Landkreises Dortmund ausgedehnt, hat, abgesehen von seiner großen Bedeutung für die Industrie in Bezug auf die Speisung der Dampfkessel, durch Lieferung eines guten Trinkwassers und Wirthschaftswassers in ausgiebiger Menge auf die sanitären Verhältnisse der Bevölkerung ungemein günstig eingewirkt. Die Zahl der dem Wasserwerke angeschlossenen Häuser ergiebt sich aus folgender Tabelle:

	Zahl der Häuser	angeschlossen an die Wasserleitung	
innere Stadt	1588	1382	= 88,3 %
äußere „	2577	1985	= 77,0 %,
zusammen	4145	3367	81,2 %,

ein Beweis, in welchem Maße die Vortheile und günstigen Wirkungen des Etablissements geschätzt werden[1]).

5. Entwässerung.

Als die zweite Anlage von großer sanitärer Bedeutung muß der in den Jahren 1881 und folgenden mit einem Kostenaufwande von rund 590 000 Mk. gebaute, 8660 Meter lange Kanal — ein Theil des für die ganze Stadt aufgestellten Kanalisationsprojects — angesehen werden. Durch denselben sind die bebauten Theile des Stadtgebietes von den ver-

---

[1]) Das bislang aufgewendete Anlagecapital einschließlich der im Jahre 1878 erbauten und später noch erweiterten Badeanstalt — Schwimmbassins und Wannenbäder — beträgt 3 600 000 Mk. Im Jahre 1884—85 belief sich der Wasserkonsum auf 7 507 520 Kubikm., macht pro Tag im Durchschnitt 20 978 Kubikm., die Zahl der Konsumenten auf 3030 und die Länge des der Stadt Dortmund gehörigen Röhrennetzes auf 117 249 laufende Meter.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

pesteten offenen Gräben befreit; die den Ueberschwemmungen am meisten und regelmäßig ausgesetzten Straßen werden zweckmäßig entwässert, die Fabrik- und Brauchwasser in geordnete Abflüsse gewiesen; endlich ist den vom Grundwasser vorzugsweise heimgesuchten Gegenden die Möglichkeit gegeben, ihre Keller zu entwässern. Am 1. April d. Js. waren angeschlossen 54 Häuser der inneren und 100 Häuser der äußeren Stadt, zusammen 154.

Unterm 15. Februar 1883 ist eine neue Polizeiverordnung, betreffend die Entwässerung der Privatgrundstücke, erlassen, und unterm 26. Juli 1884 sind die Bedingungen, unter denen Privatanschlüsse an die städtischen Entwässerungs-Kanäle gestattet werden, festgestellt.

6. Bevölkerungsziffer der Straßen und bebauten Grundstücke.

Die nachstehende Zusammenstellung giebt Aufschluß über die Zahl der Straßen, bewohnten Grundstücke, die Gesammtbevölkerungsziffer, die auf die Straßen fallende Durchschnittszahl an bebauten Grundstücken und Köpfen, die durchschnittliche Bevölkerungsziffer pro Grundstück, ferner die Gesammtfläche der bebauten Grundstücke einschließlich Hofräume und Hausgärten, sowie den Durchschnittsflächeninhalt derselben.

Zahl der Straßen und freien Plätze	Zahl der bewohnten Grundstücke	Bevölkerungsziffer	Durchschnittszahl der bewohnten Grundstücke pro	Durchschnittszahl der Bevölkerung Straße	Durchschnittliche Bevölkerungsziffer pro Grundstück	Bebaute Fläche, Hofraum und Hausgärten im Ganzen ha a	Bebaute Fläche, Hofraum und Hausgärten pro Grundstück a
	Innere Stadt						
87	1568	19364	18	226	12,5	54,50	3,5
	Aeußere Stadt						
183	2577	58801	14	320	22,9	322,87	12,5
	Gesammte Stadt						
270	4145	78435	15	293	18,9	377,37	8,1

Die durchschnittliche Bevölkerungsziffer der Häuser betrug:

unter 5 Köpfen			in	3	Straßen	der	inneren	u.	2	Straßen	der	äußeren	Stadt
von 5—10	„	einschl.	„	23	„	„	„	„	18	„	„	„	„
„ 10—15	„	„	„	46	„	„	„	„	31	„	„	„	„
„ 15—20	„	„	„	12	„	„	„	„	24	„	„	„	„
„ 20—25	„	„	„	1	„	„	„	„	37	„	„	„	„
„ 25—30	„	„	„	1	„	„	„	„	30	„	„	„	„
„ 30—35	„	„	„	1	„	„	„	„	15	„	„	„	„
„ 35—40	„	„	„	—	„	„	„	„	13	„	„	„	„
		in einer befindet sich das städtische Krankenhaus,											
„ 40—45	„	„	„	—	„	„	„	„	6	„	„	„	„
„ 45—50	„	„	„	—	„	„	„	„	5	„	„	„	„
„ 65—70	„	„	„	—	„	„	„	„	1	„	„	„	„
				darin das katholische Krankenhaus									
„ 105-110	„	„	„	—	„	„	„	„	1	„	„	„	„
				Fabriketablissement der Union.									
				87					183				

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Diese Tabellen weisen nach, daß der Durchschnitts-Flächeninhalt der bebauten Grundstücke der äußeren, vorzugsweise von der Arbeiterbevölkerung bewohnten Stadt mit 12,5 a ein sehr reichlicher ist und daß eigentliche Miethscasernen, wie sie die Großstädte aufweisen, erfreulicherweise nicht vorhanden sind.

7. Beschaffenheit der Arbeiterwohnungen; Kost- und Quartiergänger; Höhe der Miethe.

In der inneren Stadt giebt es noch eine ziemliche Anzahl alter nothdürftig erhaltener Häuser mit niedrigen Stockwerken, kleinen Zimmern, mangelhaften Aufgängen, kleinen winkeligen Höfen und zum Wohnen nicht besonders geeigneten Neben- und Hinterhäusern, welche den Arbeitern als Wohnstätten dienen. Die meisten Häuser der äußeren Stadt sind in den letzten 40 Jahren gebaut und entsprechen im großen Ganzen den Anforderungen, welche man in technischer und sanitärer Beziehung an Arbeiterwohnungen macht.

Wie unter Abschnitt III bereits hervorgehoben, ist in den flotten Jahren mitunter etwas liederlich gebaut; allein in den Jahren 1878 bis 1882, als das Angebot der Wohnungen die Nachfrage überstieg, ist besonders von den potenteren Eigenthümern, namentlich den Geldinstituten, in Bezug auf das äußere Ansehen der Häuser, die Förderung der Wohnlichkeit u. s. w. vieles geschehen, um die Wohnungen überhaupt vermiethen zu können.

Die Arbeiterwohnhäuser haben in der Regel ein Erdgeschoß und 2 Etagen; solche mit 3 oder gar 4 Etagen sind seltener. Die Keller werden nur zu Wirthschaftszwecken, nicht aber zum Wohnen benutzt[1]).

Die Aborte befinden sich theils im Hause — im Treppenhause, an den Seiten der Podeste —, theils auf dem Hofe. Die Excremente werden durch Schläuche in luftleere Tonnen gehoben und abgefahren[2]).

Beim Mangel jeglichen statistischen Materials mußten für vorliegende Arbeit besondere Erhebungen stattfinden. Diese erstrecken sich auf

---

[1]) Die neueste Baupolizeiverordnung vom Jahre 1885 schreibt vor: An der Straße darf die Höhe der Gebäude das Maß der Straßenbreite zwischen den beiderseitigen Baufluchten nicht übersteigen. Ausgenommen sind die Gebäude an Straßen unter 10 Metern Breite, für welche überall eine Höhe von 10 Metern zulässig ist. Wohnräume müssen bei Neubauten eine lichte Höhe von 3 m erhalten; bei Umbauten ist eine lichte Höhe von 2,3 m zugelassen, wenn die entsprechenden Räume des alten Gebäudes nicht bereits höher waren. Zwischengeschosse dürfen eine Höhe von 2,5 m erhalten.

[2]) Die Abtrittsreinigung ist im Jahre 1878 durch eine Polizeiverordnung geregelt. Die Abtrittsgruben sind nach der Baupolizeiverordnung gegen die Hausmauer und bezw. gegen die umliegende Bodenschicht durch 1/2 Stein starke Ausfütterung mit Cementmauerwerk und Cementputz zu isoliren.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1) die Arbeiterhäuser der industriellen Etablissements nach dem später folgenden Schema,

2) auf 498 Wohnungen unterstützter Personen,

3) auf 161 in verschiedenen Stadttheilen belegene Wohnungen wirthschaftlich selbständiger Arbeiter in Privathäusern und 76 dergleichen in den Wohnhäusern der hiesigen städtischen Sparcasse und umfassen in Bezug auf die Wohnungen 2 und 3, soweit sie in Privathäusern gelegen, folgende Punkte:

   a) Kopfstärke der Familien, bezw. Haushaltungen,
   b) Lage der Wohnungen im Hause,
   c) Zahl der Wohnräume und deren Benutzung,
   d) Nebengelaß der Wohnung, — Keller, Stallung u. s. w.,
   e) zur Wohnung gehöriges Gartenland,
   f) Lage der Aborte,
   g) Wasserleitung,
   h) Höhe und Steigerung der Miethen in den letzten 4 Jahren,
   i) Zustand der Wohnungen und sonstige Bemerkungen.

Hinsichtlich der Wohnungen in den Sparcassenhäusern wurden die Miethen und deren Steigerung in den letzten Jahren ermittelt, ferner die eingeschätzten Einkommen der Miether der beiden unter 3 aufgeführten Wohnungen festgestellt.

Die Ermittelung des Rauminhalts der Wohnungen wäre gewiß sehr erwünscht gewesen, ließ sich aber nicht erreichen; ebenso hatte es seine großen Schwierigkeiten, das Einkommen der unterstützten Personen auch nur annähernd genau festzustellen.

Die Resultate der stattgefundenen Erhebungen sind in nachfolgenden Tabellen zusammengestellt:

Siehe Tabellen S. 174 u. 175.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

A. Die Arbeiterwohnungen der industriellen Etablissements.

Etablissement.	Baujahr	Zahl der Häuser	Kopfzahl der besch. Arbeiter einschl. Familienglieder	Belegung der Häuser	Procentsatz der Gesammt-Kopfzahl	Bebaute Fläche a	Bebaute Fläche M	Hofraum a	Hofraum M	Garten a	Garten M	Kaufpreis oder Werth des Grund und Bodens Mk.	Baukosten Mk.	Summa von Spalte 5 u. 6 Mk.	Aborte wie viel?	Aborte Im Hause oder auf dem Hofe	Einem Entwässerungs-Kanal angeschlossen?	Wasserleitung?	Gasleitung?	Unterkellert?
						2		3		4		5	6	7	8	9	10	11	12	13
Rothe Erde. — Eisenwerk	1856/7	1				—	90	1	52	16	70	—	—	—	1	im Hause	Ja	Ja	Nein	Ja
		7				—	85		85					zus.	11	a. d. Hofe	Ja	Ja	Nein	Ja
		8	624	195	31,1															
Wagner u. Co., Werkzeugmaschinenfabrik	1865	1				3	27	2	60	10					6	im Hause	Nein	Ja	Nein	Ja
		1				2	75	1	50	12					6	"	"	"	Ja	"
		1				1	70		50	8	60				4	"	"	"	Nein	"
		7				1	52		50	6	bis				4	"	"	"	"	"
		10	831	238	28,6					10										
Zinkhütte	1870/3	33	978	410	41,9	—	75		83	1	63	545	8000	8545	1	a. d. Hofe	Ja	Nein	Nein	Ja
Deutschland, Maschinenfabrik	1872/3	3	Doppelhäuser 633	114	18,0		82	1	06			593	68800	69393	8	"	Ja	Ja	Nein	Ja
							39		57	2	12	2158	62700	64858	2	1 " " u. i. Hause	Ja	Ja	Nein	Ja
Hoesch, Eisen- und Stahlwerk	1872/3	1				—	80	1	90	—	—	—	—	—	2	a. d. Hofe	Ja	Ja	Nein	Ja
	"	16													2	" "	"	Ja	Nein	Ja
	1883/5	4				3	96	8	—						2	" "	"	Ja	Nein	Ja
		4																		
		24	3435	257	7,5	3	75	13	—											
Tremonia, Zeche	1874	11	1122	368	32,8	1	62	2	57	1	33	1200	9000	10260	4	"	Nein	Ja	Nein	Ja
Union, Actiengesellschaft für Bergbau-, Eisen- und Stahlindustrie	1856																			
	1873	16								1	80	—	—	—	2	a. d. Hofe	Nein	Nein	Nein	Ja
	u. flgd.	116								1	80				1	"	"	"	"	"
Friedrich-Wilhelm, Zeche	"	132 Caserne	8046	1715	21,3					rep.	62,5									
Eisenbahnfiscus — frühere Köln-Mindener und Rheinische Eisenbahn		16																		

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Etablissement.	Zahl der Häuser	Höhe M.	Erdgeschoß. Zahl der Wohnungen	Jede Wohnung bestehend aus?	Jahresmiethe für jede Wohnung 1886 Mk.	1882 Mk.	I. Etage. Höhe	Zahl der Wohnungen	Jede Wohnung besteht aus?	Jahresmiethe für jede Wohnung 1886 Mk.	1882 Mk.	II. Etage. Höhe	Zahl der Wohnungen	Jede Wohnung bestehend aus?	Jahresmiethe für jede Wohnung 1886 Mk.	1882 Mk.	Dachgeschoß. Höhe	Zahl der Wohnungen	Jede Wohnung bestehend aus?	Jahresmiethe für jede Wohnung 1886 Mk.	1882 Mk.
			14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Rothe Erde, Eisenwerk	1	3,10	1	3	300	300	2,68	—	3	—	—	2,68	—	3	—	—	2,60	—	2	—	—
			1	2	60	60															
	1	"	—	—	—	—	—	1	3	90	90	"	1	3	90	90	—	—	—	—	—
	3	"	1	3	120	120	"	1	3	120	120	"	1	2	60	60					
	2	"	1	3	120	120	"	1	3	120	120	"	1	3	90	90					
	1	"	1	2	72	72	"	1	3	90	90	"	1	3	90	90					
	8																				
Wagner u. Co., Werkzeugmaschinenfabrik	1	3,4	1	6	560	560	3,1	1	6	300	300	—	—	—	—	—	2,4	3	2	60	60
	1	3,1	2	4	300	300	3,1	2	1	60	60										
	1	2,9	2	2	114,4	114,4	2,9	1	8	600	600	2,8	1	4	300	300	2,4	1	2	60	60
	1	2,9	1	3	144	144	2,9	2	2	114,4	114,4	—	2	2	60	60					
			1	2	114,4	114,4	2,9	1	3	144	144		—	—	—	—	2,4	1	4	120	120
	6	2,9	2	2	114,4	114,4	2,9	1	2	114,4	114,4						2,4	2	2	60	60
	10						2,9	2	2	114,4	114,4						2,4	2	2	60	60
Zinkhütte	33	2,87	1	3	84	108	2,85	1	3	84	108						2,45	2	1	36	36
Deutschland, Maschinenfabrik	3 Doppelhäuser	4,0	2	2 Menage	120	120	4,0	2	2	120	120								gehören z. den Wohnungen d. Erdgesch. u. der ersten Etage. desgleichen fehlen		
	1	5,0	1		600	600	5,0	1	9*	240	240	5	2	4	120	120					
Hoesch, Eisen- u. Stahlwerk	16	3,14	1	3	—	—	3,14	1	3								2,5		2	z. den Wohn. des	
	4	3,25	1	4	—	—	3,25	1	4								2,5		2	Erdg. u. d. 1 Et.	
	4	3,14	1	2	—	—	3,14	1	2	(Zur Wohn. im Erdgesch. geh.							2,4		1	desgl.	
Tremonia, Zeche	11	2,80	4	2	108	108											2,6		8	desgl.	
Union, Actiengesellschaft für Bergbau-, Eisen- u. Stahlindustrie	16	3,10	1	3	108	108	3,5	1	3	96	96						2,5	1	3	30	30
	116	3,10	1	3	108 resp. 96	108 resp. 96	3,5	1	3 resp.	66 54	66 54										
Friedrich-Wilhelm, Zeche	Caserne								—												
Eisenbahnfiscus — frühere Köln-Mindener Eisenbahn	16								* 1 K. zum Waschen												

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Tabellen, welche übrigens einige Beamtenwohnungen ꝛc. enthalten, weisen nach, daß im großen Ganzen die Zahl der Zimmer eine genügende ist, diese eine angemessene Höhe haben, Hofraum und Garten vorhanden, die Zahl der Aborte dem Bedürfnisse entspricht, die Häuser unterkellert, mit Wasser versorgt und einem Entwässerungscanal angeschlossen sind, die Miethen sich auf mäßiger Höhe halten und in den letzten 4 Jahren eine Steigerung nicht erfahren haben.

B. Die sonstigen Arbeiterwohnungen.

1. Eintheilung der Wohnungen nach ihrer Lage im Hause.

Zahl der Wohnungen und Köpfe	davon										Zahl der Zimmer		Zahl der heizbaren Zimmer		Wohnungen ohne heizbare Zimmer	Auf jede Wohnung kommen Köpfe
	im Erdgeschoß 1. Stock		in der ersten Etage 2. Stock		in der zweiten Etage 3. Stock		in der dritten Etage 4. Stock		in der vierten Etage 5. Stock		im Dachgeschoß		im Ganzen	pro Wohnung				
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%			%			
	a. an wirthschaftlich selbständige Arbeiter vermiethete Wohnungen:																	
161	41	25,4	50	31,1	40	24,9	9	5,6			21	13,0	395	2,3	282	72,5		5,2
834																		
	b. an unterstützte Personen vermiethete Wohnungen:																	
498	70	14,1	86	17,3	71	14,2	27	5,4	3	0,6	241	48,4	881	1,8	585	66,4	1	3,3
1642																		

Der Unterschied in den Wohnungsverhältnissen beider Klassen springt sofort in die Augen. Von den Wohnungen der Unterstützten liegen 48 % im Dachgeschoß, von den der wirthschaftlich selbständigen Arbeiter nur 13 %. Für die letztere Klasse stellt sich auch die Durchschnittszahl der auf eine Wohnung fallenden Zimmer, sowie der Durchschnittsprocentsatz der heizbaren Zimmer günstiger. Die Abweichung in der durchschnittlichen Bevölkerungsziffer hat ihren Grund darin, daß in Klasse a die einzelstehenden Personen meistens als Kost- und Quartiergänger in der Haushaltung des Kost- und Quartiergebers mitzählen, während die einzelstehenden unterstützten Personen in der Regel eine eigene Haushaltung haben.

Bei dieser Gelegenheit sei es gestattet, Einiges über das Kost- und Quartiergängerwesen, geregelt durch die Regierungspolizeiverordnungen vom Jahre 1879 und 1884, mitzutheilen[1]).

[1]) Die Hauptbestimmungen der Regierungsverordnung sind folgende:

a) Die Schlafräume dürfen mit den eigenen Wohn- und Schlafräumen des Kost- und Quartiergebers und seiner Hausangehörigen weder in offener Verbindung stehen, noch durch eine Thür verbunden sein;

b) Jeder Schlafraum für Kost- und Quartiergänger muß gedielt, mit einer Thür verschließbar und mindestens mit einem Fenster in der Außenwand des Hauses versehen sein; auch darf derselbe mit einem Abtritt weder in offener noch verschließbarer Verbindung stehen.

c) der Schlafraum muß für jede der denselben gleichzeitig benutzenden Personen mindestens 10 Kubikmeter Luftraum enthalten.

d) Für je 2 Kost- und Quartiergänger muß mindestens ein Bett und ein Waschgeschirr vorhanden sein.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Dasselbe hat bei der großen Arbeiterbevölkerung Dortmunds selbstverständlich eine ziemliche Bedeutung. Nach der letzten Revision im Jahre 1885 waren 867 Kost- und Quartiergeber, 973 zur Vermiethung bestimmte Räume und 1859 Kost- und Quartiergänger vorhanden und zwar

	in der inneren Stadt	Kost- und Quartiergeber	Kost- und Quartiergänger
		137 = 15,8 %	328 = 17,6 %
in der äußeren Stadt		730 = 84,2 %	1531 = 82,4 %
		= 867 = 100 %	1859 = 100 %;

im Durchschnitt kommen auf jeden Kost- und Quartiergeber 2,1 und auf jeden Quartierraum 1,9 Kost- und Quartiergänger.

Außer diesen mehr ständigen, unverheiratheten Arbeitern wandern alljährlich anfangs April etwa 250—300 Ziegelarbeiter, vorzugsweise aus dem Fürstenthum Lippe, aus Belgien und vom Eichsfelde — Provinz Sachsen und Hannover — zu, um auf den zur Zeit im Betriebe befindlichen 8 Ringöfen und Feldziegeleien zu arbeiten.

Dieselben campiren in auf den einzelnen Ziegeleien für sie hergestellten Baracken und beköstigen sich selbst. Ihre Ansprüche an das Leben sind die denkbar bescheidensten; ihr ganzer Sinn ist auf den Erwerb gerichtet. Im October oder November kehren sie in ihre Heimath zurück. Mit Rücksicht auf den vorübergehenden Aufenthalt dieser Arbeiter ist es bis jetzt seitens der Polizeiverwaltung noch nicht für geboten erachtet, deren Wohn- oder vielmehr Schlafstellen einer Controle zu unterziehen.

2. Eintheilung der Wohnungen nach der Zahl der Zimmer.

	a. an wirthschaftlich selbständige Arbeiter vermiethete Wohnungen.								
	Zahl der Wohnungen	4 Zimmer	%	3 Zimmer	%	2 Zimmer	%	1 Zimmer	%
Familien mit 6 Köpfen u. darüb.	52	4	8	27	52	20	38	1	2
Familien mit 5 Köpfen	39	2	5	10	25	27	70		
4 Köpfen	27	2	7	5	19	19	70	1	4
3 „	26	1	4	8	31	17	65		
	144	9	6	50	35	83	58	2	1
2 „	15			4	27	10	67	1	6
	159	9	6	54	34	93	58	3	2
Einzelstehende Personen	2							2	100
	161	9	6	54	34	93	58	5	3

Auf 159 Familien mit 834 Köpfen kommen 389 Zimmer, mithin auf jedes Zimmer 2,14 Köpfe und auf jede Familie 2,44 Zimmer.

e) Die Kost- oder Quartiergänger dürfen nur in den für sie bestimmten Räumen Schlafstätten haben und benutzen. Diese Räume dürfen nicht von Personen verschiedenen Geschlechts als Schlafräume benutzt werden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

	b. an Unterstützte vermiethete Wohnungen.								
	Zahl der Wohnungen	4 Zimmer	%	3 Zimmer	%	2 Zimmer	%	1 Zimmer	%
Familien mit 6 Köpfen u. darüb.	70			18	26	45	64	7	10
Familien mit 5 Köpfen	58			8	14	38	65	12	21
4 Köpfen	98			12	12	65	66	21	22
3 „	78			12	15	44	56	22	29
	304			50	16	192	63	62	21
2 „	60			4	7	39	65	17	28
	364			54	15	231	63	79	22
Einzelstehende Personen	134			6	4	26	20	102	76
	498			60	12	257	52	181	36

Auf 364 Familien mit 1642 Köpfen kommen 703 Zimmer, mithin auf jede Familie 1,93 Zimmer und auf jedes Zimmer 2,32 Köpfe. Die 134 einzelstehenden Personen haben 160 Zimmer, wobei zu bemerken, daß von einzelstehenden Wittwen ꝛc. Zimmer abvermiethet, bezw. zur Aufnahme von Kost- und Quartiergängern benutzt werden.

Wenn für eine Familie mit Kindern wenigstens ein Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer verlangt werden — und diese Minimalforderung ist aus gesundheitlichen und sittlichen Gründen aufrecht zu erhalten, wird auch in den Arbeiterhäusern der Fabriketablissements gewährt —, dann wird dem Wohnungsbedürfnisse der Mehrzahl der Dortmunder Arbeiterbevölkerung zur Zeit nicht Genüge geleistet, da nach der Tabelle 59 %, beziehungsweise 84 % derartiger Familienwohnungen unter 3 und 22 % sogar nur 1 Zimmer haben. Die Wohnzimmer werden fast durchgängig als Küche mitverwendet; sind 2 und mehr Zimmer vorhanden, so dienen die überschießenden als Schlafzimmer.

3. Nebenräume und Einrichtungen zur gemeinschaftlichen Benutzung.

Zahl der Wohnungen	davon mit											
	Kellerraum		Stallung		Gartenland		Abort im Hause		Abort auf dem Hofe		Wasserleitung	
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
	a. an wirthschaftlich selbständige Arbeiter vermiethete Wohnungen.											
161	150	93,2	43	26,7	9	5,6	92	57,1	69	42,9	152	94,4
	b. an unterstützte Personen vermiethete Wohnungen											
498	294	59	59	11,8	25	5	118	23,7	380	76,3	399	80

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Auch hier fällt der durch die Lebenshaltung der beiden Klassen bedingte Unterschied sofort auf. Eine nicht erfreuliche Thatsache ist, daß 41 % der laufend unterstützten Personen ohne jegliches Nebengelaß sind, ferner daß die Stallung in keinem entsprechenden Procentsatze vertreten ist. Das Gartenland ist, wenn auch nicht in unmittelbarem Anschluß an die Wohnung, zur Genüge vorhanden.

Die Bewirthschaftung von Land und das Halten von Vieh ist ein wirksamer Hebel zur Besserung der wirthschaftlichen und sittlichen Güter auch der industriellen Arbeiterbevölkerung. Der Sinn für Land- und Gartenwirthschaft muß deshalb geweckt und nach jeder Richtung hin gefördert werden.

Der Procentsatz der Wohnungen, welche die Wohlthat einer Wasserleitung genießen, erreicht die Höhe von 94,4 und 80 %.

4. Höhe der Miethen.

	a. Wohnungen wirthschaftl. selbständiger Arbeiter in Privathäusern					a. Wohnungen wirthschaftl. selbständiger Arbeiter in Sparcassenhäusern					b. Wohnungen unterstützter Personen				
	Zahl	Höchster	niedrigster	durchschnittlicher	durchschn. Miethz. pro Zimmer	Zahl	Höchster	niedrigster	durchschnittlicher	durchschn. Miethz. pro Zimmer	Zahl	Höchster	niedrigster	durchschnittlicher	durchschn. Miethz. pro Zimmer
		Miethzins pro Wohng. Mk.	Mk.	Mk.			Miethzins pro Wohng. Mk.	Mk.	Mk.			Miethzins pro Wohng. Mk.	Mk.	Mk.	
Erdgeschoß — 1. Stock.															
4 Zimmer mit Nebengelaß, Keller, Stallung, Bodenr.	3	270	120	211	53										
4 Zimmer ohne Nebengelaß, Keller, Stallung, Bodenr.															
3 Zimmer mit Nebengelaß, Keller, Stallung, Bodenr.	13	216	120	180	60	7	192	102	154	51	11	210	48	97½	32½
3 Zimmer ohne Nebengelaß, Keller, Stallung, Bodenr.	1	120	120	120	40						1	120	120	120	40
2 Zimmer mit Nebengelaß, Keller, Stallung, Bodenr.	20	156	60	119	59	5	156	132	145	72	29	165	30	107	58½
2 Zimmer ohne Nebengelaß, Keller, Stallung, Bodenr.	1	96	96	96	48	6	132	96	112	56	5	120	36	74	37
1 Zimmer mit Nebengelaß, Keller, Stallung, Bodenr.	1	80	80	80	80						9	150	45	69	69
1 Zimmer ohne Nebengelaß, Keller, Stallung, Bodenr.											10	66	24	45	45
	39					18					65				
1. Etage. — 2. Stock.															
4 Zimmer mit Nebengelaß,	1	120	120	120	30										
4 „ ohne „															
3 „ mit „	13	216	92	159	53	3	168	132	150	50	12	180	75	136½	45½
3 „ ohne „						4	156	150	151	50					
2 „ mit „	34	164	68	126	63	9	144	90	121	60	33	173	40	101⅓	50⅔
2 „ ohne „	1	54	54	54	54	4	132	96	120	60	6	120	36	85	42½
1 „ mit „	1	75	75	75	75						12	102	30	51	51
1 „ ohne „											16	96	24	44	44
	50					20					79				

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

	a. Wohnungen wirthschaftl. selbständiger Arbeiter in Privathäusern					a. Wohnungen wirthschaftl. selbständiger Arbeiter in Sparcassenhäusern					b. Wohnungen unterstützter Person				
	Zahl	Höchster Miethzins pro Wohn. Mk.	niedrigster Miethzins pro Wohn. Mk.	durchschnittlicher Miethzins pro Wohn. Mk.	durchschnittl. Miethzins pro Zimmer	Zahl	Höchster Miethzins pro Wohng. Mk.	niedrigster Miethzins pro Wohng. Mk.	durchschnittlicher Miethzins pro Wohng. Mk.	durchschnittl. Miethzins pro Zimmer	Zahl	Höchster Miethzins pro Wohnung Mk.	niedrigster Miethzins pro Wohnung Mk.	durchschnittlicher Miethzins pro Wohnung Mk.	durchschnittl. Miethzins pro Zimmer
2. Etage. — 3. Stock.															
4 Zimmer mit Nebengelaß,	2	228	132	180	45										
4 „ ohne „															
3 „ mit „	14	216	68	163	54	6	156	144	150	50	15	210	30	111	37
3 „ ohne „						1	138	138	138	46					
2 „ mit „	25	165	60	122	61	5	144	102	119	59	18	144	60	85	42½
2 „ ohne „						6	126	108	116	58	11	165	54	94	47
1 „ mit „	1	105	105	105	105						6	126	42	71	71
1 „ ohne „											20	90	24	45	45
	42					18					70				
3. u. 4. Etage. — 4. u. 5. Stock.															
4 Zimmer mit Nebengelaß,															
4 „ ohne „															
3 „ mit „	3	126	120	122	61						4	138	54	85½	28½
3 „ ohne „											2	150	96	123	40
2 „ mit „											10	105	60	76	38
2 „ ohne „											2	72	69	70½	35¼
1 „ mit „											4	60	30	46	46
1 „ ohne „											10	80	30	43½	43½
	3										32				
Dachgeschoß.															
4 Zimmer mit Nebengelaß,	1	108	108	108	27										
4 „ ohne „															
3 „ mit „	7	120	90	109	36						9	132	60	84	28
3 „ ohne „	1	60	60	60	20	5	108	72	91	30	3	30	30	30	10
2 „ mit „	9	114	60	87	43	2	190	78	84	42	101	120	30	74	37
2 „ ohne „	4	90	36	72	36	12	84	78	72	36	38	105	30	68	34
1 „ mit „											20	90	24	47	47
1 „ ohne „	3	54	30	40	40	1	24	24	24	24	64	72	24	39	39
	25					20					235				
	159					76					481				

Die Tabelle zeigt in Bezug auf den Höchst- und Mindestbetrag der Miethen erhebliche Abweichungen, welche durch die verschiedensten Verhältnisse, wie z. B. Lage der Wohnung, Rauminhalt der Zimmer, Stärke der Familie des Miethers, wirthschaftliche Lage, persönliche Neigungen, Eigenschaften der Miether und Vermiether, sowie deren Familienglieder u. s. w., bedingt werden. Die Durchschnittszahlen, welche nach der Höhe der Miethen sämmtlicher Wohnungen gleicher Art ermittelt sind, dürften bei dem beschränkten Material sich zwar nicht recht zur Verwerthung eignen; sie

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

beweisen aber doch, daß die Miethen für die kleineren Wohnungen, nach Zimmern berechnet, den größeren gegenüber unverhältnißmäßig hoch sind.

5. Procentsatz des zur Miethe zu verwendenden Einkommens.

Familien-, bezw. Haushaltungs-Kopfzahl.	Wohnungen in Sparcassenhäusern				Wohnungen in Privathäusern				Wohnungen in Sparcassenhäusern					Wohnungen in Privathäusern				
	Familien-, bezw. Haushaltungszahl.	Procentsatz des Einkommens			Familien-, bezw. Haushaltungszahl.	Procentsatz des Einkommens			Procentsatz des Einkommens.					Procentsatz des Einkommens.				
		höchster	niedrigster	durchschnittlich		höchster	niedrigster	durchschnittlich	unter 10 %	10–15 % einschl.	15–20 %	20–25 %	über 25 %	unter 10 %	10–15 % einschl.	15–20 % einschl.	20–25 % einschl.	über 25 %
9 u. mehr	3	26,0	10,7	15,6	3	26	13,5	17,4		2			1		2			1
8	5	26,0	13	19	7	31,6	15,0	21,8		1	1	2	1		1	2	2	2
7	8	40,0	12	19,8	14	40,0	14,2	20,5		1	3	3	1		2	5	3	4
6	6	22,0	12,8	16,8	19	60,0	12,0	19,9		3	1	2		1	4	6	3	5
5	9	25,0	11,5	17,7	34	53,3	8,5	18,8		2	2	5		1	12	11	6	4
4	10	37,5	8,0	19,2	22	42	11,3	20,9	1	2	3	2	2		6	6	4	6
3	4	36,0	8,0	16,7	25	40	10,0	19,2	1	2			1		6	11	5	3
2	4	19,5	15	16,6	14	26,0	9,0	16,6		1	3			3	2	5	3	1
1	2	22,0	14	16,7	1	9,0	9,0	9,0		1		1		1				
	51			18,3	139			19,4	2	15	13	15	6	6	35	46	26	26

Die Tabelle zeigt ebenfalls große Abweichungen zwischen dem Höchst- und Mindestbetrage des Procentsatzes, wofür wiederum die verschiedensten Gründe angegeben werden können. Für die in Sparcassenhäusern wohnenden Miether stellt sich der Durchschnittsprocentsatz auf 18,3 %, für die in Privathäusern wohnenden auf 19,4 %, also nur 1,1 % höher; von den ersten 51 müssen 34 = 66,6 %, von den letzteren 139 = 98 = 70,5 % mehr als den im Allgemeinen angenommenen Normalsatz von 15 % ihres Einkommens zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses verwenden; sogar 6 = 11,1 % der ersteren Klasse und 26 = 13,6 % der zweiten Klasse müssen über 25 % hinausgehen.

Es wird zugegeben werden müssen, daß das geschätzte Einkommen in manchen Fällen hinter dem wirklichen zurückbleibt; allein diese Thatsache wird im großen Ganzen nicht besonders einwirken.

Was die Erhöhung der Miethen in den letzten 4 Jahren anlangt, so ist solche festgestellt:

1. hinsichtlich der Wohnungen der Unterstützten in 163 Fällen zu einem Durchschnittsprocentsatze von 21,6;
2. hinsichtlich der Wohnungen der wirthschaftlich selbständigen Arbeiter:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

a. in Privathäusern in 127 Fällen zu einem Durchschnittsprocentsatze von 28,1,
b. in den Sparcassenhäusern in 30 Fällen zu einem Durchschnittsprocentsatze von 19,5.

Ueber die Beschaffenheit der an Unterstützte vermietheten Wohnungen sind in Bezug auf 287 Angaben gemacht, 134 als gut, 47 als ziemlich gut oder ziemlich, die übrigen 106 als mangelhaft, schlecht, feucht, zugig, kalt, ungesund, unzureichend in Bezug auf die Raumverhältnisse 2c. bezeichnet. Die Mehrzahl der Wohnungen der wirthschaftlich selbständigen Arbeiter in Privathäusern befindet sich nach den angestellten Ermittelungen in einem guten oder ziemlich guten Zustande.

Ein zuverlässiges Gesammtbild geben diese Zahlen nicht, da namentlich das Material über die Raumverhältnisse fehlt; allein das dürfte feststehen, daß eine beträchtliche Anzahl Arbeiterfamilien, namentlich die in bedrängten Verhältnissen, sich mit Wohnungen begnügen muß, welche sowohl in Bezug auf die Raumverhältnisse als auch auf die bauliche Beschaffenheit mangelhaft sind.

8. Wucher beim Vermiethen von Arbeiterwohnungen.

Wie festgestellt, werden mit dem Miethen ganzer Häuser und Vermiethen der einzelnen Wohnungen in Dortmund ebenfalls Wuchergeschäfte betrieben. Es wäre sehr erwünscht, wenn seitens der betreffenden Hauseigenthümer dieser Ausbeutung der Arbeiterbevölkerung entgegengetreten würde.

9. Exmissionen und Ausübung des Retentionsrechts.

Die Zahl der Exmissionsprocesse konnte vom hiesigen Amtsgerichte nicht angegeben werden; dieselbe wird jedoch als gering bezeichnet.

Dem Verfasser ist aus seiner amtlichen Thätigkeit als Vorsitzender der Armenverwaltung und des Vereins gegen Verarmung bekannt, daß an jedem Umzugstermine eine Anzahl Miether obdachlos und daß einer Anzahl Miether beim Verlassen der Wohnungen wegen rückständiger Miethe ihr bischen Hab und Gut zurückbehalten wird. Die Zahl dieser nothleidenden Familien hat an den letzten Umzugsterminen zugenommen, muß aber mit Rücksicht auf die große Arbeiterbevölkerung Dortmunds zur Zeit noch als mäßig bezeichnet werden. Der Grund hierfür mag darin liegen, daß

1. seitens der Vermiether zum Segen der Miether vielfach kurze Zahlungsfristen für die Miethen eingeführt sind,
2. in manchen Fällen der Verein gegen Verarmung vor den Umzugsterminen durch Gewährung eines Vorschusses oder einer Unterstützung für Deckung der Miethe sorgt.

Ist der Nothstand eingetreten, dann muß selbstverständlich je nach den Verhältnissen die Verwaltung des Armenwesens oder der Verein gegen Verarmung helfen.

10. Urtheil.

Aus den vorstehenden Tabellen und den übrigen Mittheilungen läßt sich das Urtheil über die Wohnungsverhältnisse der hiesigen Arbeiterbevölkerung dahin zusammenfassen:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In Dortmund ist thatsächlich auch eine Wohnungsnoth vorhanden; dieselbe zeigt sich

a) in dem Mangel an zum Bewohnen geeigneten Räumen,
b) in dem Mangel an Nebengelaß,
c) in der Mangelhaftigkeit von Wohnräumen in Bezug auf Rauminhalt und bauliche Beschaffenheit,
d) in zu hohen, zum Einkommen der Miether nicht im Verhältniß stehenden Miethen.

11. Sterblichkeitstabelle.

Am Schlusse dieses Abschnitts folgt eine Sterblichkeitstabelle der letzten 22 Jahre.

Kalender-jahr	Durchschnittl. Bevölkerungsziffer	Todtgeboren Zahl	Todtgeboren auf 1000 Einw.	unter 15 Jahren Zahl	unter 15 Jahren auf 1000 Einw.	über 15 Jahren Zahl	über 15 Jahren auf 1000 Einw.	Summe der Sterbefälle ausschl. der Todtgeborenen Zahl	Summe der Sterbefälle ausschl. der Todtgeborenen auf 1000 Einw.	Summe der Sterbefälle einschl. der Todtgeborenen Zahl	Summe der Sterbefälle einschl. der Todtgeborenen auf 1000 Einw.	
1864	27 300	56	2,0	?	?	?	?	?	?	800	29,3	
1865	30 200	61	2,0	?	?	?	?	?	?	913	30,2	
1866	31 900	71	2,2	?	?	?	?	?	?	1217	38,2	Masern
1867	33 600	82	2,4	?	?	?	?	?	?	1053	31,3	
1868	37 200	72	1,9	?	?	?	?	?	?	1166	31,3	
1869	40 800	94	2,3	?	?	?	?	?	?	1312	32,2	
1870	44 420	89	2,0	?	?	?	?	?	?	1546	34,8	
1871	46 800	?	?	?	?	?	?	?	?	1682	36,0	
1872	49 400	?	?	?	?	?	?	?	?	1926	39,0	Ruhr
1873	52 000	?	?	?	?	?	?	?	?	1910	36,7	
1874	54 800	?	?	?	?	?	?	?	?	1792	32,7	
1875	57 600	136	2,4	1413	24,5	639	11,1	2052	35,6	2188	38,0	
1876	59 500	144	2,4	1092	18,4	584	9,8	1676	28,2	1820	30,6	
1877	61 200	141	2,3	1116	18,1	595	9,9	1711	28,0	1852	30,3	
1878	62 700	117	1,9	1178	18,8	618	9,8	1796	28,6	1913	30,5	
1879	64 400	110	1,7	895	13,9	645	10,0	1540	23,9	1650	25,6	
1880	66 000	125	1,9	1284	19,5	733	11,1	2017	30,5	2142	32,4	
1881	67 500	114	1,7	1101	16,3	702	10,4	1803	26,7	1917	28,4	
1882	69 850	129	1,9	1162	16,6	804	11,5	1966	28,1	2095	30,0	
1883	72 800	118	1,6	1054	14,4	791	10,9	1845	25,3	1963	27,0	
1884	74 700	137	1,8	1310	17,5	803	10,7	2113	28,2	2250	30,0	
1885	76 100	136	1,8	1049	13,8	750	9,8	1799	23,6	1935	25,4	
1875—85 durchschn.			1,9		17,4		10,5		27,9		29,8	
1864—73 durchschn.											33,9	
1874—83 durchschn.											30,5	
1864—85 durchschn.											31,8	

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Diese Tabelle zeigt von 1876 ab günstigere Zahlen, welche theilweise in der Durchführung des Wasserwerks, der Kanalisation und in den mancherlei anderen Einrichtungen auf dem Gebiete der öffentlichen Gesundheitspflege, wie sie oben kurz berührt sind, ihren Grund haben mögen; die Wohnungen selbst haben keinen Antheil daran, da, wie nachgewiesen, seit 1882 ganz entschieden eine Verschlechterung derselben eingetreten ist.

Nach den Mittheilungen des Kaiserlichen Gesundheitsamtes hatte Dortmund in den letzten 5 Jahren 1880—84 ausschließlich der Todtgeborenen eine durchschnittliche Sterblichkeitsziffer von 28 auf 1000 — übereinstimmend mit obiger Tabelle — und nahm der Höhe nach die 5. Stelle ein. Es gingen voran Breslau mit 31,9, Königsberg mit 30,8, Bochum mit 29,9 und Essen mit 28,7, stellte sich also den beiden letzteren Städten von ungefähr gleichen Verhältnissen gegenüber günstiger.

V. Vorschläge zur Abhülfe.

Ueber die Hülfe, welche von der Gesetzgebung hinsichtlich der Wohnungsfrage auf dem Gebiete des öffentlichen Rechts — Vorschriften über die Beschaffenheit der Wohnungen nach den verschiedensten Richtungen — und des Privatrechts — Einräumung von Rechten an die Miether bei mangelhafter Wohnung, Verbot des Wuchers, Aufhebung des Zurückbehaltungsrechtes an dem eingebrachten beweglichen Vermögen des Miethers — verlangt werden muß und kann, ferner über die Art des Vorgehens haben sich die Herren Oberbürgermeister Dr. Miquél und Stadtrath Dr. Flesch zu Frankfurt a. M., ferner Herr Bergamtsdirector Dr. jur. Leuthold zu Freiberg schon des Weiteren ausgelassen. Verfasser tritt diesen Ausführungen im Allgemeinen bei; er ist mit Professor Huber der Ansicht, daß das Vermiethen ungesunder Wohnungen ebenso wie der Verkauf verdorbener Lebensmittel verboten und mit Strafe belegt werden muß, zumal die Wirkungen einer schlechten Wohnung in der Regel viel schlimmere und nachhaltigere sein werden. Wenn die Polizei es für nöthig erachtet, den einzelstehenden Arbeiter — Kost- und Quartiergänger — in Bezug auf den Rauminhalt und die Beschaffenheit seiner Wohnung zu schützen, um wie viel mehr ist dies hinsichtlich der Arbeiterfamilien geboten, da diese in wirthschaftlicher und socialer Beziehung eine viel größere Bedeutung haben!

Wer soll nun in Dortmund Arbeiterwohnungen bauen? In erster Linie würden dazu wohl die größeren Arbeitgeber — die industriellen Werke — verpflichtet sein, da die von ihnen bislang gebauten dem Bedürfnisse nicht mehr genügen; allein von den Trägern der Eisen- und Kohlenindustrie, namentlich der letzteren, wird unter den jetzigen mißlichen Verhältnissen im Allgemeinen nicht viel oder nichts zu erwarten sein. Dagegen dürfte die staatliche Eisenbahnverwaltung, welche abgesehen von den vielen Beamten in ihren hiesigen Werkstätten 1550—1600 Arbeiter beschäftigt, wohl in der Lage sein, für deren Wohnungsbedürfniß zu sorgen. Wenn die Staatsregierung bei jeder Gelegenheit, und das mit Recht, den

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Arbeitgebern die Fürsorge für ihre Arbeiter auch nach dieser Richtung hin empfiehlt, dann ist sie auch überall da, wo sie selbst als Arbeitgeberin auftritt, verpflichtet, voranzugehen, nicht allein ihrer Arbeiter, sondern auch des guten Beispiels wegen.

Im Uebrigen ist das Bauen von Arbeiterwohnungen oder die Unterstützung der Arbeiter zur Erlangung eines eigenen Heims seitens des Staats nichts Neues. In Saarbrücken hat die staatliche Bergwerksverwaltung schon seit 40 Jahren Arbeiterhäuser theilweise für eigene Rechnung gebaut und an ihre Arbeiter vermiethet oder verkauft, theilweise Geldvorschüsse, Prämien oder Baugrund zum Bauen von Wohnungen gewährt (vgl. Arbeiterfreund, Jahrgang 1875, Seite 215 u. folgende).

Auf die Bauunternehmer, welche in früheren Jahren Arbeiterwohnungen gebaut haben, ist ebenfalls zur Zeit nicht zu rechnen, da die Krise von 1876—1882 noch in zu frischer Erinnerung steht. Gebranntes Kind scheut das Feuer!

Abgesehen von dem zu erwartenden Eintreten der Eisenbahnverwaltung, dürfte es sich vielleicht empfehlen, eine Actienbaugesellschaft nach dem Muster der München-Gladbacher zu bilden. Diese Gesellschaft, im Jahre 1869 durch ein Comité Industrieller und sonstiger Einwohner gegründet, verfolgt den Zweck, den weniger bemittelten Einwohnern billige, gesunde, gut eingerichtete und das Familienleben fördernde Wohnungen zu beschaffen, und befaßt sich demgemäß mit dem An- und Verkauf von Immobilien, dem Bau von Häusern, der Vermiethung oder dem Verkauf derselben unter erleichterten, den Verhältnissen der Käufer angepaßten Bedingungen (vgl. Arbeiterfreund, Jahrgang 1877, Seite 194 u. flgde).

Nach dem letzten Geschäftsberichte betrug das Gesellschaftscapital Ende 1885 330 000 Mk. in Actien von 300 Mk. Gebaut sind bis dahin 279 Häuser, davon vermiethet 85 und verkauft 192; die Verkaufssumme der letzteren betrug 610 012 Mk., wovon noch 177 997 Mk. rückständig waren. Die aufgenommenen Hypothekenschulden beliefen sich auf 195 500 Mk. An Dividenden wurden gewährt 1870—1877 5 %, 1878 und 1885 4 %, 1884 $3\frac{1}{2}$ %, 1880, 1882 und 1883 3 % und 1881 2 %. Der Höchstbetrag der Dividende ist statutarisch auf 5 % festgesetzt.

Man sollte meinen, daß ein solches Unternehmen, vorsichtig und richtig geleitet, auch in Dortmund gedeihen und eine, wenn auch mäßige, so doch sichere Rente abwerfen müßte. Auf ein Verkaufen der Häuser würde aber bei der Lage unserer Arbeiter in wenigen Fällen zu rechnen sein.

Die Fabriketablissements, welche nicht in der Lage sind, selbst für ihre Arbeiter Wohnungen zu bauen, könnten sich durch Zeichnung von Actien bei dem Unternehmen betheiligen.

Ueber die Bauart selbst glaubt Verfasser unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse seine Ansicht dahin aussprechen zu müssen, daß er ein gemischtes System, d. h. den Bau von Häusern für einzelne Familien, seien es 2 oder 4 unter einem Dache, mit Stallungen und Gartenland, wie sie

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

mehrere hiesige Werke bereits besitzen, und von größeren Häusern für mehrere Familien, ebenfalls mit Stallungen für zweckmäßig hält, obgleich er mehr für die erstere Art eingenommen ist. Vor allen Dingen muß erstrebt werden, der Arbeiterbevölkerung die Möglichkeit zum Halten von Vieh und zur Bewirthschaftung von Land zu geben, die Lust und Liebe dazu zu wecken und zu fördern; der Segen wird nicht ausbleiben.

Der Verfasser schließt mit dem innigsten Wunsche, daß durch seine vorstehende, in mancher Beziehung allerdings lückenhafte Arbeit Freunde für die Sache gewonnen und recht bald Schritte zur Beseitigung der Wohnungsnoth in der einen oder anderen Weise gethan werden mögen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XIII.

Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Essen a. d. Ruhr.

Von

Stadtbaumeister Wiebe.

Die Stadt Essen besaß im Jahre 1803 nur 3480 Einwohner, welche Handel, Gewerbe, Ackerbau und Bergbau betrieben. Die Kohlenproduction war damals noch gering. Man grub Kohlen mehr für den Hausbedarf, als für den Export. Erst als die Technik Mittel und Wege bot, dieses werthvolle Mineral in großen Massen aus erheblicher Tiefe schnell an die Erdoberfläche zu fördern, entwickelte sich allmählich die Kohlenproduction zur Großindustrie. Der Benutzung der Dampfkraft, welche auf die gesammte gewerbliche Thätigkeit von so bedeutendem Einflusse gewesen ist, muß also auch der außerordentliche Aufschwung der Kohlenindustrie zugeschrieben werden. Mit dem Emporblühen der Kohlenindustrie hat auch die Entwickelung der Stadt Essen Schritt gehalten. Vom Jahre 1803 bis 1843 stieg die Einwohnerzahl langsam auf 7119; im Jahre 1852 betrug sie 10 475; 1860 war sie auf 18 435, 1865 auf 33 660 und 1873 auf 56 365 gestiegen. Die dann eintretende wirthschaftliche Krisis hemmte auch die fernere außergewöhnliche Zunahme der Essener Bevölkerung, so daß im Jahre 1880 die Einwohnerzahl noch 56 960 betrug; in den letzten Jahren hat wieder eine stärkere Zunahme stattgefunden, und jetzt besitzt Essen rund 65 000 Einwohner.

Mit der Entwickelung der Kohlenindustrie ist die der Eisenindustrie stets Hand in Hand gegangen. In Essen ist es die weltberühmte Krupp'sche Gußstahlfabrik, deren Blüthezeit auch mit den fünfziger Jahren beginnt. Gegründet ist das Werk im Jahre 1810. Im Jahre 1848 besaß es erst 72 Arbeiter. Im Jahre 1855 betrug die Arbeiterzahl 693; 1860

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

war sie auf 1690 gestiegen, 1863 auf 4031, 1866 auf 7455, und 1873 wurden 11 867 Arbeiter von der Firma Friedrich Krupp in Essen beschäftigt. Dann trat ein kleiner Rückgang bis zum Jahre 1879 ein, in welchem die Arbeiterzahl 8264 betrug; später ist sie jedoch wieder auf 11 000 gewachsen. Es geht aus den mitgetheilten Zahlen mit Bestimmtheit hervor, daß ein ganz erheblicher Theil der jetzigen Essener Bevölkerung dem Arbeiterstande angehören muß, und es ist einleuchtend, daß ein so außergewöhnliches Wachsen der Stadt von hervorragendem Einflusse auf die Wohnungsverhältnisse, besonders auf die Dichtigkeit der Wohnungen in den Arbeiterquartieren sein mußte.

Im Stadtbezirk Essen kamen im Jahre 1820 durchschnittlich auf jedes Haus 6,39 Einwohner;

im Jahre	1849	waren	es	9,28
„ „	1858	„	„	13,11
„ „	1864	„	„	15,30
„ „	1871	„	„	15,50
„ „	1880	„	„	13,06.

Weit ungünstiger gestalteten sich noch die Verhältnisse in den eigentlichen Arbeitervierteln; so kamen beispielsweise im Jahre 1864 in der Straße „Zum Heiligen Geist“ 2962 Einwohner auf 124 kleine Häuser, also auf jedes Haus 23,89 Bewohner. Ein solcher Wohnungsmangel hatte selbstverständlich eine Steigerung der Miethpreise zu Folge, und es ist der Preis für 2 Arbeiterzimmer bis auf 50 Thlr. oder 150 Mk. gestiegen. Wesentlich verbessert wurden diese Verhältnisse, als die Firma Krupp umfangreiche Arbeitercolonien theils im Stadtgebiet, theils in der Nachbargemeinde Altendorf gründete. Durch diese Anlagen, welche im Jahre 1863 begonnen, aber erst in den siebziger Jahren erheblich ausgedehnt wurden, sind zuerst eigentliche geschlossene Arbeiterviertel geschaffen. Es sind dies die Colonien Alt-Westend, Neu-Westend, Nordhof, Baumhof, Schederhof und Kronenberg. Die Colonien befinden sich in gesunder Lage, die Gebäude haben freien Zutritt von Licht und Luft; zahlreiche, luftige, zum Theil mit Bäumen bepflanzte Straßen durchschneiden die Anlagen und erweitern sich mehrfach zu großen freien Plätzen.

Auch das Walzwerk der Firma Schulz, Knaudt & Co. zu Essen hat im Jahre 1873 durch Anlage der Colonie „Hüttenheim“ für eine gesunde Unterbringung ihrer Arbeiter Sorge getragen. Diese Colonie liegt in der Nachbargemeinde Huttrop und hat einen ländlichen Charakter.

Alle diese Colonien, über welche nähere Mittheilungen noch später gegeben werden sollen, beherbergen selbstverständlich nur die Arbeiter der Firmen, welche die Wohnsitze geschaffen haben. Die zahlreichen sonstigen Arbeiter der Stadt Essen, worunter besondes viele Bergleute sind, wohnen theils in der ganzen Stadt zerstreut, hauptsächlich jedoch in Straßen, deren Gebäude durchweg Arbeiterwohnungen enthalten. Solche Straßen liegen größtentheils im äußeren Stadtgebiet. Im nordwestlichen Theile werden von ihnen 2 vollständige Arbeiterviertel gebildet, welche durch die Rheinische Eisenbahn getrennt sind. Die Lage dieser Wohnungen ist insofern keine ganz günstige, als bei der vorherrschenden Windrichtung sie von dem

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Rauche des Krupp'schen Werkes getroffen werden. Uebrigens haben die Straßen durchweg eine Breite von 11,3 m, und zu vielen Häusern gehören kleine Gärten, welche von den Bewohnern zur Gemüsezucht benutzt werden. Sonstige mehr oder weniger bebaute Arbeiterstraßen befinden sich überall im äußeren Stadtgebiet. Im Ganzen haben dieselben eine recht gesunde Lage, besonders die im östlichen und südlichen Theile der Stadt gelegenen. Die Gebäude sind nahezu überall mit größeren oder kleineren Gärten versehen; auch sind die Bewohner häufig in der Lage, nahe bei ihren Wohnungen gelegenes Land für Kartoffelbau und Gemüsezucht zu pachten. Zu manchen Wohnungen gehören auch Stallungen, welche den Arbeitern Gelegenheit geben, sich eine Ziege zu halten oder ein Schwein zu mästen.

Im inneren Stadtgebiete befinden sich ebenfalls noch einige zusammenliegende Gassen, welche nur von der ärmeren Volksklasse bewohnt sind. Es sind dies die Thiemansgasse, Kurze Straße, Hahnengasse, im Ort und die II. Weberstraße. Diese Straßen sind zum Theil so eng, daß sie nicht befahren werden können. Der bauliche Zustand der Häuser ist durchweg ein äußerst mangelhafter; Licht und Luft sind ungenügend vorhanden, und es ist dringend zu wünschen, daß durch einen vollständigen Umbau dieses Stadttheiles hier recht bald Wandlung zum Besseren geschaffen werde.

Für die Stadt Essen ist erst im Jahre 1885 auf Grund des Gesetzes vom 2. Juli 1875 ein Ortsstatut, betreffend die Auslegung und Bebauung von Straßen, geschaffen worden. In diesem Statut ist insofern auf die Anlage billiger Wohnungen Rücksicht genommen, als es für zulässig erklärt ist, ausnahmsweise zu gestatten, daß Gebäude an planmäßig festgestellten, aber noch nicht vorschriftsmäßig ausgebauten Straßen, selbstverständlich den Fluchtlinien entsprechend, aufgeführt werden dürfen, wenn diese Gebäude nur mit vorhandenen Straßen durch Zufuhrwege in Verbindung gesetzt werden. Die Kosten für den demnächstigen Ausbau der Straßen sollen dann allmählich bei den Anbauten von den Anliegern eingezogen werden. Diese Ausnahme wird bei Aufführung von Arbeiterwohnungen im äußeren Stadtgebiete gestattet, während andere Bauten an neuen Straßen erst dann hergestellt werden dürfen, wenn die Straßen gemäß den baupolizeilichen Bestimmungen für den öffentlichen Verkehr auf Kosten der Unternehmer ausgebaut sind. Müßte von einem Arbeiter, welcher an einer dem Ortsstatut unterliegenden Straße sich ein Haus bauen will, gefordert werden, daß er allein oder mit den anderen Anliegern zusammen zunächst die ganze Straße ausbauen solle, so würde ihm dadurch der Bau durchweg unmöglich gemacht sein.

Einen vollständigen, gesetzlich festgestellten Bebauungsplan besitzt die Stadt noch nicht. Das im verflossenen Jahre erlassene Ortsstatut bedingt aber die schleunige Vollendung desselben, und es ist auch mit der Bearbeitung begonnen worden. Es soll dabei auf die Erleichterung der Anlage billiger Arbeiterwohnungen nach Möglichkeit besondere Rücksicht genommen werden.

Die Stadt Essen besitzt, wie schon bemerkt ist, 65 000 Einwohner; von diesen gehören etwa 40 000 der Arbeiterbevölkerung an. Es befinden sich im Stadtgebiete 4298 Wohnhäuser, von welcher Zahl etwa $^3/_5$, also

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

2560 Gebäude, Arbeiterwohnungen enthalten. Der größte Theil dieser Arbeitergebäude ist in den letzten 25 Jahren entstanden, und wenn auch die sanitätspolizeilichen Bestimmungen der alten Baupolizeiordnung, welche für diese Bauperiode maßgebend war, einiges zu wünschen übrig ließen, so muß doch zugegeben werden, daß die Bauart der Gebäude im Ganzen keine für die Gesundheit nachtheilige gewesen ist. Es war vorgeschrieben, daß die Häuser so angelegt und in solchem Material ausgeführt wurden, daß sie hinlänglich Licht und Luft erhielten, bald austrockneten und der Gesundheit keinen Schaden brachten. Allen zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Wohnräumen mußte eine lichte Geschoßhöhe von mindestens 2,51 m (8′) gegeben werden; die Fronten der an öffentlichen Straßen und Plätzen gelegenen Gebäude erhielten im Erdgeschoß eine lichte Höhe von mindestens 3,45 m (11′) und im ersten Obergeschoß eine solche von 3,14 m (10′).

Am 17. April dieses Jahres ist für den Stadtbezirk Essen eine neue Baupolizeiordnung erlassen worden, welche umfassendere und bestimmtere sanitätspolizeiliche Vorschriften enthält. Es dürfen nach derselben Grundstücke nur bis zu $^3/_4$ ihrer Gesammtfläche bebaut werden und müssen jedenfalls einen freien Hof von 36 qm Flächeninhalt haben. Die Höhe der Gebäude bis zum Hauptgesimse darf die Breite der Straße nicht überschreiten. An Straßen von 8 m bis 13 m Breite sind jedoch Gebäude bis zu 13 m Höhe, in schmaleren Straßen solche bis 10 m Höhe zulässig. Alle zum täglichen Aufenthalte bestimmten Wohnräume müssen mindestens 2,75 m lichte Höhe erhalten; die an öffentlichen Straßen und Plätzen zu erbauenden Häuser müssen im Erdgeschosse wenigstens 3,50 m, im ersten Obergeschosse 3,20 m lichte Höhe haben. Bei Wohngebäuden ohne Unterkellerung muß unter dem Erdgeschoßfußboden eine nicht unter 12 cm hohe Lage von wasserdichtem Mauerwerk, Béton, oder eine Rollschicht in Wasserkalk- oder sonstigem hydraulischen Mörtel hergestellt werden, von welcher der hölzerne Fußboden durch eine Luftschicht von mindestens 10 cm Höhe getrennt sein muß. Die Umfassungs- und Innenmauern sämmtlicher Wohngebäude sind durch eine, wenigstens 1 cm starke Asphalt-Isolirung gegen die aufsteigende Erdfeuchtigkeit zu schützen. Die Isolirschicht soll in der Regel nicht unter 30 cm über der Erdoberfläche angelegt werden. Wohnungen, welche theilweise unter der Erdoberfläche liegen, sind nur gestattet, wenn der Fußboden mindestens 30 cm über dem höchsten Grundwasserstand und nirgends tiefer als 50 cm unter dem umgebenden Erdboden liegt. Der Boden und die Wände derselben müssen alsdann durch nachhaltig wirksame Isolirschichten (Asphalt), doppelte Mauern gegen die Erdfeuchtigkeit geschützt werden. Dunkle Räume oder solche Räume, welche kein ins Freie führendes Fenster von ausreichender Größe enthalten, dürfen nicht als Wohnräume benutzt werden. Die Größe der Fenster wird als ausreichend angesehen, wenn mindestens 1 qm Fensterfläche auf 45 cbm Zimmerraum kommt. Abortgruben müssen wasser- und luftdicht hergestellt werden. Befinden sich die Aborte in Wohngebäuden, so sind Vorkehrungen zu treffen, welche das Eindringen der Abortsausdünstungen in die Wohnräume verhindern. Die Kothröhren

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

müssen an geeigneter Stelle einen Geruchverschluß erhalten, und die Aborts-gruben sind durch bis über die Dachfläche reichende Dunstrohre von mindestens 200 qcm Querschnitt zu ventiliren.

Die Stadt Essen besitzt schon seit dem Jahre 1864 eine Wasserleitung, mittelst welcher ein gesundes Trinkwasser aus den neben der Ruhr gelegenen Kiesbänken der Stadt zugeführt wird. Der unter der Stadt betriebene Bergbau hat nahezu sämmtliche Brunnen der Stadt trocken gelegt, und es ist in Folge dessen überall an Stelle des Brunnenwassers das Leitungswasser getreten. Das verbrauchte Wasser muß da, wo Canäle vorhanden sind, unter Einlegung von Geruchverschlüssen in die letzteren geleitet werden. Im inneren Stadtgebiet ist das Canalnetz vollständig ausgebaut, im äußeren in den meisten bebauten Straßen. Es müssen also die sanitären Zustände der Stadt Essen in Bezug auf Zuleitung von Trinkwasser und Ableitung des verbrauchten Wassers als recht günstig bezeichnet werden.

Die städtische Verwaltung zu Essen besitzt wohnungsstatistische Aufnahmen, aber es sind dieselben nicht so übersichtlich zusammengestellt, um genügend genaue Angaben über die Zahl der Haushaltungen, Wohnräume ꝛc. ꝛc. hier geben zu können. Die alten im Außenbezirk gelegenen Arbeiterhäuser enthalten häufig nur ein Keller-, Erd- und Dachgeschoß; die neueren Gebäude dagegen besitzen außer dem Keller- und Erdgeschoß ein erstes, auch wohl noch ein zweites Obergeschoß und darüber das Dachgeschoß. Die Zimmer sind durchschnittlich sämmtlich heizbar. Wohnungen unter der Erde sind nur ganz vereinzelt vorhanden. Die Erd- und Obergeschosse bestehen je aus 2 Wohnungen. Auch das Dachgeschoß ist meist bewohnt und enthält entweder ebenfalls 2 Wohnungen oder Schlafräume für einzelne Arbeiter. Durchschnittlich befinden sich in einem solchen Hause 5 bis 6 Wohnungen, welche etwa 30 Personen aufzunehmen haben. Zum Gewerbebetriebe werden die Wohnungen nur selten gleichzeitig benutzt; vereinzelt kommt es wohl vor, daß Wohnräume auch als Schneider- und Schusterwerkstätten dienen.

Ueber den Kubikinhalt der Wohnzimmer lassen sich nur annähernde Angaben machen. Es kann angenommen werden, daß derselbe in den Erd- und Obergeschossen zwischen 25 und 70 cbm, in den Dachgeschossen zwischen 20 und 40 cbm schwankt.

Die Lage der billigen Wohnungen zu den Arbeitsstätten ihrer Bewohner ist sehr verschieden. Die Arbeitercolonien liegen größtentheils in der Nähe der Arbeitsplätze, also in einer Entfernung von höchstens 10 Minuten von denselben; zum Theil haben sie jedoch auch eine entferntere Lage, beispielsweise liegt die Arbeitercolonie der Firma Schulz, Knaudt & Co. etwa 20 Minuten von dem Werke entfernt. Der weitere Weg, den die Arbeiter regelmäßig von und nach solchen Wohnungen zu gehen haben, wird durch die gesündere Lage der letzteren belohnt, und es sind mit der Entfernung Nachtheile für die Arbeiter nicht verbunden.

Solche Arbeiter, welche nicht in Colonien wohnen, haben im Allgemeinen das Bestreben, möglichst nahe bei den Arbeitsstätten ihr Heim sich zu schaffen. Die Kohlenzechen befinden sich größtentheils im äußeren Stadtgebiet, und es haben die Bergleute in den letzten Jahrzehnten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

genügend Gelegenheit gefunden, in nicht zu großem Abstande von den Bergwerken ihren Wohnsitz zu nehmen.

Der durchschnittliche Miethpreis einer Arbeiter-Familienwohnung beträgt 150 Mk. Eine Miethsteuer ist in Essen nicht eingeführt. Die Bauthätigkeit war in den letzten Jahren eine ziemlich rege, und es sind auch in den Außenbezirken der Stadt manche Arbeiterhäuser hergestellt; trotz alledem haben keine Wohnungen leer gestanden; aber auch eine Wohnungsnoth ist nicht eingetreten.

Obgleich die industriellen Verhältnisse in Essen und zwar besonders die bergbaulichen durchweg noch immer sehr gedrückte sind, so hat dennoch ein stetiger Zuzug in den letzten 6 Jahren stattgefunden. Zum Theil mag diese Zunahme dem Umstande zuzuschreiben sein, daß die Krupp'sche Gußstahlfabrik als gute Ausnahme gegenüber den anderen hiesigen Unternehmungen noch immer mit Aufträgen reichlich versehen war, so daß sie eher einer Vermehrung als einer Verminderung ihrer Arbeiterzahl bedurfte; hauptsächlich jedoch muß die Ursache in dem Bestreben der in den Außenbezirken an der Stadtgrenze wohnenden Arbeiter, ihren Wohnsitz in das Stadtgebiet zu verlegen, zu suchen sein. Die Steuerlast ist in der Stadt Essen geringer als in den Nachbargemeinden, und das ist unzweifelhaft der Grund für diese Uebersiedelung, welche nach Vollendung städtischer Neubauten von Arbeiterhäusern erfolgt.

Es sind in den letzten 3 Jahren etwa dreißig neue Arbeiterhäuser entstanden. Dieselben enthalten meist in jedem Geschoß 2 Wohnungen von je 2 bis 3 Zimmern. Kleinere Häuser sind indessen auch gebaut, welche in jedem Geschoß nur 3 bis 4 Zimmer enthalten und darin eine Familie aufnehmen sollen. Vermiethet werden die Arbeiterwohnungen gewöhnlich mit vierteljährlicher Kündigungsfrist bei monatlicher Vorausbezahlung der Miethe. Besondere privatrechtliche Bestimmungen sind darüber nicht vorhanden.

Ueber die Zahl der Aftermiethungen sind keine näheren Angaben zu machen; doch mag hier bemerkt werden, daß die Unternehmer, welche sich mit der Herstellung von Arbeiterhäusern befassen, auch wohl nicht die einzelnen Wohnungen, sondern die Häuser im Ganzen vermiethen. Der Miether eines solchen Hauses muß sich dann Aftermiether suchen und ist natürlich bestrebt, die einzelnen Wohnungen möglichst theuer zu vermiethen, damit er selbst billig wohne. Für den Hausbesitzer ist dies Verfahren, wenn derselbe zuverlässige Vicewirthe sich verschafft, gewiß recht zweckmäßig, weniger jedoch für die Aftermiether, weil sie gewöhnlich theuerer wohnen, als wenn sie direct vom Hausbesitzer miethen.

Exmissionen kommen in Essen höchst selten vor, und Fälle, in denen die öffentliche Unterstützung durch Unmöglichkeit, ein Obdach zu finden, bezw. zu behalten, herbeigeführt wurde, sind in den letzten Jahren nicht bekannt geworden.

Bei einem durchschnittlichen Jahresverdienst von 800 bis 900 Mk. beträgt die jährliche Miethe für eine Arbeiterwohnung jetzt 120 bis 150 Mark.

Gegen die Wohnungsnoth, welche bei dem außerordentlichen Wachs-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

thum der Stadt Essen in den sechsziger Jahren und besonders in der zweiten Hälfte derselben sich geltend machte, ist weder vom Staate, noch von der Gemeinde, noch von gemeinnützigen Vereinen etwas geschehen. Es lag für diese dazu auch keine Veranlassung vor, weil die Wohnungsnoth lediglich in Folge des Emporblühens der Industrie und des damit verbundenen Zuzuges zahlreicher Arbeiter damals eintrat und es daher in erster Linie Sache der Besitzer der sich so glücklich entwickelnden industriellen Werke war, für ein gutes Unterkommen der für sie nothwendigen Arbeitermassen Sorge zu tragen. Es gebührt in dieser Beziehung der Firma Friedrich Krupp die hohe Anerkennung, bei der rapiden Entwickelung der großen Gußstahlfabrik ganz Außerordentliches für Schaffung gesunder, behaglicher Arbeiterwohnungen geleistet zu haben. Vom Jahre 1863 bis zum Jahre 1874 sind die schon im Anfange dieser Mittheilung bezeichneten Colonien entstanden, und es enthalten dieselben jetzt 2656 Arbeiterwohnungen mit einer Bevölkerung von etwa 14 800 Seelen. Das in einem kleinen Garten gelegene Einzelhaus für *eine* Arbeiterfamilie konnte bei Anlage der Colonien nicht als Muster dienen, weil die Colonien dann eine zu große Ausdehnung erhalten haben würden und das dazu nothwendige Land unmöglich in der Nähe der Fabrik hätte erworben werden können; auch hätte eine solche Anlage die Miethspreise beträchtlich erhöhen müssen. Es ist jedoch stets der Grundsatz durchgeführt, jede Wohnung von der nachbarlichen nach Möglichkeit abzusondern. Es sind Wohnungen mit 2, 3 und 4 Räumen ausgeführt, und es haben gewöhnlich mehrere Wohnungen eine gemeinsame Hausthür. Innerhalb des Hauses ist jedoch jede Wohnung für sich abgeschlossen.

Colonie Alt-Westend.

Die Colonie Alt-Westend ist die älteste und im Jahre 1863 erbaut. Sie liegt an der südwestlichen Grenze der Fabrik, welche letztere den westlichen Theil des Stadtgebietes einnimmt. Die Colonie enthält 9 lange, parallel zu einander gelegene Gebäude. Die Umfassungswände derselben sind im Erdgeschosse massiv; im Obergeschosse bestehen sie aus Steinfachwerk, welches an den Wetterseiten verschalt ist. Zur Hälfte sind die Gebäude unterkellert. Dachboden ist nicht vorhanden. *Ein* solches Reihenhaus enthält 16 Wohnungen von je 2 Zimmern; die acht anderen Häuser enthalten ebenfalls je 16 Wohnungen, jedoch von je 3 bis 4 Räumen. Es sind also im Ganzen 144 Wohnungen in Alt-Westend vorhanden. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum. Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt 2,83 m, die des Obergeschosses 2,51 m.

Die größten Zimmer haben 5,02 m × 4,33 m,
die kleinsten Zimmer 2,41 m × 4,33 m Grundfläche.

Colonie Neu-Westend.

Die Colonie Neu-Westend liegt südlich und in unmittelbarer Nähe von Alt-Westend. Sie ist im Jahre 1871 erbaut und besteht aus 18 Doppel-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

häusern, welche in Gruppen von 4, 3 und 2 Gebäuden zusammengelegt sind. Die Gebäude haben massive Umfassungswände, sind vollständig unterkellert und besitzen ein Erd- und Obergeschoß; auch das Dachgeschoß mußte wegen des damaligen Mangels an Wohnungen zu solchen ausgebaut werden. Zehn dieser Doppelhäuser enthalten in jedem halben Geschoß eine Wohnung von 2 Räumen, acht in jedem halben Geschoß eine Wohnung von 3 Räumen. Es besteht also die Colonie Neu-Westend aus 10. 2. 3 + 8. 2. 3 = 108 Arbeiterwohnungen. Das Erd- und Obergeschoß sind 2,93 m im Lichten hoch; im Dachgeschoß ist die Drempelwand 1,60 m hoch; die Höhe bis zum Kehlbalken beträgt 3,06 m. Die größten Zimmer haben eine Grundfläche von 5,22 m × 4,55 m, die kleinsten eine solche von 3,28 m × 4,55 m. Die Lage der Colonien Alt- und Neu-Westend ist, obgleich dieselben noch im Bereiche der Fabrik liegen, doch eine ganz günstige, weil sie bei der vorherrschenden Windrichtung nicht unter dem Rauche des Werkes zu leiden haben.

Colonie Nordhof.

Die Colonie Nordhof liegt nördlich von der Krupp'schen Fabrik und wird von der Rheinischen Bahn an der Nordseite begrenzt. Sie ist ebenfalls im Jahre 1871 erbaut und enthält zum Theil Fachwerkbauten mit seitlich angelegten, äußeren Freitreppen, welche in die Obergeschosse führen. In diesen Gebäuden befinden sich 126 Wohnungen zu je 2 Räumen. 5 mit massiven Außenmauern hergestellte Gebäude enthalten 36 Wohnungen, bestehend aus je 3 und 4 Räumen. Der Nordhof enthält also 162 Wohnungen. Die Geschosse sind 2,80 m hoch, und die Zimmergrößen umfassen 4,71 m × 4,55 m und 3,32 m × 4,55 m Flächeninhalt.

In der Mitte der Colonie liegt eine Kochanstalt mit einem großen Speisesaal und Schlafräumen für unverheirathete Arbeiter.

Die Lage des Nordhofes ist keine sehr günstige, weil der aus der südlich gelegenen Fabrik stammende Rauch häufig die Luft zu sehr verunreinigt.

Colonie Baumhof.

Die Colonie Baumhof ist im Süden der Stadt an der Essen-Werdener Chaussée im Jahre 1871 erbaut worden. Sie liegt etwa 20 Minuten und zwar unter allen Colonien am entferntesten von dem Krupp'schen Werke. Die Lage ist aber eine sehr gesunde; die Gebäude sind mit Stallungen versehen, liegen inmitten von Gärtchen und machen einen freundlichen ländlichen Eindruck. Es sind 4 Wohnhäuser für je 4 Familien à 4 Räume und 14 Wohnhäuser für je 4 Familien à 3 Räume, im Ganzen also 72 Wohnungen hergestellt. Die Gebäude haben massive Außenmauern, ein gewölbtes Kellergeschoß, ein Erd- und Obergeschoß und Dachböden. Die Geschosse besitzen 3,00 m und 3,20 m lichte Höhen; die größten Zimmer haben 5,00 m × 4,00 m, die kleinsten 4,00 m × 2,85 m Grundfläche.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Colonie Scheiderhof.

Die Colonie Scheiderhof, welche südlich von der Fabrik in der Nachbargemeinde Altendorf in den Jahren 1872 und 1873 erbaut ist, enthält massive und Fachwerks-Gebäude. Die massiven Gebäude besitzen ein Keller-, Erd-, I. und II. Obergeschoß und einen Dachraum. Die lichte Höhe des Erd- und I. Obergeschosses beträgt 2,94 m, die des II. Obergeschosses 2,55 m. Die Zimmergrößen entsprechen annähernd den für die anderen Colonien angegebenen Dimensionen. Es sind

2 solcher Gebäude für je 6 Familien à 4 Räume
44 " " " " 6 " à 3 "
36 " " " " 6 " à 2 " ,

im Ganzen 82 massive Häuser mit 492 Wohnungen vorhanden.

Die Fachwerksgebäude mußten in Folge der Dringlichkeit der Herstellung von Arbeiterwohnungen schnell erbaut werden. Dieselben besitzen Balkenkeller, ein Erd- und Obergeschoß, welches letztere jedoch in den Dachraum hineinragt; Dachboden ist nicht vorhanden. Die Obergeschosse sind durch äußere Freitreppen zugänglich gemacht. Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt 2,50 m, die des Obergeschosses bis zur Kehlbalkenlage 2,93 m.

Es sind 70 solche Gebäude vorhanden, welche je 4 Wohnungen à 2 Räume enthalten. Die Colonie Scheiderhof kann also 492 + 280 = 772 Arbeiterfamilien aufnehmen. Durch die Stellung der Gebäude sind Straßen entstanden, welche sich unter einem rechten Winkel kreuzen. In der Mitte der Colonie befindet sich ein großer freier Platz, welcher als Marktplatz benutzt wird.

Colonie Kronenberg.

Die Colonie Kronenberg ist ebenfalls in der Gemeinde Altendorf in den Jahren 1872, 1873 und 1874 westlich von der Fabrik erbaut. Sie ist die größte aller Krupp'schen Colonien. Um einen in der Mitte befindlichen großen freien Platz gruppiren sich zahlreiche, theils mit Bäumen bepflanzte Straßen, welche sich rechtwinklig kreuzen. Die Häuser haben durchweg Gärten und gemeinsame Bleichplätze. Es sind vorhanden:

115 Wohnhäuser für je 6 Familien à 2 Räume
38 " " " { 3 " à 2 "
{ 3 " à 4 "
80 " " " 6 " à 3 " ,

also 233 Wohnhäuser mit 1398 Wohnungen. Die Umfassungswände der Gebäude sind massiv, und je 2 Gebäude sind durch einen Brandgiebel getrennt. Jedes Haus ist unterkellert und besitzt ein Erd- und 2 Obergeschosse. Das II. Obergeschoß reicht in einigen Gebäuden bis an die Kehlbalken des Daches, so daß ein Dachboden nicht vorhanden ist; bei anderen Häusern hat auch das II. Obergeschoß noch eine völlig gerade Decke, weshalb bei ihnen auch ein Dachboden übrig bleibt. Die Geschoßhöhen betragen durchweg 3,2 m. Vier vierklassige Volksschulen für je 240 bis 320

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Kinder gehören zu dieser Colonie, sind an der östlichen Seite derselben erbaut und werden von der Firma Friedrich Krupp unterhalten.

Die Preise für die Wohnungen in den beschriebenen Colonien betragen zwischen 60 und 210 Mk.

Eine Wohn. von 2 Räumen in einem Fachwerkhause kostet jährl. 60—90 Mk.
" " " 2 " mit Keller in einem mass. Hause kostet 90—108 "
" " " 3 " " " " " " " " 120—162 "
" " " 4 " " " " " " " " 180 "
" " " 5 " " " " " " " " 210 ".

Die Miethe wird den Arbeitern bei den Löhnungen in der Weise gekürzt, daß dieselbe stets für 14 Tage im Voraus bezahlt wird. Das Miethsverhältniß ist durch besondere Verträge geregelt, durch welche auch eine gegenseitige 14tägige Kündigungsbefugniß ausgesprochen ist. Alle Wohnungen sind mit gutem Trinkwasser versehen. Die Aborte und Senkgruben werden regelmäßig auf Kosten der Fabrik desinficirt und gereinigt.

Außer den schon bei der Besprechung des Nordhofes genannten Schlafräumen für unverheirathete Arbeiter ist noch eine Arbeitercaserne an der Freistatt, nördlich von der Fabrik, errichtet worden. Dieselbe ist massiv erbaut und hat über dem Kellergeschosse noch ein Erdgeschoß, 2 Obergeschosse und ein Dachgeschoß. Sie ist zur Aufnahme von 1200 unverheiratheten und solchen Arbeitern bestimmt, welche ihre Familien in der Heimath gelassen haben.

Durch die beschriebenen Anlagen hat die Firma Friedrich Krupp wesentlich zur Hebung der in den sechsziger Jahren in Essen herrschenden Wohnungsnoth beigetragen. Auf das sittliche, geordnete Familienleben der Krupp'schen Arbeiterbevölkerung sind die sauberen, gut unterhaltenen Wohnungen und zahlreiche andere Wohlfahrtseinrichtungen, welche die Firma im Interesse ihrer Arbeiter geschaffen hat, vom besten Einfluß gewesen. Der Gußstahlfabrik ist aber dadurch der Vortheil geworden, daß sie sich einen Stamm tüchtiger Arbeiter dauernd erhalten hat.

Colonie Hüttenheim.

Die Arbeitercolonie „Hüttenheim" des Walzwerkes der Firma Schulz, Knaudt & Co. zu Essen ist östlich von der Stadt in der Nachbargemeinde Huttrop im Jahre 1872 erbaut worden. Die Colonie liegt sehr gesund auf hohem, freiem Terrain und etwa 30 Minuten vom Mittelpunkte der Stadt entfernt. Die Gebäude stehen an breiten, mit Ulmen bepflanzten Straßen und werden durch nahe aneinanderstehende Brunnen mit gutem Trinkwasser versehen. Die Colonie besteht aus 25 Doppelhäusern, wovon 17 für 2 Familien und 8 für 4 Familien eingerichtet sind. In diesen Häusern wohnen 65 Familien, die aus 371 Personen bestehen. Durch mannigfaltige Bauart ist der Casernencharakter bei der Anlage vermieden. Die einzelnen Gebäude sind massiv hergestellt und von fruchtbarem Feld und Garten umgeben. Jede Wohnung hat ihren besonderen Eingang, eine offene Veranda und einen besonderen Nebenbau mit Abort und Stallung für Ziegen und Schweine. Der Kubikinhalt der Wohnzimmer schwankt zwischen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

47 und 62 cbm, der der Schlafzimmer zwischen 26,5 und 55 cbm. Das Kostgängerthum ist ausgeschlossen; alleinstehende Arbeiter finden Unterkommen und Verpflegung gegen billige Vergütung in den beim Walzwerke gelegenen Ménagen. Der Miethpreis für eine Wohnung der Colonie, welche aus 2 Räumen im Erdgeschoß und 3 Räumen im Dachgeschoß besteht, und wozu Keller, Stallung, Veranda und 12,80 a (90 □Ruthen) Gartenland gehören, beträgt monatlich 15 Mk. Eine Wohnung, bestehend aus 3 Räumen im Erdgeschoß nebst Keller, Stallung, Veranda und Gartenland wie vor, kostet $9^1/_2$ Mk. monatlich. 3 Räume im Dachgeschoß nebst Keller, Stallung und Gartenland kosten monatlich 9 Mk., und 2 Räume im Erdgeschoß nebst Keller, Stallung, Veranda und Gartenland kosten monatlich 7 Mk. Die Rentabilität der Anlage ist bei diesen Preisen keine günstige. Die gesammten Baukosten haben 300 000 Mk. betragen. Die Miether bringen nach Abzug der in dem Miethpreise einbegriffenen Landpacht und der Steuern nur $1^1/_2$ % der Anlagekosten ein. Die Firma Schulz, Knaudt & Co. bringt also im Interesse ihrer Arbeiter alljährlich ein nicht unbedeutendes Opfer. Aber auch dieses Opfer ist von dem Erfolge gekrönt, daß Sittlichkeit und Familiensinn in die Arbeiterkreise getragen werden und daß dem Werke ein Stamm braver und tüchtiger Arbeiter erhalten bleibt.

Von den Verwaltungen der im Stadtgebiete Essen gelegenen Zechen ist der Bau von Arbeiterwohnungen nicht veranlaßt worden. Seit dem Niedergange der Kohlenindustrie, welcher eine Verringerung der Bergarbeitermassen zur Folge hatte, hat dafür ein Bedürniß nicht vorgelegen. Auch die Aussichten für die nächste Zukunft sind so wenig erfreulich für diese Industrie, daß an einen Zuzug von Bergleuten und eine dadurch entstehende Wohnungsnoth vorläufig nicht gedacht zu werden braucht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XIV.

Die Wohnverhältnisse in Berlin, insbesondere die der ärmeren Klassen.

Von

Dr. G. Berthold (Berlin).

Aeußerungen der Wohnungsnoth.

Wenn die Stadt Berlin im Anfange dieses Jahrhunderts (1810) 162 971 Einwohner, am 1. December 1885, also nach 75 Jahren, ca. 1 312 975 Einwohner (excl. 2572 Schiffsbevölkerung) in 26 203 Wohngebäuden zählte, so bekunden schon diese Zahlen, unbeschadet eines Zuganges durch Weichbilderweiterungen in den Jahren 1861, 1878 und 1881[1]), ein so ungewöhnliches Anwachsen, wie es kaum andere deutsche Großstädte im gleichen Zeitraum aufweisen können. Aus der großen Anziehungskraft nun, die diese Städte meist durch ihre günstige geographische Lage, ihre industrielle Bedeutung und bequeme Eisenbahnverbindung auf ihre nähere und fernere Umgebung ausüben, erklären sich auch leicht viele für dieselben, speciell für Berlin, charakteristische Verhältnisse, sowohl günstige als ungünstige. Als eine solche ungünstige Folge der raschen Bevölkerungszunahme müssen wir mit Recht das vielfach mangelhafte Wohnverhältniß der arbeitenden Klassen, der sogenannten kleinen Leute, bezeichnen.

In welchem Maße die Bevölkerung, namentlich seit 1864, zunahm, nachdem Berlin in politischer und industrieller Beziehung immer mehr Bedeutung und Einfluß gewann, dafür sprechen die nachfolgenden Zahlen

[1]) Nach dem Verwaltungsbericht des Magistrats für 1861—1876 Thl. I betrug die Zunahme durch Weichbilderweiterung am 1. Januar 1861 ca. 35 500; ferner nach der Bekanntmachung des Magistrats vom 31. Juli 1886 am 1. Juni 1878: 2192 und am 15. Januar 1881: 168 Seelen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zur Genüge. Während 1864 noch 633 279 Einwohner gezählt wurden, stieg ihre Zahl 1867 auf 702 437, d. h. um 10,9 %, 1871 auf 826 341 (Zunahme 17,6 %), 1875 auf 966 858 (Zunahme 16,9 %), 1880 auf 1 122 330 (Zunahme 16,08 %), bis sie 1885 1 315 547 (Zunahme 17,2 %) betrug. An der absoluten Zunahme war der Zuzug allein im letzten Jahrfünft von 1881—1885 folgendermaßen betheiligt: 1881 kamen 22 435 Seelen, 1882: 23 645, 1883: 27 381. 1884: 27 874 und 1885 ca.: 29 805 Seelen durch Zuzug hinzu.

Mit diesem so erheblichen Anwachsen der Bevölkerung hielt nun die Vermehrung der Häuser (Wohngebäude) und Wohnungen, namentlich der Mittel- und kleinen Wohnungen, nicht gleichen Schritt, so daß wiederholt Wohnungsnoth, eintrat, wovon natürlich die arbeitenden Klassen am härtesten betroffen wurden.

Abgesehen von dem directen Mangel an Wohnungen, den man kurz als Wohnungsnoth bezeichnet, tritt diese auch ein, wenn die vorhandenen Wohnungen entweder für die betreffenden Bevölkerungsklassen zu theuer, oder nicht den an die Wohnungen zu stellenden Ansprüchen nach Lage, Bauart, sanitären Verhältnissen u. s. w. genügen [1]).

Es wäre falsch, die heutzutage in allen größeren Städten in schärferer oder milderer Form auftretenden mangelhaften Wohnverhältnisse als eine unserer Zeit eigenthümliche Erscheinung anzusehen; schon im Alterthum begegnen wir ähnlichen Verhältnissen in den Großstädten Rom und Constantinopel [2]), wenn auch die Ursachen zum Theil andere waren.

Von dem Rom der Kaiserzeit klagt schon der jüngere L. Annäus Seneca in einem seiner Briefe, „daß kaum die Häuser der unermeßlichen Stadt ausreichen für die Scharen von Menschen, die dort zusammenströmen".

Das, was damals in den antiken Großstädten als Uebelstand empfunden wurde, ist seit langer Zeit ein dauerndes Uebel für alle größeren civilisirten Städte geworden [3]), und auch in Berlin finden wir schon Anfang dieses Jahrhunderts Klagen über Wohnungsmangel und Abnahme der billigen Wohnungen. In der ersten statistischen Uebersicht von der gestiegenen Bevölkerung der Hauptstadt Berlin in den Jahren 1815—1828 lesen wir nämlich, daß durch die zunehmende Bevölkerung die Quartiere im Preise stiegen, daß es zuweilen sogar ganz daran fehlte und daher viele

---

[1]) Erwin Reichardt, Dr. phil., Die Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage. Berlin 1885.

[2]) Vgl. Deutsch, „Das sociale Elend der Großstädte mit besonderer Berücksichtigung von Berlin und Wien". 1878. — Pöhlmann, Rob., „Die Uebervölkerung der antiken Großstädte im Zusammenhange mit der Gesammtentwickelung städtischer Civilisation.

[3]) Vgl. P. Hansen, „Die Wohnungsverhältnisse in den größeren Städten". Heidelberg 1883. „Sowie einmal die moderne Entwickelung ihren Gang genommen hat, werden sich die Wohnungsverhältnisse der größeren Städte nicht günstiger gestalten, sondern verschlimmern. Das unausgesetzte, hier und da fast lawinenhafte Anschwellen unserer, den Verkehrsbeziehungen ꝛc. vortheilhaft gelegenen Städte, welches die letzte Volkszählung nachwies, hat allem Anschein nach noch keineswegs den Höhepunkt erreicht. In den Centren der Industrie und des Handels werden sich die Massen fernerhin zusammenwälzen."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Familien genöthigt wurden, nach den Vorstädten zu ziehen, daß nicht selten 2 Familien sich in einem Quartiere befänden und daß die Wohnungen unter 30 Thlr. (90 Mk.) um die Hälfte abgenommen, die von 31—50 Thlr. (93—150 Mk.) etwa um das $2^1/_2$fache sich vermehrt hätten. Besonders intensiv trat, um einen längeren Zeitraum zu überspringen, der Wohnungsmangel in den 50er Jahren wieder auf — speciell zum October 1856 sollen sich ca. 800 Familien als obdachlos zur Aufnahme in die v. Kottwitz'sche Anstalt (die alte Winning'sche Caserne) gemeldet haben —, dann im Anfang der 70er Jahre, wo ca. 600 Familien, die kein Obdach finden konnten, in öffentlichen Anstalten untergebracht werden mußten, 163 Familien mit ca. 700 Köpfen sich auf der sogenannten Schlächterwiese vor dem Kottbuser Thore ansiedelten, und die „Barackenstadt" gründeten. Andere Obdachlose campirten vor dem Landsberger und Stralauer Thor; die Leute lagerten mit ihren Möbeln und ihrem Hausrath unter freiem Himmel und führten ein vom Berliner Witz und Humor gewürztes Zigeunerleben[1]). Auch in den folgenden Jahren dauerte der Wohnungsmangel noch fort, während von 1874 an die Zahl der leerstehenden Wohnungen in steigender Progression zunahm[2]); diese Zunahme währte bis zum Jahre 1880, wo 20 671 oder 7,78 % aller Wohnungen leerstanden; von diesem Zeitpunkte ab ist wieder eine constante Abnahme eingetreten, trotzdem 1878 das Weichbild um 132 ha und im Jahre 1881 durch Einverleibung des Thiergartens, Seeparks u. s. w. noch um 255 ha vergrößert wurde und neues Bauterrain zur Verfügung stand. —

Im Allgemeinen wird man annehmen können, daß 2,5 bis 3 % leerstehende Wohnungen im Minimum disponibel sein müssen, um die nöthigen Bauten und Reparaturen zu ermöglichen, sowie die wünschenswerthe Bequemlichkeit beim Umzuge aus einer Wohnung in die andere zu gewähren[3]). In wieweit die thatsächlichen Verhältnisse in Berlin aber diesen Anforderungen in den letzten 20 Jahren entsprochen haben, darüber giebt die nachstehende Tabelle A Aufschluß, welche auf den Ermittelungen der städtischen Steuerdeputation basirt.

S. Tabelle A S. 202.

Aus der Tabelle A erhellt, daß, während 1867 noch 5,6 % aller Wohnungen leer standen, abgesehen von kleinen Schwankungen, ein Heruntergehen bis auf 0,59 % Anfang 1873 eingetreten war. Vom Jahre 1873 ab zeigt sich eine dauernde Besserung bis zum Jahre 1879, wo 7,78 % leerstehende Wohnungen vorhanden waren. Von da ab tritt wieder eine constante Abnahme ein, indem 1880 6,74 %, 1882 4,49, 1884 3,3, 1886 nur noch 2,2 % Wohnungen leer standen. Wichtig ist ferner die Ab- oder Zunahme der Bewohner, die durchschnittlich auf ein bewohntes Grundstück entfallen. Während 1861 noch 48,3 Bewohner durchschnittlich

---

[1]) Vgl. Verwaltungsbericht des Königl. Polizeipräsidiums pro 1871—80. Berlin 1882.

[2]) Vgl. Bericht der Gemeindeverwaltung über die Stadt Berlin pro 1861—76 (Thl. I Kap. VII). Berlin 1879.

[3]) Vgl. Bericht der Gemeinnützigen Baugesellschaft in Berlin für die Pariser internationale Ausstellung von 1867. Berlin 1866.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tab. A.

Anfang des Jahres	Wohnungen und Gelasse überhaupt	Davon vermiethet	Davon unvermiethet	Die unverm. Wohnungen sind Procent aller
1867	153 433	144 806	8 627	5,6
1868	158 740	152 652	6 088	3,8
1869	163 057	159 500	3 557	2,2
1870	166 144	164 353	1 791	1,08
1871	168 541	166 468	2 073	1,23
1872	173 003	171 837	1 166	0,68
1873	176 276	175 234	1 042	0,59
1874	184 583	183 148	1 435	0,77
1875	199 902	196 375	3 527	1,76
1876	219 910	212 383	7 527	3,42
1877	237 556	223 430	14 126	5,95
1878	253 395	235 430	17 965	7,09
1879	265 724	245 053	20 671	7,78
1880	273 987	255 479	18 508	6,74
1881	279 187	265 138	14 049	5,03
1882	286 630	273 733	12 897	4,49
1883	294 335	282 847	11 488	3,97
1884	302 693	292 768	9 925	3,30
1885	310 673	303 364	7 309	2,35
1886	322 172	315 063	7 109	2,21

gezählt wurden, stieg diese Zahl 1864 auf 49,7, 1867 auf 51, 4, schnellte 1871 bis auf 57,0, stieg 1875 weiter auf 58,0, 1880 auf 60,7 und schloß 1885 mit mindestens 66,0 (eine genaue Feststellung war nicht möglich). Mit dieser Steigerung der Behausungsziffer verminderte sich auch das Areal, welches auf einen Einwohner entfiel; während es 1876 noch 63 qm betrug, sank es 1880 bereits auf 55,2 qm und ist 1885 bereits weiter auf 48,1 qm herabgesunken.

Im Berliner Volkszählungsbericht von 1875 (Thl. I, S. 81) spricht sich der Director des statistischen Amtes, Professor Böckh, dahin aus, daß das Flächenmaß, welches als für ein Individuum erforderlich zu erachten sei, zwar mehr oder minder von der subjectiven Anschauung des Einzelnen abhänge; möge man aber annehmen, daß die Dichtigkeit von einer Million Einwohner pro □Meile nicht überschritten werden sollte (55,9 qm pro Einwohner) oder daß 57,6 qm das zulässige Maß städtisch bewohnter Fläche oder auch daß 50 qm ausreichend seien, oder berechnen wir uns a priori den Luftraum, den eine Familie für Haus, Hof und Garten nebst Straßenraum als Minimum haben sollte, wobei wir vielleicht durchschnittlich zu 54 qm pro Einwohner kommen, immer werden wir zu einem ähnlichen Ergebniß gelangen, nämlich daß die Stadt Berlin, bezw. der größte Theil derselben, zu dicht bevölkert ist. Eine weitere Verdichtung der Bevölkerung hat nun die Zählung von 1880 ergeben, und auch die letzte Zählung von 1885 hat, trotz der 1881 vorgenommenen Inkommunalisirung des Thiergartens, daran nichts geändert, da das letzte Zählungsintervall eine Zunahme von 193 217 Personen ergiebt; allerdings hat eine nume-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

rische Abnahme der Bevölkerung in der Altstadt, Berlin, Cöln, Dorotheenstadt und in der Friedrichstadt stattgefunden; eine desto größere Zunahme zeigen dafür u. A. die Friedrichs- und Schöneberger Vorstadt (+ 21 299 oder 32,06 % der Vorzählung) und die Friedrichs- und Tempelhofer Vorstadt (+ 28 134 oder 31,42 % der Vorzählung), ferner die Friedrich-Wilhelmstadt und Moabit (+ 21 742 oder 42,35 %) und der Wedding (+ 17 092 oder 31,60 %). Da die wohnungsstatistischen Ergebnisse der Zählung von 1885 noch nicht vorliegen, geben wir, um einen Einblick in die Ab- und Zunahme der Wohnungen nach Stadttheilen in den Jahren 1881 bis 1886 zu ermöglichen, die nachstehende Uebersicht (Tab. B), welche auf den Feststellungen der städtischen Steuerdeputation beruht[1]); abweichend von den bei der Volkszählung ermittelten Zahlen sind hier bei den Grundstücken auch die unbebauten, als Zimmer-, Holzplätze 2c. benutzten gerechnet; ferner sind bei den Wohnungen auch Gelasse 2c. mitgezählt, und beziehen sich außerdem die Ermittelungen nicht auf den ersten December, sondern auf das erste Kalenderquartal, wodurch die Differenzen gegen die Zählung sich einigermaßen erklären dürften.

Tab. B. Zahl der Wohnungen und sonstigen Gelasse nach der Einschätzung der Steuerdeputation für das I. Quartal des Jahres:

Stadttheile	a = verm. b = unvermiethet	1881	1882	1883	1884	1885	1886
Berlin	a	6455	6519	6389	6542	6635	6153
	b	406	393	432	466	259	224
Alt-Cöln	a	3685	3740	3724	3754	3784	3786
	b	175	157	181	224	150	136
Neu-Cöln	a	1738	1706	1788	1812	1802	1757
	b	49	68	52	62	70	113
Friedrichswerder	a	1986	1987	2029	1986	1954	1907
	b	51	57	73	75	66	53
Dorotheenstadt	a	3428	3421	3430	3399	3482	3433
	b	123	97	132	142	132	120
Thiergartenvorstadt	a	727	799	940	982	1046	1104
	b	51	61	51	55	55	84
Friedrichstadt	a	16 780	16 936	17 093	17 213	17 107	17 322
	b	502	515	377	526	409	421
Obere Friedr.-vorstadt	a	4217	4266	4148	4156	4250	4293
	b	102	105	105	105	91	85
Untere Friedr.-vorstadt	a	2278	2365	2358	2437	3262	3234
	b	74	74	81	63	101	126
Schöneberger-vorstadt	a	12 484	13 497	14 623	14 915	15 556	16 731
	b	504	449	374	337	382	424
Tempelhofer-vorstadt	a	16 656	17 254	18 089	21 300	21 935	23 530
	b	707	787	812	956	542	521
Luisenstadt jens. des Canals	a	28 415	30 058	31 076	31 734	32 679	34 217
	b	1077	863	901	816	600	579
Luisenstadt diess. des Canals	a	28 529	28 783	29 346	29 477	30 204	30 738
	b	868	853	839	855	691	659

[1]) Vgl. Verwaltungsberichte der städtischen Steuerdeputation pro 1880, 1881, 1882—1883 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Stadttheile.	a = verm. b = unver-miethet	1881	1882	1883	1884	1885	1886
Stralauer-viertel	a	33 917	35 204	36 056	37 613	39 481	40 577
	b	1412	1265	1217	1168	816	733
Königsviertel	a	14 835	14 905	15 619	15 876	17 332	18 140
	b	959	731	761	591	550	564
Spandauer-viertel	a	15 609	15 834	16 029	16 446	16 707	16 939
	b	661	811	723	571	455	359
Rosenthalervor-stadt	a	27 820	29 150	30 092	31 607	33 065	34 638
	b	2169	1830	1590	982	616	625
Oranienburger-vorstadt	a	21 901	22 530	23 718	24 115	24 382	25 131
	b	1648	1513	1358	765	442	386
Friedrich-Wil-helmstadt	a	3592	3790	3804	3883	3869	4029
	b	173	203	170	195	96	105
Moabit	a	6590	7020	7492	8069	9179	10 574
	b	477	376	288	340	385	389
Wedding	a	13 496	13 969	15 004	15 452	15 653	16 830
	b	1861	1689	971	631	401	403
Wohnungen überhaupt	a	265 138	273 733	282 847	292 768	303 364	315 063
	b	14 049	12 897	11 488	9925	7309	7109

Aus der Tabelle B erhellt, daß mit Ausnahme von Neu-Cöln, dem Friedrichswerder und der unteren Friedrichsvorstadt in den Jahren 1881 bis 1886 die leerstehenden Wohnungen in allen Stadttheilen, besonders stark in den peripherischen, wie jenseitige Luisenstadt, Oranienburger- und Rosenthalervorstadt und Wedding, abgenommen haben. Selbst wenn man die Zunahme der Wohnungen an sich in dieser Periode mit der Bevölkerungsvermehrung vergleicht, ergiebt sich für erstere ein Plus von 31 486 = 11,3 %, für die Bevölkerung hingegen ein Plus von 139 588 oder 12,4 %. Es ist also die Vermehrung der Wohnungen hinter der Zunahme der Bevölkerung zurückgeblieben, und nur durch die größere Inanspruchnahme der leerstehenden Wohnungen, selbst wenn dieselben den Verhältnissen der Miether nicht angepaßt waren, ist eine directe Wohnungsnoth verhindert worden. Was die Lage der für uns speciell in Betracht kommenden kleinen, bezw. billigeren Wohnungen betrifft, so ergiebt sich aus den Miethspreisen der Tabelle C, daß dieselben zumeist in den Außenbezirken liegen; die durchschnittlichen Miethen in den Jahren 1875, bezw. 1880 betrugen 686, bezw. 505 Mk., und blieben unter diesem Durchschnitt meist nur die Wohnungen in der jenseitigen Luisenstadt, dem Königsviertel, der Tempelhofer-, Rosenthaler-, Oranienburgervorstadt, Moabit und dem Wedding, wie dies des Näheren die folgende Tabelle auf Grund der Zählungsresultate von 1875 und 1880 ergiebt. Das Herabgehen des Durchschnittsmiethsatzes bei Zunahme des Gesammtmiethwerths erklärt sich vielleicht zum Theil daraus, daß die größeren, weniger gefragten Wohnungen in mehrere kleinen Wohnungen getheilt wurden, für welche letztere eine höhere Miethe verlangt wird, als für die ganze, ungetheilte Wohnung zusammen. Nehmen wir z. B. ein Haus mit 10 Wohnungen zum Miethwerth von 1000, 900, 800, 700, 600, 2 à 450, 2 à 300, 1 à 240 Mk.,

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

so ergiebt dies einen Gesammtmiethwerth von 5770 Mk. und durchschnittlich 577 Mk. Miethe; theilt der Wirth nun die ersten drei Wohnungen und macht daraus 6 Wohnungen, von denen 2 à 550 Mk., 2 à 500 Mk., 2 à 450 Mk. kosten, so steigt der Miethsertrag auf 6000 Mk., und doch sinkt die Durchschnittsmiethe für die 13 Wohnungen auf ca. 462 Mk.

Tab. C. Wohnungen, Zimmer- und Einwohnerzahl, durchschnittl. Miethswerth nach Stadttheilen.

Stadttheile	Zählung von	Vermiethete Wohnungen	Zimmerzahl	Einwohner	Durchschnittl. Miethswerth Mk.
Berlin	75	6009	16 194	28 339	965
	80	5340	15 150	24 039	748
Alt-Cöln	75	3453	8673	15 254	831
	80	3279	8395	13 631	602
Neu-Cöln	75	1436	4175	6568	1144
	80	1451	4347	6527	835
Friedrichswerder	75	1840	5463	8550	1005
	80	1728	5131	7573	806
Dorotheenstadt	75	3376	12 703	16 581	1976
	80	3147	12 521	15 387	1462
Königsplatz (Thiergarten)	75	508	2669	2722	2669
	80	752	3671	3729	1592
Friedrichstadt	75	15 679	49 581	72 248	1220
	80	15 154	49 596	68 573	1002
Obere Friedrichvorstadt	75	3644	13 128	16 040	1012
	80	4017	14 685	17 074	902
Untere Friedrichvorstadt	75	2343	12 257	11 269	2470
	80	2357	12 578	10 995	1952
Schönebergervorstadt	75	7769	24 734	34 791	927
	80	12 613	39 103	55 118	727
Tempelhofervorstadt	75	9333	23 178	43 009	691
	80	16 549	36 872	69 194	463
Luisenstadt jenseits	75	22 846	39 861	99 700	477
	80	28 517	48 707	120 489	330
Luisenstadt diesseits	75	26 414	67 577	118 405	727
	80	26 801	68 002	116 628	608
Stralauerviertel	75	26 377	51 451	115 281	497
	80	33 523	62 366	140 998	349
Königsviertel	75	12 627	27 249	55 478	564
	80	14 456	31 160	61 160	414
Spandauerviertel	75	14 577	36 116	65 526	690
	80	14 548	39 621	63 108	626
Rosenthalervorstadt	75	17 846	33 048	74 652	453
	80	27 889	50 694	113 206	305
Oranienburgervorstadt	75	18 002	32 255	76 369	425
	80	20 968	38 317	85 757	314
Friedrich-Wilhelmsstadt	75	3635	10 389	17 007	841
	80	3393	9887	15 156	677
Moabit	75	3847	7930	17 832	402
	80	6455	12 943	27 456	299
Wedding	75	10 493	17 246	44 950	320
	80	12 992	21 655	54 096	214
Ueberhaupt Stadt Berlin	75	212 554	495 877	940 571	686
	80	255 929	585 401	1 089 894	505

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wenn man in Berlin auch nicht davon sprechen kann, daß die Arbeiterbevölkerung ausschließlich in einem bestimmten Stadttheile wohnt, so überwiegt sie doch naturgemäß in den mehr vom Centrum entfernten Stadtgegenden, in denen die Häuser nach ihrer ganzen Bauart (Familienhäuser) und den billigeren Miethen den Verhältnissen der Arbeiter entsprechender erscheinen. Daß aber die hier vorhandenen Wohnungen sowohl ihrer Zahl als dem Miethspreise nach immer noch nicht genügen, geht u. A. aus den vielfachen Abvermiethungen hervor, durch welche der Miether einen Theil der Miethe auf andere Schultern abzuwälzen sucht. Von den im Jahre 1880 gezählten 256365 Haushaltungen hatten 18318 oder 7,1 % Einmiether und 39298 oder 15,3 % hielten Schlafleute; von den Haushaltungen mit Einmiethern kamen 2888 auf die diesseitige Louisenstadt, 1910 auf die Friedrichstadt, 1660 auf das Spandauer Viertel, 1520 auf die Oranienburger Vorstadt, 1322 auf das Stralauer Viertel und 1253 auf die Rosenthaler Vorstadt. In der Thiergartenvorstadt fanden sich dagegen nur 43, in der unteren Friedrichsvorstadt 86 u. s. w. — Von den 39298 Haushaltungen mit Schlafleuten kamen 6068 auf das Stralauer Viertel, 5923 auf die jenseitige, 4706 auf die diesseitige Louisenstadt, 3840 auf die Rosenthaler-, 3262 auf die Oranienburgervorstadt.

Am günstigsten stand auch hier die Thiergartenvorstadt (28) und die untere Friedrichsvorstadt (69); es folgt Neu-Cöln (216) und die Dorotheenstadt mit 243 u. s. w.

Diese 39298 Haushaltungen mit Schlafleuten werfen einen dunklen Schatten auf die Berliner Wohnverhältnisse, der noch intensiver wird, wenn man auf Einzelheiten eingeht. Es fanden sich nämlich u. A. eine Haushaltung mit 34 Schlafburschen (diesseit. Luisenstadt), eine mit 11 Schlafleuten — 9 m, 2 w — ebendort, dann 7 mit 10 Schlafleuten. — Je eine Person (männlich oder weiblich) befanden sich in 16192. bezw. 9165 Haushaltungen, je 2 Schlafburschen in 6284, 1 Schlafbursche und 1 Schlafmädchen in 1669 Haushaltungen u. s. w. Noch trüber wird das Bild, wenn man erwägt, daß sich unter jenen 39298 Haushaltungen 15065 oder ca. 38 % befanden, die nur über *einen* Raum verfügten, in dem sich außer der Familie, event. mit Kindern, noch Schlafleute aufhielten; von den 15065 hier in Betracht kommenden Haushaltungen mit einem Raum hatten 6953 noch 1 Schlafburschen, 4132 noch 1 Schlafmädchen; in 1790 Haushaltungen fanden sich noch 2 Schlafburschen, in 607 je 1 Schlafbursche und 1 Schlafmädchen, in 721 2 Schlafmädchen; 357 hatten 3 Schlafburschen. Die höchste Zahl war: 8 Schlafleute — 7 m, 1 w — in einem Raum, in einer Haushaltung von einem Ehepaar mit Kindern und 10 männl. Schlafleute in einer Haushaltung von einem Raum, wo eine Frau den Vorstand bildete!

Außer diesen durch die Volkszählung 1880 ermittelten Daten finden sich weitere charakteristische Angaben seitens der Armenärzte in den Verwaltungsberichten der städt. Armendirection, von denen wir die aus den Jahren 1881—85 auszugsweise hier folgen lassen. Im Bericht pro 1881 82 heißt es: „Die Penne (Müllerstr. 31) machte die meisten Inhaber, besonders im Winter, nur für das Krankenhaus reif. — Besonders ungesunde Häuser

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wurden in 9 näher bezeichneten Straßen genannt. Polizeiliche Räumungen von Wohnungen Armenkranker wurden 7 gemeldet. Der Bericht pro 1882/83 constatirt eine Besserung der Wohnverhältnisse durch gute Neubauten. Mit der besseren Reinigung der Straßen kam es oft zur besseren Reinigung der Häuser; Kanalisation, Ausguß u. s. w. übten einen günstigen Einfluß auf das Innere der Wohnung. Doch auch Klagen über schlechte Wohnverhältnisse werden laut: in den nordwestlichen peripherischen Medicinalbezirken werden noch dunkle, feuchte Keller bewohnt, wo kein Sonnenschein hinkommt. In einem nordöstlichen peripherischen Medicinalbezirk finden sich finstere, meist überfüllte Wohnungen bis zu acht Personen in einer Stube, in der zugleich gekocht wird, ferner Keller ohne Fenster, wo stets Petroleum gebrannt wird.

Auch viele Häuser in anderen Stadtgegenden entbehren Licht und Luft, leiden oft an langen, dunklen, nicht zu ventilirenden, gemeinschaftlichen Korridoren. Nicht selten münden Wohnungen von 3—5 Parteien auf einen dumpfigen Flur. Ueberhaupt ist die Dichtigkeit der Bevölkerung eines Hauses oft unglaublich; ein Haus beherbergte 487 Menschen, darunter 170 Kinder in 141 Haushaltungen. Auch in anderen Straßen (Forster-, Pücklerstr.) finden sich massenhafte Anhäufungen von Menschen in engen Wohnungen."

Einen Fortschritt zum Besseren constatirt der Bericht für 1883/84, dem zufolge Häuser mit Proletariat seltener werden; dagegen heißt es in dem Bericht für 1884/85 wieder, daß die Wohnungen oft Miethscasernen seien, in denen die Armen „Trockenwohner" spielen. „Der öffentlichen Armenpflege würden viele Kosten erspart, wenn neugebaute Häuser bis zum wirklichen Trockensein unbewohnt bleiben müßten."

Eine Enquête, die mit Hülfe der Gewerkvereine in Berlin speciell zur Ermittelung der Wohnverhältnisse angestellt wurde, ergab unter 126 directen Miethern 40 oder 31,7 %, die nur über ein heizbares Zimmer verfügten, darunter 5 mit einem aus 2 Personen bestehenden Haushalt, 11 mit 3, 10 mit 4, 6 mit 5, 2 mit 6, 4 mit 7 und 2 mit 8 Personen. Wenn hiernach die Wohnverhältnisse der ärmeren Klassen vielfach als ungünstig erscheinen, so kann man fragen, ob bei Aufstellung des Bebauungsplans neuer Straßen und Stadttheile die Erleichterung der Anlage billiger Wohnungen insbesondere berücksichtigt worden ist? —[1]).

Sicherlich wird eine praktische, die Anforderungen der Jetztzeit berücksichtigende Bauordnung die Bauthätigkeit beleben und anspornen können; jedoch dürften die noch gültigen Bestimmungen von 1853 den thatsächlichen Verhältnissen in keiner Weise mehr entsprechen, wie dies die zahllosen Abänderungen, die im Laufe der Jahre erlassen sind, und der jetzt (1885) vorliegende neue Entwurf deutlich beweisen. Wir erwähnen besonders eine Bestimmung aus dem Jahr 1872, die nach Eintritt der Wohnungsnoth den Bau billiger und schnell herzustellender Wohngebäude nach Möglichkeit erleichtern sollte und dahin lautete: „Alinea 6 der Polizeiverordnung vom 11. April

[1]) Wir haben unserer Arbeit auf Wunsch des Vorstandes des Vereins für Socialpolitik die Disposition zu Grunde gelegt, die der uns übersandte Fragebogen enthielt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1865, nach welchem zu jeder Wohnung in Gebäuden, welche höher als ein Geschoß sind, entweder eine massive, aus Stein oder Eisen construirte oder mindestens zwei in verschiedenen Treppenräumen liegende hölzerne Treppen führen müssen, wird hierdurch für alle Wohnungen, deren Fußböden nicht höher als 6 m über der Erde liegen, aufgehoben. Für die hölzernen Treppen zu solchen Wohnungen wird hiermit bestimmt, daß sie entweder zwischen massiven oder ausgemauerten Fachwerkswänden liegen müssen und daß ihre Läufe, Podeste und Decken unterhalb verschalt und, wie das etwa in den Treppenwänden befindliche Holzwerk, mit Mörtelputz oder anderen unverbrennlichen Stoffen bekleidet werden müssen." Daß der mit dieser Verfügung angestrebte Zweck erreicht wäre, ist nicht nachzuweisen; weitere Erleichterungen wurden nicht gewährt; vielmehr wurde der Bau an noch nicht regulirten Straßen durch Ortsstatut vom 25. Nov. 1875 wieder aufgehoben, indem, das bisher gestattete Errichten von Wohngebäuden an ungepflasterten und nicht ordnungsmäßig entwässerten Straßen untersagt und die ausnahmsweise Genehmigung hierzu vorbehaltlich der Zustimmung der Baupolizeibehörde von dem Ermessen der städtischen Bauverwaltung abhängig gemacht wurde [1]).

Wie sich die Bauthätigkeit seit 1872 unter der noch heut geltenden, allerdings stark modificirten Bauordnung von 1853 gestaltete, geht daraus hervor, daß, während 1872 noch 309 Neubauten ausgeführt wurden, 1873 sogar 571, 1874 608 und 1875 noch 717, in den Jahren 1876 bis 1881 die Zahl von 670 auf 523, 508, 358, 248 bis 214 herabging; 1882 hob sie sich indessen wieder auf 278 und stieg 1883 auf 306, blieb also immer noch unter der 1872 erreichten Höhe.

Von vielen Seiten wurde nun, um dem Wohnungsmangel vorzubeugen, der Erlaß einer neuen, die Bauthätigkeit begünstigenden Bauordnung gewünscht, und schweben schon seit längerer Zeit zwischen den betheiligten Staats- und Gemeindebehörden die bezüglichen Verhandlungen. Welche Erwartungen und Hoffnungen an eine neue Bauordnung zu knüpfen sind, darüber spricht sich der Verwaltungsbericht des Magistrats pro 1877/81 Thl. III. Fol. 160 folgendermaßen aus. „Ob, wie die Verhältnisse in Berlin einmal liegen, eine Verbesserung der bestehenden Wohnverhältnisse durch eine bloße Polizeiverordnung erreicht werden kann, oder ob es rathsam wäre, im Wege der Gesetzgebung einzuschreiten, lassen wir dahingestellt. Jedenfalls haben die Verhandlungen, welche über den Entwurf einer Bauordnung im Schooße der Kommunalbehörden gepflogen sind, die Besprechungen desselben im Publikum und in der Presse bewiesen, daß ein radikales Eingreifen in die bestehenden Verhältnisse dem lebhaftesten Widerstande begegnet, was um so weniger überraschen kann, als die bisher in allen Theilen der Stadt und auch auf den Außengebieten bestandene, in Betreff der Ausnutzung der Baustellen fast schrankenlose Freiheit die Preise des Baugrundes, abgesehen von der kurzen Reaktionsperiode gegen die schwindelhaften Preise der Gründerzeit, in stets wachsendem Maße gesteigert hat." —

[1]) Vgl. Verwaltungsber. der Gem.-Behörden für 1877—81. Thl. II. Fol. 3.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In welchem Maß nun, unter der Herrschaft der bestehenden Sitten und Gesetze die Ausnutzung der Grundstücke stattfindet, ergiebt sich daraus, daß, während 1861 noch 48,3 Bewohner durchschnittlich auf ein Grundstück kamen, 1871 bereits 57, 1880 60,6 und 1885 sogar mindestens ca. 66 Bewohner auf einem Grundstück (genaue Angaben fehlen) gezählt wurden.

Ein so gehäuftes Zusammenwohnen kann weder vom gesundheitlichen noch sittlichen Standpunkt aus gebilligt werden, und haben die städtischen Behörden versucht, die aus diesem Uebelstande in sanitärer Hinsicht resultirenden Gefahren durch Anlage breiter Straßen, öffentlicher Parks, Baum- und Schmuckanlagen nach Möglichkeit zu paralysiren. Die erhebliche Vermehrung dieser Anlagen in den letzten 15 Jahren, ihre Vertheilung über das ganze Stadtgebiet haben die Vortheile, welche früher fast nur der Westen durch den Thiergarten, Zoologischen Garten u. s. w. genoß, insbesondere auch denjenigen Stadttheilen zugeführt, welche vorzugsweise Fabriken und die Arbeiterbevölkerung einschließen. Folgende größeren Anlagen seien hier erwähnt[1]): der Park und Spielplatz in der Wallstraße (C), desgl. auf dem alten Jacobskirchhof (Oranienstraße SW.), der Park am Schlesischen Thor (SO), der Humboldthain (N), der kleine Thiergarten (NW), der Park und Spielplatz vor dem Frankfurter Thor, der Friedrichshain (NO), die Anlagen auf dem Wilhelms-, Leipziger-, Bellealliance-, Mariannen-, Askanischen Platz, der Kastanienwäldchenhain, die Maaßen- und Bülowpromenade, der Dennewitz- und der Dönhofsplatz, die Gartenanlagen auf dem Ausstellungsterrain an der Lehrter Bahn, die Baumanlagen in der Königgrätzerstraße u. s. w., auf dem Arkona-, Zionskirch-, Thusnelda-, Lausitzer Platz u. s. w.

Ueberall bekundet sich seitens der Stadtbehörden das Bestreben, Ersatz zu bieten für die fortschreitende Bebauung, der die Gärten innerhalb der Stadt immer mehr zum Opfer fallen.

Wie nöthig eine solche Fürsorge ist, dafür sprechen die thatsächlichen Verhältnisse beredt genug, denn abgesehen von den Wohnungen, die wir als übervölkerte bezeichnen müssen und die aus diesem Grund Leben und Gesundheit der Bewohner gefährden, dienen anderseits Räume zu Wohnungen die ihrer Lage bezw. Bauart nach als zu Wohnzwecken nicht geeignet erscheinen.

Wir meinen einen *Theil der Dach-, Entresol- und Kellerwohnungen*. Diese Kellerwohnungen[2]) sind wegen ihrer Lage unter der Straßenfläche, bezw. ihrer feuchten Ausdünstungen als gesundheitsgefährlich zu bezeichnen. Zwar bestimmt § 89 der Bauordnung von 1853, „daß in Kellern die Mauern und Fußboden gegen das Eindringen und Aufsteigen der Erdfeuchtigkeit geschützt werden sollen"; doch entsprechen die thatsächlichen Verhältnisse diese Anforderungen häufig nicht. Namentlich erscheinen die Hofkeller in stark bevölkerten Hinterhäusern zum Bewohnen völlig ungeeignet, weil häufig die hohen Gebäude bei der Kleinheit des Hofes dem Licht und der Luft so gut wie keinen Zutritt gestatten. Der § 27 der alten

[1]) Vgl. Specialberichte der Parkdeputation des Magistrats. 1871 ff.

[2]) Vgl. P. Ch. *Hansen*, Die Wohnungsverhältnisse in den größeren Städten, S. 41. „Die neue Bauordnung muß strenges Gericht über jede Keller-, jede Dach-, jede Hinterhauswohnung halten u. s. w."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bauordnung verlangt nämlich gleichmäßig einen freien Hofraum von mindestens 5,34 m Länge und Breite, eine Größe, die bei dem theuren Baugrund nur höchst selten überschritten wird und für große Grundstückscomplexe mit hohen Gebäuden vom hygienischen Standpunkt aus eben als völlig unzureichend zu bezeichnen ist.

Ferner spricht gegen viele Wohnkeller der Umstand, daß sie oft, ebenfalls wegen ihrer tiefen Lage, der Wasserleitung und Kloseteinrichtung entbehren. Im Jahr 1880 waren von 23 289 Kellerwohnungen mit 100301 Bewohnern 15 535 oder 66,7 % mit Wasserleitung, aber nur 1404 oder 6 % mit Kloseteinrichtung versehen.

Ueberhaupt möchten wir, wie es z. B. in Paris[1]) und Stuttgart der Fall ist, Keller zu dauerndem Aufenthalt von Menschen nicht benutzt sehen, oder es müßten wenigstens die weitgehendsten sanitären Sicherheitsmaßregeln erlassen und auf deren strikteste Durchführung seitens der Polizei gehalten werden.

Was die Entresolwohnungen betrifft, so gestatten diese häufig nur 5—6 Fuß hohen Räume, während sie 7,5 Fuß (2,35 m) Höhe haben sollten, selten ein menschenwürdiges Dasein; nur aus einem Zimmer bestehend, dient dieses häufig gleichzeitig als Wohn-, Schlaf-, und Kochraum.

Auch ein Theil der Dachwohnungen muß, wie sich der Verfasser vielfach bei Ausübung seiner communalen Aemter durch den Augenschein überzeugt hat, als ungeeignet zum Wohnen bezeichnet werden. Die hohe Sterblichkeitsziffer, welche in Berlin die Wohnräume von vier und mehr Treppen trifft, wird mit großer Wahrscheinlichkeit zum nicht geringen Theil aus ungesunden Dachwohnungen resultiren.

Auch eine Bestimmung, welche den Einbau der sogen. Berliner Stuben regelt, dürfte für die Folge in hygienischer Beziehung segensreich wirken, da dergleichen Räume ebenfalls oft der nöthigen Luft und des Lichts entbehren. Die Größe der Höfe bedarf u. E. auch einer Neubestimmung, wonach diese eben je nach dem Umfang des Grundstückes variiren; der neue Entwurf der Bauordnung verlangt daher mit Recht in seinem § 2, daß bisher nicht bebaute Grundstücke höchstens bis auf zwei Drittel, bereits bebaute Grundstücke bis auf drei Viertel ihrer Grundfläche bebaut, bezw. wiederbebaut werden. Das letzte Drittel bezw. Viertel, muß als Hof oder Garten liegen bleiben. — Weiter dürften Bestimmungen gegen die Unsitte des frühzeitigen Bewohnens von Neubauten (Trockenwohner) zu erlassen sein; eine nicht unerhebliche Zahl kleiner Leute, die, um billiger zu wohnen, noch nicht völlig ausgetrocknete Räume beziehen und so Leben und Gesundheit aufs Spiel setzen, sind Trockenwohner. —

Beachtenswerth erscheinen die z. B. in Hamburg[2]) gültigen Bestimmungen bezüglich der Hintergebäude; dort wird angeordnet, daß dieselben

---

[1]) Vgl. P. Ch. Hansen, Die Wohnungsverhältnisse in den größeren Städten. Heidelberg 1883. S. 43 ff. „Wenn für deutsche Großstädte das bedingungslose Verbot der Kellerwohnungen verlangt wird, so ist das übrigens nichts anderes, als was Paris längst durchgeführt hat: in Paris giebt es keine Wohnkeller und keine Kellerbevölkerung u. s. w."

[2]) Vgl. das Bau-Polizei-Gesetz vom 24. Juni 1882. — Am 1. December 1880 wohnten in Hamburg 24891 Personen in 5747 Kellern.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

außer dem Erdgeschoß nur noch 2 Stockwerke haben dürfen, wobei Mansarde als solches gerechnet wird. Wohnkeller sind überhaupt verboten. Der Hofplatz muß in den Vororten dieselbe Breite haben wie die Höhe des Gebäudes, in Stadt und Vorstadt $^2/_3$ der Höhe, jedenfalls nicht unter 3,5 m. Allerdings kann hier, so segensreich wie diese Bestimmungen in sanitärer Beziehung auch sind, doch eingewendet werden, ob diese humanitäre Forderung nicht einen zu starken Eingriff in das Recht des Einzelnen involvirt und ob überhaupt dadurch die Erbauung kleiner Wohnungen befördert wird.

Aehnlich steht es mit der Forderung eines Mindestwohnraums, welchen die neue Bauordnung für Berlin (Entwurf von 1885) ebensowenig wie die für Cöln (1885), Wien (1883) u. A. kennen; indessen bestehen doch schon derartige Vorschriften, wenn auch vereinzelt, in Deutschland; so für Kasernen, Nachtherbergen, Massenquartiere (Pennen). Die Verordnung des Berliner Polizeipräsidiums vom 1. April 1880 verlangt bei der Beherbergung von Schlafleuten für jeden 3 qm Bodenfläche und 10 cbm Luftraum, für Kinder unter 6 Jahren $^1/_3$, für solche von 6—14 Jahren $^2/_3$ dieser Maße. Für Pennen wird dasselbe verlangt, außerdem im § 3 a. a. O. noch bestimmt, daß jeder Schlafgast eine besondere Lagerstätte habe, daß die Bettstellen nicht übereinanderstehen dürfen u. s. w.; und wenn auch nicht für alle Wohnungen, so wären doch vielleicht für gewisse Kategorien der Keller, Entresol- und Dachwohnungen, ähnliche Bestimmungen im allgemein sanitären Interesse wünschenswerth.

Eine in das Recht der Bauherren tief einschneidende Bestimmung findet sich in der Stadt Innsbruck, deren Bauordnung vom 17. Nov. 1864, abgesehen von der Festsetzung der lichten Zimmerhöhe auf 10, bezw. 9 Fuß (à 32 cm), in § 25 weiter bestimmt: daß die Wohnzimmer aus Gesundheitsrücksichten möglichst geräumig angetragen werden sollen; „doch muß jede Wohnung mindestens aus 2 Zimmern und Küche bestehen. Kein Wohnzimmer darf unter 5,7 qm messen u. s. w." Es werden hiernach, abgesehen von einer geräumigen Küche (die 4,8 bezw. 5,7 qm messen muß.) mindestens 58 cbm Wohn- und Schlafraum für eine Familie gesichert[1]).

Auch die Bestimmungen über Anschluß der Häuser, bezw. Wohnungen an die Wasserleitung, bezw. Kanalisation enthalten einen Eingriff in das Recht des Einzelnen, sind aber eben im allgemeinen hygienischen Interesse nur zu billigen. Wie günstig speciell die Kanalisation auf die Besserung der sanitären Verhältnisse, bezw. die Herabminderung der Sterblichkeit in Berlin gewirkt hat, ergiebt der Volkszählungsbericht pro 1880[2]); für 1885 dürften beim Fortschreiten der Kanalisation noch günstigere Resultate erzielt worden sein. —

In welchem Umfang die Kanalisationsarbeiten ausgeführt sind, ergiebt sich daraus, daß 1875 nur 57 Hausanschlüsse erfolgten, 1876 bereits 968,

[1]) Vgl. Leuthold, Bd. I. dieses Werks: „Von welchen gesetzlichen Bestimmungen kann Minderung der Wohnungsnoth in unseren Großstädten erwartet werden? speciell § 2 „Der Mindestwohnraum".

[2]) Vgl. Volkszählungsbericht pro 1880 Thl. I. Abschn. 6: „Die Sterblichkeit nach Häusern und Stadtbezirken in ihrer Beziehung zur Kanalisation".

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1877 989 u. s. w.; am 1. April 1884 waren überhaupt 12 235 Grundstücke und am 1. April 1886 bereits 15 783 angeschlossen und entwässerungsabgabepflichtig; auch die ausgedehntere Benutzung der städtischen Wasserleitung mag hier erwähnt werden, da auch sie zur Reinlichkeit der Wohnung beiträgt und in sanitärer Hinsicht Bedeutung hat; während nämlich 1880 noch 15 668 Grundstücke durch die Stadt mit Wasser versorgt wurden, waren ult. 1885 bereits 18 598 Grundstücke angeschlossen.

Der Wasserverbrauch betrug in Millionen cbm 1880 20, 1881 21, 1883/84 24½ und auf den Kopf pro Tag 1382/83 60,7 1883/84 61,7 Liter. — Wenden wir uns nun, um über die Einzelheiten der Wohnverhältnisse genaueren Aufschluß zu erhalten, zu den für Berlin bei den Volkszählungen und zu steuerlichen Zwecken in besonders eingehender Weise erfolgten wohnungsstatistischen Aufnahmen, so ergeben die Zählungen für die Jahre 1867, 71, 75, 80, 85 (vorläufiges Ergebniß) folgendes allgemeine Resultat:

Tab. D.

Jahr	Bewohnte Wohnungen	Bevölkerung dieser Wohnungen	Durchschnittl. Bewohner auf eine Wohnung.	Haushaltungen	
				Einzelner	Familien
1867	152 641	674 400	4,4	10 885	141 756
1871	178 159	795 251	4,5	12 462	165 697
1875	212 554	940 571	4,4	11 611	202 298
1880	255 929	1089 894	4,3	15 781	240 584
1885	—	—	—	19 534	285 107

Am höchsten, d. h. am ungünstigsten, steht die durchschnittliche Bewohnungsziffer für 1871, während sich jetzt eine kleine Wendung zum Besseren zeigt; 1880 wohnten noch durchschnittlich 4,3 Personen in einer Wohnung, 1867 und 1875 dagegen noch 4,4; indessen ist nicht zu übersehen, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen — die, wie erwähnt, auch in gewisser Höhe stets vorhanden sein müssen — stetig abgenommen hat. —

Für die kleinen Wohnungen, d. h. diejenigen, die aus 0, 1 oder 2 heizbaren Zimmern bestehen, gestalteten sich die Verhältnisse in dem Zeitraum von 1867—80 folgendermaßen:

S. Tabelle E S. 213.

Auch hier zeigt das Jahr 1871 als Beginn der Wohnungsnoth die ungünstigsten Verhältnisse, d. h. die größte Dichtigkeit der Bewohnung mit durchschnittlich 4 Personen in einem heizbaren Zimmer und mit 2,34 Personen pro heizbares Zimmer in den Wohnungen, die über zwei derartige Räume verfügten; der Gesammtdurchschnitt ergab 2,33 Personen pro heizbares Zimmer für 1871. Im Jahr 1880 ging derselbe auf 2,13 herab.

Trotz der erwähnten kleinen Besserung wohnten noch 10 051 Menschen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

oder 0,9 % der Gesammtheit in nichtheizbaren Räumen und 478 052 oder 43,8 % in Wohnungen, die nur ein heizbares Zimmer enthielten, 302 322 oder 27,7 % in solchen mit 2 heizbaren Zimmern; überhaupt befanden sich im Jahr 1880 72,4 % aller Bewohner in sogen. kleinen Wohnungen.

Tab. E.

Jahr	Wohnungen		Heizbare Zimmer überhaupt	Bewohner	Durchschnittlich Bewohner pro heizb. Zimmer
1867	mit keinem heizb. Zimmer	2 265	—	6 091	—
1871		4 597	—	12 545	—
1875		3 239	—	9 855	—
1880		3 230	—	10 051	—
1867	mit 1 heizbaren Zimmer	74 972	74 972	289 320	3,86
1871		93 481	93 481	375 031	4,01
1875		109 115	109 115	425 624	3,90
1880		127 509	127 509	478 052	3,75
1867	mit 2 heizbaren Zimmern	39 440	78 880	181 318	2,29
1871		42 285	84 570	197 692	2,34
1875		53 689	107 378	249 849	2,32
1880		67 901	135 802	302 322	2,23
1867	Ueberhaupt	152 641	312 233	674 400	2,16
1871		178 159	340 500	795 251	2,33
1875		212 554	418 811	940 571	2,24
1880		255 929	511 704	1 089 894	2,13

Für die Beurtheilung der Wohnverhältnisse ist es ferner von Wichtigkeit zu wissen, wie sich die Wohnungen auf die Stockwerke vertheilen, und welche Bewohnerzahl auf jede dieser Wohnungskategorien entfällt. Die nachfolgende Uebersicht Tab. F für die Stadt Berlin beruht auf den Zählungsergebnissen seit 1867:

Tab. F.

Jahr	a) Höhenlage der Wohnungen								
	Keller	Erdgeschoß	Zwischenstock	Stock I	Stock II	Stock III	Stock IV u. mehr	Dachraum	In verschiedenen Stockw.
1867	14 292	29 245	949	35 607	33 748	27 558	11 242	—	—
1871	19 240	33 496	1 157	40 435	37 489	31 565	14 777	—	—
1875	21 639	33 276	3 626	43 997	43 795	38 014	20 164	5 968	2 075
1880	23 289	37 442	3 866	49 955	50 332	46 427	31 352	10 416	2 850
	b) Bevölkerung der betr. Wohnungen.								
1867	62 374	133 402	3 173	160 033	148 991	119 428	46 999	—	—
1871	85 840	155 196	4 122	180 540	166 872	139 684	62 997	—	—
1875	95 908	148 596	14 531	195 336	193 044	168 028	86 164	22 877	16 087
1880	100 271	161 740	15 015	214 087	214 187	197 043	128 941	39 019	19 591

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Sondern wir auch hier für die letzten beiden Zählungen (1875 und 1880) die uns besonders interessirenden kleinen Wohnungen mit bis 2 heizbaren Zimmern aus, so zeigt sich, abgesehen von den unheizbaren Wohnungen im Keller, Erdgeschoß, Halbstock, 1—3 Treppen, eine Zunahme bei den im 4., 5. Stock und im Dach gelegenen. Die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer zeigen die stärkste Zunahme im 3., 4., 5. Stock und im Dach; die Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern haben erheblich im Keller, Erdgeschoß, 1, 2, 3, am stärksten 4 und 5 Treppen hoch zugenommen; Näheres ergiebt die Tabelle G.

Tab. G.

Jahr	Keller	Erdgeschoß	Zwischen- (Halb-) stock	I	II	III	IV	V	Dach	In mehreren Stockw.
				Treppen						
1) Wohnungen ohne heizbares Zimmer										
1875	499	639	154	535	499	438	262	1	208	4
1880	443	600	141	477	441	411	394	16	292	15
2) mit einem heizbaren Zimmer										
1875	14 120	15 491	2 423	19 829	20 376	19 060	13 018	105	4 573	120
1880	14 327	16 398	2 352	20 984	21 950	22 595	19 785	559	8 185	374
3) mit zwei heizbaren Zimmern										
1875	5 937	8 626	701	9 958	10 962	10 644	5 458	15	1 007	381
1880	7 218	10 361	835	12 002	13 279	13 529	8 313	137	1 610	617
mit Bewohnern ad 1 (ohne heizbare Zimmer)										
1875	1 764	1 832	448	1 633	1 506	1 245	767	2	641	17
1880	1 597	1 698	420	1 380	1 387	1 402	1 292	49	784	74
ad 2 (mit einem heizbaren Zimmer)										
1875	59 549	59 739	8 918	76 493	79 130	73 995	50 014	436	16 769	581
1880	58 510	60 997	8 066	77 855	81 961	84 091	74 026	2 146	28 799	1 601
ad 3 (mit 2 heizbaren Zimmern)										
1875	28 821	40 422	3 242	44 230	49 449	49 688	27 270	90	4 467	2 170
1880	33 346	46 483	3 770	50 493	57 199	60 229	39 129	658	7 531	3 484

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Bezüglich der Kellerwohnungen liegen für das Jahr 1880 noch Detailangaben vor über die Zimmerhöhe und die Lage zum Straßenniveau, zwei Factoren, die auf die Bewohnbarkeit von integrirendem Einfluß sind.

Von den 443 Kellern (mit 1597 Bewohnern) ohne heizbares Zimmer hatten 9 eine Zimmerhöhe von unter 2 m, 51 eine solche von 2—$2^1/_4$ m; von den 14 327 Wohnkellern mit 58 510 Menschen, — ebenso viel wie die Stadt Erfurt Einwohner hat, — die alle nur über ein heizbares Zimmer verfügten, waren 283, deren Zimmer unter 2 m Höhe blieben; 1404 hatten 2—$2^1/_4$ m Zimmerhöhe, 3500 $2^1/_4$—$2^1/_2$ m u. s. w.; überhaupt waren unter allen 23 289 Wohnkellern 442 mit 1886 Menschen, deren Zimmerhöhe unter 2 m betrug; 2075 Wohnkeller mit 8848 Bewohnern hatten Zimmer von 2—$2^1/_4$ m Höhe; 5673 Wohnkeller mit 24 722 (oder einer Einwohnerzahl, wie sie Landsberg a./W. hat) hatten Zimmer von nur $2^1/_4$—$2^1/_2$ m Höhe.

Wenn der § 88 der Bauordnung dagegen bestimmt, daß alle zum täglichen Aufenthalt von Menschen bestimmten Wohnräume im Minimum 2,5 m lichte Höhe haben sollen, so würde, wenn diese Bestimmung stricte durchgeführt wäre, eine erhebliche Zahl Wohnkeller als solche von selbst verschwinden müssen, ebenso eine größere Zahl von Entresolwohnungen, die der eben erwähnten Vorschrift ebenfalls nicht entsprechen.

Noch schlimmer als die geringe Zimmerhöhe ist aber die tiefe Lage vieler Keller unter dem Straßenniveau, und erscheint hier vor Allem Abhülfe durch die neue Bauordnung nöthig; von den 443 Wohnkellern ohne heizbare Zimmer lag nämlich nur bei 59 oder 13,3 % der Fußboden weniger, als 1 m unter der Straßenfläche; bei 58 oder 13,2 % lag er 1—$1^1/_4$ m, bei 170 oder 38,4 % schon $1^1/_4$—$1^1/_2$ m, bei 88 oder 19,8 % $1^1/_2$—$1^3/_4$ m, bei 42 oder 9,4 % $1^3/_4$—2 m und bei 26 oder 5,9 % sogar über 2 m unter dem Straßenniveau.

Hinzukommt, daß die gleichzeitige gewerbliche Benutzung der Kellerwohnungen — ein Uebelstand, der sich überhaupt vielfach in den kleinen Wohnungen findet — große Nachtheile in sanitärer Hinsicht mit sich bringt.

Die Zählung von 1880 ergab, daß in den 3230 Wohnungen ohne heizbares Zimmer, die überhaupt aus 3699 Zimmern bestanden, 420 Zimmer gewerblich benutzt wurden; in den 127 509 Wohnungen mit 1 heizbaren und überhaupt 164 745 Zimmern wurden 16 130 Zimmer geschäftlich benutzt; ferner in den 67 901 Wohnungen mit 2 heizbaren und überhaupt 149 925 Zimmern wurden 14 587 geschäftlich benutzt.

Im Ganzen wurden von je 1000 Wohnungen im Jahr 1867 214, 1871 212, 1875 166 und 1880 154 Wohnungen geschäftlich benutzt; indessen ist bei dieser Abnahme nicht zu übersehen, daß die Aussonderung der gewerblich benutzten Räume von den Wohnräumen immer mehr zugenommen hat. Analog hiermit ist der Promillesatz der Einwohner für die Wohnungen mit gewerblicher Benutzung gesunken von 214 im Jahr 1867 auf 202 im Jahr 1871, dann auf 177 im Jahr 1875 bis auf 161 im Jahr 1880; ebenso ist die durchschnittliche Einwohnerzahl einer solchen Wohnung von 4,91 auf 4,90, 4,70 bis auf 4,45 herabgegangen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wir wenden uns nun zu der Lage bezw. Entfernung der billigen, — kleinen — Wohnungen zur Arbeitsstätte, ein Punkt, über den Erhebungen bisher nicht stattgefunden haben. Dank dem freundlichen Entgegenkommen des Anwalts der Hirsch-Duncker'schen Gewerkvereine hat bei einer Anzahl von Mitgliedern der Berliner Vereine eine Umfrage über ihre Wohnverhältnisse und die Lage der Wohnung zur Arbeitsstätte stattfinden können. An die 36 Berliner Vereine wurden ca. 180 Karten mit den bezüglichen Fragen vertheilt und 147 wieder ausgefüllt zurückgeliefert. Die Karten behandelten außer der Größe der Wohnung und der Entfernung zur Arbeitsstätte den Beruf, das Miethsverhältniß (directer, After-Miether), die Zimmerzahl, die Miethe, den Wochenverdienst ꝛc.

Wenn die gewonnenen Zahlen im Verhältniß zur Zahl aller in Betracht kommenden Arbeiter auch nur klein sind, so können sie doch wohl als typisch gelten, da sie aus allen Stadttheilen und den verschiedensten Berufszweigen der Arbeiterbevölkerung stammen. Es gingen ein von Maschinenbau- und Metallarbeitern 31 Karten (2 betrafen Wohnungen in Rixdorf, bezw. Friedenau), von Tischlern 18, von Fabrik- und Handarbeitern 13 (4 betrafen Wohnungen in Friedenau), von Webern 4, von Maurern 6, von Handschuhmachern 2, von Schneidern 1, von Schuhmachern 21, von Porzellanarbeitern 10 (1 in Pankow), von Bildhauern 4, von Klempnern 10, von Lithographen 3 (1 in Rixdorf), von Kaufleuten 9, von Sattlern 5, von Vergoldern 5, von verschiedenen Arbeitern 5, überhaupt 147 Karten, von denen sich 139 auf Berliner Wohnverhältnisse (8 Arbeiter wohnten wegen der hohen Miethen in Vororten) bezogen. Ueber die Entfernung der Wohnungen zur Arbeitsstätte ergeben nun die Karten, daß einen Weg von unter 10 Min. 33 oder 23,9 % zurückzulegen hatten; 10—15 Min. hatten 15 zu gehen, 15—20 Min. 25; 20 bis 25 Min. 8; 25—30 Min. 12; 30—40 Min. 11; 40—50 Min. 10; 50—60 Min. 4, und über 60 Min. brauchte nur einer, um seine Arbeitsstätte zu erreichen; 15 benutzten die Wohnung zugleich gewerblich; bei 5 fehlte eine bestimmte Angabe. Daß aus der größeren Entfernung von über 25 Minuten, die ein immerhin beträchtlicher Theil, 27,3 %, — abgesehen von jenen 15, welche ihre Wohnung zugleich als Arbeitsstätte benutzten — bis zur Arbeitsstelle zurückzulegen hatte, Nachtheile für die Betreffenden entstehen, ist zwar an sich klar, wird außerdem aber durch die eigenen Angaben der Arbeiter bestätigt.

So klagten 31 über Fahrkosten und Schmälerung des Verdienstes; einige gaben 50, 60 Pf. als Fahrgeld wöchentlich an, andere sogar täglich 30 Pf., d. h. 1,80 Mk. wöchentlich, bezw. 1/30 des Verdienstes. Ueber Zeitversäumniß allein klagten 7, andere, daß sie wegen zu großer Entfernung sich nicht der Familie genug widmen könnten, oder daß sie, wegen zu Spätkommens in der Fabrik öfter Strafgelder zahlen müßten.

Der überwiegende Theil, 72 oder 52 %, klagt aber über Mangel an für den Arbeiterstand passenden Wohnungen, bezw. über zu theuere Miethen. Was im Allgemeinen die Miethen in Berlin betrifft, so giebt Tabelle C. für 1875, bezw. 1880 die Durschnittsmiethen in den verschiedenen Stadttheilen. Um für die einzelnen Jahre eines längeren Zeitraums eine

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Uebersicht zu gewinnen und den allgemeinen Gang der Miethen verfolgen zu können, haben wir nach den Miethssteueraufnahmen der städtischen Steuerdeputation nachfolgende Tabelle H für die Jahre 1875—86 aufgestellt.

Tab. H.

Im I. Quartal des Jahres	Zahl aller Grundstücke	Zahl aller Wohnungen und Gelasse	mithin durchschnittlich Wohnungen ꝛc. pro Grundstück	Zahl der vermietheten Wohnungen	Miethspreis dieser Wohnungen ℳ	Durchschnitts-Miethwerth für eine Wohnung ℳ
1875	16 566	199 902	12,7	196 375	147 923 474	753
1876	17 187	219 910	12,8	212 383	158 001 020	744
1877	17 737	237 556	13,4	223 430	161 219 578	722
1878	18 240	253 395	13,9	235 430	161 793 653	687
1879	18 702	265 724	14,2	245 053	159 741 834	651
1880	19 018	273 987	14,5	255 479	158 924 787	602
1881	19 234	279 187	14,5	265 138	161 341 225	607
1882	19 463	286 630	14,7	273 733	165 866 303	606
1883	19 718	294 335	14,9	282 847	171 137 613	605
1884	20 080	302 693	15,1	292 768	176 398 097	603
1885	20 281	310 673	15,3	303 364	184 088 606	607
1886	20 428	322 172	15,8	315 063	192 487 975	611

Neben dem Sinken der Miethen von 1875—1880 von durchschnittl. 753 Mk. auf 602 Mk. und dem geringen Steigen von 1880—1886 auf 611 Mk., zeigt die Tabelle H auch die dauernde Zunahme der durchschnittl. auf ein Grundstück entfallenden Wohnungen, deren Zahl von 12,7 im Jahr 1875 bis auf 15,8 im Jahr 1886 gestiegen war. Für eine Beurtheilung der Wohnverhältnisse der Arbeiterbevölkerung interessiren uns aber weniger die Gesammtzahl der Wohnungen und ihr Miethwerth als vielmehr die kleinen Wohnungen bis 150, bezw. 300 M.; leider ist es nicht möglich, für einen längeren Zeitraum eine nach gleichen Theilungsprincipien aufgestellte Vergleichung der Miethsätze durchzuführen, da seit 1883 die Steuerdeputation ihre Erhebungen nach Klassen von je 50 M. Miethe abstuft, während der früheren Scala Stufen von je 30 M. zu Grunde lagen; indessen lassen sich doch größere Hauptgruppen bilden von 1—150 M., 150—300 M. ꝛc., so daß man im Großen und Ganzen doch ein richtiges Bild über den Gang der Miethen gewinnen kann.

S. Tabelle J S. 218.

Aus der Tabelle J ergiebt sich, daß die kleinen, billigen Wohnungen im Preise bis 150 M. von 1881—1886 von 48 895 auf 44 957 sich verminderten, d. h. von 17,52 % der Gesammtheit bis auf 13,95 %. — Auch die Wohnungen von 150—200 M. zeigen von 1883 zu 1886 fallende Tendenz von 16,50 % auf 16,24 % der Gesammtheit; eine constante Zunahme zeigt sich positiv wie relativ bei allen Wohnungen über 200 M.; so stiegen z. B. die Wohnungen von 200—250 M. von 1883 zu 1886 von 13,83 % auf 15,66 % der Gesammtheit.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tab. J. Wohnungen, klassifizirt nach der Miethe für die Jahre 1881—1886. Zahl der Wohnungen nach Miethwerthklassen. a. Positive Zahlen.

Miethwerth	Wohnungen im I. Quartal		Miethwerth	Wohnungen im I. Quartal			
Mk.	1881	1882	Mk.	1883	1884	1885	1886
1—30	225	216					
30—60	1 865	1 860	1—50	923	870	777	773
60—90	8 826	9 125					
90—120	16 676	17 210	50—100	15 288	14 828	13 608	12 379
120—150	21 303	21 864	100—150	34 508	34 393	32 832	31 805
1—150	48 895	50 275	—	50 719	50 091	47 217	44 957
150—180	28 205	29 236					
180—210	27 418	28 449	150—200	48 580	50 530	51 345	52 320
210—240	21 597	22 100	200—250	40 690	42 981	46 031	50 441
240—270	14 661	15 052	250—300	24 659	25 336	26 652	27 746
270—300	14 771	15 158					
150—300	106 652	109 995	—	113 929	118 847	124 028	130 507
1—300	155 547	160 270	—	164 648	168 938	171 245	175 464
300—450	40 427	41 488	—	43 022	44 602	46 879	49 890
450—600	20 388	20 841	—	21 292	22 130	23 275	24 593
über 600	62 825	64 031	—	65 373	67 023	69 274	72 225
Ueberhaupt	279 187	286 630	—	294 335	302 693	310 673	322 172

b. Relative Zahlen.

1—30	0,08	0,07					
30—60	0,67	0,65	1—50	0,31	0,29	0,25	0,24
60—90	3,17	3,18					
90—120	5,97	6,01	50—100	5,20	4,90	4,38	3,84
120—150	7,63	7,63	100—150	11,73	11,36	10,57	9,87
1—150	17,52	17,54	—	17,24	16,55	15,20	13,95
150—180	10,10	10,19					
180—210	9,82	9,93	150—200	16,50	16,70	16,53	16,24
210—240	7,74	7,71	200—250	13,83	14,19	14,82	15,66
240—270	5,25	5,25					
270—300	5,28	5,30	250—300	8,37	8,37	8,58	8,61
150—300	38,19	38,38	—	38,70	39,26	39,93	40,51
1—300	55,71	55,92	—	55,94	55,81	55,13	54,46
300—450	14,49	14,47	—	14,62	14,73	15,09	15,48
450—600	7,30	7,27	—	7,23	7,31	7,49	7,63
über 600	22,50	22,34	—	22,21	22,15	22,29	22,42
Ueberhaupt	100,0	100,0	—	100,0	100,0	100,0	100,0

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Um für eine noch größere Periode — seit 1840 — den Gang der Miethpreise in Berlin verfolgen zu können, geben wir nachstehend eine Uebersicht in relativen Zahlen, die ebenfalls auf den Erhebungen der Steuerdeputation beruht:

Tab. K.

Miethspreis der Wohnungen	1840—41	1850	1860	1870	1880
Bis 90 Mk.	18,69	18,78	9,70	7,20	3,68
90—150 Mk.	31,98	33,23	26,09	27,58	13,32
150—300 „	24,52	24,56	32,15	35,74	37,95
300—600 „	14,69	13,70	17,90	18,35	22,14
600—900 „	4,99	4,75	6,32	6,75	8,16
900—1200 „	2,20	2,14	3,01	3,45	4,51
1200—1500 „	1,16	1,04	1,68	2,07	2,80
1500—3000 „	1,40	1,41	2,38	3,30	5,22
3000—4500 „	0,37	0,39	0,77	0,69	1,15
über 4500 „	—	—	—	0,57	1,07
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Wohnungen überhaupt	63,551	79,910	95,876	166,144	273,987

Auch dieser vierzigjährige Zeitraum zeigt eine starke Abnahme der Wohnungen im Preise bis 150 M. und eine stetige Zunahme derjenigen im Preise über 150 M.; im Speciellen gingen die Wohnungen unter 90 M. von 18,69 % auf 3,68 % herunter, die von 90—150 M. sogar von 31,98 % auf 13,32 %, abgesehen von einer kleinen Steigerung im Jahr 1850. — Die Wohnungen zwischen 600—900, bezw. 900—1200 M. nehmen um das Doppelte zu, die von 1500—3000 M. fast um das Vierfache. —

Es besteht nun zwischen den Gesammteinkünften einer Familie und den Ausgaben für die physische Erhaltung ein enger Zusammenhang, der die Regelmäßigkeit eines socialen Gesetzes hat, welches lautet: je geringer die Einkünfte, ein desto größerer Theil muß verhältnißmäßig für die physischen Bedürfnisse aufgewendet werden; es hat dies bereits Dr. Engel 1857 in der Zeitschrift des Kgl. Sächsischen Büreaus nachgewiesen. Anknüpfend hieran hat Dr. Schwabe für Berlin 1867 das betreffende Verhältniß an einer größeren Zahl von Fällen untersucht und gefunden, daß z. B. bei jährlich 300 Thlr. (900 M.) Einnahme 24,1 %, bei 500 Thlr. (1500 M.) 22,1 %, bei 750 Thlr. (2250 M.) 20 %, bei 3000 Thlr. (9000 M.) 17,4 %, bei 4000 Thlr. (12 000 M.) 15,1 %, bei 7500 Thlr.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

(22500 M.) 10,7 %[1]) für Miethe erforderlich sind. Ferner berechnet Dr. Engel für die normale, einfache Ernährung einer Durchschnittsfamilie bei 900 M. Einkommen 71,5 %, bei 1500 M. 68,0 %, bei 2250 M. 66,8 %, bei 4500 M. 60,0 %. Die Schlußfolgerung, daß die kleinen Leute durch die steigenden Wohnungsausgaben auf eine tiefere Lebensnorm herabgedrückt werden, somit an den Ausgaben für Kleidung, Erziehung, Gesundheitspflege u. s. w. sparen müssen, scheint uns auch heute als völlig zutreffend.

Weiter hat E. Bruch „das Verhältniß von Miethe zum Einkommen" im III. Jahrg. des städt. Jahrbuchs (Seite 10 ff.) bei Erörterung der Haus- und Miethssteuer beleuchtet und kommt zu ähnlichen Resultaten.

Eine andere, für das Jahr 1876 ausgeführte Untersuchung, die sich auf 6170 Fälle aus allen Einkommensstufen erstreckte, ergab bei 600 bis 1200 M. Einkommen 24,7 % für die Miethe, bei 1200—1800 M. 21,8 % ꝛc., bei 12000—30000 M. 11,7 %, bei 30000—60000 M. 8,8 %[2]).

Die Ausgaben für das Wohnbedürfniß stehen also meist im umgekehrten Verhältnisse zur Höhe des Einkommens, belasten den Reichen am wenigsten, den minder Bemittelten am stärksten, und ist die Annahme, daß 1/4 der Einnahme für Miethe aufgewendet wird, wenn überhaupt in Berlin, nur für die sog. kleinen Leute zutreffend, die häufig diesen Satz noch überschreiten.

Wenn daher Dr. Engel in einem Aufsatz über die Industrie der großen Städte (Berliner Gem. Kalender für 1868, Seite 137) eine Uebersicht über die Ausgaben 1) einer sog. Arbeiterfamilie, 2) einer des Mittelstandes, 3) einer des Wohlstandes mit einem Einkommen von 3—400 Thlrn., 600 bis 800 Thlrn. und 1000—1500 Thlrn. giebt und 12 % gleichmäßig für Wohnung anrechnet, so kann dies im Allgemeinen vielleicht richtig sein; für Berlin trifft es u. E. nicht zu; nach unseren Erfahrungen steigt der Procentsatz für die Miethe mit dem geringeren Einkommen; so zahlt z. B. eine Familie mit ca. 1200 M. Einnahme durchschnittl. 250 bis 275 M. d. h. 20—23 % für Miethe.

In neuester Zeit hat der Verfasser dieser Arbeit Ermittelungen über das Verhältniß von Miethe und Einkommen speciell mit Bezug auf die kleinen Wohnungen bis zu 300 M. Miethe auf Grund der Miethssteuerveranlagung (im IV. Quaral 1884) an ca. 6000 Fällen anstellen können, und wenn das Material auch lückenhaft war und keinen unbedingt sicheren Schluß gestattete, so gewähren die Zahlen doch einen interessanten Einblick in bisher wenig untersuchte Verhältnisse.

S. Tabelle L S. 221.

Auffallend sind die Fälle, in denen bei verhältnißmäßig hohem Einkommen (z. B. 1275 M.) unter 50 M. Miethe gezahlt wird; doch kann sich dies einfach dadurch erklären, daß z. B. mehrere Geschwister, oder Mutter und Sohn ꝛc. gemeinsam eine Wohnung miethen und jeder seinen

---

[1]) Vgl. Dr. Schwabe, Berlin und seine Entwickelung. Jahrg. II pro 1868 S. 264—65. — Dr. Engel, Die moderne Wohnungsnoth. Leipzig 1873.

[2]) Vgl. Bd. I dieses Werks, S. 196.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tab. L. Erhebung vom IV. Quartal 1884.
(Miethssteuerveranlagung pro 1885).

Es zahlten jährlich Miethe	Es steuerten nach einem durchschnittlichen jährlichen Einkommen von									
	unter 420 Mk. (0)	540 Mk. 1. Stufe	780 Mk. 2. Stufe	975 Mk. 3. Stufe	1125 Mk. 4. Stufe	1275 Mk. 5. Stufe	1425 Mk. 6. Stufe	1500-3000 Mk. 7.-12. Stufe	3000 Mk. und mehr	Ueberhaupt
Bis 50 Mk.	2	6	4	—	—	1	—	—	—	13
50—100 Mk.	54	196	74	9	5	3	3	7	2	353
100—150 Mk.	120	484	334	11	9	9	4	8	1	980
150—200 Mk.	168	719	871	56	15	9	7	8	3	1856
200—250 Mk.	144	534	983	121	56	10	5	17	3	1873
250—300 Mk.	102	314	623	150	62	17	23	16	9	1316
Ueberhaupt	590	2253	2889	347	147	49	42	56	18	6391

Miethsantheil versteuert; wenn anderseits vielfach hohe Miethen bei niedrigem Einkommen erscheinen, z. B. in der Rubrik 420 M. Einkommen sich 102 Miether mit 250—300 M. Miethe finden, so liegt dies daran, daß eben passende, billige Wohnungen fehlen, daher größere Wohnungen gemiethet werden und die Miethe durch Abvermiethen aufgebracht wird. Daß aber durchschnittlich namentlich die sogenannten kleinen Leute mehr als $^1/_5$, vielfach $^1/_4$—$^1/_3$ ihres Einkommens für Miethe ausgeben müssen, steht erfahrungsmäßig fest; es wird dies auch bestätigt durch die von uns mit Hülfe der Berliner Gewerkvereine veranstaltete diesbezügliche Erhebung, bei welcher die Frage: beträgt die Jahresmiethe mehr als $^1/_5$ der Jahreseinnahme, direct gestellt war; außerdem war auch noch nach dem Wochenverdienst und der monatlichen Miethe gefragt.

Es hat sich ergeben, daß von 135 directen Miethern 91 oder 67,3 % mehr als $^1/_5$ ihrer Jahreseinnahme für Miethe ausgeben, 36 oder 26,6 % weniger als $^1/_5$; bei 5 fehlten die Angaben; 3 Miether zahlten gerade $^1/_5$ ihres Einkommens für Miethe; bei 4 Aftermiethern betrug, wie von vornherein anzunehmen, die Miethe unter $^1/_5$ der Jahreseinnahme. Die Jahres-Miethen an sich schwankten zwischen 144—826 M. bei den directen, von 72—120 M. bei den Aftermiethern. Näheres ergiebt die Tabelle M:

S. Tabelle M S. 222.

Ein erheblicher Theil der Arbeiter zahlt also in der That eine höhere Miethe, als dies nach dem Arbeitsverdienst unter Berücksichtigung der Ausgaben für seine physischen Bedürfnisse möglich ist. Wenn Jemand bei 6—700 M. Verdienst über 300 M. Miethe zahlt, so ist dies ein Mißverhältniß; noch greller wird dies, wenn ein Anderer bei 900—1000 M Einnahme über 800 M. Miethe giebt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tab. M.

Jährlicher Arbeitsverdienst Mk.	Jährliche Miethe. — Mk.										
	unter 150 Mk.	150—200	201—250	250—300	300—350	350—400	400—450	450—500	500—600	über 700	Ueberhaupt Fälle
500—600	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	1
600—700	1	1	—	—	1	—	—	—	—	—	3
700—800	—	3	8	2	—	1	—	—	—	—	14
800—900	—	—	2	1	1	—	—	—	—	—	4
900—950	2	6	4	8	6	2	—	—	—	1	29
1000—1050	—	6	5	5	1	3	—	1	—	—	21
1050—1100	—	3	6	4	2	1	—	—	—	—	16
1100—1200	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	1
1200—1300	—	2	7	3	2	1	—	1	—	—	16
1300—1400	—	—	5	2	2	—	—	—	—	—	9
1400—1500	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	1
1500—1600	—	—	3	1	1	—	—	—	—	1	6
1600—1800	—	—	—	—	—	1	—	1	—	—	2
2200—2400	—	—	—	—	1	—	—	—	—	1	2
über 2400	—	—	—	—	1	1	—	—	1	—	3
unbestimmt	—	—	2	2	—	—	3	—	—	—	7
Ueberhaupt	3	22	44	28	18	10	3	3	1	3	135

Die Erklärung liegt, wie erwähnt, darin, daß die Betreffenden, wie auch die Karten ergeben, aus dem Vermiethen ein Geschäft machen und dadurch die Miethe zum großen Theil decken; in vielen Fällen wird auch die Frau erwerbend thätig sein; doch fehlte die Angabe dieser Einnahmequelle auf den Karten. Allgemein trifft für Berlin dasselbe zu, was sich in Frankfurt a./M.[1]) ergeben hat, daß zunächst die unzureichende Zahl der kleinen Wohnungen Viele zwingt, größere Wohnungen für einen Betrag zu miethen, der außer allem Verhältniß zu ihrem Einkommen steht. Um die hohe Miethe zu erschwingen, werden dann Aftermiether, Schlafburschen 2c. genommen; doch sind die Miether, falls jene nicht zahlen, genöthigt, mit ihren letzten Ersparnissen und allem irgend entbehrlichen Mobiliar für die Miethe einzustehen. So wird der Wohnungsluxus, zu dem sie gezwungen waren, in Verbindung mit den harten Bestimmungen des Privatrechts oft Ursache der Verarmung.

[1]) Bd. I dieses Werkes: Die Wohnungsnoth in Frankfurt a. M.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ursachen der Wohnungsnoth.

Im Allgemeinen sind dieselben u. A. von Dr. Engel[1]), speciell für Berlin vom Baurath Aßmann[2]) behandelt. Wir meinen, daß der beträchtliche Zuzug, wie ihn Berlin aufweist, einen erheblichen Factor bei der Wohnungsnoth bildet, daß er aber keineswegs, wie mehrfach angenommen wird, die alleinige Ursache ist. Die letzte Zählung ergab für Berlin 1 315 547 Einwohner, und berechnet sich hiernach die Zunahme durch Zuzug seit 1880 auf 22 435 im Jahr 1881, 23 645 im Jahre 1882, 27 381 im Jahr 1883, 27 874 im Jahr 1884 und 29 805 für 1885.

Daß dieser Zuzug nach Berlin keine vorübergehende Erscheinung, sondern durch die Stellung Berlins im deutschen Reiche, durch seine Bedeutung für Handel und Verkehr, Kunst und Wissenschaft dauernd sein wird, ist an sich klar; eine Abhülfe in abändernden Bestimmungen des Gesetzes über die Freizügigkeit suchen zu wollen, wäre u. E. verkehrt, wie dessen Einfluß hier und in ähnlichen Fällen vielfach überschätzt wird.

Unter Anderem läßt sich Aßmann in seiner Schrift „die Wohnungsnoth in Berlin", S. 4, nachdem er gezeigt, daß der Zuzug keineswegs in Folge des Bnndes-Gesetzes vom 1. Nov. 1867 über die Freizügigkeit erheblich zugenommen habe, über die Wirkung und Bedeutung dieses Gesetzes dahin aus, daß, „abgesehen davon, daß der Zuzug nicht zu hemmen ist, man die jetzt herrschende Wohnungsnoth (1873) weder aus der veränderten Gesetzgebung erklären, noch einen so stark vermehrten Zuwachs der Bevölkerung nachweisen könne, daß hierdurch der so schnell eingetretene Mangel an Wohnungen bedingt wäre." Ebenso kommt Stadtrath Dr. Flesch im I. Bd. dieses Werks S. 86 zu der Ansicht, daß Niemand daran denken könne, die Vorschriften des Gesetzes über die Freizügigkeit zu beschränken, daß überhaupt dem Freizügigkeitsgesetze vielfach ein zu großer Antheil an den socialen Uebelständen zugeschrieben werde, und Bergrath Leuthold (Bd. I S. 30) tritt gleichfalls entschieden gegen die von verschiedenen Seiten empfohlene Beschränkung der Freizügigkeit z. B. durch Wiedereinführung eines Einzugsgeldes Neuanziehender u. s. w. auf. —

Die Hauptursache für die Berliner Wohnungsnoth liegt u. E. in der geringen Bauthätigkeit im Verhältniß zur Bevölkerungszunahme, speciell in der Abneigung gegen die Erbauung kleiner Wohnungen[3]). Gerade die letzten 5—10 Jahre haben eine große Zahl kleiner Wohnungen verschwinden und an deren Stelle Prachtbauten mit großen, theueren Wohn- und eleganten Geschäftsräumen entstehen lassen; es sei hier nur an die großen Hôtels der Neuzeit erinnert, denen größere Grundstückscomplexe zum Opfer fallen mußten, ferner an den Bau der Stadtbahn, an die Straßendurchbrüche der Tauben- und Zimmerstraße, an die Markthallen, die Kaiser-

---

[1]) Dr. Engel, Moderne Wohnungsnoth; Signatur, Ursachen und Abhülfe. Leipzig 1873.

[2]) Aßmann, Die Wohnungsnoth in Berlin. Berlin 1873.

[3]) Vgl. Bd. I dieses Werks, S. 192. Hiernach bezifferte sich die Zahl kleiner Wohnungen in den Jahren 1871, 1875, 1880 unter je 1000 Wohnungen auf 788, 781, bezw. 776.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wilhelmstraße, den Abbruch der Königsmauer, die Verbreiterung des Mühlendammes u. s. w.

In wie weit Wohnungen neu entstanden, ergiebt sich für 1867—1886 aus Tabelle A (Seite 202); speciellere Daten über die sogen. kleinen Wohnungen von 0, 1, 2 heizbaren Zimmern liegen für die Zählungsjahre bis 1880 in Tabelle E, Seite 213 vor; die Ergebnisse der Zählung von 1885 stehen noch aus; doch werden für die letzten Jahre die wiederholten Strikes der Maurer entschieden nachtheilig gewirkt haben, und dürften die Folgen sich bald genug bemerkbar machen, nachdem die wenigen, noch leer stehenden Wohnungen ebenfalls vermiethet sind. —

Eine fernere Ursache der herrschenden Wohnungsmißstände liegt nun, wie auch Dr. Stolp seiner Zeit richtig bemerkte[1]) in dem Mangel an Vermögen oder Capital seitens der Wohnungsbedürftigen, um sich selbst eigene, ihren Wünschen und Bedürfnissen entsprechende Wohnungen erbauen zu können. Da aber die Eigenthümer der Häuser, wie eine Vergleichung des Werths aller Baulichkeiten mit den Hypothekenschulden ergiebt, vielfach nur zu $^1/_5$ wirklich Besitzer der Häuser sind, so könnte der Mangel an Capital an und für sich nicht ein so schwer wiegendes Hinderniß sein, eine eigene Wohnung sich herzustellen; es wird darauf ankommen, lebensfähige Vereinigungen (Mietheractiengesellschaften[2]) zu begründen zum Erwerb von Grundstücken, bezw. Baugenossenschaften, die eine mäßige Verzinsung und allmählige Tilgung des Schuldkapitals anstreben, den Theilhabern aber den dauernden Besitz einer Wohnung garantiren. — Schlimmer als der Capitalmangel will uns nämlich die Unsicherheit, die bezüglich des Besitzes der Wohnung für den einzelnen Miether besteht, erscheinen; die Contracte lauten für größere Wohnungen meist auf 1 Jahr, und somit liegt für den Miether alljährlich die Möglichkeit vor, ausziehen zu müssen oder gesteigert zu werden. Diese beiden Factoren schweben wie ein Damoklesschwert dauernd über dem Miether und lassen ihn nie zum ruhigen Genuß einer Wohnung kommen. Für die kleinen, bezw. Mittelwohnungen gilt häufig monatliche, ja 14tägige Kündigung; außerdem enthalten die Contracte vielfach sehr rigorose Bestimmungen[3]), deren Innehaltung trotz besten Willens der Miether nicht immer möglich ist und die somit dem Vermiether eine bequeme Handhabe bieten, den Miether event. zu exmittiren; mit Genugthuung muß indessen constatirt werden, daß, soweit als irgend thunlich, die Praxis der Berliner Gerichte bei Exmissionsklagen dahin geht, den Miether gegen Unbilligkeiten und Chikanen der Vermiether, die auf solchen kaum durchführbaren Contractsbestimmungen basiren, in Schutz zu nehmen. — Die Zählung von 1880 hat ergeben, daß von je 1000 Wohnungen 350 noch nicht ein Jahr bewohnt wurden, 196 1—2 Jahr, 129 2—3 Jahr, 81 3—4 Jahr, 244 über 4 Jahr. —

---

[1]) Dr. Stolp, Die Wohnungsfrage und ihre praktische Lösung. — Berliner Städt. Jahrbuch IV. Jahrg. 1870.

[2]) Vgl. Dr. Engel, Die moderne Wohnungsnoth. Fol. 65. — B. Wieck, Die Terraingesellschaften und ihr Verhältniß zur Berliner Bauthätigkeit. Berlin 1886.

[3]) Vgl. z. B. Dr. Engel, Die moderne Wohnungsnoth ꝛc. S. 95—101. Leipzig 1873.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Folgen der Wohnungsnoth für die ärmeren Klassen.

Dieselben zeigten sich in erster Linie in der Dichtigkeit der Bewohnung, sowohl der Grundstücke wie der Wohnungen selbst, ferner in der Zahl der Aftermiether, dem zahlreichen Halten von Schlafburschen, den hohen Miethspreisen im Verhältniß zum Arbeitslohn u. s. w.

Was die Dichtigkeit der Bewohnung betrifft, so haben die Grundstücke mit über 10 Wohnungen nicht unerheblich zugenommen, wie dies nachstehende kleine Uebersicht ergiebt:

Tab. N.

Jahr	Bewohnte Grundstücke mit — Haushaltungen, bezw. Wohnungen					
	1	2—5	6—10	11—20	21—30	über 30
1871	851	2885	3504	4886	1765	587
1875	797	3213	3890	5790	2134	813
1880	795	3197	4116	6388	2749	1228

Bezüglich der Bewohnerzahl, die auf das einzelne Grundstück entfällt, haben die letzten beiden Zählungen von 1875 und 1880 ergeben, daß von je 1000 Grundstücken im Jahr 1875 79 1 bis 10 Bewohner hatten, 1880 nur 74 dies günstige Verhältniß zeigten; ebenso wiesen die Grundstücke mit 11—20 Bewohnern eine Abnahme von 106 auf 99 auf; 21—50 Bewohner hatten 337 bezw. 322, dagegen 51 bis 100 Bewohner 347, bezw. 355, 101 bis 150 100 bezw. 112 und über 150 Bewohner 31, bezw. 38 von je 1000 bewohnten Grundstücken. Charakteristisch für die Wohnverhältnisse sind ferner die Aftervermiethungen. Die Zahl der Aftermiether, die 1880 pro Haushaltung 1,45 betrug, hat damit allerdings ihren niedrigsten Stand seit langer Zeit erreicht; 1861 kamen 1,70 Aftermiether auf 1 Haushaltung, 1864 nur 1,65, 1867 wieder 1,80 1871, im Jahr der Wohnungsnoth, 1,93, im Jahr 1875 wieder 1,72. Trotzdem ist die Zahl der Aftermiether immer noch recht beträchtlich, indem 1880 in 61 029 Haushaltungen noch 88 637 Aftermiether gezählt wurden[1]).

Im engen Zusammenhang mit den Abvermiethungen stehen die übervölkerten Wohnungen. Als solche gelten nach Neefe, Thl. I d. Werks, pag. 172, die Wohnungen mit keinem und diejenigen mit 1 heizbaren Zimmer, in denen 6 und mehr Bewohner, und die Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern, in denen 10 und mehr Bewohner sich befinden.

Nach dieser Annahme wären 1875 von 166 043 kleinen Wohnungen 22 823 übervölkert gewesen und 1880 von 198 640 22 890; in den

[1]) Vgl. Volkszählungsbericht pro 1880 Heft II, Tab. VIII, 1.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kleinen Wohnungen befanden sich 1875 685328 Menschen, in den übervölkerten 162492; für 1880 wurden 790425, bezw. 159639 Bewohner ermittelt. Uns will dieser Maßstab als zu weit gegriffen erscheinen. Als Normalwohnverhältniß wird eine gleich hohe Zimmer- und Bewohnerzahl gelten dürfen[1]); eine glückliche Lage, in der sich 1880 nur 136600 Einwohner befanden. —

Indessen wird auch eine mäßige Häufung der Bevölkerung für Berlin bis zum Doppelten zulässig erscheinen; dagegen als eine übermäßige Häufung, d. h. als Uebervölkerung, wird gelten müssen, wenn das Doppelte dieses Verhältnisses überschritten wird. Unter diesem Gesichtspunkt wird eine Uebervölkerung vorhanden sein, wenn mehr als 2 Personen in 1 heizbaren Zimmer (die nicht heizbaren halb gerechnet), mehr als 4 in 2 heizbaren Zimmern, bezw. 2 Personen in einem nicht heizbaren Zimmer wohnen; einen noch höheren Grad der Uebervölkerung würde das Vierfache des Normalsatzes bezeichnen, d. h. wenn mehr als 4 Personen in einer Wohnung von einem, mehr als 8 in einer Wohnung von 2 heizbaren Zimmern sich befinden. Es hat sich hiernach für 1880 herausgestellt, daß unter zu Grundelegen des ersten Maßstabes in Berlin noch 640600 Einwohner in übervölkerten Wohnungen sich befinden. Gegen die Zählung von 1875 zeigt sich indessen eine kleine Besserung, da 1875 noch 59,3 % (557311) aller Einwohner, 1880 noch 58,5 in derartig übervölkerten Wohnungen ermittelt wurden.

Legt man den anderen Maßstab an (mehr als 4 Bewohner pro heizbares Zimmer), so stellt sich die betreffende Zahl für 1880 auf 209331 oder 19,1 %, während 1875 noch 184230 oder 19,4 % so dicht zusammen wohnten.

Um einen Ueberblick darüber zu gewinnen, wie sich die Bewohner auf die kleinen Wohnungen vertheilen, speciell wie stark dieselben im Einzelnen vielfach bewohnt sind, haben wir die nachstehende Tabelle auf Grund der Zählungsergebnisse von 1875 und 1880 aufgestellt.

S. Tabelle O S. 227.

Die Tabelle zeigt deutlich, in wie hohem Grade die Bevölkerung noch immer in beschränktem Raum massenhaft zusammenwohnt, und es ist kaum anzunehmen, daß die Ergebnisse der letzten Zählung von 1885 ein irgendwie erfreulicheres Bild gewähren sollten.

Die Schwierigkeit, eine passende Wohnung, bezw. Unterkunft zu finden, und die dadurch bedingte event. Obdachlosigkeit hat bereits vor Jahren die städtischen Behörden veranlaßt, Asyle zu errichten, eins für nächtliche Obdachlose (in der Friedenstraße) und eins für obdachlose Personen im Allgemeinen (in der Pallisadenstraße). Das Asyl in der Friedenstraße wurde 1880 von 117356 Personen frequentirt, 1881 von 140742, 1882 von 111905 und 1883 nur von 71849. Im Asyl für obdachlose Personen fanden 1881, incl. eines Bestandes Ende 1880 von 67 Personen, noch 1262 neue Aufnahmen statt, im Bestand blieben Ende 1881 70; neu auf-

[1]) Vgl. Volkszählungsbericht der Stadt Berlin von 1875. Thl. II S. 47.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tab. O.

Bewohnerzahl	Zählung	ohne heizbare Zimmer	Wohnungen mit einem heizb. Zimmer ohne nicht heizbaren Zimmern	einem heizb. Zimmer mit nicht heizbaren Zimmern	zwei heizb. Zimmern ohne nicht heizbaren Zimmern	zwei heizb. Zimmern mit nicht heizbaren Zimmern	Wohnungen überhaupt
Ohne Bewohner	75	?	—	—	—	—	?
	80	9	1602	40	70	11	413
mit 1 Bew.	75	651	6698	1271	1513	327	11 424
	80	672	9974	1486	2215	352	16 003
mit 2 „	75	862	16 109	4761	5537	1108	31 818
	80	766	19 316	4822	7756	1261	38 710
mit 3 „	75	687	16 209	6612	7422	1769	39 672
	80	601	20 144	6711	10 678	1937	49 042
mit 4 „	75	434	12 992	7508	7928	2052	38 408
	80	485	17 617	7233	10 904	2117	48 493
mit 5 „	75	252	9006	6614	7174	1935	32 486
	80	338	12 275	6233	9793	1918	40 000
mit 6 „	75	182	5476	4883	5409	1574	24 048
	80	203	6995	4478	6918	1589	27 998
mit 7 „	75	92	2743	3286	3582	1136	15 805
	80	102	3152	2669	4222	1075	16 915
mit 8 „	75	57	1256	1695	2081	671	9198
	80	34	1332	1310	2063	608	9134
mit 9 „	75	16	468	744	938	398	4652
	80	11	440	580	1007	373	4621
mit 10 „	75	12	164	332	397	209	2304
	80	3	123	214	416	157	2204
mit 11 „	75	3	49	119	186	111	1162
	80	3	35	87	179	80	1053
mit 12 „	75	—	11	57	68	46	314
	80	1	9	33	58	47	523
mit über 12 Bew.	75	1	20	32	49	69	643
	80	2	9	32	43	54	820
Ueberhaupt	1875	3439	71 201	37 914	42 284	11 405	212 554
	1880	3230	91 581	35 928	56 322	11 579	255 929

genommen wurden 1882 und im I. Quartal 1883 1828; im Bestand blieben ult. März 1883 90, und 1883/84 wurden 2142 neu aufgenommen.

Außer den städtischen Asylen bestehen in Berlin noch Privatasyle des „Asylverein für Obdachlose," in denen 1880 : 109 935; 1881 : 104 899; 1882 : 104 020, 1883 : 105 241 Personen nächtigten. —

Mittel gegen die Wohnungsnoth[1]).

Seitens der Staatsverwaltung ist in dem letzten Jahrzehnt durch neue, billige Verkehrsmittel, durch den Bau der Stadt- und Ringbahn eine bequeme Verbindung der inneren Stadt mit den Vororten geschaffen

[1]) Vgl. den Bericht des Professor Huber in: „Die Wohnungsnoth mit besonderer Rücksicht auf die arbeitenden Klassen". Herausgegeben vom Centralverein in Preußen für das Wohl der arbeitenden Klassen. Berlin 1865.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und somit den Arbeitern die Möglichkeit gegeben, fern von der Arbeitsstätte wohnen zu können; indessen fehlt noch eine durchgehende Verbindung des Westens mit dem Norden. Von Bedeutung sind auch die den Arbeitern zugestandenen billigen Fahrpreise (Arbeiter-Wochenbillets)[1], sowie die seitens einiger Behörden für die Arbeiter in der Peripherie oder in der Nähe der Arbeitsstätte errichteten Arbeiterwohnungen.

Wenn auch das Berliner Communikationswesen vielleicht noch nicht auf der Höhe steht, wie das in London, so ist doch die Behauptung, die ein Aufsatz „Eisenbahnen und Bahnhöfe in London", im Magazin für die Literatur des Auslandes, 1873 aufstellte, daß man in London leichter, bequemer und schneller z. B. von Kensington nach der Börse im Mittelpunkt der Stadt gelangen könne — wozu ein guter Fußgänger ca. $1^1/_2$ Stunden braucht —, als in Berlin etwa vom Landsberger Thore nach den Linden, heutzutage nicht mehr zutreffend.

Die hohe Bedeutung guter Communikationsmittel zwischen den Großstädten und den Vororten zur Abhülfe der Wohnungsnoth hat der Berliner Magistrat bereits 1871 (durch Schreiben vom 21. Oktober) dem Minister für Handel ꝛc. eingehend dargelegt[2], und lassen wir dasselbe auszugsweise folgen:

„Die Wohnungsverhältnisse Berlins, heißt es, gewinnen eine solche Gestaltung, daß unverkennbar dringende Veranlassung vorliegt, denselben und namentlich denjenigen der weniger bemittelten Bevölkerungsklassen einen hohen Grad von Aufmerksamkeit zuzuwenden, zumal die Entwickelung der Wohnungsverhältnisse unzweifelhaft von erheblichstem Einflusse auf die Entwickelung unserer gesammten socialen Zustände sein wird.

Ein directes Eingreifen der Behörden in die wirthschaftliche Bewegung muß unbedingt vermieden werden.

Die hauptsächlichste Ursache der hohen Wohnungspreise in Berlin liegt in dem hohen Grund- und Bodenwerth.

Das Wachsthum Berlins ist gewissermaßen sich selbst überlassen und besteht einfach darin, daß dem dringendsten Bedürfniß entsprechend rund um die Stadt unmittelbar an der Peripherie sich neue Häusergruppen ansetzen, so daß, während der Charakter der gesammten städtischen Anlage derselbe bleibt, sie doch fortgesetzt an der Peripherie sich vergrößert und die Entfernungen von hier nach dem Mittelpunkt stetig wachsen. Daraus resultiren mannigfache Uebelstände.

Der Berliner Entwickelungsgang besteht in der peripherischen Vergrößerung durch vielstöckige Wohnhäuser, die ununterbrochen vor sich geht.

Es ist daher die höchste Zeit, daß seitens der zuständigen Behörden diejenigen Heilmittel angewandt werden, die innerhalb der ihnen zuge-

---

[1] Auf den preußischen Eisenbahnen ist bestimmt, daß für Arbeiter, welche außerhalb ihres Wohnortes in Arbeit stehen, Wochenbillets IV. Klasse zum Preise von $1^1/_3$ Pfg. pro Kilometer, die an Wochentagen zur täglichen einmaligen Hin- und Rückfahrt berechtigen, zur Ausgabe gelangen.

[2] Vgl. das vollständige Schreiben im Comm.-Blatt der Stadt Berlin. Jahrg. 1871, Nr. 45 S. 484 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wiesenen Thätigkeitssphäre liegen. Die Frage hat keineswegs nur ein communales Interesse; vielmehr ist es auch für den Staat von sehr hoher Bedeutung, welchen Gang die Gestaltung der Wohnverhältnisse und der bezüglichen Lebensgewohnheiten im Mittelpunkt des Landes nimmt.

Die Competenz der Communalbehörden reicht nicht weit genug um ihnen ein selbständiges Vorgehen mit durchgreifenden Maßregeln zu ermöglichen, zumal es sich wesentlich um die geeignete Benutzung von Verkehrsanstalten des Staats und zum großen Theil um Herstellung billiger Communikationsmittel nach und auf Gebieten handeln wird, welche nicht zum Weichbild unserer Stadt gehören und deren Einverleibung wir auch nicht einmal für rathsam halten können.

Es erscheint nothwendig, Maßregeln zu treffen, die den im Centrum beschäftigten Personen die Möglichkeit geben, in einer weiteren Entfernung vom Mittelpunkt Wohnung zu nehmen.

Aus diesem Grunde haben wir uns neuerdings für die Herstellung eines Netzes von Pferdebahnen interessirt, leider bisher bei den betheiligten Behörden nicht die zur Förderung der Sache nothwendige Unterstützung gefunden. Es werden indessen die Pferdebahnen, selbst nach Beseitigung aller Schwierigkeiten, für sich allein nicht im Stande sein, in durchgreifender Weise auf eine Umgestaltung unserer Verhältnisse einzuwirken, weil die Pferdebahnen für größere Entfernungen wegen der Langsamkeit der Beförderung zu zeitraubend sind.

Es ist erforderlich, durch Darbietung ausreichender Communikationsmittel eine so große Fläche um Berlin herum (Ringbahngebiet) für die Bebauung zu erschließen und durch radiale Bahnen, die möglichst weit in das Innere der Stadt eindringen, diese aufgeschlossene Bebauungsfläche so mit dem Innern der Stadt zu verbinden, daß das Land bei Weißensee oder Steglitz, Wilmersdorf oder Stralau, Reinickendorf und Tempelhof in Concurrenz treten kann mit den hochpreisigen Baustellen an der Peripherie Berlins."

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans für Berlin — richtiger des Straßenplans —, ohne daß diese Straßen wirklich angelegt wurden, hat eine große Zahl von Flächen zwar nicht der Bebauung erschlossen, wohl aber den Inhabern dieser Flächen Veranlassung gegeben, Baustellenpreise dafür zu fordern, und hat somit zur Preissteigerung der Baustellen wesentlich mitgewirkt. — Zum Schluß wird die Bitte ausgesprochen 1) die Ringbahn durch den Bau der Strecke von Schöneberg nach Charlottenburg bald zu vollenden, 2) die Zahl der Personenbahnhöfe an der Verbindungsbahn möglichst zu vermehren, 3) die Ringbahn in Verbindung mit sämmtlichen, dieselbe schneidenden vorhandenen Eisenbahnen alsbald dem Personenverkehr mit möglichst häufiger Beförderung zu den billigsten Preisen zu übergeben.

Diese letzteren Wünsche sind von der Regierung zum Theil erfüllt; auch die Stadtbahn ist inzwischen erbaut und dem Verkehr übergeben, und wenn auch ein gewisser Einfluß nicht verkannt werden soll, so ist doch eine Entlastung der Wohnungen, eine ausgedehnte Benutzung der in der Peripherie

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

gelegenen Ortschaften noch nicht nachzuweisen, vermuthlich weil eben die radialen Bahnen noch fehlen.

In weit erheblicherem Maße sind die Gemeindebehörden berufen, helfend einzutreten, und haben wir schon an anderer Stelle (S. 209) auf die umfangreiche Thätigkeit der Park- und Gartendeputation, um die Folgen der Wohnungsnoth in Bezug auf die sanitären und hygienischen Zustände nach Möglichkeit zu paralysiren, hingewiesen[1]). Ein förmliches Programm der Communalhülfe hat der Magistrat seiner Zeit in einer Vorlage an die Stadtverordneten (26. Juni 1872) entworfen, worin er drei Punkte vorzugsweise betonte: 1) Einschränkung der Nachtheile des Baustellen-Monopols, 2) Hinwirkung auf Wohnungssicherheit und 3) Herstellung von guten und häufigen Verbindungen der fernen Wohnungs-Colonien mit der inneren Stadt. Ein directes Eingreifen der Commune, etwa durch Herstellung von Wohnungen auf öffentliche Kosten, wurde, und mit Recht, müssen wir sagen — verworfen.

Wenn ein wesentliches Correctiv der Uebelstände, die aus dem engen Zusammenwohnen entstehen, mit Recht darin gefunden wird, daß man die Verkehrsmittel ausdehnt und der Bevölkerung so die Möglichkeit eines ungehemmten Verkehrs schafft, so haben die Gemeindebehörden dies Problem nach Möglichkeit gelöst. Ein weitverzweigtes Netz von Pferdebahnen durchzieht die ganze Stadt, und auch die langersehnte Verbindung des Ostens mit dem Westen wird jetzt, nach Beseitigung des Mühlendamms, ausgeführt. Die wünschenswerthe Verbindung des Südens mit dem Norden über „die Linden" fehlt zwar noch; doch dürfte auch hier die endgültige im allgemeinen Interesse erforderliche Lösung der Frage über kurz oder lang eintreten.

Obgleich somit durch Eisen- und Pferdebahnen der Bevölkerung die Möglichkeit geboten ist, in den Vororten von Berlin, wie Friedenau, Steglitz, Rixdorf, Tempelhof, Treptow, Pankow ꝛc., zu wohnen, wird, wie erwähnt, von derselben doch nur verhältnißmäßig wenig Gebrauch gemacht; die theueren Fahrpreise der Pferdebahn, namentlich des Abonnements, die verhältnißmäßig lange Fahrzeit tragen sicherlich einen Theil der Schuld daran.

Außerdem ist mit dem Wohnen in Berlin selbst der große Vorzug verbunden, daß man alle Lebensbedürfnisse in bequemster Weise und größter Auswahl zu denselben, wenn nicht billigeren Preisen als in den Vororten haben kann. Vielleicht spricht auch der Umstand mit, daß die Arbeiter glauben, bei etwaigem Stellenwechsel schneller wieder Beschäftigung zu finden; ferner bietet sich auch den Arbeiterfrauen in Berlin reichlichere Gelegenheit, durch eigene Thätigkeit die Jahreseinnahme des Mannes zu erhöhen.

Fragen wir uns nun schließlich, was seitens gemeinnütziger oder wohlthätiger Vereine zur Abhülfe der Wohnungsnoth geschehen ist, so muß die Antwort für Berlin kurz dahin lauten, daß trotz mannigfacher Bestrebungen und redlicher Bemühungen in dieser Richtung bisher namhafte Erfolge nicht erzielt sind, sei es nun, daß zu wenig derartige gemeinnützige

[1]) Vgl. auch Bericht der Gemeindeverwaltung für 1877—81. Thl. III. Schlußwort.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Vereine bestanden, sei es, daß sie ihre Aufgabe nicht richtig auffaßten und mit ungenügenden Mitteln ins Leben traten. Was zunächst die Baugenossenschaften und Baugesellschaften betrifft, so sind die ältesten Unternehmungen die 1847 begründete Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft und die damit verbundene Alexandra-Stiftung; beide verdanken ihre Entstehung vermögenden Humanisten, welche auch die ersten nothwendigen Capitalien hergaben; doch haben beide keine größere Ausdehnung genommen, trotzdem sie bestrebt waren, die Wohnungsnoth der arbeitenden Klassen durch Herstellung billiger Wohnungen zu lindern.

Aus den Statuten der Gemeinnützigen Baugesellschaft ersehen wir, daß man zunächst beabsichtigte gesunde Wohnungen für die sog. kleinen Leute zu bauen[1]); außerdem sollte den zu einer Miethsgenossenschaft vereinigten Miethern jedes Gebäudes dies letztere nach 30 Jahren zum freien Eigenthum übergeben werden; zu diesem Zweck sollte nach Abzug aller Kosten das Anlagecapital mit 6 % verzinst werden[2]).

Im Jahr 1851 wurden 2 größere Häuser mit 19, bezw. 14 Wohnungen erbaut und im Jahr 1852 auch der Versuch zur Einführung des englischen Cottage-Systems gemacht, indem kleine Häuser zu 1 und 2 Wohnungen auf der „Bremerhöhe" errichtet wurden.

Im Jahr 1853 besaß die Gesellschaft bereits 14 größere Wohngebäude und 6 kleinere, im Cottage-Styl erbaute mit 168 Wohnungen und 28 Werkstätten. Da die erforderliche Uebertragung der Häuser auf die Miether auf Schwierigkeiten stieß, änderte man 1855 das Statut ab, so daß § 1 nunmehr lautet[3]): es sollen in gemeinnütziger Weise durch Bauausführungen in verschiedenen Stadttheilen Berlins oder vor dessen Thoren gesunde und geräumige Wohnungen für sog. kleine Leute beschafft, diese billigst vermiethet werden, den Miethern Prämien (nach 5 Jahren 10 % Miethsprämie ꝛc.) gewährt, endlich auch den Miethern von Einzelhäusern die Möglichkeit gegeben werden, diese zum Eigenthum zu erwerben. Ganz abgesehen von dem Uebergang der Häuser an die Miether wurde bei der 1852 begründeten Alexandra-Stiftung[4]), welche sich im § 1 die Aufgabe stellte: in verschiedenen Stadttheilen Berlins oder vor dessen Thoren gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen für Arbeiter, Handwerker und andere, den weniger bemittelten Klassen angehörige Einwohner Berlins von ordentlicher und sittlicher Führung zu erwerben oder herzustellen und an diese zu vermiethen". Nach dem letzten Bericht der Generalversammlung vom 22. October 1885 gehörten der Gemeinnützigen Baugesellschaft 24 Häuser mit 242 Wohnungen und 28 Werkstätten, außerdem das Haus Bremerhöhe, in welchem sich eine Kleinkinderbewahranstalt befand.

[1]) „Die Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft und die damit verbundene Alexandra-Stiftung". Bericht für die internationale Ausstellung zu Paris im Jahre 1867. Berlin 1866.

[2]) Die Aufgaben einer Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft von C. W. Hoffmann. Berlin 1847. — Die Wohnungen der Arbeiter und Armen von C. W. Hoffmann. Berlin 1852.

[3]) Revidirtes Statut der Berliner Gemeinnützigen Baugesellschaft. Berlin 1855.

[4]) Statut der Actienbaugesellschaft Alexandra-Stiftung. Berlin 1857. Jul. Sittenfeld.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Alexandrastiftung besaß nach dem letzten Bericht vom 29. Juni 1885 2 Häusercomplexe mit 130 Wohnungen und 23 Werkstätten.

Während diese beiden Gesellschaften einen rein humanitären Charakter an sich tragen, verfolgen die sonst noch existirenden Berliner Baugesellschaften mehr oder minder ihre Interessen, sind auch mehrfach nur von kurzem Bestand gewesen, so daß wir einen größeren Theil der 1873 existirenden 45 Berliner Baugesellschaften[1]) jetzt (1885) vergeblich suchen; von den bestehenden nennen wir folgende: Actienbauverein Friedrichshain — Actiengesellschaft Berliner Neustadt — Actiengesellschaft für Bauausführungen — Allgemeine Häuserbauactiengesellschaft — Baugesellschaft am kleinen Thiergarten — Baugesellschaft Bellevue — Baugesellschaft für Mittelwohnungen — Baugesellschaft Kaiser-Wilhelmstraße — Berlin-Charlottenburgerbauverein — Berliner Cementbauactiengesellschaft — Berliner Terrain- und Baugesellschaft — „City" Actienbaugesellschaft — Landerwerb- und Bauverein auf Actien — „Union" Baugesellschaft auf Actien — Verein zur Erbauung billiger Familienwohnhäuser in den Vororten Steglitz, Friedenau und Groß-Lichterfelde. Ferner ist am 16. Mai 1886 in Köpenick eine Baugenossenschaft für den Bau von Arbeiterwohnungen begründet worden, welche nach § 1 den Zweck hat, „billige und gesunde Wohnungen in Berlin und dessen Umgegend für ihre Mitglieder, namentlich zuerst für diejenigen, welche in den in Köpenick und dessen Umgegend belegenen Fabriken beschäftigt sind, zu beschaffen. Ihren Sitz und Gerichtsstand hat die Genossenschaft in Berlin. Die hauptsächlichsten Bestimmungen sind folgende: Die Mitglieder haben einen Geschäftsantheil von 200 M. durch Vollzahlung oder durch Wochenbeiträge von 40 Pf. zu erwerben. Der Ertrag der Genossenschaft aus der Vermiethung der Häuser kommt den Geschäftsantheilen zu Gute, die sonach als Spareinlagen zu betrachten sind. Die Geschäftsantheile unter Mithülfe des Hypothekarcredits dienen zum Bau von Häusern, welche den Mitgliedern zum eigenthümlichen Erwerb gegen Zahlung einer den Zinsen des Herstellungspreises entsprechenden und eine Amortisationsquote enthaltenden Miethe überlassen werden, bis sie nach Abtragung von mindestens einem Drittel des Preises Eigenthümer werden; so lange bleibt die Genossenschaft Eigenthümer der Häuser.

Erwähnt werden müssen hier auch die großartigen Einrichtungen und Bauten der Spindler'schen Fabrik in Spindlersfeld bei Köpenick, welche außer den Wohngebäuden, auch eine Schule, Restauration ꝛc. für ihre zahlreichen Arbeiter und Beamten eingerichtet und so aufs beste für dieselben gesorgt hat.

Von den Berliner Baugesellschaften kommen für uns nur diejenigen für Mittelwohnungen in Betracht. Die speciell diesen Namen führende Gesellschaft hat nach § 2 des Statuts den Zweck: in Berlin und den angrenzenden Gemarkungen Wohnhäuser mit kleinen und mittleren Wohnungen

[1]) Aßmann, Die Wohnungsnoth in Berlin. S. 6. Berlin 1873, Ernst u. Korn.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zu errichten, überhaupt Ankauf von Areal, Parzellirung des angekauften Grund und Bodens, Bebauung mit Straßen und Wohnhäusern, Bepflanzung und Wiederverkauf der Parzellen oder bebauter Grundstücke. Aus dem letzten Geschäftsbericht vom März 1886 ergiebt sich übrigens, wie erheblich der Baugrund gestiegen ist; denn 1882 verkaufte die Gesellschaft die Quadratruthe ihres Terrains noch für 30 M., 1883 für 50 M., 1884 schon für 67 M. und 1885 für 78,57 M.! — Die Baugesellschaft am kleinen Thiergarten in Moabit constatirt in ihrem letzten Geschäftsbericht[1]) (ult. 1885) ebenfalls das Steigen des Baugrundes, daß aber die Bauthätigkeit, so rege dieselbe auch gewesen, doch nicht einen dem unverändert andauernden Bevölkerungszuwachs entsprechenden Umfang erreicht habe, so daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen weiter gesunken ist.

Wenn nun auch die bestehenden Gesellschaften den angestrebten Zweck nicht voll erreichten, so kann doch die Abhülfe der Wohnungsnoth, speciell die Herstellung kleiner Wohnungen u. E. am besten auf genossenschaftlichem Princip durchgeführt werden, wie denn ein schlagendes Beispiel der „Arbeiterbauverein in Kopenhagen" bietet. Derselbe, theils auf deutschen, theils auf englischen Vorbildern beruhend, wurde am 20. Nov. 1865 von 230 Arbeitern der Maschinenfabrik und Schiffswerft Burmeister & Wain gestiftet[2]) und bezweckt den Bau von für eine oder zwei Familien eingerichteten Häusern, die durch die Mitglieder eigenthümlich erworben werden können. Mitglied kann Jeder werden, der sich verpflichtet, wöchentlich 35 Oere (40 Pf.) auf die Dauer von 10 Jahren zu zahlen u. s. w. Für die Mitgliederbeiträge und im Verhältniß dazu stehende Anlehen wird jährlich eine entsprechende Anzahl jener Häuser erbaut. — Jeder Eigenthümer übernimmt sein Haus gegen eine jährlich zu zahlende Summe, die in ca. 20 Jahren den Betreffenden schuldenfrei macht. Wer im Verlauf von 10 Jahren so nicht zu einem Hause gelangt, kann alsdann seine mittlerweile durch Zins und Zinseszins aufgelaufenen Einlagen zurückverlangen.

Während der 10jährigen Frist wird das Capital sofort fällig zu Gunsten der Hinterbliebenen im Todesfall, wodurch der Verein eine Art Sterbecasse bildet. Daß der Verein mit diesen Statuten Großes erreicht hat, geht daraus hervor, daß er 1883 bereits 478 bewohnte Häuser besaß und 45 im Bau begriffen waren; zusammen enthielten diese Häuser Wohnungen für 1000 Familien. Aehnlich wie in Kopenhagen florirt auch der Flensburger Arbeiterbauverein, der 1878 mit 189 Mitgliedern begründet, 1883 bereits deren 517 zählte[3]). Die großen Erfolge der „société Mulhousienne des cités ouvrières" zu Mülhausen in Elsaß sind bekannt, und

---

[1]) Wir haben an sämmtliche Berliner Bau- und Terraingesellschaften geschrieben und um Statuten und Berichte gebeten, jedoch nur von einer kleineren Zahl dieselben erhalten, wofür wir hiermit Dank zu sagen, nicht verfehlen.

[2]) Vgl. P. Hansen, Die Wohnungsverhältnisse in den größeren Städten. Heidelberg 1883.

[3]) Vgl. P. Hansen, „Baut Arbeiterwohnungen". Flensburg 1878.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

haben den Beweis geliefert, daß dort eine Einrichtung ähnlich der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft sehr wohl im Stande ist, der Wohnungsnoth unter den arbeitenden Klassen abzuhelfen[1]).

Ueber die Thätigkeit und Erfolge der Terraingesellschaften und deren Verhältniß zur Berliner Bauthätigkeit[2]) spricht sich eine vor kurzem erschienene kleine Broschüre aus, deren leitenden Gedanken wir zustimmen. Es wird nachgewiesen, daß zur Abhülfe der Wohnungsnoth auch große Terrainunternehmungen eine wirthschaftliche Nothwendigkeit seien, und daß, um die Existenz der Gesellschaften zu sichern, dieselben mit genügendem, eigenem Kapital arbeiten, daß sie am besten schuldenfrei sein müßten; in Folge der nicht unerheblichen Kosten, die den Gesellschaften durch unentgeltliche Abtretung des Straßenlandes, Verwaltungskosten u. s. w. entstehen, muß der Preis der abverkauften Baustellen ein im Verhältniß zum Einkaufspreise hoher sein; trotzdem würden derartige Unternehmungen bei richtiger Auffassung und Durchführung ihrer Aufgabe für die Allgemeinheit segensreich wirken, auch ohne ihre eigenen Interessen zu schädigen; vor allem sei aber erforderlich, dem „Bauschwindel" durch Entziehung des Kapitals u. s. w. den Boden zu benehmen.

Wir resumiren uns zum Schluß dahin, daß u. E. die Wohnungsnoth in Berlin nicht sowohl ihren Grund hat in der Lage der Stadt und in der Bodenbeschaffenheit, als vielmehr in der Abneigung der Bauunternehmer gegen den Bau kleiner Wohnungen; auch die verbesserten und vermehrten Communikationsmittel — deren Fahrpreise allerdings billiger werden müßten — können keine durchgreifende Abhülfe schaffen, wenn nicht in der Peripherie, bezw. in den Vororten genügend kleine Wohnungen vorhanden sind, die den städtischen Lebensgewohnheiten entsprechen; die Erschließung neuer Bauterrains durch Anlegung fertiger Straßen wie dies Anfang der 70er Jahre bei der herrschenden Wohnungsnoth geschah[3]), dürfte eine fernere Vorbedingung zu gesteigerter Bauthätigkeit sein, der namentlich in der Königstadt, dem Spandauer Revier(außerhalb), dem Wedding und Moabit ein großes Terrain offen steht; daß auch erweiterte baupolizeiliche Bestimmungen zur Belebung der Bauthätigkeit, zur Schaffung kleiner Wohnungen erforderlich sein werden, haben wir an anderer Stelle darzulegen gesucht; es wird darauf ankommen, auf der einen Seite Erleichterungen für die Bauunternehmer festzusetzen, auf der anderen Seite die hygienischen Forderungen fest im Auge zu behalten. —

Abhülfe und zwar möglichst nachhaltige muß erzielt werden, und da in fast allen größeren deutschen Städten die Wohnverhältnisse der ärmeren Klassen als ungenügend zu bezeichnen sind und dieselben Gefahren für die

---

[1]) Eugène Veron, Les institutions ouvrières de Mulhouse et des maisons. Paris 1866, Hachette u. Co. — M. Schall, Das Arbeiterquartier in Mühlhausen im Elsaß. Berlin, 1877. — Les cités ouvrières de Mulhouse, leur bains et lavoirs. Mulhouse 1882.

[2]) B. Wieck, Terraingesellschaften. Berlin 1886.

[3]) Bericht über die Gemeindeverwaltung der Stadt Berlin pro 1877—1881. Thl. II. Fol. 3.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Gesammtbevölkerung in sich schließen, fragt es sich, ob nicht etwa auf dem Wege der Gesetzgebung einheitliche Normen festzusetzen wären; daß ein derartiges Vorgehen, welches in die Rechte des einzelnen Haus- und Grundbesitzers bezw. auch des Miethers eingreift, auf harten Widerstand stoßen würde, ist selbstverständlich; indessen muß dem Allgemeinwohl gegenüber das Interesse des Einzelnen zurücktreten.

Wir schließen mit den Worten des Oberbürgermeisters Miquel (Th. I, Einleitung), welcher sagt: „Auf keinem Gebiet ist es gefährlicher, für die Gesetzgebung den richtigen Zeitpunkt zu verpassen, als auf dem der Wohnungsfrage; nirgendwo ist es aber auch schwieriger, eingewurzelte schlechte Gewohnheiten zu überwinden, nirgendwo kostspieliger, bestehenden Uebelständen zu begegnen, als im Bauwesen und in der Benutzung der Wohnungen." —

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XV.

Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen in der Stadt Elberfeld.

Von

Ernst,

Beigeordneter und Vorsitzender der städtischen Armenverwaltung.

Die Stadt Elberfeld erstreckt sich von Osten nach Westen im Wupperthale zu beiden Seiten des Flusses. Der größere Theil der Stadt liegt am rechten, nördlichen, Wupperufer. Sie schließt sich östlich unmittelbar an die Stadt Barmen an und ist südlich, westlich und nördlich vom Landbezirk umschlossen. Eine Ausdehnung der Stadt in der Thalebene war nur nach Westen hin noch möglich; südlich wie nördlich waren die Höhen zu ersteigen. Diese in der Beschaffenheit des Bodens liegenden Schwierigkeiten sind indessen längst überwunden. Auf der Thalsohle westlich dehnt sich fast bis zur Gemeindegrenze die Stadt aus, und an beiden Thalseiten hinauf über die Höhen erstrecken sich heute, dank der städtischen Wasserleitung, wodurch die Nothwendigkeit der kostspieligen Brunnenanlagen beseitigt ist, weite Straßennetze, welche theils voll bebaut sind, theils der Bauthätigkeit noch großen Spielraum lassen.

Die größte Zahl der Häuser, namentlich in den älteren Stadttheilen, auch der Miethhäuser für die geringeren Klassen in den neueren Stadttheilen, ist in Ziegelfachwerk erbaut und besteht aus drei Geschossen, einem Erdgeschoß, einer ersten und zweiten Etage und einem Dachgeschoß. Selten, und meist erst in der Neuzeit entstanden, sind Häuser mit vier Geschossen außer dem Dachgeschoß. Der Fachwerkbau ist hier im Allgemeinen beliebt, weil er in Verbindung mit einer Schieferbekleidung durchaus trockene Wohnungen und die Möglichkeit gewährt, den kostspieligen Baugrund thunlichst auszunutzen. Neuerdings ist er mit Rücksicht auf die Feuersgefahr nur noch ausnahmsweise und bei isolirter Lage gestattet.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der am meisten bevölkerte Stadttheil ist der nördliche. Weit überwiegend in demselben ist die Arbeiterbevölkerung. Der ältere Theil besteht fast ausschließlich aus den vorbeschriebenen Fachwerkhäusern und ist enge bebaut. Der Raum ist nach Möglichkeit ausgenutzt; viele Häuser haben ein und mehrere Hintergebäude, so daß luftige Hofräume und Hausgärten in diesem Theile selten sind. Günstiger sind die Verhältnisse in dem neueren, höher gelegenen Theile. Die Häuser sind größtentheils geräumiger, die Zimmer höher und luftiger angelegt. Fast jedes Haus hat einen Hausgarten oder größeren Hofraum, die Häuserreihen sind noch vielfach unterbrochen durch freiliegende Gärten. Die hohe luftige Lage vermindert wesentlich die Nachtheile, welche die vielfach starke Bevölkerung der einzelnen Häuser mit sich bringt.

Aehnlich so sind die Verhältnisse in dem ebenfalls vorwiegend von der unbemittelten Klasse bewohnten nordöstlichen Stadttheile. Derselbe ist hoch gelegen, hat noch viele Gärten und unbebaute Grundstücke, in seiner Mitte einen großen freien Platz, den sogenannten Exercierplatz, und südlich die alten Kirchhöfe, welche jetzt in öffentliche Parkanlagen umgeschaffen werden sollen. Die großen städtischen Parkanlagen (die Hardt) liegen zwischen diesem und dem östlichen Stadttheile. Letzterer ist, wie auch der westliche, größtentheils von der wohlhabenden Bevölkerung bewohnt. Die Häuser haben fast alle, theilweise große, Gärten. Dem Flußufer entlang liegen Fabriken und andere gewerbliche Anlagen.

In der Mittelstadt, dem Centrum, concentriren sich vorzugsweise die großen Verkaufsgeschäfte. Dieser älteste, aber in der Neuzeit durch Um- und Neubauten fast gänzlich umgestaltete Stadttheil ist eng ineinander gebaut. Ein Gärtchen findet sich nur selten bei einem Hause. Viele Häuser entbehren jeglichen Hofraumes. Die Straßen sind schmal. Auf die Erbreiterung derselben wird jedoch bei Umbauten fortgesetzt Bedacht genommen.

Im Allgemeinen günstig liegen auch die Verhältnisse in dem von der Bergisch-Märkischen Eisenbahn durchschnittenen südlichen und südwestlichen Stadttheile. Der letztere ist in den jüngsten zwei Jahrzehnten entstanden und hat eine größere Häusergruppe des Landbezirks, den Arrenberg, der Stadt einverleibt. Der alte, kleinere Theil der Südstadt hat überdies in neuester Zeit in gesundheitlicher und ästhetischer Hinsicht eine wesentliche Verbesserung erfahren durch den Abbruch der alten Fuhr, des ehemaligen Gerberviertels an der Wupper, in dem seit Menschengedenken die Prostitution ihre Heimstätten besaß.

Die Stadt hat daselbst 34 Häuser erworben und in den letzten Wochen abbrechen lassen, welche, alt, baufällig und unschön, dem Stadtbilde schon lange zur Unzierde gereicht hatten und in Folge ihrer zwischen Fluß und Bergwand eng zusammengedrängten und niedrigen, Ueberschwemmungen häufig ausgesetzten Lage, bei Epidemien der Krankheit stets reichliche Nahrung boten. Die Stadt läßt gegenwärtig die Straße höher legen und mit der Eisenbahnbrücke, dem Bahnhofsplatze, dem neuangelegten Brausenwertherplatze, auf dem sich die prächtigen Bauten des neuen Stadttheaters und der städtischen Badeanstalt erheben, in Verbindung

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bringen. Auf die Folgen des obigen Vorganges in Bezug auf die Wohnungsfrage komme ich später noch zurück.

Große freie Plätze hat die Stadt nur wenige. Insbesondere fehlt es in dem starkbevölkerten großen nördlichen Stadttheile an solchen. Der neu errichtete Karnapsplatz liegt noch an der Grenze dieses Stadttheiles. Es ist jedoch Vorsorge getroffen worden, daß in den neueren, noch nicht ausgebauten Theilen der Stadt freie Plätze angelegt werden.

Dagegen sind aus den waldigen Höhen rings um die Stadt und in unmittelbarer Nähe derselben parkartige Anlagen geschaffen und in denselben auf allen Seiten der Stadt große, schattige Plätze angelegt worden. Für die stetige Erweiterung dieser Anlagen sorgt ein Verschönerungsverein mit Unterstützung der Stadt. Die Stadt selbst hat ferner in diesem Jahre, aus Anlaß des Regierungsjubiläums Sr. Majestät des Königs, eine Stiftung von 100 000 Mk. errichtet zum Ankauf von Waldungen in der Umgebung der Stadt.

Die städtische Wasserleitung, welche das Wasser aus dem Rheinthale bei Benrath entnimmt und alle Theile der Stadt, mit Ausnahme einzelner, ausnahmsweise hoch gelegener Gebäude, mit Wasser versorgt, besteht seit dem Jahre 1879. Die Zahl der Anschlüsse beträgt etwa 4000.

Eine Canalisation der Stadt zur Ableitung der Bach- und Regenwässer ist in der Anlage begriffen und für einzelne Stadttheile bereits in Wirksamkeit.

Die Abfuhr der Abfallstoffe, des Kehrichts u. s. w. geschieht täglich in allen Stadttheilen auf Kosten der Stadt. Die Reinigung der Straßen liegt gegenwärtig noch den Anwohnern ob und wird vom nächsten Jahre ab auf Kosten der Stadt ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Abtrittsgruben ist erst durch eine Verordnung vom Jahre 1865 das Ablassen des Inhaltes in Canäle, Bäche 2c. untersagt und die wasserdichte Herstellung des Bodens und der Wände angeordnet worden. Später hat die Baupolizeiordnung vom Jahre 1871 und neuerdings diejenige vom 18. November 1885 bezüglich dieser Anlagen das Nöthige geregelt. Die Entleerung der Gruben geschieht fast durchweg bei Tage mittelst der „geruchlosen" Reinigungsmaschinen durch Privatunternehmer. Die Frage der Wegschaffung der Fäcalien sowie der Schmutzwässer in rationellster Weise befindet sich in der Vorberathung. Projecte sind ausgearbeitet und liegen zur Entscheidung vor. Terrain zur Ausführung von Centralanlagen ist bereits angekauft. Hoffentlich wird diese Einrichtung über kurz oder lang das Ganze der Stadtreinigung vollenden.

Die bis zum 1. Januar 1886 in Gültigkeit gewesene Baupolizeiordnung bestimmte, daß alle zum Aufenthalte von Menschen bestimmten Räume in neuen Gebäuden und in neu aufzubauenden Stockwerken wenigstens 2,9 Meter und, wenn solche in vorhandenen Gebäuden neu angelegt werden, wenigstens 2,5 Meter lichte Höhe haben müssen. Die am 1. Januar d. J. in Kraft getretene Baupolizeiordnung hat dieses Mindestmaß allgemein auf 3 Meter erhöht und für Dachräume, welche zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen bestimmt sind, auf 2,50 Meter festgesetzt. Wohnungen in neuen Häusern durften und dürfen erst nach Ablauf von 6 Monaten

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nach Vollendung des Rohbaues bezogen werden, welche Frist die Polizeibehörde auf 3 Monate ermäßigen kann, wenn dieselbe die Ueberzeugung gewinnt, daß die Wohnungen nach dieser Zeit hinreichend trocken sein werden. Auch bezüglich der Höhe der Gebäude, je nach der Straßenbreite, ist das Nöthige angeordnet. Wohngebäude dürfen einschließlich des Erdgeschosses nicht mehr als fünf Stockwerke erhalten und Grundstücke fortan nur bis zu $^3/_4$ ihrer Gesammtfläche bebaut werden.

Eine Wohnungsnoth in größerem Umfange trat in der Mitte der fünfziger Jahre hervor. Sie zeigte sich in einer mit jedem Umzugstermine wachsenden Zahl von obdachlosen Familien, welche mit ihrer Habe auf der Straße lagen und eine Wohnung nicht zu beschaffen vermochten. Die Stadt war genöthigt, zwei nicht mehr im Gebrauche befindliche ehemalige Schullocale zur Aufnahme der Obdachlosen einzurichten. Zeitweilig mußte auch das alte Waisenhausgebäude, welches nach Uebersiedelung der Anstalt in das neue Gebäude leer stand, dazu benutzt werden. Die Zahl der obdachlosen Familien betrug sechszig und mehr. Seitdem ist diese Erscheinung nicht wieder ganz verschwunden.

Zwar war ein eigentlicher Wohnungsmangel einige Jahre später gehoben; aber es war kein Ueberfluß an kleinen Wohnungen vorhanden. Der Vermiether, welcher vorher wohl darauf bedacht sein mußte, seine Wohnungen rechtzeitig zu vermiethen, sah sich nun in die Lage versetzt, eine strengere Auswahl treffen und, was ihm nicht paßte, abweisen zu können. Hatte er auch zum Ziehtermine die eine oder andere Wohnung noch leer stehen, so brauchte er sich deshalb keine Sorge zu machen; er durfte sicher sein, ohne Verluste zu erleiden, immer noch einen Miether zu finden. Familien mit reichem Kindersegen war die Beschaffung einer Wohnung sehr erschwert. Unter diesen für die Vermiether günstigen Umständen stiegen die Miethpreise. Auch wurden gegenüber den Schwierigkeiten viele Miether sorglos; die Stadt hatte Vorkehrungen getroffen, im Nothfalle die Obdachlosen unterzubringen; man ließ es darauf ankommen.

So ist es bis heute geblieben.

Freilich hatten die Obdachlosen mit sehr vereinzelten Ausnahmen zu aller Zeit einen Makel an sich, welcher sie in dem Mitbewerb um eine Wohnung unterliegen ließ. Sie sind schlechte Miethzahler, liederlich, schmutzig, streitsüchtig u. s. w. In den besseren Fällen ist es die unliebsam große Kinderzahl, welche sich mit der Armuth und äußeren Verkommenheit paart. So bilden diese Leute an jedem Umzugstermine den von den Vermiethern verschmähten Ueberschuß, welcher erst nach und nach wieder ein Unterkommen findet, und meist nur, wenn die Armenverwaltung die Miethe auf einen oder zwei Monate im Voraus zahlt oder Bürgschaft dafür leistet. Und mit diesem Opfer allein kommt die Armenverwaltung nicht davon. In der Regel fehlt den Leuten auch alles Mobiliar, weil alles der frühere Vermiether für seine Miethforderung zurückbehalten hat. Um die Rückkehr in ordnungsmäßige Verhältnisse zu ermöglichen, bleibt

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nur übrig, entweder die nöthigste Ausrüstung zu geben oder das zurückbehaltene Mobiliar von meist zweifelhaftem Werthe einzulösen.

Ich lasse dahingestellt sein, ob und in wie zahlreichen Fällen die Wohnungsfrage, welche das tägliche Mühen um den Lebensunterhalt noch erschwert, den sittlichen Verfall verursacht oder doch ihm Vorschub geleistet hat. Das habe ich jedoch öfter wahrnehmen müssen, daß einzelne Familien, über welche einmal die Obdachlosigkeit gekommen, nun unaufhaltsam immer mehr und mehr in Rückgang geriethen und immer wieder ihre Zuflucht zum städtischen Obdach nehmen mußten.

Der Ortsgebrauch, wonach die Wohnung auf ein Jahr mit halbjährlicher Kündigung vermiethet wird, ist für kleine Wohnungen vielfach abgeschafft worden. Man vermiethet auf drei, zwei, einen Monat, ja in vielen Fällen nur auf eine Woche, und zwar unter dem Beding der Vorauszahlung der Miethe. Wird diese Bedingung nicht erfüllt, so erfolgt ohne weitere Umstände die Aussetzung; so lauten die Verträge. Das befördert natürlich die Unseßhaftigkeit, die Unordnung und die Verarmung. Ein hier gebräuchliches Sprüchwort sagt: „Zehnmal umziehen ist wie einmal abbrennen." Ist ein Miether dem Vermiether nicht angenehm, und bleibt er einmal aus irgend einem Grunde mit der Miethzahlung zurück, so muß er alsbald die Wohnung räumen. Der Vermiether riskirt dabei nichts; andere Bewerber um die leer werdende Wohnung warten schon an der Thüre. So kommt es, daß nicht nur an den gewöhnlichen Umzugsterminen, sondern zu jeder Zeit Obdachlose unterzubringen sind. So vortrefflich auch bei diesem Verfahren das Interesse der Vermiether gewahrt sein mag, es ist doch sehr zu wünschen, daß dasselbe der unbemittelten Klasse gegenüber nicht allgemein zur Anwendung kommt. Um ihre Arbeiter vor Nachtheilen zu schützen, lassen einzelne Fabrikanten einen Theil des Wochenlohnes zurückhalten und erst an den Miethzahlterminen auszahlen, eine Fürsorge, deren allgemeinere Einführung zu wünschen wäre.

Eines der in den fünfziger Jahren zur Aufnahme von Obdachlosen eingerichteten Schullocale hat diesem Zwecke dauernd erhalten bleiben müssen. Dasselbe ist baulich erweitert, als eine dauernde städtische Anstalt organisirt und der Armenverwaltung überwiesen worden.

In das „städtische Obdach" wurden aufgenommen:

1866	43	Personen	(Einzelne,	Familienhäupter	und	Angehörige),	und	verblieben	darin	am Jahresschlusse 48,
1872	74	„	.	.	.	.	.	„	„	26,
1875	75	„	.	.	.	.	.	„	„	35,
1877—78	96	„	.	.	.	.	.	„	„	49,
1879—80	60	„	.	.	.	.	.	„	„	45,
1881—82	78	„	.	.	.	.	.	„	„	29,
1882—83	53	„	.	.	.	.	.	„	„	22,
1883—84	111	„	.	.	.	.	.	„	„	25,
1884—85	112	„	.	.	.	.	.	„	„	41.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Darunter befanden sich in jedem Jahre Personen, deren Aufnahme nicht wegen Obdachlosigkeit, sondern aus anderen Gründen erfolgte, und unverehelichte Frauenzimmer, welche zur Abhaltung ihrer Niederkunft darin aufgenommen waren.

Es darf nicht angenommen werden, daß es thatsächlich an Wohnungen für diese Obdachlosen gefehlt hätte. Alle hätten eine Wohnung finden können, wie sie auch immer nach und nach eine gefunden haben. Es war ihnen nur erschwert, weil kein Ueberfluß an kleinen Wohnungen vorhanden war. Angebot und Nachfrage standen stets in gleichem Verhältniß zu einander.

Sehen wir einmal zu, wie sich die Bauthätigkeit zur Herstellung von Wohnstätten im Allgemeinen zu der Bevölkerungszunahme verhalten hat.

Die Zahl der Wohnhäuser betrug 1864: 3658,
1867: 4008,
und es kamen Einwohner auf ein Wohnhaus . 1864: 16,95.
1867: 16.30.

Nach den Volkszählungsergebnissen betrug

die Bevölkerungszahl:	die Zahl der Haushaltungen:	die Zahl der Wohnhäuser:
1871 71 775	15 562	4340
1875 80 599	17 679	5238
1880 93 538	20 367	5742
1885 106 492	22 741	61 18

Auf jedes Wohnhaus entfielen im Durchschnitt

	Haushaltungen:	Personen:
1871	3,59	16,54
1875	3,38	15,39
1880	3,55	16,29
1885	3,72	17,41.

Es ergiebt sich nach Obigem eine Zunahme

	der Bevölkerung:	der Haushaltungen:	der Wohnhäuser:
1875 gegen 1871 um	12,29 %	13,60 %	20,69 %
1880 „ 1875 „	16,05 %	15,20 %	9,62 %
1885 „ 1880 „	13,84 %	11,65 %	6,55 %
1885 „ 1871 „	48,36 %	46,13 %	40,96 %

Unverkennbar hat in der Periode nach 1871 (bis 1875) auf dem Gebiete der Bauthätigkeit, wie auf vielen anderen Gebieten, eine Ueberproduction stattgefunden, die in den nachfolgenden Perioden ihren naturgemäßen Ausgleich gefunden hat. Mehr als nur den Ausgleich; denn wie aus dem Vergleiche der Ergebnisse des Jahres 1885 mit denen des Jahres 1871 hervorgeht, ist die Zunahme der Wohnhäuser hinter der der Haushaltungen um stark 5 % zurückgeblieben. Dazu kommt, daß die durchschnittliche Einwohnerzahl eines Wohnhauses schon im Jahre 1871 eine ziemlich hohe war, wie ein Vergleich mit den nachstehenden heutigen Ergebnissen einer Reihe gleichartiger Städte ergiebt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Auf ein Wohnhaus entfallen[1])

in Kassel	24,7 Personen,	in Düsseldorf	16,5 Personen,		
„ Dortmund	18,8 „	„ Essen	15,4 „		
„ Hannover	18,3 „	„ Cöln	14,7 „		
„ Barmen	17,9 „	„ Crefeld	14,1 „		
„ Aachen	17,5 „	„ Duisburg	12,2 „		

Ich habe vorhin des Abbruchs von 34 Häusern an der alten Fuhrstraße erwähnt. Diese Häuser waren von 101 Familien, aus zusammen 429 Personen bestehend, und von 40 Einzelnstehenden bewohnt. Bis auf einige haben alle diese Familien und Einzelnstehenden zwar wieder eine Wohnung gefunden, jedoch nur, nachdem eine Anzahl anderer Familien ihnen Platz gemacht hatte. Die Zahl der Obdachlosen aus allen Stadttheilen stieg nach dem Ziehtermine am 1. Mai auf eine bedenkliche Höhe. Mehrere wohnungslos gewordene Familien haben ein vorläufiges Unterkommen bei Verwandten und Bekannten gefunden und bis jetzt die Hülfe der Behörde noch nicht in Anspruch genommen. Gleichwohl ist die Bevölkerung des städtischen Obdachs von 44 Personen, welche sich Ende April darin befanden, auf über 100 Personen angewachsen. Damit ist diese Anstalt in bedauerlichem Maße überfüllt. Außerdem haben zwei städtische Häuser, welche zum Abbruch bestimmt waren, nothdürftig zur Aufnahme von Obdachlosen in Stand gesetzt werden müssen. Dieselben sind ebenfalls voll belegt. Die vielfachen Bemühungen, kleine leerstehende Wohnungen zu ermitteln, haben zwar das Ergebniß gehabt, daß einige, etwa 6 bis 8 solcher Wohnungen sich gefunden haben; es hat bis jetzt jedoch noch keiner der Eigenthümer sich herbeilassen wollen, von den obdachlosen Familien darin aufzunehmen, selbst solche nicht, die zur Aufbringung der geforderten, nicht gerade mäßigen Miethpreise im Stande zu sein scheinen. Ich zweifle nicht daran, daß außer den bekannt gewordenen noch andere leerstehende kleine Wohnungen vorhanden sind; indessen ist die Qualität der Obdachlosen durchweg eine so geringe, daß die Scheu der Vermiether wohl begreiflich ist. Es wird erfahrungsmäßig eine längere Zeit darüber hingehen, bis nach und nach einzelne der obdachlosen Familien wieder eine eigene Wohnung bezogen haben werden. Einem anderen Theile wird dies, da unverkennbar jetzt ein Wohnungsmangel, d. h. ein Mangel an kleinen Wohnungen für Unbemittelte, vorhanden ist, voraussichtlich in naher Zeit nicht gelingen. Da für solche ungewöhnliche Anforderungen das städtische Obdach nicht ausreicht, so beschäftigen sich gegenwärtig die Armenverwaltung und die Stadtverordnetenversammlung mit der Frage der Erweiterung desselben, sei es durch Neubau an einer anderen Stelle oder durch Ankauf eines oder mehrerer fertiger Häuser.

Die Wohnung ist ohne Zweifel eines der wichtigsten Lebensbedürfnisse. Gesundheit, Ordnung, Sitte, das Behagen, ja das Wohl der Familie sind davon abhängig. Eine Familie kann in der Kleidung sich bescheiden, in

[1]) Ermittelt aus den vom Königl. Preußischen statistischen Bureau veröffentlichten vorläufigen Ergebnissen der Volkszählung vom 1. December 1885.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

der Nahrung genügsam sein; aber eine Beschränkung in der Wohnung, bei welcher den Anforderungen der Gesundheit, der Ordnung und Sitte nicht Rechnung getragen ist, hat den Rückgang des Familienwohls zur Folge. Leider wird in den Arbeiterkreisen dies vielfach nicht bedacht. Um für andere Bedürfnisse geringeren Werthes die Mittel zu behalten, wird an der Wohnung gespart. Der Arbeiter ist während des ganzen Tages auf seiner Arbeitsstelle; in welchen Räumen seine Familie den Tag über lebt, das bedenkt er nicht. In vielen Fällen gehen Mann und Frau in die Fabrik; die Kinder werden Anderen zur Aufsicht überlassen; ihnen ist die Wohnung nicht mehr als eine Schlafstelle. Würde allgemein mehr Werth auf die Wohnung gelegt, so würden die schlechten, für Menschen ungeeigneten Wohnungen bald verschwinden.

Es wird angenommen, daß ein Fünftel des Einkommens auf die Wohnung verwendet werden darf. Ich halte dies für zulässig, auch noch für den Arbeiter, glaube indeß, daß damit auch die äußerste Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht ist. Nehme ich nun an, daß der Durchschnittswochenlohn eines Arbeiters 15 Mark beträgt, welcher Satz auch der Berechnung der Mindestleistung der Ortskrankenkassen zu Grunde gelegt worden ist, so ergiebt sich als äußerste Aufwendung für die Wohnung ein Jahresbetrag von 150 Mark. Das Wohnungsbedürfniß einer Arbeiterfamilie, wenn nicht zugleich die Arbeitsstätte damit verbunden sein muß, erfordert mindestens zwei geräumige Zimmer. Vielköpfige Arbeiterfamilien haben in der Regel erwerbsfähige Angehörigen, größeres Einkommen und können entsprechend mehr für die Wohnung aufwenden.

Kann nun eine Arbeiterfamilie für die äußerst zulässige Miethaufwendung von jährlich 150 Mark eine Wohnung sich verschaffen, welche dem angegebenen geringsten Bedürfniß entspricht?

Um diese Frage zuverlässig beantworten zu können, habe ich den Vorstand des hier bestehenden Haus- und Grundbesitzervereins um eine Auskunft über den Durchschnittspreis einer Wohnung für Arbeiterfamilien, pro Zimmer berechnet, ersucht.

Nach der erhaltenen Auskunft beträgt der Preis eines Zimmers in der

1., 2. und 3. Etage	60—90	Mark,
Mittel	75	„
eines Speicherzimmers	40—60	„
Mittel	50	„

Hiernach ist der Mittelpreis einer dem Mindestbedürfniß einer Arbeiterfamilie entsprechenden Wohnung 150 Mark. Derselbe erschöpft die volle Leistungsfähigkeit eines Arbeiters.

Eine große Zahl von Arbeiterfamilien, deren Einkommen den obigen Durchschnittssatz von 15 Mark nicht erreicht, ist demnach darauf angewiesen, sich billigere Wohnungen zu verschaffen oder einen die Zahlungsfähigkeit übersteigenden Miethpreis aufzuwenden. Ob das erstere möglich ist, ergiebt sich aus dem Folgenden.

Ich habe ferner die 26 Armenbezirke um eine Erhebung über die Wohnungsverhältnisse der Unterstützten ersucht. Diese Untersuchung um-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

faßt 710 Wohnungen in allen Stadt- und Landbezirken, nämlich 313 Wohnungen einzelnstehender Personen und 397 Familienwohnungen. Aus den Ergebnissen stelle ich Folgendes zusammen:

Von den Wohnungen der Einzelnstehenden sind 124 Etagenwohnungen, 187 Speicherwohnungen. 48 bestehen aus je zwei Zimmern, 265 aus einem Zimmer. Der Miethpreis beträgt durchschnittlich 58,60 Mk., d. i. 37,6 % desjenigen Betrages, welchen die Armenordnung als zum nothdürftigen Unterhalt einer alleinstehenden Person, einschließlich Wohnung und Kleidung, als erforderlich bezeichnet.

Von den Familien bewohnen 112, zusammen 381 Personen ausmachend, je ein Zimmer, durchschnittlich 3,4 Personen ein Zimmer. (In 25 Fällen bewohnen über 5 bis 8 Personen — Glieder einer Familie — ein Zimmer).

Eine solche Wohnung kostet durchschnittlich 65,90 Mk.

256 Familien, zusammen 1187 Personen ausmachend, bewohnen je 2 Zimmer, durchschnittlich 2,3 Köpfe pro Zimmer. Eine solche Wohnung kostet durchschnittlich 104,53 Mk.

24 Familien, zusammen 136 Personen, bewohnen je 3 Zimmer, durchschnittlich 1,89 Köpfe pro Zimmer. Davon sind 2 Wohnungen im Erdgeschoß, 11 Etagenwohnungen, 10 Speicherwohnungen und eine bestehend aus einem Zimmer im Erdgeschoß, einem Zimmer in der Etage und einem Speicherzimmer. Eine solche Wohnung kostet durchschnittlich 122,60 Mk.

5 Familien, zusammen aus 26 Köpfen bestehend, bewohnen je 4 Zimmer. Davon ist eine Wohnung ganz im Erdgeschoß, eine in der Etage gelegen; eine besteht aus 2 Etagen- und 2 Speicherzimmern, zwei aus je 2 Zimmern im Erdgeschoß und 2 Speicherzimmern. Eine solche Wohnung kostet durchschnittlich 162,80 Mk.

Von den aus einem und aus zwei Zimmern bestehenden Familienwohnungen, zusammen 368, sind 180, also die Hälfte, minderwerthige, nämlich 9 Kellerwohnungen und 171 Speicherwohnungen.

Zusammengerechnet bewohnen 397 Familien, aus zusammen 1730 Personen bestehend, 716 Zimmer, durchschnittlich 2,42 Personen ein Zimmer. Der durchschnittliche Miethpreis ist 93 Mk. für eine aus 1,78 Zimmern bestehende Wohnung.

Durchschnittlich beträgt der Miethpreis einer Wohnung

		eines Einzelstehenden,	einer Familie
im nördlichen	Stadttheil	62,00 Mk.,	99,00 Mk.,
im nordöstlichen	„	54,00 „ ,	94,00 „ ,
im östlichen	„	48,00 „ ,	87,00 „ ,
im westlichen	„	60,00 „ ,	91,00 „ ,
im mittleren	„	62,00 „ ,	98,00 „ ,
im südlichen	„	61,00 „ ,	90,00 „ ,
im Landbezirke		50,00 „ ,	82,00 „ .

Von den untersuchten 710 Wohnungen werden 45 als ungesund, 31 als schlecht, also 76, d. i. 11 %, als für Menschen ungeeignete Woh-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nungen bezeichnet. Vom sanitäts- und baupolizeilichen Standpunkte wird sich kaum eine Handhabe finden, das Vermiethen dieser Wohnungen zu untersagen, und ich zweifle nicht, daß ebenso beschaffene und schlechtere Wohnungen noch viele vorhanden sind.

114 Wohnungen, also über 16 %, sind weder selbst noch das Haus, an die Wasserleitung angeschlossen. (Die außer dem Bereiche der Wasserleitung liegenden Wohnungen sind selbstverständlich nicht mitgezählt.)

Die ungesunden und schlechten Wohnungen kommen in allen Bezirken der Stadt vor. Neun davon sind inzwischen durch den Abbruch der alten Fuhrstraße beseitigt worden.

Ich fasse die Ergebnisse der vorstehenden Ausführung in folgende Sätze zusammen:

1) die öffentlichen Einrichtungen zur Förderung der Gesundheit und Wohlfahrt sind gut und werden mehr und mehr vervollkommnet;
2) die Bauthätigkeit zur Herstellung von Wohnstätten hat mit der Bevölkerungszunahme nicht gleichen Schritt gehalten;
3) es ist ein Mangel an kleinen und guten Wohnungen vorhanden;
4) der Mittelpreis einer dem Mindestbedürfniß einer Arbeiterfamilie entsprechenden Wohnung beträgt ein Fünftel des durchschnittlichen Arbeitslohnes; eine höhere Aufwendung überschreitet die Leistungsfähigkeit des Arbeiters;
5) die billigeren Wohnungen sind, mit wenigen Ausnahmen, ungenügend in Bezug auf die Anforderungen von Ordnung und Sitte;
6) eine große Zahl der billigen Wohnungen ist, weil schlecht und ungesund, für Menschen ungeeignet.

Es liegt hierin eine ernste Mahnung an Alle, welche hier Hülfe bringen können, der Wohnungsfrage der ärmeren Bevölkerungsklassen Elberfelds eine thatkräftige und opferwillige Aufmerksamkeit zu schenken. —

Schließlich will ich noch kurz über dasjenige berichten, was bisher zur Steuer einer Wohnungsnoth und zur Besserung der Wohnungsverhältnisse Unbemittelter hierselbst geschehen ist.

Das erste Unternehmen dieser Art wurde schon im Jahre 1825 ins Leben gerufen. Es bildete sich ein Verein auf Actien zu dem Zwecke, eine Anzahl dem Bedürfnisse entsprechender Wohnungen, zunächst für Fabrikarbeiter und Handwerker, zu erbauen. Es wurden auf einem von der Armenverwaltung käuflich erworbenen Grundstücke am Ostersbaum (im östlichen Stadttheil) zwei Reihen casernenartiger dreistöckiger Häuser erbaut, welche zusammen 105 geräumige, zweckmäßig eingerichtete Wohnungen enthalten. Fast zu der Hälfte der Wohnungen gehört ein kleiner Garten. Alle Häuser sind an die Wasserleitung angeschlossen. Jedes Zimmer ist heizbar. Der Miethpreis beträgt durchschnittlich für ein zweifensteriges geräumiges Zimmer 48 M., für ein Speicherzimmer 30 M. jährlich. Die Lage der Häuser ist eine gesunde.

Der Name des Vereins ist „Elberfelder Bau-Verein".

Eine „gemeinnützige Baugesellschaft" trat im Jahre 1858 zusammen, nachdem, wie vorberichtet, ein Mangel an Wohnungen für die arbeitenden

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Klassen sich besonders fühlbar gemacht hatte. Dieselbe nahm als wesentlichen Grundsatz für die Errichtung ihrer Häuser an, daß keine Arbeiter-Casernen erbaut, vielmehr in die einzelnen Gebäude eine möglichst kleine Zahl von Wohnungen gelegt, auch eine jede derselben mit einem besonderen Eingange versehen und von den übrigen völlig abgeschlossen werden solle. Diesem Grundsatze entsprechend wurden zunächst auf einem in unmittelbarer Nähe der Stadt (in der Distelbeck) gelegenen Grundstücke 4 Häuser zur Probe, und zwar zwei mit je 4 Wohnungen, welche für Weber, die 2 Stühle aufzustellen haben, brauchbar sind, und 2 mit je 6 etwas kleineren Wohnungen für Arbeiter und Handwerker erbaut. Jeder Wohnung wurde ein Stück des die Häuser umgebenden Landes als Gemüsegarten zugewiesen. Der Miethpreis der größeren Wohnungen beträgt 138 M., der der kleineren 96 M. Etwas später wurden in einer von der Distelbeckerstraße sich abzweigenden Straße, welche jetzt den Namen „Vereinsstraße" führt, noch sieben Häuser gebaut, jedoch, um die Baukosten zu vermindern, nicht einstöckige, wie die zuerst gebauten 4 Häuser, sondern zweistöckige. Diese 7 Häuser enthalten zusammen 45 Wohnungen und zwar 6 je 6 und eines 9. Das größeste der Häuser ist für die Bedürfnisse von Webermeistern, welche 3 Stühle aufzustellen haben, 3 sind für Weber mit 1 oder 2 Stühlen und 3 für Fabrikarbeiter und andere Personen, welche nicht Weber sind, eingerichtet worden. Jedem Miether kann ein bei dem Hause liegender Gemüsegarten überwiesen werden.

Die Miethpreise sind folgende:

in dem Hause für Weber, welche 3 Stühle aufzustellen haben, für eine Wohnung im Erdgeschoß oder in der 1. Etage, bestehend aus 2 größeren und einem kleineren Zimmer, nebst Vorbühnchen und Kellerraum, 180 M.,
für eine Wohnung im Dachgeschoß, aus den gleichen Theilen bestehend, 135 M.;

in den 3 Häusern für Weber mit 1 oder 2 Stühlen für eine Wohnung im Erdgeschoß oder in der 1. Etage, bestehend aus 2 gleich großen Zimmern, nebst Vorbühnchen und Kellerraum, 120 M.,
für eine solche Wohnung im Dachgeschoß 96 M.;

in den 3 Häusern für Fabrikarbeiter ꝛc. für eine Wohnung im Erdgeschoß oder in der 1. Etage, bestehend aus zwei gleich großen Zimmern, nebst Vorbühnchen und Kellerraum, 114 M., für eine Wohnung im Dachgeschoß 90 M.

Das Statut der Gesellschaft ist später aufgestellt worden; sie nennt sich: „Elberfelder gemeinnützige Actien-Bau-Gesellschaft."

Das dritte und jüngste Unternehmen begann im Jahre 1865. Die Anregung dazu ging von Arbeitern und kleinen Handwerkern aus. Sie wollten ein große, alle wohlgesinnten Arbeiter umfassende Genossenschaft gründen, deren Mitglieder monatlich wenigstens 25 Pfennig einzahlen sollten. Aus diesen von Tausenden emsig zusammengebrachten Beträgen sollten Grundstücke erworben und Häuser gebaut werden, natürlich mit Hülfe von Wohlhabenden, welche die Hälfte des zu einem Hause erforder-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

lichen Capitals gegen Hypothek und Zinsen hergeben sollten. Die Wohnungen sollten durch das Loos unter die Mitglieder vertheilt werden und die Miethe nur soviel betragen, als Unterhaltung, Verzinsung und Amortisation erforderte. Der Verein kam auf dieser Grundlage nicht weiter. Es traten deshalb angesehene, gemeinsinnige Bürger demselben bei, übernahmen die Leitung, errichteten ein anderes Statut und sammelten vor Allem bei Arbeitgebern und Wohlhabenden das nöthige Capital, welches erst zu verzinsen war, wenn die fertiggestellten Wohnungen ihre Erträge lieferten. Sodann wurden auf einem billig hergegebenen Grundstücke an der Neviandtstraße, außerhalb der Stadt, jedoch in nicht großer Entfernung von derselben 20, in Fachwerkbau ausgeführte Häuser, welche 40 Wohnungen enthalten, erbaut. Die Wohnungen werden vermiethet. Sie bestehen aus 3, bezw. 4 heizbaren Zimmern. Jedes Haus hat ein Erdgeschoß und eine obere Etage. Jede Wohnung ist für sich abgeschlossen und hat einen besonderen Eingang. Zu jeder Wohnung gehört auch ein kleiner Garten. Außerdem kann, gegen eine besondere jährliche Zahlung von 5 Mk., ein Stück Kartoffelland dazu gegeben werden. Diese letztere Einrichtung soll sich vortrefflich bewähren, indem sie einen seßhaften Miethersstamm erhält; denn wer den etwas schweren und steinigen Boden cultivirt hat, will den mühsam errungenen Nutzen möglichst lange genießen. Es ist die Erfahrung gemacht worden, daß die Besitzer von Kartoffelland sich durch Sparsamkeit auszeichnen und die pünktlichsten Miethzahler sind.

Die Miethpreise betragen 158, 156 und 136 Mk. für eine Wohnung jährlich.

Die Häuser sind nicht an die Wasserleitung angeschlossen; es ist jedoch gutes Brunnenwasser vorhanden.

Der Verein führt den Namen: „Elberfelder Bürger-Bau-Verein"; er besitzt Corporationsrechte.

Die Wohnungen aller drei gemeinnützigen Vereine sind sehr gesucht.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XVI.

Die Wohnungsverhältnisse in Breslau.

Bericht,

dem Verein für Socialpolitik erstattet

von

Dr. jur. **Paul Honigmann**, Rechtsanwalt in Breslau.

Uebersicht.

I. Die Bevölkerung. (Wachsthum und Zusammensetzung.) — II. Die Stadt. (Topographie. Die innere Stadt. Die Vorstädte. Bauthätigkeit. Besitzwechsel.) — III. Die Wohnungen. (Straßenlage. Höhenlage. Gewerbliche Benutzung. Größe. Wohndichtigkeit. Uebervölkerung.) — IV. Die Wohnarten. (Eigenthümer-, Dienst- und Frei-Wohnungen. Miethe. Aftermiethe. Verhältniß von Miethe und Einkommen. Miethsdauer. Obdachlosigkeit.) — V. Der Gesundheitszustand der Wohnungen. (Räumliche und Bodenverhältnisse. Baurecht. Communale Einrichtungen. Sterblichkeit.)

Die statistischen Nachweisungen sind für diesen Bericht zusammengestellt, bezw. berechnet nach folgenden

Quellen:

v. Yffelstein, Localstatistik der Stadt Breslau. 1866.
Breslauer Statistik, herausgegeben vom statistischen Amt der Stadt Breslau. Serie I—X. 1876—1886.
Verwaltungsberichte des Magistrats der Haupt- und Residenzstadt Breslau für die Etatsperioden 1870—74, 1875—77, 1877—80 und 1880—83.
Vgl. auch die Citate zu Abschnitt V.

I. Breslau, eine alte, zum Theil noch alterthümliche Provinzialstadt, ist erst im Laufe dieses Jahrhunderts zu einer deutschen Großstadt erwachsen. Die Einführung der preußischen Verwaltung, die Entfestigung der Stadt, die Verlegung der Frankfurter Universität dahin, bezeichnen den Anfang einer Entwickelung, welche mit dem Fortschritt der gewerblichen Technik, mit Gründung und Ausbau der Eisenbahnen, zunächst auf dem Gebiete des Handels und der Industrie und im Anschluß daran nach allen Richtungen des öffentlichen Lebens und Verkehrs einen immer beschleunigteren Gang und eine immer umfassendere Ausdehnung angenommen hat.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Am deutlichsten prägt sich diese Entwickelung in der Bevölkerungsziffer aus, welche während der ersten Hälfte des Jahrhunderts von etwa 60 000 auf 120 000 Seelen stieg, dann sich bereits in den nächsten 25 Jahren wieder verdoppelte und gegenwärtig, nach weiteren 10 Jahren, 300 000, also das Fünffache der am Eingang des Jahrhunderts vorhandenen Einwohnerzahl, beträgt. Die Bewegung speciell während dieses letzten Jahrzehnts wird durch die nachstehende Tabelle näher veranschaulicht:

	Bevölkerung Anfang des Jahres	Ueberschuß der Geburten im Jahre	Ueberschuß der Zugezogenen im Jahre	pro mille Zunahme durch Geburt	pro mille Zunahme durch Zuzug	pro mille Zunahme überhaupt
1876	239 408	2355	4523	9,8	18,9	28,7
1877	246 286	2880	5606	11,7	22,7	34,4
1878	254 772	2319	3804	9,1	14,9	24,0
1879	260 895	2298	4184	8,8	16,0	24,8
1880	267 377	1329	4587	5,0	17,2	22,2
1881	273 233	1478	4652	5,4	17,2	22,6
1882	279 363	1626	3917	5,9	14,0	19,9
1883	284 906	1430	3112	5,0	10,9	15,9
1884	289 448	1099	3615	3,8	12,5	16,3
1885	294 162	1809	3936	6,1	13,5	19,6
1886	299 852	—	—	—	—	—
1876—86	....	1862	4194	7,06	15,78	22,84

Der Höhepunkt des Bevölkerungswachsthums fällt in das Ende der sechsziger und den Beginn der siebziger Jahre. Seitdem hat die Intensität desselben immer mehr nachgelassen: Es betrug bei den letzten acht Volkszählungen die durchschnittliche, jährliche, pro mille der Bevölkerung berechnete Zunahme gegen die je vorhergehende Zählung:

am 1. December 1861 . . 23,8
„ „ „ 1864 . . 40,3
„ „ „ 1867 . . 16,0
„ „ „ 1871 . . 49,4
„ „ „ 1875 . . 35,4
„ „ „ 1880 . . 26,8
„ „ „ 1885 . . 18,6.

Zwischen die dritte und vierte Zählung fällt die am 1. Januar 1868 erfolgte Incommunalisirung von 7 umliegenden kleinen Ortschaften mit zusammen 14 417 Einwohnern. Diese vermehrten sich bis zum 1. December 1880 auf 40 721, also um 181 Procent, während die Bevölkerung des „alten Weichbildes" in dem gleichen Zeitraum von 171 766 auf 232 191, also nur um 27 Procent gestiegen ist. Das Anwachsen der Be-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

völkerung war also an der Peripherie sechsmal so stark, als im Inneren der Stadt.

Die Steigerung der Einwohnerzahl beruht in weit höherem Maße auf Mehreinwanderung, als auf Geburtenüberschuß. Für die sechs Jahrzehnte von 1821 bis 1880 sind diesbezüglich folgende Verhältnißzahlen berechnet worden:

Es kamen auf 10000 Einw.	im Durchschnitt der Jahre					
	1821—30	1831—40	1841—50	1851—60	1861—70	1871—80
Geborene	352	322	345	364	370	413
Gestorbene	344	343	350	341	345	339
Mehr Geborene	8	—	—	23	25	74
Mehr Gestorbene	—	21	5	—	—	—
Mehr Zugezogene	85	108	143	165	310	200

Auch die von Zählung zu Zählung steigende Quote, mit welcher Breslau an der Gesammtbevölkerung des Regierungsbezirks und der ganzen Provinz participirt, läßt die Aufsaugung des engeren und weiteren Umkreises durch die Hauptstadt deutlich erkennen. Die Bevölkerung Breslaus betrug pro mille derjenigen

	1867	1871	1875	1880
des Regierungsbezirks Breslau	137	147	162	176
der Provinz Schlesien	52	56	62	68

Von der am 1. December 1880 gezählten Gesammtbevölkerung Breslaus von 272912 Einwohnern waren demgemäß auch nur 117530 oder 431 ‰ daselbst geboren, dagegen 155373 oder 569 ‰ Auswärtige. Von letzteren entfielen auf die drei schlesischen Regierungsbezirke

Breslau	87631	oder	321 ‰
Oppeln	28804	„	105 „
Liegnitz	10860	„	40 „
zusammen	127295	„	466 ‰.

Von den verbleibenden 28097 waren 41 ‰ in der Provinz Posen, 37 % im übrigen Preußen, 11 ‰ im übrigen Deutschland, 8 ‰ in Oesterreich-Ungarn, 4 ‰ in Rußland und 2 ‰ im übrigen Auslande geboren.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ueber die socialen Elemente, aus denen sich diese immer mehr anschwellende Masse zusammensetzt, gewährt die neueste Berufszählung vom 5. Juni 1882 Aufschluß. Dieselbe ergab im Ganzen 122164 „Erwerbsthätige", darunter 72484 oder 60 % Gehilfen, Lehrlinge, Fabrik-, Lohn- und Tagearbeiter beiderlei Geschlechts einschließlich der im Gewerbe thätigen Familienangehörigen und Dienenden. In dieser Zahl sind allerdings 1762 von Unterstützung Lebende, 2781 nicht in ihrer Familie wohnende Studenten, Schüler u. s. w., 1886 Insassen von Straf- und Besserungsanstalten und 1552 Insassen von Wohlthätigkeits-, Armen-, Siechen- und Irrenanstalten mit inbegriffen. Bringt man diese Kategorien in Abzug, so bleiben 64503 eigentliche „Arbeiter" und zwar 48278 männlichen und 16225 weiblichen Geschlechts.

Diese Zahl giebt aber noch nicht die volle Summe derjenigen Erwerbsthätigen, welche man unter dem Namen der arbeitenden Klassen zu begreifen pflegt. Dazu gehört vielmehr noch ein erheblicher Theil nicht nur von 12516 Unterbeamten (Verwaltungs-, Aufsichts-, Rechnungs- und Bureaupersonal), sondern auch von 37524 selbständigen Geschäftsinhabern, resp. Leitern. Denn unter diesen letzteren sind die sämmtlichen „kleinen" Handwerker, Händler, Hausirer u. dgl., ferner beispielsweise die nach Tausenden zählenden Schneider, Schneiderinnen, Näherinnen, Wäscherinnen, Plätterinnen u. s. w. mit enthalten, welche zwar für eigene Rechnung arbeiten, deren Erwerbsverhältnisse aber sonst mit denen in fremden Betrieben beschäftigter Personen größtentheils auf gleicher Stufe stehen. Rechnet man daher neben den 64503 unselbständigen Arbeitern und 3300 gänzlich Vermögenslosen mindestens noch gegen 10000 selbständige Erwerbsthätige unter die „ärmeren Klassen", so erhält man ca. 78000 Personen, wovon vielleicht ungefähr 56000 oder 70 % männlichen und 22000 oder 30 % weiblichen Geschlechts sein dürften, und welche mit ihren erwerbsunfähigen Angehörigen das starke Gros der städtischen Bevölkerung ausmachen. Hierzu treten endlich noch 17307 in der Haushaltung der Herrschaft lebende Dienstboten, welche zum weitaus größten Theil dem weiblichen Geschlechte angehören.

Diesen Standesverhältnissen entspricht die Einkommensvertheilung. Im Verwaltungsjahr 1882—83 betrug die Gesammtzahl der Commmunalsteuercontribuenten 75950, also nur 62 % aller Erwerbsthätigen, während 46214 oder 38 % derselben steuerfrei blieben. Von den 75950 Steuerpflichtigen waren veranlagt mit einem Einkommen

bis	900 Mk.:	36416	Personen	oder	50 %
„	1200 „ :	23818	„	„	31 %
	zusammen:	60234	„	„	81 %
von 1200 bis	3000 Mk.:	10229	Personen	oder	13 %
„ über	3000 „ :	5487	„	„	6 %
	zusammen:	15716	„	„	19 %.

Analoge Ergebnisse lieferte die Veranlagung zur Staatssteuer. Auf 135797 Censiten entfielen:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

63 326 oder 47 % Steuerfreie,
66 368 „ 49 % Klassensteuerpflichtige
und 6103 „ 4 % Einkommensteuerpflichtige.

Es steht also auch in Breslau auf der breiten Masse wenig besitzender eine schmale Schicht mäßig begüterter und über diesen wieder eine noch dünnere von wohlhabenden und reichen Personen.

In welchem Maße ist nun für das Wohnungsbedürfniß dieser Bevölkerung gesorgt worden? Hat die bauliche Entwickelung mit dem Wachsthum der Einwohnerzahl gleichen Schritt gehalten? Und haben hierbei auch die verschiedenen Bedürfnisse der einzelnen Klassen entsprechende Berücksichtigung erfahren?

Eine gedrängte Uebersicht der Baugeschichte Breslaus in Verbindnng mit den statistischen Ergebnissen der jüngsten Wohnungsaufnahmen soll Antwort auf diese Fragen ertheilen.

II. Breslau liegt inmitten der schlesischen Tiefebene auf beiden Ufern der Oder und fünf durch Gabelung des Stromes gebildeten Inseln, dem „Bürgerwerder", der „Sandinsel", „Vorderbleiche", „Hinterbleiche" und „Matthiasinsel". Die ursprüngliche, slavische Besiedelung erfolgte auf dem rechten Ufer und dehnte sich von da auf das andere aus. Als aber im Mongolenkriege (1242) die sämmtlichen, nur aus Holz und Lehm bestehenden Häuser eingeäschert worden, zog man deutsche Colonisten heran, welche die Stadt auf dem linken Ufer nach einem einheitlichen Plan in großem Stil von Grund aus neu anlegten und ausbauten. Den Mittelpunkt dieser Anlage bildet der große quadratische „Ring". In ihm kreuzen sich vier Hauptstraßen, von denen zwei von Süden nach Norden bis an die Oder führen, die beiden anderen von Osten nach Westen der Richtung des Flusses parallel laufen. Im Ganzen bildet dieses älteste Weichbild ein ziemlich regelmäßiges, von lauter breiten geradlinigen Straßen rechtwinklig durchschnittenes, im Norden von der Oder begrenztes, auf den drei übrigen Seiten von einem abgeleiteten Oderarm, der „Ohle" umschlossenes Viereck. Mit dieser „Altstadt" verschmolz später (1326) die im Nordosten sich anschließende „Neustadt". Beide zusammen waren mit starken Ringmauern und Gräben eingefaßt. Dieselben wurden im Laufe der nächsten Jahrhunderte immer weiter vorgeschoben. In dem so gewonnenen Zwischenrayon bildete sich ein neuer, gürtelartiger Bautencomplex in concentrischen, gekrümmten Straßenlinien, durchschnitten von einer großen Zahl enger Zwischen- und Seitengäßchen. Bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts blieb die Stadt in den beengenden Festungsschranken eingeschnürt. Erst 1807, nach der Einnahme Breslaus durch die Franzosen, wurde der Abbruch der Festungswerke von den Eroberern begonnen und demnächst durch die Gemeinde zu Ende geführt. Friedrich Wilhelm III. schenkte ihr das gesammte Festungsterrain unter der Bedingung, daß es in Promenaden umgewandelt würde und der Stadtgraben erhalten bliebe. Dies geschah, und so zieht sich jetzt rings um die innere Stadt (nur mit Ausnahme einer Strecke des Oderufers) eine breite, schöne, sorgsam gepflegte, an zwei Stellen, der „Taschenbastion" und der „Ziegelbastion",

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hügelartig ansteigende Promenade, welche ihrerseits wieder von dem Stadtgraben malerisch umsäumt wird.

An dieses alte Breslau, die „innere Stadt", hat sich nun seit der Entfestigung das neue in fünf Vorstädten nach allen Himmelsrichtungen hin strahlen-, bezw. ringförmig angegliedert. Die Fortsetzung der großen von Norden nach Süden gehenden Mittellinie, welche die innere Stadt in eine östliche und eine westliche Hälfte zerlegt, bildet gleichsam das Rückgrat für die südliche „Schweidnitzer Vorstadt". In ähnlicher Weise gruppiren sich im Osten die „Ohlauer" und im Westen die „Nicolai-Vorstadt", um die nach rechts und links auslaufende Verlängerung der die innere Stadt in der Richtung des Oderstroms durchschneidenden Querlinie. Zu beiden Seiten der Schweidnitzer Vorstadt haben sich zwischen diese und die angrenzende Ohlauer, resp. Nicolai-Vorstadt die mächtigen Bahnkörper, hier der Oberschlesischen, dort der Niederschlesisch-märkischen und Schweidnitz-Freiburger Eisenbahn, keilförmig trennend eingeschoben. Während aber die Ohlauer und die Nicolai-Vorstadt auch an allen übrigen Seiten auf Hindernisse stoßen, welche ihrer Erweiterung Grenzen stecken, blieb der Schweidnitzer Vorstadt nach Süden hin freies Feld zu ungehemmt fortschreitender Ausdehnung offen.

Weit minder intensiv ging die bauliche Entwickelung auf der rechten Stromseite, nordwärts von der inneren Stadt, in der „Oder-Vorstadt" und „Sand-Vorstadt" vor sich, und erst neuerdings nimmt die Bauthätigkeit auch dort einen stärkeren Aufschwung.

Der Altersunterschied zwischen der mittelalterlichen Innenstadt und den modernen, sie umrahmenden Vorstädten tritt denn auch in der äußeren Erscheinung, wie in der inneren Einrichtung der Wohngebäude unverkennbar hervor.

Die Eigenthümlichkeiten des alten Breslau lassen sich nicht treffender schildern, als mit den Worten von K. A. Menzels interessanter „Topographischer Chronik der Stadt Breslau" (1805).

„Der Errichter eines Wohngebäudes dachte an nichts weniger, als an Gemächlichkeit, Bequemlichkeit oder Schönheit; sein erster und einziger Zweck war auf das Gewerbe, das er trieb, gerichtet. Er bedurfte weiter Waaren- und Speicherräume, hoher Kornböden, trockener Keller, geräumiger und kühler Diehlen, — dies und ein paar enge, düstere Stübchen für seine Familie befriedigten alle seine Wünsche; große Zimmer wären ihm bei dem Mangel der Miether völlig überflüssig gewesen. Die Einwohner, welche größtentheils in reichen Handwerkern bestanden, bauten daher ganz nach ihrem Gutdünken; die Kretschmer thürmten ihre einstöckigen Häuser in der Nähe der Kirchen und Klöster, wo sie den meisten Absatz fanden, in die Höhe und wählten deshalb die hohen Giebel, weil diese die einfachsten Böden bildeten. Als in der Folge die Menschenzahl wuchs, behielt man zwar die angestammten Muster im Auge; aber man setzte nun drei oder vier Stockwerke übereinander, und an den älteren ungeräumigen Häusern wurden zum Dache heraus neue Zimmer und Stuben angelegt oder die Giebel selbst, welche vorher Böden gewesen waren, dazu eingerichtet. Von diesen alten Häusern sind noch viele übrig; sie tragen alle die Mängel, welche

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

die Art ihrer Entstehung mit sich brachte. Die Treppen sind krumm; Dämmerung und Finsterniß herrscht überall; von Sonnen- und Mondlicht fallen wenig Strahlen hinein. Die Zimmer sind nach keiner Ordnung angelegt; sie führen nicht in- und durcheinander, sondern jedes hat seinen abgesonderten Eingang. Die Ziegelsteine, von denen sie aufgebaut sind, sind so fest gebrannt und mit so haltbarem Kalk verbunden, daß die Mauern felsenartig geworden sind. Diese Häuser haben übrigens eine zu ihrer Höhe sehr verhältnißmäßige Breite.

Allein nun giebt es eine andere Gattung von Gebäuden, die durch ihre übermäßige Schmalheit und ungeheuere Höhe auffallen. (Der Chronist erklärt diese Bauform mit dem beginnenden Mangel an Platz, weist aber auch darauf hin, daß seit 1540 die Bürger von jeder Elle der Breite ihres Hauses eine, wenn auch unbedeutende Abgabe zur Tilgung des Gassenkoths erlegen mußten). Die einmal Mode gewordenen Giebel paßten am besten für die thurmartigen Gebäude, und allenfalls konnten sie noch zu Zimmern und Kammern angewendet werden.

Ganz verschieden von diesen Häusern sind die Wohnungen auf dem Markte (dem „Ringe") und einigen nahe liegenden Plätzen, welche den reichen Kaufleuten zum Aufenthalt schon sehr frühe dienten. Sie sind zum Theil ebenfalls alt, verrathen aber durch ihre ganze Anlage, daß ihre Besitzer ganz andere Zwecke, als die Handwerker, im Auge hatten. Vermuthlich waren die Kaufleute auf ihren Reisen mit der gothischen Bauart im größeren Stile bekannt geworden; daher die breite Façade, die künstlichere Form der Giebel und die innere Einrichtung zu großen Stuben und Sälen. Einige dieser Häuser sind auch aus mehreren entstanden; daher bilden die Fenster keine gleiche Reihe, und die innere Verbindung ist durch Treppen, Gänge und Alkoven erzwungen. In der Hausflur sind gewöhnlich nur die Comtoirs und Waarenlager; die Haupttreppe zu den vorderen Zimmern führt oft durch den Hof.

Die Häuser im neuesten Geschmacke stechen nun zum Theil gegen die früheren gewaltig ab. Daß sie nach dem einstimmigen Tadel wenig Festigkeit und Dauer besitzen, liegt zum Theil an den Baumaterialien. Der dabei verwandte Kalk hält nicht an, und die Ziegel sind roh und dünn, daher es fast alljährlich etwas nachzubessern giebt. Es ist indeß sonst auch nicht besser gewesen. Bei den meisten Gebäuden sind große und geräumige Hinterhäuser, an deren Statt anfangs Gärten vorhanden waren; bei zunehmender Menschenzahl opferte man das Vergnügen dem Bedürfniß auf. Die neuen Gebäude halten jetzt größtentheils drei Stock, frühere vier bis fünf, noch frühere gewöhnlich zwei mit sehr hohen und spitzen Giebeln oder mit aus den Dächern hervorgehenden Luchten.

Demzufolge ist auf allen Straßen ein Gemenge von breiten und schmalen, hohen und niedrigen, bunten und einfachen, altmodischen und modernen Gebäuden, welche Zeit, veränderter Geschmack und Verschiedenheit der Nutzung oft wunderlich genug durcheinander geworfen haben".

Diese Beschreibung ist auch für den heutigen Zustand der inneren Stadt im großen Ganzen noch zutreffend, wenngleich seither immer mehr neue Gebäude an Stelle der alten getreten sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Was den baulichen Charakter der Vorstädte anlangt, so besteht wieder ein gewisser Gegensatz zwischen der linken und der rechten Oderseite. Die Ohlauer, Schweidnitzer und Nicolai-Vorstadt haben sich ziemlich gleichartig entwickelt. Anfänglich erwuchs rings um den Stadtgraben und von da nach der Peripherie eine Reihe stattlicher Häuserviertel mit geräumigen „herrschaftlichen" Wohnungen und Gärten. Hierher strömten zunächst die Begüterten aus der inneren Stadt heraus. Die ärmere Bevölkerung blieb theils in der inneren Stadt, theils wandte sie sich nach der Oder- und Sandvorstadt, welche so einen der inneren Stadt verwandten, proletarischen Zuschnitt annahm. Die innere Stadt wurde zur „City", in welcher sich der gesammte Geschäftsverkehr concentrirte.

Erst nachdem das Wohnbedürfniß der Wohlhabenden bis zum Ueberfluß befriedigt war, andererseits die mit dem intensiven Wachsthum gerade der unteren Schichten immer dringendere Nachfrage nach kleinen Wohnungen letztere zu einem lohnenden Object der Bauspeculation gemacht hatte, traten, Anfang der siebziger Jahre, auch in den Vorstädten des linken Oderufers hinter und neben die geschilderten Viertel neue Straßenzüge mit kahlen, einförmigen, meist vierstöckigen „Zinscasernen". Andererseits tauchen neuerdings auch wieder auf dem rechten Oderufer vornehmere Straßenanlagen auf. So sind denn alte und neue Gebäude, gute und schlechte, große und kleine, theuere und billige Wohnungen durch die ganze Stadt mehr oder minder gleichmäßig verstreut anzutreffen; der größte Comfort wird in dem nördlichen Theile der Schweidnitzer Vorstadt entfaltet; Beispiele extrem ungünstiger Wohnungsverhältnisse aber lassen sich in jedem einzelnen Stadttheile nachweisen.

Einige Zahlen mögen die Entwickelung und den gegenwärtigen Stand der Bauthätigkeit näher illustriren:

Im Jahre	Zahl der Häuser	Einwohner	Bewohner auf ein Haus
1838	3912	88 869	22,72
1840	3936	92 305	23,45
1843	4036	97 939	24 26
1846	4850	106 687	21,99
1849	4900	104 222	21,27
1852	4906	116 235	23 69
1855	5108	121 345	23,75
1858	5280	129 813	24,58
1861	5450	138 774	25,46
1864	5990	156 644	26,15

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nach vorstehender Tabelle ist von 1838 bis 1864 die Zahl der Häuser um 2078 oder 55 Procent gestiegen, während die Bevölkerungszunahme 77 Procent betrug. Daher zeigt denn auch die durchschnittliche Bewohnungsdichtigkeit der Stadt schon seit den vierziger Jahren eine erhebliche continuirliche Steigerung. Für die neuere Zeit lassen sich, der ungleichartigen Aufnahmen halber, nicht die Gebäude, sondern nur die bewohnten Grundstücke und auch nur für die letzten 3 Lustra zu einer vergleichenden Zusammenstellung verwerthen.

		Einwohner	%	Bewohnte Grundstücke	%	Bewohner per Grundstück
Innere Stadt	1871	68 073	33	1828	42	36
	1875	66 322	28	1828	34	36
	1880	63 146	23	1840	30	34
	1885	65 238	22	1652	32	39
Oder Vorstadt	1871	21 208	10	338	7	62
	1875	26 162	11	530	10	49
	1080	34 583	13	714	12	48
	1805	39 322	13	747	12	52
Sand Vorstadt	1871	24 444	12	602	13	40
	1875	30 994	13	743	14	42
	1880	36 417	13	874	14	42
	1885	41 525	14	885	14	46
Ohlauer Vorstadt	1871	31 625	15	549	12	57
	1875	36 203	15	661	12	55
	1880	40 090	15	749	12	54
	1885	43 536	14	772	12	56
Schweidnitzer Vorstadt	1871	39 597	19	770	17	51
	1875	52 518	22	1129	21	47
	1880	68 997	26	1393	23	50
	1891	77 121	26	1510	25	51
Nicolai Vorstadt	1871	23 050	11	407	9	56
	1875	26 851	11	475	9	56
	1880	29 679	10	540	9	55
	1885	32 858	11	550	9	60
Stadt Breslau	1871	207 997	100	4494	100	46
	1875	239 050	100	5366	100	45
	1880	272 912	100	6110	100	45
	1885	299 600	100	6116	100	49

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hierbei ist übrigens zu beachten, daß die Grundstückszahlen 1885 durchweg nach der besitzlichen Einheit festgestellt sind, was früher bei einem Theil der 494 Eck- und Durchgangsgrundstücke außer Acht gelassen worden war. Die Grundsstückzahlen für 1885 sind also im Verhältniß zu den vorangehenden durchgehends zu niedrig. Am klarsten tritt das bei der inneren Stadt hervor, wo die scheinbare Abnahme um fast 200 sich lediglich aus der schärferen Zählmethode erklärt. Thatsächlich hat sich die Anzahl der Grundstücke von 1880 bis 1885 dort nicht verändert und in ganz Breslau um einige Hundert vermehrt, also etwa um 5 oder 6 Procent, während sie von 1875 bis 1880 um 14 Procent und von 1871 bis 1875 sogar um 20 Procent zugenommen hatte.

Der Antheil an der Gesammtsumme aller bewohnten Grundstücke, welcher in der inneren Stadt selbstverständlich in stetem Fallen begriffen ist, hat sich in der Nicolai-, Ohlauer und Sand Vorstadt ziemlich constant erhalten, in der Schweidnitzer und Oder Vorstadt dagegen progressiv zugenommen. Letztere wurden also am intensivsten bebaut.

Die Bewohnungsdichtigkeit ist im Vergleich zu der Periode von 1838 bis 1864 neuerdings auffällig stärker geworden. Immerhin macht sich offenbar im Allgemeinen seit 1871 in Folge der erhöhten Bauthätigkeit eine Verminderung bemerklich. Die 1885 anscheinend wieder eingetretene Vermehrung steht mit der veränderten Zählmethode in Zusammenhang.

Die rege Bauthätigkeit in den letzten 15 Jahren ergiebt sich auch aus der Anzahl der zur baupolizeilichen Prüfung eingereichten Bauprojecte für Neu-, bezw. Umbauten. Dieselbe betrug:

im	Kalenderjahr	1870	: 164
„	„	1871	: 202
„	„	1872	: 501
„	„	1873	: 424
„	„	1874	: 470
„	„	1875	: 417
„	„	1876	: 370
„	I. Quartal	1877	: 59
„	Verwaltungsjahr	1877—78	: 405
„	„	1878—79	: 201
„	„	1879—80	: 155
„	„	1880—81	: 104
„	„	1881—82	: 137
„	„	1882—83	: 133
„	Kalenderjahr	1883	: 133
„	„	1884	: 172
„	„	1885	: 174

oder durchschnittlich etwa 262 in jedem Jahre. Im Durchschnitt der sechs Jahre 1872 bis 1877 war die Bauthätigkeit mehr als dreimal so stark, als in dem der folgenden sechs Jahre.[

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Größenverhältnisse der einzelnen Stadttheile und die Vertheilung der Baulichkeiten unter dieselben weist folgende Uebersicht für 1880 nach:

	Fläche in ha	Bebaute Grundstücke	Gebäude	Bewohnte Gebäude	%	Unbewohnte Gebäude	%	Beb. Grundst. auf 1 ha	Bew. Gebäude auf 1 ha	Gebäude auf 1 beb. Grundst.	Bew. Gebäude auf 1 bew. Grundstück
Innere Stadt westl.	65	974	1477	1390	17	87	3	15,0	21,4	1,51	1,44
„ „ östl.	74	897	1379	1241	15	138	6	12,1	16,8	1,53	1,41
Oder Vorstadt	610	742	1387	957	12	430	18	1,2	1,6	1,86	1,34
Sand Vorstadt	731	888	1328	1019	12	309	13	1,2	1,4	1,49	1,16
Ohlauer Vorstadt	377	765	1391	1062	13	329	14	2,0	2,8	1,81	1,41
Schweidn. „ südl.	564	716	1423	949	12	474	20	1,2	1,6	1,98	1,32
„ „ nördl.	168	685	1097	883	10	214	9	4,1	5,2	1,60	1,30
Nicolai Vorstadt	456	559	1096	725	9	371	15	1,2	1,6	1,96	1,34
Stadt Breslau	3045	6226	10 578	8226	100	2352	100	2,0	2,7	1,69	1,34

Das heutige Weichbild von Breslau stellt ein unregelmäßiges Oval dar, dessen Durchmesser vom Westende der Nicolai- bis zum Ostzipfel der Ohlauer Vorstadt 8293 Meter und vom Südpunkt der Schweidnitzer bis zur Nordspitze der Oder Vorstadt 6788 Meter beträgt. Eine Peripherie von 39 170 Metern umschließt eine Fläche von 3045 Hektaren. Davon entfallen 139 ha oder 5 % auf die innere Stadt, 1565 ha oder 51 % auf die Vorstädte des linken und 1341 ha oder 44 % auf die des rechten Oderufers. Das heutige Breslau ist also 19 mal so groß als das frühere am Anfang des Jahrhunderts. Gleichwohl enthält das alte Breslau noch immer ein Drittel aller bewohnten Gebäude, während auf die Vorstädte des linken Oderufers $^2/_5$, des rechten $^1/_4$ davon entfallen. Dagegen ist der Antheil der inneren Stadt an den unbewohnten, also nur zu gewerblichen Zwecken benutzten Gebäuden (Fabriken u. s. w) sehr gering und in den Vorstädten des linken Oderufers fast doppelt so groß, als in denen des rechten. Die Schweidnitzer Vorstadt allein faßt 29 % aller Fabriken.

Die dichte Bebauung der inneren Stadt zeigen die viertletzte und drittletzte Colonne; die durchschnittliche Größe der Grundstücke geht aus den letzten beiden Colonnen hervor. Absolut sind von allen Grundstücken 3753 oder 60 % mit einem Hause, 1476 oder 24 % mit zwei Häusern, 997 oder 16 % mit drei oder mehr Häusern bebaut, 2037 oder $^1/_3$ mit weniger als 6 Wohnungen, 1673 oder $^1/_4$ mit 6 bis 10, und 1305 oder $^2/_5$ mit mehr als 10 Wohnungen versehen. Gerade die letzte Kategorie der „casernenmäßigen Grundstücke" hat seit 1875 am stärksten zugenommen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hand in Hand mit der lebhaften Bauthätigkeit seit dem Ende der sechsziger Jahre ging die Steigerung des Grundwerths, der wachsende Verkehr in Immobilien, die Häuserspeculation und die Anspannung und Ueberspannung des Realcredits. Mitte der siebziger Jahre trat der Rückschlag ein. Der Zinsfuß ging zurück, der Bodenwerth sank, und ein großer Theil gerade der jüngsten Neubauten kam zur Subhastation. Noch heute laboriren Privatcapitalisten und Hypothekenbanken an den Nachwehen dieser Krise. Eine Illustration derselben geben die Ziffern des freiwilligen und unfreiwilligen Besitzwechsels im letzten Jahrzehnt:

	Besitzwechsel		
	freiwilliger	unfreiwilliger	überhaupt
1874	501	?	—
1875	487	18	505
1876	789	61	850
1877	759	140	899
1878	684	209	893
1879	506	261	767
1880	482	186	668
1881	641	153	794
1882	508	128	636
1883	459	39	498
8814	627	35	662
1885	808	37	845

III. Gehen wir, nach Erörterung der allgemeinen Grundlagen des Wohnens, nunmehr zur Darstellung der eigentlichen Wohnungsverhältnisse über. Ein überreiches Material bietet in dieser Richtung insbesondere die mit der Volkszählung vom 1. December 1880 verbunden gewesene Grundstücksaufnahme, deren Ergebnisse nachstehend zusammengefaßt und, soweit thunlich, auch mit denen der unvollkommeneren Zählung von 1875 in Vergleich gesetzt werden sollen.

Die Statistik unterscheidet zunächst „Gelasse", d. h. alle Räumlichkeiten, welche selbständig zum Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken vermiethet oder benutzt werden können, und „Wohnungen", d. h. solche Gelasse, welche thatsächlich zur Wohnung dienen, sei es ausschließlich, sei es gleichzeitig zu gewerblichen Zwecken. Die Zahl der Gelasse betrug 77 740. Davon standen 5967 am Zählungstage leer. Von den übrigen 71 833

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dienten 52 502 nur Wohnzwecken, 8354 sowohl Wohn- als auch gewerblichen Zwecken und 10 977 nur gewerblichen Zwecken. Außer diesen letzteren scheiden für unsere Darstellung noch aus die „Anstalten" für gemeinsamen Aufenthalt einer größeren Personenzahl (Casernen, Gefängnisse, Arbeits-, Armenhäuser, Hospitäler, Gasthöfe, Pensionate u. dgl.). Ihre Zahl betrug 241 mit zusammen 12 330 Bewohnern. Ausschließlich dieser Anstalten ergaben sich 60 615 bewohnte Wohnungen mit 26 582 Bewohnern, so daß durchschnittlich 4,30 Bewohner auf eine Wohnung kamen, dieselbe Durchschnittsziffer, welche auch für 1875 ermittelt worden war.

Nach der Straßenlage zerfallen die Wohnungen in „Vorderwohnungen" und „Hinterwohnungen", je nachdem sie mindestens ein — oder aber gar kein Fenster nach der Straße zu besitzen. Im Allgemeinen müssen die Hinterwohnungen als die ungünstigere Wohnart gelten, wenn es auch zahlreiche gute und gesunde Hinter- (z. B. Garten-) Wohnungen geben mag, und jedenfalls auch unter den Vorderwohnungen viele schlechte und ungesunde vorkommen.

Die Verschiebung von 1875 bis 1880 zeigt die folgende Tabelle:

		Wohnungen		Bewohner	
		abs.	%	abs.	%
Vorderwohnungen	1875	31 306	587	140 738	614
	1880	36 375	600	163 447	627
Hinterwohnungen	1875	22 026	413	88 475	386
	1880	24 240	400	97 135	378

Die Vorderwohnungen haben um 5069 oder 16 %, die Hinterwohnungen um 2214 oder 10 % und ihre Bewohner genau in dem gleichen Verhältniß zugenommen. Die Hinterwohnungen bilden $^2/_5$, die Vorderwohnungen $^3/_5$ aller Wohnungen.

Bei der Ermittelung der Höhenlage wurden als Keller alle Souterrainwohnungen bezeichnet, deren Boden sich unter dem Straßenniveau befand. Den Parterrewohnungen wurden die Hochparterres, dem ersten Stock die Entresolwohnungen zugerechnet. Die meisten Häuser in Breslau, nämlich 2715, sind dreistöckig, dann folgen die zweistöckigen (1625) und die vierstöckigen (1616). Einstöckig sind 1477 Gebäude, und 728 haben nur Wohnungen zu ebener Erde. Es sind dies vornehmlich die Ueberbleibsel der incorporirten ländlichen Ortschaften, namentlich von „Neudorf" in der Schweidnitzer Vorstadt, das völlig den Charakter einer Dorfstraße bewahrt hat. Endlich sind 65 Häuser fünfstöckig oder noch höher, und 1088 mit Kellerwohnungen versehen.

Die häufigste Wohnungsform bildet der erste Stock, auf welchen 16 888 oder 29 % aller Wohnungen kommen, dann der zweite Stock mit 13 449 oder 22 %, der dritte mit 11 360 oder 19 % und das Erdgeschoß mit 8013 oder 13 %. Diesen „normalen" Höhenlagen stehen die „anormalen" gegenüber. Im 4. Stock bezw. in noch höheren Etagen sind

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

6388 Wohnungen oder 11 %, im Keller 2492 oder 4 % und im Dachraum 1019 oder 2 % belegen. Die anormalen Wohnungen betragen also etwa ein Sechstel aller Wohnungen. Es wohnen darin zusammen 38 801 Personen oder ein Siebentel aller Bewohner. Endlich liegen 1006 Wohnungen oder 2 % in mehreren verschiedenen Stockwerken; an dieser Kategorie ist namentlich das Parterre stark betheiligt.

Der größte Theil der Kellerwohnungen liegt an der Straße; dagegen über die Hälfte aller Dachwohnungen geht nach dem Hofe.

In welcher Weise die Bewohnung der Höhenlagen seit 1875 sich geändert, zeigt folgende Tabelle:

	1875	1880	Zu (+)- resp. Ab (—)-nahme	
	Wohnungen		abs.	%
Keller	2611	2492	— 119	— 4,5
Erdgeschoß	10 542	8013	— 2529	— 24,0
I. Stockwerk	13 390	16 888	+ 3498	+ 26,3
II. „	12 272	13 449	+ 1177	+ 9,6
III. „	9738	11 360	+ 1622	+ 16,6
IV. ff. „	4555	7407	+ 2852	+ 62,8
diverse Stockw.	224	1006	+ 782	+ 357,1
Ueberhaupt	53 332	60 615	+ 7283	+ 13,7
	Bewohner.			
Keller	10 607	10 010	— 597	— 6,2
Erdgeschoß	45 044	33 466	— 1578	— 35,6
I. Stockwerk	59 336	73 999	+ 14 663	+ 22,2
II. „	52 787	58 268	+ 5481	+ 10,4
III. „	41 581	49 454	+ 873	+ 19,2
IV. ff. „	17 832	28 791	+ 10 959	+ 62,5
diverse Stockw.	2026	6596	+ 4570	+ 247,5
Ueberhaupt	229 213	260 582	+ 31 369	+ 13,7

Die Zahl der Kellerwohnungen hat sich hiernach etwas vermindert, und es wohnen jetzt etwas weniger — wenn auch immer noch über 10 000 Personen — unter der Erde. Das ist auffällig, insofern notorisch die meisten Neubauten dieser Periode Kellerwohnungen enthalten. Es scheint mithin, als ob auf der anderen Seite eine noch größere Anzahl früher bewohnter Kellerräume inzwischen, sei es in Folge gesundheitspolizeilichen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Verbots, sei es vielleicht wegen gewerblicher Verwerthung, aufgehört hat, zu Wohnzwecken benutzt zu werden.

Sechsmal so stark, als bei den Kellerwohnungen, ist die Abnahme bei den Erdgeschossen, offenbar eine Folge der immer mehr zunehmenden rein gewerblichen Verwerthung. Unverhältnißmäßig stark ist andererseits die Zunahme der Wohnungen und der Bewohner im vierten u. s. w. Stockwerk. Fast 11 000 Personen sind in den betreffenden fünf Jahren in diese Höhenlage verzogen. Die Bewohner verschiedener Stockwerke haben sich um das $2^1/_2$fache, die Wohnungen derselben um das $3^1/_2$fache vermehrt.

Ein drittes Klassificationsmoment bildet die gewerbliche Benutzung. Ueber ein Sechstel aller Wohnungen wurde 1880 zugleich gewerblich benutzt. Dieselben hatten seit 1875 um 29 %, die übrigen, blos zu Wohnzwecken benutzten, nur um 10 % zugenommen. Die gewerbliche Benutzung ist häufiger bei den Vorder- als bei den Hinterwohnungen und ist bei jenen auch in stärkerem Maße gewachsen.

Von größerem Interesse als die absoluten sind nachstehende Verhältnißzahlen für die verschiedenen Höhen- und Straßenlagen:

	Von 1000 Vorderwohnungen sind		Hinterwohnungen sind	
	mit	ohne	mit	ohne
	gewerbliche(r) Benutzung			
Keller	403	597	89	911
Erdgeschoß	292	708	148	852
I. Stock	130	870	107	893
II. „	95	905	114	886
III. „	88	912	116	884
IV. „	92	908	68	932
Dachraum	112	888	60	940
diverse Stockwerke	451	549	443	557
Ueberhaupt: 1880:	147	853	114	886
1875:	129	871	102	898

Am stärksten ist die geschäftliche Benutzung bei den durch verschiedene Etagen gehenden Wohnungen. Im übrigen sind die nach der Straße belegenen Kellerwohnungen zu $^2/_5$ geschäftlich benutzt. Dieselben enthalten meist Victualienhandlungen (sogenannte „Bäudeleien"), in denen fast überall zugleich Drehrollen („Mangeln") vermiethet werden, auch Werkstätten (z. B. Bäckereien, Klempnereien), Milch- und Bierwirthschaften u. dgl. m. Auch im Erdgeschoß und ersten Stock nach vorn heraus sind Wohnungen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und Geschäftslocale häufig vereinigt, indem Läden, Comptoirs u. dgl. unmittelbar mit den Wohnungen zusammenhängen. Ferner zeigt der zweite und dritte Stock nach vorn, der vierte u. s. w. und Dachraum nach hinten eine hohe gewerbliche Benutzung. Letztere Kategorien bilden wohl vorzugsweise den Aufenthalt der zu Hause beschäftigten Kleinhandwerker, Arbeiter und Arbeiterinnen, namentlich des Bekleidungs- und Reinigungsgewerbes.

Für die Größe einer Wohnung dient die Anzahl der heizbaren „Zimmer", d. h. mit Fenster versehenen Wohnräume zum Maßstab. Im Jahre 1875 sind auch die Küchen mit unter die heizbaren Zimmer gezählt worden, während sie 1880 correcter als „Nebenräume" aufgenommen wurden. Da nun nicht feststeht, wie viele Küchen auf jede Größenkategorie entfallen, so lassen sich die Ergebnisse der beiden ungleichartigen Zählungen nicht in Parallele setzen.

Für 1880 giebt nachstehende Tabelle die absoluten und relativen Zahlen für die Wohnungen und Bewohner:

Mit heizbaren Zimmern	Wohnungen		Bewohner	
	abs.	‰	abs.	‰
0	337	6	1165	4
1	35 768	590	137 268	527
2	13 172	217	58 062	223
3	6113	101	30 667	117
4	2282	38	13 062	50
5	1467	24	9301	36
6	730	12	4978	19
7	340	6	2529	10
8	155	2	1303	5
9	92	1	769	3
10	58	1	468	2
11 ff.	101	2	1010	4
Ueberhaupt:	60 615	1000	260 582	1000

Die kleinen Wohnungen mit weniger als 3 heizbaren Zimmern betragen sonach $^4/_5$ aller Wohnungen und enthalten $^3/_4$ aller Bewohner. Die mittleren mit 3 bis 5 heizbaren Zimmern betragen $^1/_6$ und enthalten $^1/_5$; die großen mit 6 und mehr heizbaren Zimmern betragen $^1/_{40}$ und enthalten $^1/_{22}$. Es giebt sogar eine Anzahl Wohnungen, welche überhaupt gar kein heizbares Zimmer besitzen und höchstens von einer Küche aus erwärmt werden können. In der nächsten Tabelle erscheinen die nach der Größe geordneten Wohnungen zugleich nach Höhen- und Straßenlage und geschäftlicher Benutzung classificirt:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Mit heizbaren Zimmern	Vorder-wohnungen		Hinter-wohnungen		Wohnungen mit gewerblicher(r) Benutzung		Wohnungen ohne gewerbliche(r) Benutzung	
	abs.	‰	abs.	‰	abs.	‰	abs.	‰
0	151	4	186	8	33	4	304	6
1	16 625	457	19 143	790	3719	458	32 049	611
2	8993	247	4379	172	2455	303	10 717	204
3	5613	154	500	21	958	118	5155	98
4	2173	60	109	5	427	53	1855	35
5	1409	39	58	2	251	31	1216	23
über 5	7731	39	55	2	270	33	1196	23
Ueberhaupt	34 375	1000	24 240	1000	8113	1000	52 502	1000

	Keller		Erdgesch.		I. Stock		II. Stock		III. Stock		IV. ff. St.		div. St.	
Mit heizb. Zimmern	abs.	‰	abs.	‰	abs.	‰	abs.	‰	abs.	‰	abs.	‰	abs.	‰
0	21	9	56	7	74	4	70	5	45	4	71	9	1	1
1	2001	808	5077	633	8959	530	7304	548	6261	551	6040	816	139	138
2	423	170	1623	203	3985	236	2968	221	2799	246	1169	158	205	204
3	42	19	702	88	2044	121	1697	126	1347	119	98	13	183	182
4	3	1	295	37	764	45	596	44	469	41	19	3	136	135
5	1	—	153	19	529	31	424	31	260	23	10	1	90	89
über 5	2	—	110	13	543	33	390	30	176	16	2	—	252	251
Ueberhaupt	2492	1000	8013	1000	16 888	1000	13 439	1000	11 360	1000	7407	1000	1006	1000

Die Hinterwohnungen bestehen zu $^9/_{10}$ aus kleinen, zu $^4/_5$ aus ganz kleinen Wohnungen, die Vorderwohnungen dagegen nur zu $^7/_{10}$ aus kleinen und noch nicht zur Hälfte aus ganz kleinen Wohnungen. Von den ganz kleinen Wohnungen liegt sogar absolut eine weit größere Anzahl nach dem Hofe, als nach der Straße zu. Die mittleren Wohnungen liegen zum größten Theil, die großen Wohnungen bis auf einen verschwindend kleinen Rest sämmtlich nach vorn heraus.

Auch unter den gewerblich benutzten Wohnungen überwiegen die kleinen und kleinsten. Jedoch ist hier der Antheil der geräumigen Wohnungen ein etwas höherer. Die größeren Wohnungen werden in stärkerem Maße geschäftlich benutzt, als die kleineren.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Sowohl die Kellerwohnungen, als auch die Wohnungen im 4. ff. Stock bestehen zu mehr als $^4/_5$ aus einem und zu fast $^1/_5$ aus zwei heizbaren Zimmern. Also auch gerade die ungünstigste Höhenlage ist an den kleinen Wohnungen am stärksten betheiligt, ebenso wie dies mit der ungünstigeren Straßenseite der Fall. Einen etwas größeren Procentsatz geräumigerer Wohnungen enthält das Erdgeschoß. Im ersten bis dritten Stock bleibt die Scala ziemlich gleichförmig; immerhin steigt der Antheil der Wohnungen mit weniger als 4 heizbaren Zimmern durchgehends mit der Höhe des Stockwerks. Die in verschiedenen Stockwerken belegenen Wohnungen haben natürlich an den großen und größten den stärksten Antheil.

Die Durchschnittsgröße der verschiedenen Wohnungsklassen veranschaulicht die folgende Tabelle:

		Auf eine Wohnung kommen heizbare Zimmer	nicht heizb. Zimmer	überhaupt Zimmer	Es kommen Bewohner auf 1 Wohn.	1 heizb. Z.
Alle Wohn.	überhaupt	1,78	0,28	2,05	4,30	2,42
	mit gewerbl. Benutzung	2,03	0 46	2,49	4,75	2,34
	ohne „ „	1,74	0,25	1,99	4,23	2,84
Vorderw.	überhaupt	2,13	0,30	2,42	4,49	2,11
	mit gewerbl. Benutzung	2,32	0,48	2,79	4,88	2,10
	ohne „ „	2,10	0,26	2,36	4,43	2,11
Hinterw.	überhaupt	1,24	0,25	1,50	4,01	3,22
	mit gewerbl. Benutzung	2,03	0,23	1,44	4,49	3,05
	ohne „ „	1,74	0,25	1,50	3,95	3,25
Wohnungen im	Keller	1,20	0,26	1,46	4,02	2,34
	Erdgeschoß	1,64	0,33	1,97	4,18	2,55
	I. Stock	1,93	0,33	2,25	4,38	2,28
	II. „	1,90	0,28	2,18	4,33	2,28
	III. „	1,78	0,22	2,01	4,35	2,44
	IV. ꝛc. „	1,20	0,13	1,33	3,94	3,27
	Dachraum	1,11	0,21	1,32	3,56	3,20
	in diversen Stockwerken	4,38	0,67	5,05	6,56	1,50

Die gewerblich benutzten Wohnungen sind größer, als die blos zu Wohnzwecken benutzten, und die Vorderwohnungen sind größer als die Hinterwohnungen. Der Abstand zwischen diesen ist größer, als der Ab-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

stand zwischen jenen. Denn selbst eine blos zu Wohnzwecken benutzte Vorderwohnung ist noch größer, als eine gleichzeitig gewerblich benutzte Hinterwohnung.

Vom ersten Stock aufwärts nimmt die Wohnungsgröße successive ab. Die Wohnungen im ersten und zweiten Stock sind um mehr denn die Hälfte größer, als die Wohnungen im 4. ff. Stockwerk und Dachraum; die Kellerwohnungen stehen mit den letzteren auf einer Stufe.

Neben den heizbaren sind hier auch die nicht heizbaren (aber mit Fenstern versehenen) Zimmer berücksichtigt. Die Zahl derselben ist gering. Auf 6 heizbare kommt ein nicht heizbares. Die Zahl der nicht heizbaren Zimmer wächst mit der Größe der Wohnungen.

Die Nebenräume (Entrée, Küche, Speisezimmer, Badezimmer, Waschküche, Boden und Keller) betragen im Ganzen fast die Hälfte aller Wohnräume. (Vgl. die folgende Tabelle).

	Von 1000 Räumen waren		
	heizbare Zimmer	nicht heizb. Zimmer	Nebenräume
in Vorderwohnungen	492	68	440
in Hinterwohnungen	446	90	464
in Wohnungen mit gewerblicher Benutzung	482	108	410
„ „ ohne gewerbliche Benutzung	477	69	454
„ „ mit Aftermiethern	472	71	457
„ „ ohne Aftermiether	473	79	448
„ „ überhaupt	478	75	447
im Keller	568	122	310
„ Erdgeschoß	483	97	420
„ I. Stock	475	81	444
„ II. „	470	70	460
„ III. „	462	58	480
„ IV. ꝛc. „	472	50	478
„ Dachraum	536	103	361
in diversen Stockwerken	576	88	336

Sie sind in den Hinterwohnungen stärker vertreten, als in den Vorderwohnungen, in den blos zu Wohnzwecken dienenden stärker, als in den gewerblich benutzten, endlich in den Wohnungen mit Aftermiethern stärker, als in denjenigen ohne Aftermiether. Die kleineren Wohnungen haben also mehr Nebenräume, als die größeren. Der Antheil der Nebenräume ist vom Erdgeschoß bis zum 4. Stock inclusive ziemlich gleich, im Dachraum und namentlich im Keller unverhältnißmäßig gering, ebenso in den

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

durch mehrere Etagen gehenden Wohnungen. Uebrigens werden die Nebenräume vielfach ihren eigentlichen Bestimmungen entfremdet und zu dauerndem Aufenthalt bei Tag und Nacht benutzt. Von allen Wohnungen ist 1/4 überhaupt ohne Nebenräume, mehr als die Hälfte je ohne Küche, ohne Keller, ohne Boden, 3/4 ohne Waschküche. Noch nicht 3% haben ein heizbares Vorzimmer oder ein Badezimmer.

Wie sich die Bevölkerung auf die verschiedenen Wohnungskategorien vertheilt, geht zum Theil schon aus der bisherigen Darstellung hervor. Die vorletzte Tabelle (S. 266) stellt die durchschnittliche Bewohnerzahl der einzelnen Wohnungsklassen, auf die Wohnung und auf das heizbare Zimmer berechnet, mit der durchschnittlichen Zimmerzahl in Parallele. Es fällt dabei in die Augen, wie die Bevölkerungsstärke der Wohnungen im umgekehrten Verhältnisse zu derjenigen eines heizbaren Zimmers steht. Je weniger Bewohner auf die Wohnung berechnet, desto mehr entfallen auf ein heizbares Zimmer, berechnet und vice versa. Der Grund liegt darin, daß die kleinen Wohnungen dichter bevölkert sind, als die geräumigeren. Die Hinterwohnungen sind stärker bewohnt, als die Vorderwohnungen, die nur zu Wohnzwecken dienenden stärker, als die gewerblich benutzten, und selbst die gewerblich benutzten Hinterwohnungen weit stärker, als die blos zu Wohnzwecken benutzten Vorderwohnungen. Ebenmäßig weisen die Wohnungen im 4. ff. Stock und Dachraum eine höhere Bewohnungsziffer auf, als die vom Erdgeschoß bis 3. Stock einschließlich. Nur die Kellerwohnungen machen eine bemerkenswerthe Ausnahme: obschon ebenso klein, wie die übrigen Wohnungen in anormaler Höhenlage, sind sie doch bei weitem schwächer als diese, ja selbst schwächer als die Wohnungen im Erdgeschoß und im 3. Stockwerk bevölkert.

Noch greifbarer erhellt die Wechselbeziehung zwischen Wohnungsgröße und Bewohnungsdichtigkeit aus der folgenden, nach der Zimmerzahl geordneten Zusammenstellung.

Es kommen Bewohner in Wohnungen mit	Wohnungen überhaupt		W. mit gewerbliche Benutzung		W. ohne		Vorderwohn.		Hinterwohn.	
	p. W.	p.h.Z.	p. W.	p.h.Z.	p. W.	p.h.Z.	p.W.	p.h.Z.	p. W.	p.h.Z.
0 heizb. Z.	3,46	—	3,82	—	3,41	—	3,82	—	3,11	—
1 „ „	3,84	3,84	4,06	4,06	3,80	3,80	3,90	3,90	3,78	3,78
2 „ „	4,41	2,20	4,75	2,38	4,33	2,16	4,26	2,13	4,71	2,36
3 „ „	5,02	1,67	5,54	1,85	4,94	1,57	4,95	1,65	5,78	1,93
4 „ „	5,74	1,43	5,98	1,49	5,67	1,42	5,69	1,49	6,24	1,59
5 „ „	6,34	1,27	6,55	1,31	6,30	1.26	6,32	1,23	6,54	1,31
6 „ „	6,82	1,14	6,75	1,12	6,84	1,14	6,80	1,13	7,27	1,21
7 „ „	7,44	1,06	7,66	1,09	7,39	1,06	7,45	1,06	7,00	1,00
8 „ „	8,41	1,05	11,28	1,41	7,85	0,98	8,36	1,05	9,00	1,01
9 „ „	8,36	0,93	9,37	1,04	8,10	0,90	7,97	0,89	17,00	1,90
10 „ „	8,07	0,81	6,43	0,64	8,60	0,86	7,91	0,79	17,00	1,70
11ff. „ „	10,00	0,77	9,20	0,71	10,26	0,80	10,04	0,77	9,00	0,71

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In allen 5 Abtheilungen zeigt die linke Colonne eine steigende, die rechte eine sinkende Scala. In den einzimmerigen Wohnungen müssen sich fast 4 Personen mit einem heizbaren Raume begnügen, während in den Wohnungen mit 7 und mehr heizbaren Zimmern jeder Bewohner für sich allein über ein solches verfügt. Die Wohnungsdichtigkeit ist in den kleinen und mittleren gewerblich benutzten Wohnungen größer, als in den entsprechenden Wohnungen ohne gewerbliche Benutzung, dagegen in den großen Wohnungen der letzteren Art stärker, als in den entsprechenden der ersteren. Ebenso sind die kleinen und mittleren Hinterwohnungen, — mit Ausnahme der einzimmerigen — durchweg dichter bevölkert, als die entsprechenden Vorderwohnungen. Also gerade die ungünstigsten Wohnungsformen sind — von den Kellerwohnungen abgesehen — durchweg am meisten überfüllt. Doch das sind nur die Durchschnitte. Das richtige Bild der *Uebervölkerung* gewähren erst die absoluten Zahlen:

Es giebt 281 Wohnungen, welche *lediglich* aus einem *nicht* heizbaren Zimmer bestehen; davon sind 30 noch überdies gewerblich benutzt. Unter diesen unheizbaren Wohnungen befinden sich solche mit 5 bis 9, ja mit 10, 12 und 13 Bewohnern.

56 Wohnungen bestehen aus 2 oder mehr *nicht* heizbaren Zimmern. Davon enthalten 38 über 4, 25 über 5 Einwohner.

Von 26049 *lediglich* aus *einem* heizbaren Zimmer bestehenden Wohnungen (unter denen 2001 gewerblich benutzt) haben 5590 oder 21 % je drei, 4913 oder 19 % je vier, 3528 oder 13 % je fünf, 2200 oder 8,4 % je sechs, 1915 oder 7,7 % zwischen 7 bis 10, und 30 oder 1,1 % über 10 Einwohner.

Von 9373 aus einem heizbaren und einem nicht heizbaren Zimmer bestehenden Wohnungen (wovon 1589 gewerblich benutzt), haben 1064 oder $^1/_9$ je sechs, 1403 oder über $^1/_6$ zwischen 7 und 10 und 39 über 10 Einwohner u. s. f.

Faßt man alle diejenigen Wohnungen, in welchen mehr als zwei Personen auf ein heizbares Zimmer kommen, als „übervölkerte" zusammen, so sind von den 49277 „kleinen" Wohnungen 31686 oder genau $^2/_3$ als „übervölkert" zu bezeichnen. Und in diesen zwei Dritttheilen aller *kleinen* Wohnungen wohnen über 150000 Personen, also über $^2/_3$ der gesammten Wohnungsbevölkerung. —

Die Aehnlichkeiten und Gegensätze, welche die Wohnungsverhältnisse in den verschiedenen *Stadttheilen* aufweisen, sind wenigstens in ihren Einzelheiten von überwiegend localem Interesse und mögen hier nur in einigen wesentlichen Punkten angedeutet werden. Besonders scharf markiren sich die Eigenthümlichkeiten der *inneren Stadt*. Ihre Lage und Vergangenheit macht sie zum natürlichen Mittelpunkt des Geschäftslebens, und jede neue zwischen ihr und der äußeren Enceinte vermittelnde Verkehrseinrichtung, als wie Droschken-, Omnibus-, Pferdebahn-, Post-, Telegraphen-, Telephon-, Packetpost-Verbindung u. s. w., dient nur dazu, diese Concentration immer mehr zu verstärken. Fast ein Viertel aller Wohnungen ist dort zugleich gewerblichen Zwecken gewidmet, und diese Verwendung ist in beständiger Zunahme begriffen. Nach einer besonderen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aufnahme der nur gewerblich benutzten Gelasse im Jahre 1875 enthielt die innere Stadt von 20 950 Geschäftslocalen 8624 oder 40 %, darunter insbesondere von 5230 Verkaufslocalen 2939 oder 57 %, von 3437 Lagerkellern 1624 oder 47 % und von 2211 Remisen 906 oder 41 %. Selbst die Hausflure werden häufig als Verkaufsstätten vermiethet. Auch das Kleingewerbe ist dort zum größten Theile angesessen. Von 2042 Handwerkerstätten lagen daselbst 868 oder 43 %. Von 1168 Fabrikräumen dagegen entfielen auf die innere Stadt nur 255 oder 22 %, während $^3/_4$ aller Fabriken in den Vorstädten auf dem linken Oderufer belegen waren, wo sich ihre Zahl seither noch bedeutend vermehrt hat. Auch der überwiegende Antheil der inneren Stadt an den durch mehrere Etagen gehenden Wohnungen ist wohl auf die vorherrschend geschäftliche Benutzung im Zusammenhang mit der außerordentlichen Schmalheit der Häuser dieses Stadttheils zurückzuführen. Der starken Bebauung der Höfe entspricht es, daß hier der Antheil der Hofwohnungen das Maximum erreicht. Verschwindend gering dagegen ist dort die Zahl der bewohnten Keller. Die Erdgeschosse bestehen fast durchweg aus Geschäftslocalen. Die Dachwohnungen sind ziemlich stark vertreten. Der Antheil der zwei- und dreistöckigen Häuser ist weit größer, derjenige der niedrigeren und höheren weit geringer als der Durchschnitt der ganzen Stadt.

Von den Vorstädten rechts und links der Oder zeigen die ersteren entschieden ungünstigere Wohnungsverhältnisse. Bei ihnen überwiegt der Procentsatz der Hinterwohnungen, der gewerblich benutzten, der kleinen, der übervölkerten Wohnungen. Doch tragen auch auf der linken Oderseite namentlich die Nicolai Vorstadt und der südliche Theil der Schweidnitzer Vorstadt einen stark proletarischen Charakter. Die günstigsten Wohnungsverhältnisse haben der nördliche Theil der Schweidnitzer Vorstadt und die Ohlauer Vorstadt, wo auch der Geschäftsverkehr, nächst der inneren Stadt, am regsten ist. Es bestehen z. B. in der Sand- und Oder Vorstadt gegen 70 % aller Wohnungen aus einem heizbaren Zimmer, und nur 3 % aus mehr als 3 heizbaren Zimmern, während im Norden der Schweidnitzer Vorstadt nur 40 % aus einem, dagegen 20 % aus mehr als drei heizbaren Zimmern bestehen. Auf eine Wohnung entfallen dort durchschnittlich $1^1/_2$, hier $2^1/_2$ heizbare Zimmer; auf ein solches dort 2,75, hier 1,90 Bewohner. Die Hinterwohnungen betragen auf dem rechten Oderufer 42 %, im Norden der Schweidnitzer Vorstadt 32 %. Vorzimmer, Badezimmer, Waschküche sind in der letzteren doppelt so häufig, als in der Sandvorstadt.

Dagegen herrschen andererseits die „anormalen" Wohnungsformen auf der linken Oderseite und gerade in den modernen, eleganten Stadttheilen vor. Die Ohlauer Vorstadt enthält die meisten Dachwohnungen. Fast $^1/_3$ aller Gebäude im Norden der Schweidnitzer Vorstadt ist vierstöckig oder noch höher, und fast $^1/_4$ aller Häuser dort und in der Ohlauer Vorstadt mit Kellerwohnungen versehen, während diese Höhenlagen auf der rechten Oderseite nur halb so häufig vorkommen.

Eine Art socialer Stufenleiter der verschiedenen Stadttheile könnte man versuchen auf Grund ihres Antheils an der Armenpflege aufzustellen. Die nachstehende Tabelle giebt die Zahlen der städtischen Almosengenossen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

(incl. Kostkinder) im Durchschnitt der Jahre 1881/85, geordnet nach Procenten der durchschnittlichen Einwohnerzahl.

	Unterstützte	%
Sand Vorstadt	1111	28,5
Oder Vorstadt	741	20,0
Nicolai Vorstadt	547	17,5
Innere Stadt westlich	565	17,2
„ „ östlich	535	16,9
Schweidnitzer Vorstadt südlich	494	14,5
Ohlauer Vorstadt	407	0,98
Schweidnitzer Vorstadt nördlich	316	0,81

Die Armuth der rechten Oderseite, die Wohlhabenheit der Ohlauer- und des nördlichen Theiles der Schweidnitzer Vorstadt treten greifbar hervor, ebenso der Unterschied zwischen dem nördlichen und dem südlichen Theil der Schweidnitzer Vorstadt, welcher letztere den Zuständen der inneren Stadt und der Nicolai Vorstadt ziemlich nahe kommt. Das Ergebniß stimmt mit demjenigen der Wohnungsstatistik im wesentlichen überein; nur ist zu beachten, daß in der inneren Stadt neben bitterer Armuth auch großer Reichthum anzutreffen ist. Viele Kaufleute u. s. w. haben zwar auch ihre Geschäftsräume in der inneren Stadt, wohnen aber in den Vorstädten.

In allen Stadttheilen schwillt übrigens die Armenlast gleichermaßen rapide an: Während die Bevölkerungszunahme von 1841 bis 1881 nur 150% betrug, stieg die Zahl der städtischen Almosengenossen im gleichen Zeitraum fast um das Doppelte, und der für dieselben verausgabte Kostenbetrag um mehr als das Doppelte. Von 1881 bis 1885 hat sich der Antheil der Armen an der mittleren Bevölkerung von 15,7 auf 17,1 pro mille erhöht.

IV. Nach der rechtlichen Beziehung der Bewohner zu ihren Wohnungen sind Eigenthümer-, Miether-, Dienst- und Freiwohnungen zu unterscheiden. Von den im Jahre 1880 gezählten 6226 Grundstücken standen $^1/_{10}$ im Eigenthum juristischer Personen, fast $^9/_{10}$ im Privatbesitz. Von den Privatbesitzern wohnten $^3/_5$ in ihren eigenen Grundstücken; von den übrigen $^2/_5$ wohnte $^1/_7$ außerhalb Breslaus. Von den Privatbesitzern besaßen 3214 oder 78% je ein, 612 oder 15% je zwei, 174 oder 4% je drei, 84 oder 2% drei bis sechs, und 15 mehr als sieben Grundstücke. Ein Drittel aller Privatbesitzer waren Gewerbtreibende, über ein Viertel Handeltreibende, gleichfalls über ein Viertel Rentiers, Pensionäre, Wittwen, Miterben, während noch nicht ein Zehntel des städtischen Grundstückseigenthums auf Gutsbesitzer, Beamte, Künstler, Aerzte entfiel. Ein Drittel aller Privatbesitzer wohnte in der inneren Stadt, fast ein Viertel in der Schweidnitzer Vorstadt, ebensoviel auf der rechten Oderseite, die we-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nigsten in der Nicolai Vorstadt. Die Zahl der Eigenthümerwohnungen betrug 3483 oder 60 %, die der Dienst- und Freiwohnungen 1867 oder 3 % aller Wohnungen. Die Eigenthümer-, Dienst- und Freiwohnungen liegen häufiger nach vorn heraus, sind noch nicht halb so stark gewerblich benutzt, dabei weit größer und dementsprechend weniger dicht bevölkert, als die Miethswohnungen.

Vermiethet waren 54578 Wohnungen, von denen 9742 oder 18 % wieder Aftermiether enthielten. Eine Unterscheidung der letzteren in Pensionäre und bloße Schlafgänger ist nicht durchgeführt. Die Verhältnisse der Aftermiether sind nicht aus der Wohnungs-, sondern aus der Haushaltungsstatistik zu entnehmen. „Haushaltung" und „Wohnung" decken sich nicht ganz. In 639 Wohnungen waren je zwei, in 7 Wohnungen je drei Haushaltungen vereinigt. Die Zahl der Familienhaushaltungen betrug 57051, der Einzelhaushaltungen 4217, zusammen 61268, wovon 14464 oder 25 % Aftermiether enthielten. Die Gesammtzahl der letzteren war 27744. Es kamen durchschnitttlich auf 1000 Einwohner 83, auf 1000 Haushaltungsmitglieder 89 und auf eine Haushaltung 1,57 Aftermiether. Die Haushaltungen mit Aftermiethern haben sich von 1871 bis 1880 vermehrt, die Zahl der Aftermiether selbst ist von 1871 bis 1875 gesunken, seitdem aber wieder erheblich gestiegen. Von den 14464 Haushaltungen mit Aftermiethern enthielten 9427 je einen, 316 je zwei, 1097 je drei, 433 je vier, 196 je fünf, 71 je sechs, 37 je sieben und 34 je acht und mehr Aftermiether. Nach der Höhenlage vertheilen sich die Wohnungen mit Aftermiethern folgendermaßen:

	abs.	%
Keller	261	10,5
Erdgeschoß	975	12,1
I. Stock	2362	14,0
II. „	2350	19,7
III. „	2332	20,8
IV. ff. „	1360	19,8
diverse Stockwerke	102	10,2
Ueberhaupt	9742	16,1

Vom zweiten Stock aufwärts hat je 1/5 aller Wohnungen Aftermiether. Die Kellerwohnungen stehen ebenso günstig, wie die durch mehrere Etagen gehenden Wohnungen.

Weit minder häufig ist das Wohnen von Gewerbegehilfen in der Haushaltung des Meisters. Im Ganzen waren es im Jahre 1880 etwa 5400 Gewerbegehilfen, welche sich auf 2717 Haushaltungen (5 % sämmtlicher Haushaltungen) vertheilten, so daß also durchschnittlich zwei Ge-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hilfen auf eine solche Haushaltung kamen. Davon enthielten 1391 je einen, 685 je zwei, 336 je drei, 153 je vier, und 152 je fünf und mehr, theils männliche, theils weibliche Gehilfen, theils beide zusammen. Das Wohnen in der Haushaltung des Arbeitgebers kommt immer mehr außer Gebrauch. Viele früher als „Gewerbegehilfen" gezählte Personen figuriren daher jetzt als „Schlafburschen" oder „Schlafmädchen" unter den „Aftermiethern".

In welcher Weise sich Aftermiether (A) und Gewerbegehilfen (G) auf die Haushaltungen mit und ohne Kinder, Dienstboten (D) und Verwandte, Gäste ꝛc. (V) vertheilen, zeigt folgende Zusammenstellung:

Haushaltungen mit	ohne Kinder	mit Kindern	Summe
nur A	3630	6866	10 496
nur G	263	610	873
A + G	70	139	209
A + D	604	1261	1865
G + D	228	737	965
A + G + D	46	99	145
A + V	496	784	1280
G + V	68	107	175
A + D + V	134	251	385
G + D + V	88	178	266
A + G + V	20	23	43
A + G + D + V	15	26	41
Zusammen	5662	11 081	16 743

In nur 3677 von diesen 16 743 Haushaltungen werden Dienstboten gehalten. Es sind also gerade die wenig Bemittelten, welche vorzugsweise fremde Personen in ihre Haushaltungen aufnehmen. Ueber 10 000 Haushaltungen haben blos Aftermiether, sind also meist eigentliche Schlafstellen. In 2672 Familien wohnen Aftermiether mit Gewerbegehilfen oder mit Verwandten, ja mit beiden Kategorien zusammen, und in 1228 von diesen Familien sind auch Kinder vorhanden. Alle diese Elemente drängen sich gerade in den kleinen Wohnungen der ärmeren Bevölkerung an einander und erzeugen die Uebervölkerung, welche im vorigen Abschnitt constatirt worden ist.

Die innere Stadt, wo das Handwerk ansässig, hat fast doppelt so viele Haushaltungen mit Gewerbegehilfen als die übrigen Stadttheile. Ebendaselbst sind auch verhältnißmäßig die meisten Aftermiether. Es folgt die Nicolai-Vorstadt. Die Vorstädte rechts der Oder zeigen mittlere

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Antheile und stehen den reichen Stadttheilen links der Oder nach. Dies bestätigt jedoch gerade das Vorherrschen der Armuth auf der rechten Oderseite, da immerhin schon ein gewisses Capital zum Halten von Aftermiethern erforderlich ist, das ja in der Regel zur Aufbringung höherer Miethspreise für bessere Wohnungen stattfindet.

Die Höhe der Miethspreise zeigt begreiflich eine ungemeine Mannigfaltigkeit. In nachstehender Tabelle sind die Durchschnittsmiethen für die verschiedenen Wohnungskategorien zusammengestellt, und zwar auf eine Wohnung, auf einen Bewohner und auf ein heizbares Zimmer berechnet. Letztere ist die zutreffendste, weil gleichartigste Einheit, während die Wohnungen hinsichtlich der Größe, die Bewohner hinsichtlich der Dichtigkeit weit beträchtlicher unter einander differiren.

	Durchschnittl. Miethe in Mk. auf		
	ein heizb. Zimmer	eine Wohnung	einen Bewohner
Eigenthümerwohnungen	206	678	116
Mietherwohnungen	167	282	67
Vorderwohnungen	182	366	87
Hinterwohnungen	131	159	42
W. mit gewerbl. Benutzung	217	432	97
„ ohne „ „	157	258	64
W. mit Aftermiethern	159	296	—
„ ohne Aftermiether	169	279	69
W. im Keller	131	156	—
Erdgeschoß	178	281	—
I. Stock	178	318	—
II. „	173	317	—
III. „	153	270	—
IV. ff. „	117	141	—
Dachraum	107	118	—
in verschiedenen Stockwerken	284	1035	—
W. in der inneren Stadt westl.	202	361	79
„ „ „ „ „ östl.	187	321	75
„ „ „ Oder-Vorstadt	139	200	48
„ „ „ Sand-Vorstadt	121	170	44
„ „ „ Ohlauer Vorstadt	175	324	78
„ „ „ Schweidnitzer V. süd.	142	212	50
„ „ „ „ nördl.	208	479	107
„ „ „ Nicolai-Vorstadt	146	223	53

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Eigenthümerwohnungen, Vorderwohnungen, gewerblich benutzten Wohnungen sind je um die Hälfte theuerer als die Mietherwohnungen, Hinterwohnungen, blos zu Wohnzwecken benutzten Wohnungen. Dagegen stellen sich die Wohnungen mit Aftermiethern um 7% billiger, als diejenigen ohne solche. Bei Wohnungen nach dem Hofe und in anormaler Höhenlage fallen die Preise für eine Wohnung und für ein heizbares Zimmer beinahe zusammen, da diese ja zu $^4/_5$ nur aus einem solchen Zimmer bestehen. Bei Wohnungen nach der Straße, mit gewerblicher Benutzung, mit Aftermiethern betragen dagegen die Preise für eine Wohnung von den Preisen für ein heizbares Zimmer das Doppelte und darüber, bei den Eigenthümerwohnungen mehr als das Dreifache, und bei den durch verschiedene Stockwerke gehenden Wohnungen beinahe das Vierfache. Uebrigens sind die Wohnungen im vierten u. s. w. Stock und selbst im Dachraum verhältnißmäßig nur um die Hälfte billiger, als diejenigen im Parterre und ersten Stock, und die Kellerwohnungen beinahe so theuer, wie diejenigen der dritten Etage. Unter den einzelnen Stadttheilen finden sich wieder die niedrigsten Miethen auf der rechten Oderseite, im Süden der Schweidnitzer und in der Nicolai-Vorstadt, bedeutend höhere in der Ohlauer Vorstadt und in der inneren Stadt, weitaus die höchsten im Norden der Schweidnitzer Vorstadt. Auch in diesen Zahlen prägt sich die wiederholt constatirte sociale Verschiedenheit der verschiedenen Stadtviertel deutlich aus.

Noch ungleich erheblichere Schwankungen zeigen natürlich nicht nur die absoluten, sondern selbst die Durchschnittsmiethen, für 157 kleinere Stadtbezirke berechnet. Folgende Extreme stehen sich gegenüber:

Durchschnittsmiethe in Mk.

	auf eine Wohnung		auf einen Bewohner	
	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum
Vorderwohnungen	1281	111	264	25
Hinterwohnungen	347	84	85	20
W. mit gewerbl. Benutzung	1310	84	252	41
„ ohne „ „	1020	90	214	20
Wohnungen überhaupt:	998	98	226	23

Das Maximum für ein heizbares Zimmer ist 329 Mk., das Minimum 82 Mk., d. h. es kostet ein heizbares Zimmer in der theuersten Gegend durchschnittlich viermal so viel, als in der billigsten. Jene ist in der Ohlauer, diese in der Oder-Vorstadt belegen. Seit 1875 macht sich ein allmähliches Sinken der Miethspreise bemerklich, das jedoch die enorme Miethssteigerung von 1867 bis 1875 noch bei weitem nicht paralysirt hat.

In welchem Verhältniß die verschiedenen Wohnungskategorien an den billigen, mittleren und theueren Wohnungen participiren, zeigt nachstehende, nach 7 Miethsstufen zusammengefaßte lehrreiche Uebersicht:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Von 1000 Wohnungen gehören zu nebenstehenden Miethsstufen:	Jährliche Miethe in Mk.						
	1—100	101—250	251—500	501—750	751—1000	1001—2000	über 2000
I. Eigenthümerwohnungen	294		281	239		186	
II. Dienst- und Freiwohnungen	809		113	64		14	
III. Mietherwohnungen							
überhaupt	175	536	156	65	27	34	7
Vorderwohnungen	124	449	215	102	43	56	11
Hinterwohnungen	249	661	70	13	5	2	—
W. mit gewerbl. Benutzung	66	458	242	99	51	64	20
„ ohne „ „	192	548	142	60	24	30	4
Wohnungen im Keller	330	535	123	8	4	—	—
Erdgeschoß	260	438	156	67	38	37	4
I. Stock	147	516	175	76	30	48	8
II. „	116	536	180	83	31	47	8
III. „	114	571	185	76	31	23	—
IV. ff. „	281	669	42	5	2	1	—
Dachraum	508	461	28	2	—	1	—
in diversen Stockwerken	58	174	183	161	110	188	126
in der inneren Stadt westl.	98	517	186	91	42	54	12
„ „ „ „ östl.	123	524	199	81	27	36	10
„ „ Oder-Vorstadt	238	571	131	37	13	9	1
„ „ Sand-Vorstadt	329	525	107	25	9	5	—
„ „ Ohlauer Vorstadt	118	507	186	105	40	40	4
„ „ Schweidnitzer Vorst. südl.	185	600	139	42	15	17	2
„ „ „ nördl.	74	450	180	105	64	108	19
„ „ Nicolai-Vorstadt	194	597	132	42	13	19	3

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Den größten Antheil an den theueren Wohnungen haben die von den Hauseigenthümern selbst bewohnten; doch sind auch von diesen $^3/_5$ auf weniger als 501 Mk. geschätzt. Bei den Dienst- und Freiwohnungen übersteigt der Antheil der Wohnungen unter 251 Mk. den allgemeinen Durchschnitt; doch ist nicht ersichtlich, wie viel davon auf mehr oder weniger als 100 Mk. geschätzt sind. Von allen Miethswohnungen kostet über ein Sechstel (9502) weniger als 101 Mk., über die Hälfte (29 260) zwischen 101 Mk. und 250 Mk., über ein Sechstel (8509) zwischen 251 Mk. und 500 Mk., zusammen also etwa $^7/_8$ bis 500 Mk. und nur $^1/_8$ (7306) mehr als 500 Mk. Die Vorderwohnungen und die geschäftlich benutzten Wohnungen sind weit stärker an den höheren Miethsstufen betheiligt: von beiden kostet über $^1/_5$ mehr als 500 Mk. Dagegen gehören die Hinterwohnungen zu $^9/_{10}$, die nur zu Wohnzwecken benutzten zu fast $^3/_4$ den beiden untersten Stufen an.

Von den durch mehrere Etagen gehenden Wohnungen kostet fast $^1/_3$ über 1000 Mk. und beinahe ebensoviel zwischen 500 und 1000 Mk. Immerhin giebt es auch eine Anzahl von ihnen in den unteren und sogar in der alleruntersten Stufe. Der Dachraum enthält die meisten ganz billigen, der vierte Stock die meisten Wohnungen von 101 Mk. bis 250 Mk., der dritte die meisten von 251 Mk. bis 500 Mk., der zweite die meisten von 501 Mk bis 750 Mk., das Erdgeschoß die meisten von 751 Mk. bis 1000 Mk. und der erste Stock die meisten über 1000 Mk. Im vierten u. s. w. Stock und im Dachraume kosten 97 % aller Wohnungen unter 250 Mk., im Keller 86 %, im Erdgeschoß 70 %, im ersten bis dritten Stock je 66 %. Die Kellerwohnungen gehören in weit stärkerem Maße höheren Miethsstufen an, als die übrigen Wohnungen in anormaler Höhenlage, wenn sie sich auch ebenfalls nur vereinzelt über die dritte Stufe erheben. Die normalen Höhenlagen sind auch an den höheren Miethsstufen ziemlich gleichartig betheiligt.

Von den acht Stadttheilen hat der Norden der Schweidnitzer, die Ohlauer Vorstadt und die innere Stadt den größten Procentsatz von höheren Miethsstufen, Oder- und Sand-Vorstadt den geringsten; wenig höher stehen der Süden der Schweidnitzer und die Nicolai-Vorstadt. Jene beiden enthalten die meisten Wohnungen der letzten, diese beiden die meisten der vorletzten Miethsstufe.

In den Jahren 1875 bis 1880 haben sich die Wohnungen unter 251 Mk. von 673 ‰ auf 711 ‰ vermehrt, die übrigen dagegen sämmtlich und zwar die zwischen 251 Mk. und 500 Mk. von 181 ‰ auf 156 ‰, die zwischen 500 Mk. und 1000 Mk. von 97 ‰ auf 92 ‰ und die über 1000 Mk. von 49 ‰ auf 41 ‰, zusammen von 327 ‰ auf 299 ‰ vermindert. —

Auch über das Verhältniß der Miethe zum Einkommen haben Ermittelungen stattgefunden und die in der folgenden Tabelle zusammengestellten Ergebnisse gehabt, welche das „Schwabesche Gesetz“ auch für Breslau bestätigen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Einkommensstufe Mk.	Miethe = % des Einkommens überhaupt	aus Besitz (Zinsen, Renten)	festem Gehalt, Pension	nicht festem Gehalt, Lohn	Handel und Gewerbe
bis 600	28,69	33,15	28,00	28,64	30,77
601 „ 1 200	21,02	28,05	18,52	21,55	23,52
1 201 „ 1 800	20,77	25,21	17,43	22,77	22,19
1 801 „ 2 400	19,08	23,89	16,38	21,85	22,20
2 401 „ 3 000	19,69	21,99	16,57	22,38	23,18
3 001 „ 3 600	19,83	21,58	16,25	22,38	21,97
3 601 „ 4 800	18,33	19,37	15,88	21,61	18,97
4 801 „ 6 000	18,30	18,03	16,40	20,17	19,16
6 001 „ 12 000	13,69	14,13	15,38	15,63	16,34
12 001 „ 30 000	8,94	10,25	13,91	9,70	10,57
30 001 „ 60 000	3,56	5,29	6,64	6,59	5,32
über 60 000	3,39				
Ueberhaupt	19,18	15,50	16,80	23,75	18,35

Alle fünf Colonnen zeigen die nämliche fallende Tendenz: je geringer das Einkommen, desto größer die Quote, welche davon auf Befriedigung des Wohnbedürfnisses verwendet wird. Die ärmsten Leute geben fast $^1/_3$, die reichsten nur $^1/_{30}$ ihres Einkommens auf Wohnungsmiethe aus. Im Durchschnitt beträgt die Miethe etwa $^1/_5$ des Einkommens.

Doch gilt dieser Durchschnitt nur für die mittleren Bevölkerungsschichten, da diejenigen, deren Einkommen 600 Mk. nicht überschreitet, für sich allein ungefähr $^2/_3$ aller Einwohner ausmachen.

Unterscheidet man die Quellen, aus denen das Einkommen ausschließlich oder vorwiegend herrührt, so stellt sich heraus, daß von dem Einkommen aus Besitz durchschnittlich die niedrigste, von dem Einkommen aus Lohnerwerb dagegen die höchste Quote auf Miethe abgegeben wird. Doch ist beim Besitzeseinkommen der Antheil gerade in der untersten Stufe weit höher, als beim Lohneinkommen. Dasselbe gilt vom Einkommen aus festem Gehalt, Pensionen ꝛc., dessen Miethsquoten denen des Besitzeinkommens ziemlich nahe stehen, während die Sätze beim Einkommen aus Handel und Gewerbe sich denjenigen aus Lohnerwerb nähern.

Mit der Höhe der Miethsquote steht die Dauer der Miethe und die Häufigkeit des Wohnungswechsels in Zusammenhang. Bei den Unbemittelten, deren Miethe $^1/_4$ bis $^1/_3$ ihres gesammten Einkommens ausmacht, giebt schon eine geringe Verminderung des letzteren zur Aufgabe der Woh-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nung Veranlassung. Dieselbe Wirkung kann der Verlust von Aftermiethern nach sich ziehen, auf welche die Miethslast theilweise oder gar ausschließlich abgewälzt worden war. So müssen gerade die ärmeren Klassen die Mühen und die unproductiven Kosten des Umzugs am häufigsten tragen. Je besser Jemand situirt ist, desto seltener braucht er die Wohnung zu verändern: von den Eigenthümerwohnungen war am Zähltage über $^1/_4$ bereits zwischen 5 und 10 Jahre und gleichfalls über $^1/_4$ noch länger als 10 Jahre von derselben Partei bewohnt, von den Mietherwohnungen dagegen nur $^1/_{10}$ zwischen 5 und 10 Jahre, und noch nicht $^1/_{12}$ länger als 10 Jahre; vielmehr war über $^1/_3$ aller Miethswohnungen erst im Zähljahre und fast $^1/_5$ erst im vorhergehenden Jahre bezogen worden. Mittels einer complicirten und nicht sehr zuverlässigen Berechnung hat man ermittelt, daß eine Wohnung innerhalb eines Jahres durchschnittlich 0,8 bis 0,9 mal ihren Haushaltungsvorstand wechselt, also die durchschnittliche Bezugsdauer $^5/_4$ bis $^{10}/_9$ Jahre beträgt. Zu beachten ist freilich, daß die zahlreichen Neubauten selbstverständlich erst eine kurze Bezugsdauer aufweisen können. Für die Häufigkeit der unfreiwilligen Räumungen wegen Miethsrückstandes würde die Zahl der Exmissionsklagen einen Anhaltspunkt abgeben. Dieselben werden aber in den Gerichtsschreibereien nicht besonders registrirt.

Nicht immer vermögen die Exmittirten sofort eine neue Wohnung aufzutreiben. Ein Asyl für solche Obdachlose wurde, angesichts der durch Steigen der Miethspreise entstandenen Wohnungsnoth der Gründerjahre, im December 1871 durch Privatpersonen gegründet und hatte im Jahre 1872 eine Frequenz von 16 207, im Jahre 1873 von 10 788 besuchten Nächten. Von da ab verringerte sich mit dem Wohnungsmangel die Besuchsziffer, zumal das Asyl nunmehr in erster Linie für Frauen und Kinder bestimmt, Männern hingegen nur in Ausnahmefällen zugänglich gemacht wurde. Mit dem Asyl ist eine Badeanstalt und im Winter eine Volksküche verbunden. Die Aufnahme, Beköstigung, Verpflegung und Reinigung ist unentgeltlich. Daneben besteht noch ein städtisches Asyl, welches eine Filiale des Polizeigefängnisses bildet und vorzugsweise von der „flottirenden" Bevölkerung zeitweilig als Nachtquartier aufgesucht wird. In der nachstehenden Tabelle sind die Frequenzziffern beider Asyle, d. h. die Summen der darin zugebrachten Nächte, mit den wegen Obdachlosigkeit erfolgten Verhaftungen durch Nachtwachtbeamte nach den Monatsberichten der „Breslauer Statistik" berechnet und zusammengestellt;

	Polizei-Asyl	Privat-Asyl	Verhaftungen durch Nachtwächter	Summe	% d. Bevölkerung Ende d. Jahres	durchschnittl. pro Nacht
1877	8901	6697	1690	17 288	6,8	47,3
1878	9195	6695	1888	17 778	6,8	48,7
1879	9386	5933	1618	16 937	6,3	46,4
1880	8274	8041	1855	18 170	6,6	49,7
1881	9562	9346	1677	20 585	7,4	56,4
1882	11 096	9956	1808	22 860	8,0	62,6
1883	13 280	10 987	2068	25 335	8,7	69,4
1884	15 211	10 794	2437	28 442	9,7	77,9
1885	16 609	11 054	3244	30 907	10,3	84,6

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Durchschnittszahl der Obdachlosen hat sich hiernach in den letzten 10 Jahren beinahe verdoppelt. Die Gründe dieser Zunahme liegen aber schwerlich, jedenfalls nicht lediglich in den Wohnungsverhältnissen. Unter den polizeilichen Asylisten befinden sich viele Arbeitsscheue, Trunkenbolde, Vagabunden, entlassene Häftlinge u. dgl., unter den Besucherinnen des Privatasyls aus Anstalten entlassene Kranke, namentlich Wöchnerinnen, Ehefrauen, die von ihren Männern verlassen wurden, oder auch wohl vor den Mißhandlungen derselben geflüchtet sind, mit ihren Kindern, abgezogene Dienstmädchen u. s. w. Auch Durchreisende finden im Asyl Aufnahme[1]). Immerhin wird das Gros der Asylisten wohl aus unverschuldet Exmittirten bestehen, und ihre Frequenz bleibt ein Gradmesser der Wohnungsnoth wie des socialen Elends überhaupt. Bemerkenswerth erscheint in dieser Hinsicht, daß das Privatasyl, welches im Süden der Schweidnitzer Vorstadt belegen ist, abgesehen von den Bewohnern dieses Stadttheils, am häufigsten von den Angehörigen der weit entlegenen Sand-Vorstadt in Anspruch genommen wird. Andererseits ist gerade in der Sand-Vorstadt die größte Zahl leerstehender Wohnungen vorhanden. Am 1. December 1880 wenigstens standen leer:

	Wohnungen	%
in der inneren Stadt westl.	527	8,2
„ „ „ „ östl.	536	8,0
„ „ Oder-Vorstadt	626	8,2
„ „ Sand-Vorstadt	1165	13,1
„ „ Ohlauer Vorstadt	529	6,5
„ „ Schweidnitzer Vorst. südl.	475	6,3
„ „ „ „ nördl.	442	5,9
„ „ Nicolai-Vorstadt	534	8,1
in Breslau	4834	8,0

Obschon hierbei auch die in Neu- und Umbauten leerstehenden Wohnungen mit gerechnet sind, stehen doch in den bestsituirten Stadttheilen, wo die Bauthätigkeit am regsten (Schweidnitzer und Ohlauer Vorstadt), die wenigsten Wohnungen leer. Es müssen sich also jedenfalls auch viele kleine und den niedrigsten Miethsstufen angehörige Wohnungen unter den leerstehenden befinden. Hieraus folgt, daß die Obdachlosigkeit nicht sowohl durch einen objectiven Mangel an brauchbaren Wohnungen verursacht wird, als vielmehr von der subjectiven Unfähigkeit herrührt, eine solche zu bezahlen.

[1]) Die im Jahre 1884 beherbergten russischen Emigranten sind aus der Tabelle eliminirt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Eine auf Beschaffung billiger Wohnungsgelegenheit gerichtete Thätigkeit ist hier bisher nur ganz vereinzelt aufgewendet worden: Eine kleine Colonie einstöckiger Arbeiterhäuschen in der Sand-Vorstadt erinnert an die kurzlebige Wirksamkeit einer „gemeinnützigen Baugesellschaft". Eine Stiftung des 1846 verstorbenen Commerzienraths Jonas Fränckel, dessen Name mit zahlreichen hiesigen wohlthätigen Anstalten verknüpft ist, gewährt in den von ihr erworbenen Grundstücken, deren Zahl jedoch ziemlich gering, an unbemittelte Bürger ohne Unterschied des Glaubens kleine Wohnungen zu einem niedrigeren als dem ortsüblichen Miethspreise. Die Besitzer einer hiesigen Spinnerei in der Ohlauer Vorstadt haben in mehreren, ihnen gehörigen alten Häusern in der Nähe ihrer Fabrik eine Anzahl bescheidener Wohnungen eingerichtet und außerordentlich billig an ihre Arbeiter abvermiethet. Doch haben diese Beispiele meines Wissens sonst keine Nachahmung gefunden.

V. Der Einfluß, welchen Bauart, Größe, Straßen- und Höhenlage einer Wohnung, Dichtigkeit der Bevölkerung, Art der Benutzung, auch die Nachbarschaft gewerblicher Anlagen u. s. w. auf den Gesundheitszustand der Bewohner ausüben, ist zwar im Allgemeinen unschwer zu erkennen, ohne daß er sich jedoch nach Umfang und Stärke zahlenmäßig abgrenzen und feststellen ließe. Ueber den Kubikinhalt der hiesigen Wohnungen bestehen keine Ermittelungen. Doch lehrt der äußere Anblick, daß die alten Häuser, namentlich in der inneren Stadt, meist außerordentlich enge, niedrige und finstere Stuben besitzen. Es giebt dort noch einzelne Gäßchen, in welche kaum je ein Sonnenstrahl einzudringen vermag. Bei den neueren Bauten dagegen, selbst bei den schlimmsten Casernen, sind die Zimmer durchweg, auch im vierten Stockwerk, bedeutend höher und mit größeren Fenstern versehen und dementsprechend geräumiger und heller. Die Straßen neueren Ursprungs haben sämmtlich eine angemessene, oft sehr stattliche Breite. Es ist dort sonach wenigstens in den Vorderwohnungen für Luft und Licht ausreichend gesorgt. Die Hinterwohnungen stehen in dieser Beziehung sehr zurück, da die Höfe, auch in den Vorstädten, gewöhnlich ziemlich knapp ausfallen. In der inneren Stadt schrumpfen sie bisweilen zu bloßen Lichtschachten zusammen. Die Hofwohnungen sind daher in den unteren Stockwerken meist finster und dumpfig; in den oberen verursacht der aus den nahen Schornsteinen niederschlagende Steinkohlenrauch oft große Belästigung.

Unter sonst gleichen Bedingungen sind die Wohnungen in anormaler Höhenlage natürlich weniger gesund, als die übrigen. Die Kellerwohnungen leiden in Breslau noch besonders unter den eigenthümlichen Boden- und Grundwasserverhältnissen: Die innere Stadt und die Vorstädte des rechten Oderufers stehen auf porösem Alluvium; in den südlichen Gebieten dagegen lagern dicht unter der Humusdecke undurchlässige Letteschichten, welche sich, der Gestaltung der Oberfläche folgend, von Süden nach Norden allmählich senken. Die atmosphärischen Niederschläge, unfähig, in das tiefere Erdreich einzudringen oder zu verdunsten, stagniren daher und sickern unterirdisch nach Norden hinunter bis in den Stadtgraben. Die Vorstädte links der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Oder stehen in Folge dessen zum größten Theil auf sumpfigem Boden, und speciell von der Schweidnitzer Vorstadt bleibt nur eine ganz kleine, am meisten nördlich gelegene Zone trocken. In dem übrigen, alluvialen Terrain steht das Grundwasser unter der Herrschaft der Oder, resp. Ohle, und überfluthet bei jedem Hochwasser die Kellersohlen der Oder- und der Sand-Vorstadt. Die ungemein hohe Spannung und das starke Gefälle der Oder üben in dieser Beziehung anscheinend einen ungünstigen Einfluß. Am tiefsten hält sich das Grundwasser in der inneren Stadt, deren Keller auch von Alters her durch ihre Trockenheit berühmt waren, ebendeshalb aber auch fast nur gewerblichen Zwecken dienen[1]). In der Ohlauer Vorstadt endlich herrscht noch der besondere Uebelstand, daß ein Theil der neuen Schwemmcanäle anscheinend nicht breit und tief genug angelegt ist, in Folge dessen bei plötzlichen starken Regengüssen auszutreten und die Souterrains buchstäblich unter Wasser zu setzen pflegt.

Nimmt man noch hinzu, daß die Kellerwohnungen zum größten Theil einer gewerblichen Benutzung unterliegen, welche ihrer Salubrität ebenfalls Eintrag thut, so sollte man meinen, daß diese Höhenlage den schlechtesten Gesundheitszustand von allen zeigen müßte. Dies wird jedoch von ärztlicher Seite bestritten und auch durch eine, nach dieser Richtung hin allerdings ziemlich mangelhafte Sterblichkeitsstatistik nicht bestätigt. Nachstehende Tabelle zeigt die Vertheilung der Gestorbenen (excl. Todtgeborenen) auf die verschiedenen Etagen.

	Von den Gestorbenen (excl. Todtgeborenen) hatten gewohnt im:							
	Keller	Erd-geschoß	I. Stock	II. Stock	III. Stock	IV. ff. Stock	Unbekannt	Summe
II. Sem. 1876	109	611	655	635	671	325	171	3177
1877	184	1124	1394	1225	1145	642	1879	7593
1878	218	1187	1441	1408	1248	701	2027	8330
1879	203	1171	1478	1407	1276	729	150	6614
1880	57	1311	1583	1360	1260	940	543	7054
1881	241	1170	1707	1435	1316	890	198	6957
1882	243	1167	1524	1475	1274	837	264	6784
1883	267	1136	1583	1465	1227	814	355	6847

Die entsprechende Vertheilung der Lebenden ist nur für die beiden Zählungstage, den 1. December 1875 und bezw. 1880 festgestellt. Nimmt man nun an, daß die letztere im Verlaufe des nächsten Jahres noch ungefähr dieselbe geblieben ist, so kann man die Antheile der Lebenden und Gestorbenen an den einzelnen Höhenlagen vergleichen und die Ge-

[1]) Vgl. Dr. J. Jacobi, Das Grundwasser von Breslau. 1876. Medicinische Klimatologie der Stadt Breslau. 1879. Dr. J. Grätzer, Geh. Sanitätsrath, Die Gesundheitsverhältnisse Breslaus in der Zählungsperiode 1881/85. (1886.)

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

storbenen jeder Höhenlage zu den Lebenden derselben Höhenlage in Verhältniß setzen. Es kamen hiernach 1876:

auf eine Wohnung im	Lebende %	Gestorbene %	Gestorbene in % der Lebenden
Keller	4,7	3,6	2,1
Erdgeschoß	19,8	20,4	2,7
I. Stock	26,1	21,7	2,2
II. Stock	23,2	20,6	2,4
III. Stock	18,3	22,3	3,2
IV. ff. Stock	7,9	10,2	3,6

Für 1880 enthält die Tabelle offenbar einen Fehler, indem sich das sonst durchgehends gleichmäßige Verhältniß zwischen Keller und Erdgeschoß auffällig verschoben hat. Es ist anzunehmen, daß ein großer Theil der in relativ höheren Kellerwohnungen gestorbenen Personen als Parterrebewohner angemeldet und gezählt worden ist. Reducirt man die Zahl der 1880 im Erdgeschoß Gestorbenen, den entsprechenden Zahlen für 1879 und 1881 conform, auf 1170 und erhöht mithin die Zahl der 1880 in Kellerwohnungen Gestorbenen auf 198, so entfallen für 1880:

auf eine Wohnung im	Lebende %	Gestorbene %	Gestorbene in % der Lebenden
Keller	3,8	3,0	2,0
Erdgeschoß	12,8	18,0	3,5
I. Stock	28,4	24,3	2,1
II. Stock	22,4	20,8	2,3
III. Stock	19,0	19,4	2,5
IV. ff. Stock	11,1	14,5	3,2

Hiernach ist im Keller ebenso wie im ersten und zweiten Stock der Procentsatz der Gestorbenen geringer, als derjenige der Lebenden, während er ihn in den höheren Stockwerken und im Erdgeschoß übertrifft. Die Sterblichkeitsproportion der Kellerwohnungen erscheint günstiger nicht nur als diejenige im dritten und vierten, sondern selbst als diejenige im ersten und zweiten Stock, vom Parterre zu geschweigen, welches die größten Sterblichkeitsziffern aufweist. In der That ist auch die Bevölkerung der Souterrains durchschnittlich besser situirt und minder ärmlich eingerichtet, als in den höchstbelegenen Wohnungen. Im übrigen bilden die von den verschiedensten Factoren beeinflußten Sterblichkeitsziffern noch keinen ent-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

scheidenden Maßstab für die Gesundheitsschädlichkeit. Gerade die gesünderen oder für gesünder geltenden Wohnungen dürften z. B. möglicherweise ebendeshalb mit Vorliebe von kränklichen Personen aufgesucht werden und dadurch zu einer hohen Sterblichkeitsziffer gelangen, und umgekehrt.

Von dem Einschreiten der Sanitätspolizei gegen die Vermehrung notorisch gesundheitsgefährlicher Kellerräume war schon früher die Rede. Ueberhaupt lag es bei Beginn der modernen Bauthätigkeit in der Intention der Polizeibehörde, das Ueberhandnehmen von Kellerwohnungen zu verhüten. Hierüber verhielt sich zunächst eine Polizeiverordnung vom 18. Mai 1864, welche die Einrichtung von Kellergeschossen zu Wohnzwecken nur unter der Bedingung gestattete, daß eine unverbrennliche Treppe zu denselben führe, die Decke wenigstens 3 Fuß über dem Niveau der Straße liege, die Fenster eine Höhe von mindestens $2^1/_2$ Fuß hätten, auch Mauern und Fußböden gegen Eindringen und Aufsteigen von Nässe geschützt seien. Schon in wenigen Jahren trat die Unzulänglichkeit dieser Bestimmungen hervor und veranlaßte das Polizeipräsidium zu folgenden Abänderungsvorschlägen: Die Benutzung von Kellergeschossen, d. h. deren Fußboden tiefer als das äußere Terrain, zu Wohnungsräumen sollte schlechthin unzulässig sein; vielmehr die untersten bewohnbaren Räume sich zu ebener Erde befinden, mindestens $7^1/_2$ Fuß Höhe halten und durch besondere Vorrichtungen (Luftzüge, Cementisolirschichten) gegen Nässe geschützt werden. Auch der Magistrat trat diesen Vorschlägen mit der Maßgabe bei, daß denselben keine rückwirkende Kraft beigelegt werden dürfe. Unter den Stadtverordneten dagegen erhob sich Opposition: „Obgleich nicht in Abrede gestellt werden könne, daß die Souterrainwohnungen im Allgemeinen in sanitärer Beziehung allen anderen unzweifelhaft nachständen, so seien doch die Vorschläge des Polizeipräsidenten den unverhältnißmäßig großen Nachtheilen in finanzieller Beziehung den Gutsbesitzern gegenüber zu weitgehend, und da unzweifelhaft ein wesentlich nachtheiliger Umstand, das enge Zusammenwohnen in dergleichen Kellerwohnungen, nicht vorkommen könne, wenn nur eine einzige Wohnung im Souterrain genehmigt werden dürfe, andererseits es aber kaum möglich wäre, einen zweckmäßiger gelegenen Platz für den Portier im Grundriß aufzunehmen", so beschloß man, auch fernerhin die Anlage von Kellerwohnungen im Allgemeinen unter der Bedingung zuzulassen, daß dieselben in einer Tiefe von $1^1/_2$ Meter noch besonders unterkellert würden; „ausnahmsweise" solle jedoch (also auch ohne Einhaltung dieser Bedingung) in jedem Hause eine im Souterrain belegene Portierwohnung gestattet werden können. Bezüglich der vorhandenen verblieb es beim alten. Vorsichtshalber wurde noch hinzugefügt, daß „Werkstätten, Küchen und überhaupt solche Räume, welche nicht zu Wohnungen, sondern nur zu vorübergehendem Aufenthalt bestimmt seien, nicht unter das Verbot fielen". Aehnliche Abschwächungen erfuhren gleichzeitige Anträge des Polizeipräsidiums, welche die Höhe der Hintergebäude beschränken, dagegen den Minimalraum der Höfe erweitern wollten, „weil dieselben zu tief in das materielle Interesse der Grundbesitzer einschnitten[1])."

[1]) Referate und Protokolle der Stadtverordnetenversammlung. 1870.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Im Uebrigen berücksichtigen die für Breslau geltenden baupolizeilichen Vorschriften fast nur die öffentliche Sicherheit, insbesondere Abwendung von Feuersgefahr. Nur sehr wenige haben zugleich eine socialhygienische Fürsorge im Auge: gegen das sogenannte „Trockenwohnen" richtet sich das Verbot, Wohnungen in neuen Häusern oder neu erbauten Stockwerken vor Ablauf von 9 Monaten nach Vollendung des Rohbaus zu beziehen; die Ortspolizeibehörde kann diese Frist jedoch nach Umständen auf 4, bzw. 3 Monate ermäßigen. Die einen Bau leitenden Baumeister oder Werkführer sollen „bei Wohnungsräumen auf die für die Gesundheit nothwendige Höhe von mindestens $7^1/_2$ Fuß, auf das erforderliche Licht und auf Lüftung Bedacht nehmen". Bei Dachwohnungen muß die Durchschnittshöhe mindestens $7^1/_2$ Fuß betragen, der Fenstersturz mindestens $5^1/_2$ Fuß über dem Fußboden liegen und die „Drempelwand" mindestens $5^1/_2$ Fuß Höhe halten[1]). Die innere Einrichtung und Verwendung der einzelnen Räume unterliegt keinerlei Beschränkungen. Es dienen daher auch gerade in den „herrschaftlichen" Neubauten nicht selten bloße „Hängeböden" als Schlafstätte für die Dienstboten; meistentheils schlafen dieselben übrigens in der Küche.

Wenn die städtischen Behörden in Ansehung der Baubeschränkungen vor Eingriffen in das Interesse der Grundbesitzer zurückscheuten, so haben sie andererseits in den letzten beiden Decennien durch eine ganze Reihe bedeutender öffentlicher Unternehmungen auf die Besserung der allgemeinen sanitären Verhältnisse hingewirkt.

Einen berüchtigten Schandflecken Breslau's bildete lange Zeit der Zustand der die innere Stadt durchfließenden Ohle, welche bei hohem Wasserstande die anliegenden Gebäude benetzte, in trockener Jahreszeit dagegen fast vollständig versiegte und durch die Zersetzung und Ausdünstung des von ihr mitgeführten Unraths eine miasmatische Atmosphäre erzeugte. Im Jahre 1852 wurde zum ersten Male der Vorschlag laut, die Ohle innerhalb der Stadt vollständig zu überbrücken. „Aber die allgemeine Stimmung war so gegen das Project, daß es von den Behörden vollständig abgewiesen wurde"[2]). Erst 1866 wurde die Ohle durch einen geschlossenen unterirdischen Canal ersetzt, das Flußbett zugeschüttet und in eine reinliche Passage verwandelt. Auch der Stadtgraben, welcher ebenfalls in Versumpfung gerathen war, wurde geschlemmt und regulirt und bildet seitdem nicht nur eine Zierde der Stadt, sondern zugleich eine Art natürlicher Drainage, insofern er die Keller der angrenzenden Straßen entwässert und trocken erhält. Der Wasserversorgung und bezw. Entwässerung der Stadt dienen die communalen Wasserwerke, welche filtrirtes, chemisch reines Oderwasser mittels Dampfdrucks bis in die höchsten Stockwerke aller Wohnungen pumpen, und die Ende der siebenziger Jahre durchgeführte Schwemmcanalisation, welche vermöge Einführung des obligatorischen Grundstücks-

[1]) Polizeiliche Verordnungen über die Bauten in der Stadt Breslau. Amtliche Ausgabe. 1864. Vgl. auch „Breslauer Bürgerbuch". I. Jahrgang. 1878. S. 160 ff.

[2]) Stein, Geschichte der Stadt Breslau im 19. Jahrhundert. 1884. S. 546.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

anschlusses an die städtischen Leitungen in kurzer Zeit über die ganze Stadt in ihrem jetzigen weitläufigen Umfang ausgedehnt worden ist. Von den am 1. December 1885 gezählten 6337 bebauten Grundstücken waren bereits 5760 an die Canalisation angeschlossen. Die Zahl der geruchlosen Ausgußbecken betrug am selben Tage 34 897, die der Wassercloseté 29 850. Freilich vertheilten sich dieselben auf 67 882 Haushaltungen, excl. Anstalten. so daß doch noch nicht einmal auf jede zweite Haushaltung ein Wassercloset entfiel. Doch bestehen daneben noch andere Abtrittvorrichtungen, und in den dichter bevölkerten Gebäuden mag es auch wohl schlechterdings unmöglich sein, eine der Menge der darin zusammengedrängten Haushaltungen auch nur annähernd entsprechende Anzahl von Closeten anzubringen. Alle Fäcalien, Regen-, Spül- und Wirthschaftswässer u. s. w. werden gegenwärtig unterirdisch auf Rieselfelder westlich der Stadt fortgeleitet. Die übelriechenden Gräben in den incorporirten Dorfschaften sind beseitigt. Die Rinnsteine, ohnehin frei von unreinen Flüssigkeiten, werden überdies beständig mit frischem Wasser bespült. Die Reinigung und Besprengung der Straßen, die Schneeabfuhr, wird mit beträchtlichem Kostenaufwand aufs peinlichste durchgeführt. Wenn Breslau früher in dem nicht unverdienten Rufe einer besonders schmutzigen Stadt gestanden hat, so braucht es heute in Bezug auf Sauberkeit keinen Vergleich zu scheuen.

Es scheint denn auch der im Allgemeinen noch immer ziemlich ungünstige Gesundheitszustand der Breslauer Bevölkerung in der letzten Zeit eine Wendung zum Besseren nehmen zu wollen: Auf je 1000 Lebende der mittleren Bevölkerung kamen Gestorbene (excl. Todtgeborene):

Im Jahre	Innere Stadt	Ober-Vorstadt	Sand-Vorstadt	Ohlauer Vorstadt	Schweidn. Vorstadt	Nicolai-Vorstadt	Stadt Breslau
1876	30	40	38	30	31	37	33
1877	28	35	35	29	29	30	30
1878	29	36	38	32	29	32	32
1879	28	35	37	29	27	32	31
1880	30	34	38	29	29	35	33
1881	26	37	38	29	28	34	32
1882	27	34	37	27	28	36	32
1883	28	32	38	28	27	32	31
1884	28	38	36	27	26	33	32
1885	28	31	34	26	25	27	30

Die Mortalität der einzelnen Stadttheile steht hiernach im Allgemeinen mit ihrem sonstigen Charakter in Uebereinstimmung. Die niedrigsten Ziffern hat die Schweidnitzer-Vorstadt, die höchsten das rechte Oderufer und die Nicolai-Vorstadt. Die relative Höhe der Sterblichkeitsziffern in der Ohlauer Vorstadt mag wohl vornehmlich mit der Nachbarschaft des umfangreichen Inundationsgebietes der Ohle in Verbindung stehen, welches sich jedes Frühjahr in einen mächtigen See, dann wieder in sumpfiges Wiesenland verwandelt und durch seine miasmatischen Ausdünstungen bösartige Malaria-Erkrankungen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

(Wechselfieber) erzeugt[1]). Auch die zahlreichen Epidemieen welche Breslau im Laufe dieses Jahrhunderts heimsuchten — die Cholera allein ist von 1831 bis 1873 nicht weniger als elfmal wiedergekehrt —, sind gerade unter der ärmeren Bevölkerung eines Theils der inneren Stadt, der Oder- und der Sand-Vorstadt besonders verheerend aufgetreten, wobei sich die überfüllten, kleinen, dumpfigen, von Schmutz starrenden, nie gelüfteten Proletarierwohnungen, namentlich die Schlafstellenwirthschaften, überall als Infectionsheerde schlimmster Art erwiesen. Die Arbeiten, welche über einzelne dieser Epidemieen von ärztlicher Seite veröffentlicht wurden[2]), entwerfen hiervon ergreifende Schilderungen und constatiren ausnahmslos den weittragenden Einfluß der Beschaffenheit der Localitäten und ihrer Bevölkerungsweise auf die Entstehung, jedenfalls auf die Entwickelung und Ausbreitung ansteckender Krankheiten.

Indem ich meinen Bericht hiermit schließe, bin ich mir seiner Unzulänglichkeit vollauf bewußt, der die Eigenart des behandelten Stoffes einigermaßen zur Entschuldigung dienen möge. Ich habe mich bemüht, nur Thatsachen und Zahlen reden zu lassen, nichts zu übertreiben und nichts zu beschönigen, sondern durch eine möglichst sachliche Darstellung auch diejenigen, denen die persönliche Anschauung mangelt, zur Beurtheilung der hiesigen Wohnungsverhältnisse zu befähigen. Ein Vergleich mit anderwärts herrschenden Zuständen hätte ein tieferes Eingehen auf letztere erfordert und damit die mir bei Uebernahme dieses Referats gesteckten räumlichen und zeitlichen Grenzen weit überschritten. Im Großen und Ganzen dürften die hiesigen Zustände zwischen wirklich zufriedenstellenden und extrem ungünstigen ungefähr die Mitte halten, aber wenigstens im Allgemeinen die Möglichkeit gewähren, bis zu einem gewissen Grade allmählich in befriedigende sich überleiten zu lassen.

---

[1]) Dr. V. Schmeidler, Die Malaria-Erkrankungen in Breslau und ihre localen Ursachen. Breslauer ärztliche Zeitschrift. 1881.

[2]) Prof. Dr. Göppert, Die asiatische Cholera in Breslau während der Monate October, November, December 1831. (1832). — Geh. Sanitätsrath Dr. Grätzer, Jahresberichte über die öffentliche Armen- und Krankenpflege in Breslau seit 1851 bis 1870, insbesondere für 1866 und 1867 (Cholera), 1868 (Rückfallsfieber) und 1869 (Flecktyphus). Derselbe, Die Gesundheitsverhältnisse in Breslau in den Zählungsperioden 1872/75, 1876/80, 1880/85. — Dr. O. Wyß und Dr. C. Bock, Studien über Febris recurrens nach Beobachtungen der Epidemie im Jahre 1868 zu Breslau. (1869).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

XVII.

Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig.

Von

Dr. Ernst Hasse.

Einleitung.

I. Die Aeußerungen der Wohnungsnoth.

A. Der Wohnungsmarkt.

1. Das Angebot.
2. Die Miethpreise.
   a) Die Höhe derselben an sich.
   b) Die Steigerung.
   c) Das Verhältniß zwischen Einkommen und Miethe.
   d) Zahlungsbedingungen.
   e) Miethzinsschulden.
3. Die Schnelligkeit des Wohnungswechsels.

B. Die Beschaffenheit der Wohnungen.

1. Die Größe.
2. Die Höhenlage.
3. Die Fensterlage.
4. Die Ausstattung.
5. Die baulichen Verhältnisse und die Instandhaltung.

C. Die Benutzung der Wohnungen.

1. Die Dichtigkeit.
2. Dichtigkeit und Sittlichkeit.
3. Die gewerbliche Benutzung.
4. Mangel an Lüftung und Reinlichkeit.

D. Die besonderen Verhältnisse der einzelnen Stadttheile.

II. Ursachen der Wohnungsnoth.

III. Folgen der Wohnungsnoth.

IV. Mittel gegen die Wohnungsnoth.

1. Staatliche Maßregeln.
2. Gemeindemaßregeln.
3. Maßregeln von Privaten und Vereinen.
4. Andere Vorschläge zur Bekämpfung der Wohnungsnoth.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Einleitung.

Die nachstehenden Untersuchungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig werden ergeben, daß es in Leipzig zu wenig kleine Wohnungen giebt, daß die vorhandenen zu theuer, zu schlecht ausgestattet und zu dicht bewohnt sind und daß dadurch die armen Familien gezwungen werden, überhaupt mit den schlechten und theuren Wohnungen fürlieb zu nehmen, in den meisten Fällen auf den Besitz einer ganzen Wohnung zu verzichten und deshalb entweder selbst zur Aftermiethe oder in Schlafstelle zu gehen, oder viele fremde Familienbestandtheile in die eigene Haushaltung aufzunehmen.

Diese Wohnungsnoth der ärmeren Volksklassen scheint in Leipzig seit langer Zeit eine chronische zu sein.

Zunächst muß der Nichtleipziger darauf aufmerksam gemacht werden, daß es in Leipzig von jeher zahlreiche Vertreter der ärmeren und ärmsten Volksklassen gegeben hat und noch giebt. Dies scheint mit der vielgerühmten Eigenschaft der Stadt Leipzig als einer „reichen" Stadt im Widerspruch zu stehen, und doch ist es nur die Folge davon. Gewiß ist Leipzig auch jetzt noch, wenn auch verhältnißmäßig nicht mehr in dem Grade als früher, eine reiche Stadt und zwar nicht nur, insofern die Stadtgemeinde über ein ansehnliches Vermögen verfügt, sondern auch insofern, als es hier viele reiche Leute, ganz besonders aber einen zahlreichen wohlhabenden Mittelstand giebt. Angelockt durch die reichen städtischen Beneficien, durch die verhältnißmäßig niedrigen Gemeindeabgaben und durch den mit Recht berühmten Wohlthätigkeitssinn der Leipziger Bürger haben sich aber nun von jeher und ganz besonders seit Gewährung der Freizügigkeit aus ganz Mitteldeutschland Arme in großer Zahl hier zusammengefunden.

Diese Armen haben aber von jeher in Leipzig eine große Dichtigkeit des Wohnens vorgefunden und deshalb, mochten sie nun öffentliche Armenunterstützung genießen oder nicht, immer unter einer Wohnungsnoth zu leiden gehabt.

Die Bevölkerung der Stadt Leipzig war lange Zeit fast ausschließlich auf den jetzigen Raum der inneren Stadt, welche früher von Wall und Graben umgeben war, zusammengedrängt. Nur die innere Stadt hatte steinerne Häuser, und die Holzhäuser der Vorstädte wurden während des dreißigjährigen Krieges mehrmals niedergebrannt und längere Zeit nicht wieder aufgebaut, so daß auch ein Theil der Bewohner dieser Vorstädte in die innere Stadt hineindrängte.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Gegen Ende des 17. Jahrhunderts erhoben sich die Vorstädte allerdings wieder, so daß im Jahre 1680 in der inneren Stadt einschließlich der in dieser gelegenen Universitätscollegien 757 Häuser und in den Vorstädten 510 Häuser, zusammen 1267 Häuser gezählt wurden[1]). Die Häuser der Vorstädte werden aber kaum so dicht bewohnt gewesen sein, wie die der inneren Stadt, schon deshalb nicht, weil sich unter diesen 510 Häusern der Vorstädte viele Gärtnerhäuser befunden haben. Dies ergiebt sich aus den Nachrichten über eine im Jahre 1699 vorgenommene Zählung[2]). Bei dieser wurden in der inneren Stadt 725 Häuser und 2 Freihäuser, und in den Vorstädten 367 Häuser „ohne die Gärtnerhäuser" ermittelt.

Wüste Stellen oder Plätze wurden 317 vor der Stadt gezählt, „so theils in die Fortification vormalen eingezogen, theils der Fortification zu nahe und nicht aufgebauet werden dürfen oder können".

Die Einwohnerzahl „ungefähr an Manns- und Weibspersonen incl. Kinder und Gesinde, jedoch ohne Nachzählung", wurde auf 15 653 Seelen festgestellt, „worunter die meisten arme Tagelöhner, Kinder, Dienstgesinde und sonsten geringes Volk".

Seßhaftige Bürger wurden 695 in der Stadt, 336 vor den Thoren gezählt. Die 620 unangesessenen Bürger und die 900 Pfahlbürger oder sogenannten Zettelleute sind leider nicht nach innerer Stadt und Vorstadt unterschieden. Wenn man bedenkt, daß es damals in der inneren Stadt noch Höfe mit landwirthschaftlichem Betriebe gab, und daß auch jetzt die innere Stadt noch weniger bewohnte bebaute Grundstücke hat als i. J. 1680, nämlich 1885: 721, — so darf man aus diesen Nachrichten auf die Thatsache schließen, daß es schon 1699 in Leipzig eine dichtgedrängt wohnende zahlreiche arme Bevölkerung gegeben hat.

Neunzig Jahre später — 1788 — constatirt Mirabeau[3]) die große Dichtigkeit des Wohnens in Leipzig.

„Leipzig ist umgeben von einer 4 Klaftern von den Häusern entfernten Mauer. Dann kommt ein Graben von 15 bis 20 Klaftern und endlich eine Promenade für Fußgänger mindestens von derselben Breite. Außerhalb von diesem Allem befindet sich der Fahrweg und Reitweg. Man kann, und man thut das sehr oft, diese Tour in 5 bis 6 Minuten im Galop zurücklegen und mit einem ganz gewöhnlichen Pferd, welches nur halbwegs laufen kann. Nun wohl, innerhalb dieses engen Gürtels wohnen 20 bis 22 000 Menschen, die einen über die andern geschichtet, und zu Meßzeiten erhöht sich diese Zahl bis zu 30 000. Jetzt füllt man die Gräben aus und verbindet die Stadt mit den weiten Vorstädten, die sie

[1]) Vgl. Leipziger Rathsacten XLIV. C. 2. Pestnachrichten de anno 1681—1683.

[2]) Vgl. Königl. Sächs. Hauptstaatsarchiv zu Dresden, Loc. 10473, Acta die von den im Leipziger Kreise liegenden Städten über ihre Einwohner u. s. w. eingeschickten Designationes und Tabellen anno 1699. Diese und andere von mir aufgefundene ältere Nachrichten über die Bevölkerung des Churfürstenthums Sachsen gedenke ich demnächst an anderer Stelle ausführlich zu veröffentlichen.

[3]) De la Monarchie Prussienne sous Frédéric le Grand par le Comte de Mirabeau. Tome IV, contenant des recherches sur la situation actuelle des principales contrées de l'Allemagne. Londres 1788. p. 13—14.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

umgeben und nicht mehr als 9 bis 10000 Einwohner haben. Diese Arbeiten werden die Stadt gesünder machen, und dies ist wichtig, denn auf Grund regelmäßiger Beobachtungen ist in Leipzig in allen Jahren ohne Ausnahme die Zahl der Gestorbenen immer und zwar beträchtlich größer, als die der Geborenen[1]). Könnten so viele Menschen innerhalb eines so engen Umkreises wohnen, wenn die Häuser nicht sehr hoch und die Straßen nicht sehr eng wären? Ein Mensch, der an eine luftige und gut von Straßen durchbrochene Stadt gewöhnt ist, glaubt in Leipzig in tiefen Steinbrüchen zu wandeln. Luft und Licht fehlen."

Mirabeau, der übrigens keineswegs gegen Leipzig eingenommen war, sondern ihm in anderen Beziehungen sogar überschwängliches Lob zollte, hat die Einwohnerzahlen richtig geschätzt, denn auf dem 493361 □m enthaltenden Raum der inneren Stadt wohnten nach einer im Jahre 1792 vorgenommenen Consignation in der That 19062 und in den Vorstädten nur 10369 Personen. Die Einwohnerzahl der inneren Stadt stieg dann 1797 auf 20109[2]), um nach einigen Schwankungen im Jahre 1820 bei 21259 und 1825 bei 22405, 1864 bei 25328 anzulangen und 1871 mit 26210 ihr Maximum zu erreichen. Seitdem ist eine kleine Abnahme der Bevölkerung der inneren Stadt zu beobachten (1875: 24491; 1880: 24185 und 1885: 25016).

Die äußere Stadt zählte 1797: 11758; 1820: 16116; 1825: 19101; 1864: 59783; 1871: 80715; 1875: 102896; 1880: 124886 und 1885: 145026 Einwohner.

[1]) Das ist in der That richtig. Nach Ausweis der seit 1595 vorliegenden Nachrichten über die Geborenen (Getauften) und Gestorbenen (Begrabenen) in Leipzig (Mittheilungen des statistischen Amtes der Stadt Leipzig, VI. Heft, S. 1 ff.) war seit 1595 die Gestorbenenzahl fast regelmäßig größer, als die der Geborenen und zwar nicht blos in Epidemiejahren. Rechnet man sämmtliche Geborene und Gestorbene gegeneinander ab (wobei nur die Jahre 1604 und 1605 außer Betracht bleiben müssen, da für diese zwar die Getauften, nicht aber die Begrabenen bekannt sind), so findet man in der Stadt Leipzig:

	Getaufte bezw. Geborene	Begrabene bezw. Gestorbene	Gestorbenen- überschuß
1595—1600	2610	3855	1245
1601—1700	49607	68000	18393
1701—1800	88595	117592	28997
1801—1820	25604	30154	4550
			Geburtenüberschuß
1821—1870	99054	83613	15411
1871—1880	46177	33283	12894
1881—1885	27083	19288	7795.

[2]) Die im VI. Heft der Mittheilungen des statistischen Amtes der Stadt Leipzig mitgetheilten Ergebnisse der seit 1792 jährlich vorgenommenen Consignationen der Consumenten unterscheiden zwar nur bei der unter der Rathsjurisdiction befindlichen Bevölkerung zwischen der inneren Stadt und den Vorstädten und geben die in Universitätshäusern und im Consistorium wohnenden Personen, die Militärpersonen und die unter Amtsjurisdiction befindliche Bevölkerung je nur in ganzen Summen. Wir glauben aber berechtigt zu sein, die erstgenannten 3 Kategorien ganz der inneren Stadt zuzuweisen und haben die in Amtsgebäuden wohnenden ganz der äußeren Stadt überwiesen, da uns nicht bekannt, welcher Bruchtheil davon auf die innere Stadt entfällt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wenn man bedenkt, daß zwar zahlreiche Wohnungen besonders seit dem durch den Eintritt Sachsens in den Zollverein herbeigeführten Aufschwung der Leipziger Messen, also seit 1834 in Geschäftslocale umgewandelt worden sind, daß aber andererseits an die Stelle niedriger oft einstöckiger Häuser im Laufe der Zeit viele Häuser von 4 und 5 Stockwerken[1]) getreten sind, so darf man behaupten, daß die Wohnungsdichtigkeit in der inneren Stadt Leipzig vor einhundert und zweihundert Jahren mindestens ebenso groß gewesen ist als jetzt. Ja, wir glauben sogar, daß die Wohnungsnoth früher eine viel größere gewesen ist als jetzt, und wir können uns deshalb der an anderen Orten dieser Denkschriftensammlung ausgesprochenen Anschauung nicht anschließen, die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in den Großstädten sei erst ein Ergebniß des die Massenanhäufung der Bevölkerung herbeiführenden Eisenbahnzeitalters und der Freizügigkeit. Was die Qualität des Wohnens anbelangt, so sind dafür ja die aus jener Zeit noch bestehenden Wohnhäuser — in denen früher nicht blos die ärmste, sondern auch eine wohlhabendere Bevölkerung wohnte — unanfechtbare Zeugen. In Bezug auf die Wohnungsdichtigkeit glauben wir ebenfalls den Beweis erbracht zu haben. Und was die Wohnungspreise der kleinen Wohnungen anbelangt, so versichert Herr Baucommissar Gruner auf Grund seiner Actenkenntniß ebenfalls, daß diese schon im vorigen Jahrhundert in Leipzig eine absolut und relativ unverhältnißmäßig hohe gewesen sei.

Wenn wir im Nachstehenden das Vorhandensein einer Wohnungsnoth der ärmeren Leipziger Bevölkerung nachweisen werden, so messen wir eben mit unserem heutigen Maßstabe von Ansprüchen an die Bequemlichkeit des Lebens; wir glauben aber, abgesehen von kleinen Rückschritten, wie den durch die acute Wohnungsnoth der Jahre 1867—1875 hervorgerufenen, daß die bezüglichen Verhältnisse sich im Allgemeinen verbessert und nicht verschlechtert haben, was schon daraus hervorgeht, daß der bis zum Jahre 1820 in Leipzig regelmäßig stattfindende Gestorbenenüberschuß sich seit dieser Zeit in einen von Jahrzehnt zu Jahrzehnt steigenden Geburtenüberschuß verwandelt hat.

Dies soll uns aber nicht abhalten, zu bedauern, daß die Fortschritte nicht noch größere gewesen sind, und ganz besonders, daß die neu entstandenen Stadttheile nicht von den Mängeln der alten Wohnungsnoth freigehalten worden sind.

Möchten die Anregungen des Vereins für Socialpolitik und möchten unsere Darlegungen dazu dienen, die Wohnungsnoth der ärmeren Leipziger Bevölkerung immer mehr zu heben und die Verbesserung der vorhandenen Uebelstände wenigstens um etwas mehr zu beschleunigen, als es geschehen würde, wenn man den Dingen ihren Lauf läßt.

---

[1]) In der inneren Stadt hatten im Jahre 1880 die höchsten auf jedem Grundstück befindlichen Gebäude folgende Stockwerkzahl: I. 3, II. 6, III. 50, IV. 241, V. 375, VI. 66, VII. 1, die Mehrzahl also fünf Stockwerke. Man vergleiche damit die zahlreichen Bilder Leipzigs aus der Vogelperspective aus dem XVII. und XVIII. Jahrhundert, besonders soweit sie vom Augustusplatz aus die Stadt betrachten.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die nachstehenden Darlegungen beruhen im Wesentlichen auf dem wohnungsstatistischen Material, welches mein Vorgänger, Professor Knapp, zur Zeit in Straßburg, gelegentlich der Volkszählungen 1867 und 1871 und welches ich selbst bei den Volkszählungen 1875, 1880 und 1885 in Leipzig gesammelt habe.

In Folge der vom Verein für Socialpolitik erhaltenen Aufforderung, die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig zu schildern, habe ich dann versucht, dieses Material zu vervollständigen durch eine an die bei der Zählung vom 1. December 1885 thätig gewesenen Zähler gerichtete Rundfrage „über die bei dem Zählgeschäft angestellten Beobachtungen über die Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Bevölkerungsklassen Leipzigs". Bei der Beantwortung dieser Rundfrage wurde ich vielfach auf die eingehenderen Erfahrungen der Armenpfleger (Leipzig hat Elberfelder Organisation) und der Aerzte hingewiesen. Daraufhin habe ich an alle Leipziger Armenpfleger und Aerzte in einem Rundschreiben die Bitte gerichtet, mir ihre über die Wohnungsverhältnisse unserer ärmeren Mitbürger gemachten Erfahrungen mitzutheilen und hierbei neben anderen ihnen wichtig erscheinenden Punkten Folgendes zu beachten:

a) die baulichen Verhältnisse,
b) die Größe,
c) die Reinlichkeit,
d) andere gesundheitliche Vorbedingungen der Wohnungen der unbemittelten Bevölkerungsklassen,
e) die Dichtigkeitsverhältnisse des Wohnens,
f) die Aufnahme fremder Haushaltungsbestandtheile, insbesondere der Aftermiether und Schlafleute in die Wohnungen,
g) die Miethpreise,
h) die Zahlungsbedingungen,
i) die Miethzinsschulden,
k) das bisherige Verhalten der Armenpfleger bei Miethzinsschulden,
l) bisher beobachtete Verbesserungsversuche,
m) Verbesserungsvorschläge aller Art für die Zukunft.

Die gegen 200 eingegangenen Antworten boten eine reiche Fülle von Thatsachen und Urtheilen.

Leider ging mir erst nach Erledigung dieser Umfrage der vom Ausschuß des Vereins für Socialpolitik selbst abgefaßte Fragebogen zu, so daß derselbe keine Berücksichtigung mehr finden konnte. Es ist dies auch für die Anordnung unserer Ausführungen von Einfluß gewesen.

I. Die Aeußerungen der Wohnungsnoth.

A. Der Wohnungsmarkt.

1. Das Angebot und die Nachfrage.

Die Wohnungsnoth kann eine quantitative oder eine qualitative, sie kann eine acute oder chronische sein. Eine quantitative Wohnungsnoth

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

pflegt acut aufzutreten und verhältnißmäßig schnell geheilt zu werden. Die qualitative Wohnungsnoth dagegen wird leicht chronisch. Auch in Leipzig finden wir dies bestätigt. Nur im Anfange der siebenziger Jahre, bei dem unverhältnißmäßig großen und schnellen Anstürmen einer Zuwanderung, trat eine quantitative Wohnungsnoth ein, dergestalt, daß mehr Wohnungen gesucht wurden, als vorhanden waren. Dieses Mißverhältniß läßt sich bekanntlich durch eine Statistik der leerstehenden Wohnungen exact beobachten. Eine solche Statistik gab es aber in Leipzig bis zum Jahre 1878 nicht. Die hohe Steigerung der Miethpreise in jener Periode läßt aber mit Bestimmtheit annehmen, daß damals das Wohnungsangebot hinter der Nachfrage zurückblieb.

Bei der Statistik leerstehender Wohnungen ist übrigens zu beachten, daß in größeren Städten leerstehende Wohnungen auch in Zeiten der größten acuten Wohnungsnoth gezählt werden, wie dies in Berlin 1873 der Fall war. Da nicht in allen Fällen Wohnungen gleicher Größe, Lage u. s. w. gesucht werden, wird es stets vorkommen, daß Wohnungen vorhanden sind, die für keinen der zahlreichen Miether passen, ebenso wie bei dem vollendetsten Ausverkauf immer einige Ladenhüter übrig zu bleiben pflegen.

Die Wohnungswechsel pflegen ferner nicht sämmtlich an einem und demselben Termine vor sich zu gehen. Auch aus diesem Grunde ist das Vorhandensein eines gewissen Vorrathes von leerstehenden Wohnungen das Natürliche, und man ist keineswegs berechtigt, aus diesem Vorhandensein auf ein Ueberwiegen des Angebotes, auf eine Ueberproduction von Wohnungen zu schließen. Zunächst muß doch die Waare producirt werden und auf Lager kommen, ehe sie consumirt werden kann.

Wenn wir diese Bemerkungen dem statistischen Material vorausschicken, so wird dasselbe sogleich in das richtige Licht gerückt.

In Leipzig wurden bewohnte bebaute Grundstücke gezählt:

3. Dec. 1864: 2500							
3. Dec. 1867: 2597	—	Zuwachs	97	oder	durchschn.	jährl.	32,3
1. Dec. 1871: 2853	—	„	256	„	„	„	64,0
1. Dec. 1875: 3377	—	„	524	„	„	„	131,0
1. Dec. 1880: 3784	—	„	407	„	„	„	81,4
5. Juni 1882: 3945	—	„	161	„	„	„	107,3
10. Jan. 1883: 4037	—	„	92	„	„	„	157,7
1. Nov. 1884: 4070	—	„	33	„	„	„	18,0
20. Oct. 1885: 4128	—	„	58	„	„	„	58,0

Abgesehen von den Anstalten, welche für das private Wohnungsbedürfniß nicht in Betracht kommen, wurden andererseits bewohnte Wohnungen und Haushaltungen gezählt:

	Wohnungen.	Haushaltungen.
3. Dec. 1864:	?	15 839
3. Dec. 1867:	?	17 416
1. Dec. 1871:	?	19 570
1. Dec. 1875:	23 999	24 604
1. Dec. 1880:	28 510	29 448
1. Dec. 1885:	32 205	33 972

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Der Preis für die bewohnten Wohnungen betrug:

	1. Dec. 1875.	1. Dec. 1880.	1. Dec. 1885.
Miethwohnungen	9 914 565 Mk.	12 039 446 Mk.	14 667 820 Mk.
Eigenthümerwohnungen	887 892 „	1 861 330 „	2 189 652 „
Dienst- u. Freiwohnungen	?	?	236 207 „
Ohne Angaben	1 301 520 „	?	—
Zusammen:	12 103 977 Mk.	13 900 776 Mk.	17 093 679 Mk.

Dem gegenüber fanden sich nun in Leipzig leerstehende

	Wohnungen	Geschäftslocale
November 1878:	335	?
October 1880:	498	?
November 1880:	796	?
October 1881:	671	?
Mai 1882:	877	218
November 1884:	552	231
October 1885:	430	260

Der von den Hausbesitzern für diese Wohnungen und Geschäftslocale geforderte Jahresmiethpreis betrug in Summa

	Wohnungen	Geschäftslocale
November 1878:	232 308 Mk.	?
October 1880:	291 209 „	?
October 1881:	546 368 „	?
Mai 1882:	639 934 „	131 227 Mk.
November 1884:	427 116 „	205 792 „
October 1885:	326 632 „	166 186 „

Der zur Zeit der Zählung bereits erlittene Verlust belief sich auf

	Wohnungen	Geschäftslocale
November 1884:	174 374 Mk.	101 691 Mk.
October 1885:	192 021 „	163 887 „

Der durchschnittliche Jahresmiethpreis der leerstehenden Wohnungen betrug

November 1878:	712 Mk.	Mai 1882:	729 Mk.
October 1880:	587 „	November 1884:	777 „
October 1881:	814 „	October 1885:	759 „

Die relative Vertheilung der Miethpreisklassen der leerstehenden Wohnungen betrug pro Cent:

	bis 500 Mk.	501—1000 Mk.	über 1000 Mk.	
Nov. 1878:	49,4	27,3	23,3	
Nov. 1880:	52,2	33,0	14,7	
Oct. 1881:	42,1	32,0	25,7	= 100,00
Mai 1882:	51,5	24,9	23,4	
Nov. 1884:	42,2	34,9	22,4	
Oct. 1885:				

Wenn man die leerstehenden Wohnungen unterscheidet nach alten und neuen Häusern und als neue solche ansieht, die vorher noch nicht bewohnt waren, so vertheilten sich dieselben wie folgt:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungen:	in alten Häusern	in neuen Häusern
Mai 1882:	636=72,5 %	281=27,4 %
Nov. 1884:	508=92,1 „	44= 7,8 „
Oct. 1885:	395=91,8 „	35= 8,13 „
Geschäftslocale:		
Mai 1882:	200=91,7 %	18= 8,2 %
Nov. 1884:	222=96,0 „	9= 3,9 „
Oct. 1885:	245=94,23„	15= 5,76 „

Alle diese Zahlen lassen deutlich erkennen, daß in den jüngsten Jahren in Leipzig eine quantitative allgemeine Wohnungsnoth zwar nicht vorhanden war, daß aber ebensowenig ein Ueberfluß an Wohnungen beobachtet werden konnte. In einer Stadt, in welcher jährlich ungefähr 900 neue Haushaltungen zuwachsen, also ebensoviel Wohnungen mehr gebraucht werden, und in welcher jährlich mehr als 7000 Wohnungswechsel vor sich gehen, ist der Spielraum, welchen höchstens 877 gleichzeitig leerstehende Wohnungen bieten, ein äußerst geringer.

Die Sache erhält aber noch ein ganz anderes Gesicht, wenn wir von der Allgemeinheit absehen, und uns auf die Beobachtung der kleinen Wohnungen beschränken, derjenigen Wohnungen, in Bezug auf welche eine Wohnungsnoth besonders hart empfunden wird, da es sich um wirthschaftlich schwache Miether oder Wohnungssuchende handelt. Vergleichen wir deshalb einmal die Zahl der bewohnten kleinen Wohnungen mit der Zahl der unbewohnten, wobei es nicht stört, daß wir für die bewohnten das Material von 1880 herbeiziehen müssen, da dasselbe für 1885 noch nicht nach dieser Richtung bearbeitet ist. Es fanden sich

Miethklassen	Bewohnte Wohnungen 1880.	Leerstehende Wohnungen 1885.
0— 100 Mk.	1334= 4,68 %	19= 4,42 %
101— 200 „	6200= 21,74 „	55= 12,79 „
201— 300 „	5880= 20,63 „	43= 10,00 „
301— 400 „	3489= 12,24 „	25= 5,81 „
401— 500 „	3055= 10,72 „	47= 10,93 „
501— 600 „	2251= 7,89 „	39= 9,07 „
601— 700 „	958= 3,36 „	31= 7,21 „
701— 800 „	1047= 3,67 „	26= 6,05 „
801— 900 „	969= 3,40 „	21= 4,88 „
901—1000 „	508= 1,78 „	23= 5,35 „
1001—1500 „	1724= 6,05 „	58= 13,50 „
1501—2000 „	577= 2,02 „	25= 5,81 „
2001—2500 „	252= 0,88 „	11= 2,56 „
2501—3000 „	145= 0,51 „	3= 0,69 „
3000—4000 „	81= 0,28 „	2= 0,47 „
über 4000 „	40= 0,15 „	2= 0,46 „
Zusammen:	28510=100,00 %	430=100,00 %

Wir sehen also, daß die drei Miethklassen 101—400 Mk. zusammen in Bezug auf das Wohnungsbedürfniß mit 54,61 %, in Bezug auf den Wohnungsvorrath aber nur mit 28,60 % vertreten sind.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Zu demselben Ergebniß gelangt man, wenn man die Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassificirt und die bewohnten den leeren gegenüberstellt. (Wenn am 1. December 1885: 525 gegen 20. October 1885: 430 leere Wohnungen gefunden wurden, so ist dies das Ergebniß der in diesen 6 Wochen eingetretenen Vollendung vieler Sommerbauten). Es fanden sich am 1. December 1885 Wohnungen:

Klassen, Wohnungen mit heizb. Zimmer	Bewohnte	Leere	Leere pro Cent der Bewohnten
0	31	5	16,12
1 ohne Zubehör	524	14	2,67
1 mit Zubehör	7708	100	1,29
2	8529	81	0,94
3	7044	112	1,59
4	3616	76	2,10
5	1834	37	2,01
6	1098	37	3,46
7	653	25	3,82
8 und mehr	1073	38	3,54
	32110	525	1,63

Nach beiden Methoden ist damit der Nachweis einer quantitativen Wohnungsnoth der armen Klassen der Bevölkerung erbracht. Es werden in Leipzig weit mehr kleine Wohnungen gebraucht, als vorhanden sind. Gelegentlich zeigt es sich auch, daß in der wohlhabenden Stadt Leipzig weit mehr als die Hälfte aller Haushaltungen sich mit Wohnungen im Preise unter 400 Mk. begnügen muß, d. h. mit Wohnungen mit durchschnittlich weniger als drei heizbaren Zimmern.

2. Die Miethpreise.

a. Die Höhe derselben.

Eine Statistik der Wohnungsmiethpreise giebt es in Leipzig seit dem Jahre 1867. Es sind bei der Berechnung der Durchschnitte dabei immer die einzelnen Stadttheile, die Größenverhältnisse, und mit Ausnahmen von 1871, auch die Höhenlagen der Wohnungen unterschieden worden. Leider ist erst seit dem Jahre 1880 die Unterscheidung zwischen Wohnungen mit oder ohne gewerbliche Benutzung consequent durchgeführt worden, da dieser Umstand von größtem Einfluß auf die Gestaltung der Miethpreise ist. Selbstverständlich wurden jederzeit nur die Miethwohnungen als Material für die Berechnung der durchschnittlichen Miethpreise verwerthet, da die bezüglichen Angaben bei Eigenthümerwohnungen, Dienst- und Freiwohnungen auf Schätzungen beruhen und deshalb statistisch werthlos sind. Im Jahre 1880 wurden den Miethwohnungen nur die Eigenthümerwohnungen gegenübergestellt. Im Jahre 1885 wurde das ganze große Material der Wohnungsstatistik von vornherein in die 3 Gruppen a) Miethwohnungen, b) Eigenthümerwohnungen und c) Dienst- und Freiwohnungen zerlegt. Es fanden sich dabei im Jahre 1880:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

	Miethwohnungen.	Eigenthümerwohnungen.
Wohnungen	24 462	2 048
mit heizbaren Zimmern	69 591	9 200
„ nichtheizb. „	32 618	3 402
„ anderen Wohnräumen	44 358	4 614
„ anderen Gelassen	47 966	7 485
„ Bewohnern	132 112	12 011
für Miethpreis Mark	12 039 446	1 861 330
pro heizbares Zimmer Mk.	173,00	202,31

Im Jahre 1885 wurden gezählt:

	Miethw.	Eigenthümerw.	Dienst- u. Freiw.	Zusammen
Wohnungen	29 160	2 008	942	32 110
Heizb. Zimmer	80 537	9 746	2 319	92 602
Nicht heizb. Zimmer	32 488	3 212	850	36 550
Küchen	27 059	2 040	752	29 851
Andere Räume	28 124	3 345	872	32 341
Bewohner	149 105	11 784	4 186	165 075
pro heizb. Zimmer	1,60	1,20	1,80	1,78
Miethe Mk.	14 667 820	2 189 652	236 207	17 093 679
pro Wohnung	503,01	1 090,46	250,75	532,37
pro heizb. Zimmer	182,12	224,57	101,42	184,69
pro Bewohner	98,30	185,81	56,18	103,54

Die durchschnittliche Höhe der Miethpreise läßt sich nun entweder in der Weise feststellen, daß man die ganze Wohnung als Einheit behandelt. Dies ist in Tabelle I geschehen. Oder man reducirt die Miethen auf die Zahl der heizbaren Zimmer, wie dies in den Tabellen II und III geschehen ist. Letztere Methode läßt es zu, auch Wohnungen verschiedener Größe mit einander zu vergleichen. Sie ist deshalb die üblichere. Die Ergebnisse dieser Methode werden allerdings immer dann und dort getrübt, wo früher nicht heizbar gewesene Zimmer in heizbare verwandelt wurden, oder wo ein größerer Procentsatz neu hergestellter Räume als heizbare Zimmer erscheint, als dies früher üblich war. Beide Methoden erreichen freilich das nicht, was man eigentlich feststellen will, nämlich den Miethpreis einer gewissen Bodenfläche oder eines gewissen kubischen Raumes der ermietheten Wohnungen. Letztere Preise lassen sich aber nur durch Einzelmessungen feststellen, und können deshalb nicht bei Allgemeinerhebungen ausgeführt werden, die auf Selbstangaben, wie die Volkszählungen, beruhen. Schon die Tabelle XXXVII im ersten Band dieser Sammlung S. 195 zeigt, daß die Wohnungsmiethpreise in Leipzig 1880 und früher zwar nicht so hoch waren als in Berlin und Hamburg, daß sie aber höher waren, als in Breslau, Dresden und Stettin. Vermuthlich waltet auch 1885 dasselbe Verhältniß ob.

Wie verhält es sich nun speciell mit den Wohnungsmiethpreisen der kleinen Wohnungen?

Seit 1867 wurde regelmäßig gefunden, daß die Leipziger Wohnungen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle I. Durchschnittsmiethpreis in Mark je einer ganzen Leipziger Miethwohnung 1885.

Wohnungen	Wohnungen ohne gewerbliche Benutzung.	Wohnungen mit gewerblicher Benutzung.	Wohnungen überhaupt.
ohne heizbare Zimmer	90,11	368,33	159,66
mit 1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör	97,96	960,37	127,38
„ 1 „ „ mit „	184,84	429,39	192,18
„ 2 heizbaren Zimmern	302,78	713,06	323,17
„ 3 „ „	453,08	948,16	478,26
„ 4 „ „	669,93	1026,09	695,15
„ 5 „ „	903,73	1494,96	948,61
„ 6 „ „	1191,39	1782,37	1241,20
„ 7 „ „	1476,08	1857,72	1499,28
„ 8 und mehr heizbaren Zimmern	2215,91	4483,04	2514,95
Ueberhaupt	467,23	1155,01	503 06
und zwar in der			
Inneren Stadt	440,96	1550,41	546,39
Ostvorstadt	468,64	1101,58	500,16
Inneren Südvorstadt	427,44	1075,60	456,22
Aeußeren „	329,71	650,25	343,46
Inneren Westvorstadt	558,49	972,74	573,69
Aeußeren „	527,65	707,22	532,90
Inneren Nordvorstadt	548,08	1397,15	601,19
Aeußeren „	481,66	1025,26	507,32
Ueberhaupt	467,23	1155,01	503,06
und zwar			
im Keller			162,14
„ Erdgeschoß			520,39
„ Zwischenstock			413,46
1 Treppe hoch			555,74
2 Treppen hoch			536,69
3 „ „			461,24
4 „ „			295,45
5 „ „			222,88
6 „ „ oder Dach			202,13
in mehreren Stockwerken			1812,52
im ganzen Hause			6156,31
Ueberhaupt	467,23	1155,01	503,06

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle II. Durchschnitts-Miethpreis je eines heizbaren Zimmers in Leipziger Miethwohnungen.

Wohnungen	ohne gewerbliche Benutzung		mit gewerblicher Benutzung		überhaupt	
	1880	1885	1880	1885	1880	1885
ohne heizbare Zimmer		—		—		—
mit 1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör		97,96		960,37		127,38
„ 1 „ „ mit Zubehör		184,84		429,39		192,18
„ 2 heizbaren Zimmern		151,39		356,53		161,59
„ 3 „ „		151,02		316,05		159,42
„ 4 „ „		167,48		256,52		173,79
„ 5 „ „		180,74		298,99		189,72
„ 6 „ „		198,56		297,06		206,87
„ 7 „ „		210,86		265,38		214,18
„ 8 und mehr heizbaren Zimmern		238,25		303,83		250,99
Ueberhaupt		172,45		310,08		182,12
und zwar in der						
Inneren Stadt	179,56	169,74	180,44	322,63	179,85	194,53
Oſtvorſtadt	168,39	176,80	185,77	306,12	170,33	184,92
Inneren Südvorſtadt	162,71	164,84	169,24	311,72	163,46	165,65
Aeußeren „	142,99	143,24	156,56	254,61	144,31	148,72
Inneren Weſtvorſtadt	181,62	182,85	171,27	325,69	182,01	188,61
Aeußeren „	154,39	181,19	159,62	285,48	154,89	184,69
Inneren Nordvorſtadt	202,77	185,58	195,15	279,44	201,87	195,14
Aeußeren „	164,04	161,81	194,27	379,12	166,44	171,16
Ueberhaupt	172,09	172,45	178,52	310,08	173,00	182,12

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle III. Durchschnitts-Preis in Mark für einjährige

Kategorien der Miethwohnungen	1867	1871	1875
a) Nach Stadttheilen:			
Innere Stadt	141,3	144,03	185,16
Ostvorstadt	133,2	144,1	183,08
Innere Südvorstadt	—	—	—
Aeußere „	—	—	—
Ganze „	123,9	129,6	158,64
Innere Westvorstadt	—	—	—
Aeußere „	—	—	—
Ganze „	132,3	141,3	177,09
Innere Nordvorstadt	—	—	—
Aeußere „	—	—	—
Ganze „	130,8	150,0	193,82
Ganze äußere Stadt	129,3	137,8	176,03
Ganze Stadt	132,6	139,20	176,91
b) Nach der Größe der Wohnungen:			
In Wohnungen ohne heizbare Zimmer	—	—	—
„ „ m. 1 heizb. Zimmer ohne Zubehör	127,5	133,8	189,10
„ „ „ 1 „ „ mit „			
„ „ „ 2 heizbaren Zimmern	121,8	124,8	163,37
„ „ „ 3 „ „	124,2	130,2	158,15
„ „ „ 4 „ „	133,5	138,0	161,41
„ „ „ 5 „ „	140,4	148,2	191,57
„ „ „ 6 „ „	145,5	159,9	211,63
„ „ „ 7 „ „	154,8	159,9	209,03
„ „ „ 8 u. mehr heizbaren Zimmern	151,2	168,6	244,08
c) Nach Höhenlage der Wohnungen:			
Im Keller	93,3	?	123,13
„ Erdgeschoß	139,5	?	177,61
„ Zwischenstock	134,4	?	?
1 Treppe hoch	146,1	?	198,60
2 Treppen hoch	139,5	?	182,76
3 „ „	122,1	?	170,13
4 „ „	100,2	?	138,79
5 „ „	90,6	?	129,41
6 „ „ oder Dach	?	?	138,47
In mehreren Stockwerken	—	—	—
Ganzes Haus	?	?	?
Ganze Stadt	132,6	139,20	176,91
d) Nach der gewerblichen Benutzung:			
ohne gewerbliche Benutzung	?	?	?
mit gewerblicher „	?	?	?
Ueberhaupt	132,6	139,20	176,91

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Miethe je eines heizbaren Zimmers in der Stadt Leipzig.

1880	1885	Zunahme 1867—1871 Procent	Zunahme 1871—1875 Procent	Zu- nahme 1875—1880 Procent	Ab- nahme 1875—1880 Procent	Zu- nahme 1880—1885 Procent	Ab- nahme 1880—1885 Procent
170,99	194,53	1,9	28,3	—	7,6	13,7	—
170,33	184,92	7,5	27,5	—	6,9	8,5	—
163,46	165,65	—	—	—	—	1,3	—
144,31	148,72	—	—	—	—	3,0	—
159,12	164,82	4,6	22,4	0,3	—	3,5	—
182,01	188,60	—	—	—	—	3,6	—
154,89	184,69	—	—	—	—	16,1	—
176,80	187,96	6,1	25,3	—	0,1	6,3	—
201,87	195,14	—	—	—	—	—	3,3
166,44	171,16	—	—	—	—	2,8	—
191,68	187,94	14,6	29,2	—	1,1	—	1,9
171,81	180,22	6,5	27,7	—	2,4	4,8	—
173,00	182,12	4,8	27,1	—	2,2	5,2	—
—	—	—	—	—	—	—	—
181,62	127,11 / 192,18 } 188,21	4,9	41,3	—	3,9	3,6	—
155,04	161,59	2,3	30,8	—	5,0	4,2	—
154,27	159,42	4,8	21,9	—	2,4	3,3	—
166,94	173,79	3,4	16,9	3,4	—	4,1	—
181,40	189,72	5,5	29,5	—	5,3	4,5	—
200,38	206,87	9,8	32,3	—	5,3	3,2	—
202,56	214,18	3,3	30,7	—	3,0	5,7	—
218,17	250,99	11,5	44,7	—	10,2	15,0	—
94,61	108,41	?	?	—	23,1	14,5	—
191,75	208,56	?	?	7,9	—	8,7	—
165,53	168,83	?	?	—	?	1,9	—
191,55	197,45	?	?	—	3,5	3,0	—
182,18	184,53	?	?	—	0,3	1,2	—
160,22	160,82	?	?	—	5,8	0,3	—
130,21	128,52	?	?	—	6,1	—	1,2
117,47	116,87	?	?	—	9,2	—	0,5
104,24	119,98	?	?	—	24,7	15,1	—
—	308,72	—	—	—	—	—	—
191,02	335,15	?	?	—	?	75,4	—
173,00	182,12	4,8	27,1	—	2,2	5,2	—
171,91	172,26	?	?	?	?	0,20	—
179,57	314,59	?	?	?	?	75,19	—
173,00	182,12	4,8	27,1	—	2,2	5,27	—

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

mit nur einem heizbaren Zimmer auch verhältnißmäßig theurer waren, als die mit 2 und 3 heizbaren Zimmern. Die im Jahre 1885 durchgeführte Trennung zwischen Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer ohne und mit Zubehör zeigt nun, daß erklärlicher Weise nur diejenigen mit Zubehör diesem unverhältnißmäßig hohen Preise unterliegen. Nun pflegen zwar größere Wohnungen pro heizbares Zimmer weniger Nebenräume zu haben, als kleine, und jener höhere Preis sich also zum Theil als ein Zuschlag für die nicht heizbaren Nebenräume darzustellen. Immerhin ist es aber auch bekannt, daß die Qualität der Wohnungen mit der Größe zuzunehmen pflegt, ein Verhältniß, welches sich ja auch in der Progression der Miethpreise von Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern aufwärts bis zu solchen mit 8 und mehr heizbaren Zimmern ausdrückt. Somit sind wir auch auf statistischem Wege zu dem Urtheile berechtigt, daß die Armen verhältnißmäßig theurer wohnen als die Reichen, d. h. daß ihnen für dasselbe Geld weniger Wohnraum geboten wird.

Dieses Urtheil findet nun seine Bestätigung in den Einzelbeobachtungen der Pfleger. In 23 Berichten derselben finden sich ausdrückliche Klagen über die Unverhältnißmäßigkeit der Höhe der Miethpreise der kleinsten Wohnungen gegenüber den sonst ortsüblichen Miethpreisen. Wir geben nur einige der bezüglichen Urtheile wieder:

„Größe und Lage der bewohnten Räume stehen in umgekehrtem Verhältniß zum Preise."

„In der Ulrichsgasse zahlen die Armen für schlechte Löcher unverhältnißmäßig hohe Miethe. Diese Miethe scheint in manchen Häusern darauf berechnet zu sein, überhaupt nur einmal im Voraus bezahlt zu werden. Den nächsten Monat wohnt der Miether dann zunächst noch ohne Bezahlung weiter, bis er exmittirt wird. Wer sich nun aber bemüht, regelmäßig die Miethe aufzubringen, zahlt entschieden zu viel."

„Infolge der großen Nachfragen nach kleinen Wohnungen werden diese unverhältnißmäßig hoch bezahlt. In der Friedrichsstraße in einem Hofe parterre bezahlt ein Armer für eine feuchte Stube mit kleinem Vorraum (eigentlich nur größerer Holzstall) 78 Mk.; eine andere Arme für 1 Stube im Parterre des Hofes 72 Mk. Wenn man als Pfleger die Leute auf das Ungesunde ihrer Wohnungen aufmerksam macht und ihnen rathet auszuziehen, so wird stets erwidert, daß man zu diesem Preise schwerlich etwas Besseres finde."

„Bei dem Mangel an kleinen Wohnungen sind die Preise unverhältnißmäßig hoch, und die Wohnungen sind oder bleiben schlecht, weil der Miether sich scheut, dem Vermiether bezügliche Wünsche auszusprechen, aus Furcht sich der Kündigung auszusetzen."

Da bekanntlich die auf dem Wege der Massenbeobachtung gewonnenen statistischen Durchschnittswerthe immer ein anderes Bild geben, als eine Summe einzelner concreter Fälle, wollen wir hier auch einige Beobachtungen von Pflegern über die absolute Höhe vorkommender Wohnungsmiethen wiedergeben:

„Kleine Handwerker, Markthelfer u. s. w. haben in der Regel eine Wohnung inne, bestehend aus einer Stube mit Kochröhre, einer Schlaf-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

kammer und Küche, auch wohl etwas Bodenräume und Keller, und zahlen dafür 180—200 Mk. p. a. Kommen nun Unglücksfälle vor oder wird der Verdienst knapp, so wird die Kammer, wohl auch die Küche an Schlafleute abgegeben und wird dafür 1,50—2 Mk. wöchentlich erlangt."

„Für eine Stube werden gewöhnlich pro Woche 3 Mk. gezahlt."

„Miethpreise für ein einfenstr. Zimmer 7,75 □ m groß 51 Mk. jährlich.
Ein zweifenstr. Zimmer 21 □ m groß 75 Mk. jährlich.
„ „ „ 19 □ m „ 75 „ „ ."
Ein Zimmer jährlich 80 Mk.

Eine Stube mit Schlafkammer jährlich 120 Mk., in dunklem, schmalem Hof gelegen.

In zwei Fällen wohnen Leute vollkommen miethfrei infolge von Aftervermiethung. „Durchschnittlich 150 Mk. für kleine Wohnungen. Billigere Wohnungen sind meist Dachwohnungen oder haben irgend welche Mängel."

„Die Miethpreise sind stets hohe, was bei der Gefahr, welche der Vermiether stets läuft, nur gerechtfertigt ist. Unter 120—150 Mk. p. a. findet man selten eine Wohnung."

„Der Miethpreis für 1 einfenstr. Kammer oder ein ganz geringes Stübchen mit schlechtem Ofen beträgt selten weniger als 5 Mk. monatlich. Bessere kleine Stuben werden zu 72—90 Mk. jährlich vermiethet. Kleine Wohnungen von Stube, Kammer und Küche kosten wenigstens 150—180 Mk. jährlich. Berücksichtigt man dabei, daß meist jede Bequemlichkeit, auch die Wasserleitung (diese ist meist im Hofe) fehlt, und vom Wirthe nichts für die Wohnung gethan wird, so ist der Miethpreis ein sehr hoher zu nennen."

„Wohnungen von 1 Stube, 1 Kammer und Küche kosten meist 180—220 Mk. und sind in einem District sämmtliche Miethen am 1. Jan. 1886 um je 20 Mk. gesteigert worden, was die meisten Miether annehmen mußten, weil es unmöglich ist andere Wohnungen zu bekommen."

„Wie unverhältnißmäßig hoch die Miethpreise sind, zeigt ein Beispiel: Eine aus 5 Köpfen bestehende Familie zahlt für das im Hofe eine Treppe gelegene einzige Wohnungszimmer 120 Mk. Dabei ist der Hofraum von Gebäuden bis zu 4. Etagen hinauf umschlossen und höchstens 2 □ m groß. Daher sogar am Tage Licht zu brennen."

„Durchschnittlich wird für 1 Person 50—60 Mk., für 2 Personen 80—90 Mk., für 3—5 Personen 120—130 Mk., und für zahlreichere Familien bis 200 Mk. Miethzins jährlich gerechnet."

„Eine Wohnung im 4. Stock, Albertstraße, Vordergebäude gelegen, etwas feucht, bestehend aus 1 Stube, 2 Kammern und finsterer Küche kostet 270 Mk. — Eine Wohnung von 3 Stuben vornheraus, Schlafstube, Küche und dunkles Kämmerchen kostet 560 Mk. Die 3 nach der Straße gelegenen Zimmer sind für 12, 15, 19 Mk. pro Monat an Studenten und Kaufleute vermiethet."

Nichts verzinst sich nach Ansicht eines Pflegers besser als Miethkasernen mit kleinen Wohnungen. „Für Zimmer von 6—8 □m zahlt man pro Monat 6—7 Mk., für eine kleine Familienwohnung, Stube, Kammer und Küchenantheil 180—240 Mk."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

„Eine halbe 4. Etage in der Arndtstraße bringt nicht weniger als 480 Mk. ein, da jede Familie monatlich 10 Mk. zahlen muß und die Miether, da sie niemals pünktlich zahlen können, niemals ausziehen."

„Eine 1fenstr. Stube in der Ulrichsgasse im 4. Stock kostet pro Monat 5 Mk. Eine armselige Wohnung im Hof 4 Fenster Front 9 Mk. — Die Wohnungen der armen Leute sind unverhältnißmäßig theuer. Ein Hauswirth erkannte dies selbst an, hielt dies aber für nöthig mit Rücksicht auf die vielen Verluste."

„In der Ulrichsgasse finden sich unverhältnißmäßig hohe Miethpreise, so daß für die schrecklichen baulichen Verhältnisse der Ulrichsgasse auch die Entschuldigung wegfällt, daß es auf diese Weise wenigstens billige Armenwohnungen gäbe."

b. Die Steigerung der Miethpreise.

Wenn schon die absolute oder relative Höhe der Wohnungsmiethpreise eine Wohnungsnoth für die ärmeren Klassen der Bevölkerung begründen kann, so ist dies in noch viel höherem Grade der Fall bei einer unverhältnißmäßigen oder bei einer plötzlichen Steigerung der Miethpreise. Die allmähliche Steigerung der Miethpreise in einer Großstadt ist an sich nichts ungesundes. Die räumliche Ausdehnung einer Stadt an sich, die unausgesetzten öffentlichen und privaten Meliorationen des ganzen städtischen Areales führen mit Nothwendigkeit eine Steigerung des Werthes des Grund und Bodens herbei und damit der Miethpreise. Diese werden besonders in den centralen Stadttheilen steigen und, wenn die baulichen Verhältnisse sich normal entwickeln, diejenigen nach der Peripherie drängen, welche nicht in der Lage sind, höhere Miethen zu zahlen, als früher.

Eine Wohnungsnoth wird jedoch herbeigeführt, wenn die Miethpreise *unverhältnißmäßig* steigen, d. h. in einem Maße, in welchem die Erwerbsverhältnisse der Miether nicht gestiegen sind. Einen acuten Charakter gewinnt dann die Wohnungsnoth dadurch, daß die Steigerung so plötzlich eintritt, daß die Erhöhung der Arbeitslöhne gar nicht Zeit fand, jener Bewegung zu folgen. Die Noth manifestirt sich in dem Zwange, eine größere Quote des Einkommens dem Wohnungsbedürfnisse zu überweisen oder mit derselben Quote kleinere oder schlechtere Wohnungen als früher einzutauschen.

Fragen wir nun, ob derartige Verhältnisse in Leipzig beobachtbar gewesen sind, so wird diese Frage durch unsere Tabelle III auf das unzweideutigste für die Jahre 1871 bis 1875 bejaht, für die spätere Zeit dagegen verneint. Es stimmt dies ja auch mit der allgemeinen Beobachtung zusammen, daß in jener Periode ein unverhältnißmäßig großer Zudrang *fremder* Elemente nach Leipzig stattfand, während seitdem die Vergrößerung der Stadt mehr der inneren Entwickelung zu danken ist. Wenn jene fremden Elemente in Leipzig so hohe und so gesteigerte Miethpreise vorfanden, so war es ihre Schuld, wenn sie sich trotzdem entschlossen, in Leipzig Wohnung zu nehmen. In eine unverschuldete Noth geriethen aber die älteren Bewohner, welche ebenfalls in dem kurzen Zeitraum von

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

4 Jahren um 27,1 % gesteigert wurden, während doch Niemand behaupten wird, daß die Arbeitslöhne in jener Zeit um denselben Betrag gestiegen seien.

Von 1875 bis 1880 trat nun eine geringe Abnahme der Miethen, im Allgemeinen um 2,2 % ein, und von 1880 bis 1885 blieben die Miethen auf gleicher Höhe, wenigstens lassen die maßgebenden Wohnungen ohne gewerbliche Benutzung nur eine Steigerung von 0,20 % erkennen.

In statistisch technischer Hinsicht möchten wir noch dem Mißtrauen begegnen, daß etwa die ganzen Miethpreisangaben von 1880 werthlos seien, weil in ihnen die Preise für gewerblich mitbenutzte Wohnungen untrennbar mit enthalten sind. Daß dies nicht der Fall ist, geht schon daraus hervor, daß 1880 die Preise für Wohnungen mit und ohne gewerbliche Benutzung nur wenig von einander abwichen, nämlich 171,91 Mark in dem einen und 179,57 Mk. in dem anderen Falle. Wenn 1885 das Verhältniß 172,26 zu 314,59 ist, so hat dies lediglich darin seinen Grund, daß diesmal die Trennung zwischen Wohnungen und Geschäftslocalen mit größerer Strenge durchgeführt worden ist, als dies 1880 und auch früher üblich war. Dies geht schon daraus hervor, daß 1880 noch 3445 Miethwohnungen und 138 Eigenthümerwohnungen als untrennbar mit Gewerbslocalen verbunden anerkannt worden sind, 1885 aber nur noch 1522 Mieth-, 182 Eigenthümer- und 16 Dienst- und Freiwohnungen als solche anerkannt wurden.

Seit der Wohnungszählung vom 20. October 1885 scheint sich aber nun erneut eine Steigerung der Miethen wenigstens der kleinen Leipziger Wohnungen anzubahnen. Die im März 1886 abgegebenen, an die Armenpfleger gerichtet gewesenen Fragebogen constatiren dies übereinstimmend. Am 1. Januar 1886 seien die kleinen Wohnungen im Preise von 120 bis 180 Mk. in der Südvorstadt vielfach um je 20 Mk. gesteigert worden, und die Miether hätten sich dies gefallen lassen müssen, da es ihnen eben unmöglich sei, anderwärts billigere Wohnungen zu erhalten.

c. Das Verhältniß zwischen Einkommen und Miethe.

In Bezug auf das Verhältniß zwischen Einkommen und Miethe in Leipzig können wir uns kurz fassen. Leipzig zählt zu den wenigen Städten, in denen Untersuchungen über dieses Verhältniß, allerdings schon im Jahre 1875, angestellt worden sind. Wir haben das Ergebniß dieser Untersuchungen ausführlich in der Zeitschrift des königl. sächs. statist. Bureaus Jahrg. 1875 S. 70 ff. und in gedrängterer Form im Verwaltungsbericht für die Stadt Leipzig 1866—1877, allgem. Theil S. 104 ff. veröffentlicht. Die summarischen Ergebnisse sind von dort in die vergleichenden Uebersichten des Collegen Neese im ersten Band vorliegenden Werkes S. 196 übergegangen.

Gegen die Art der Feststellung des Einkommens der untersten Klassen läßt sich ja kritisch sehr viel einwenden. Wir möchten hier nur erwähnen, daß bei diesen Klassen das in den Steuerregistern nicht verlautbarte Nebeneinkommen des Mannes und der Verdienst der Frau und der Kinder unter 16 Jahren von noch verhältnißmäßig größerer Bedeutung ist, als bei den

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

mittleren Klassen. Diese Einwendungen gelten aber nicht nur bei dem Leipziger Material, sondern auch bei dem Berliner, Hamburger, Breslauer und Dresdener. Die Vergleichbarkeit ist daher bis zu einem gewissen Grade gewahrt und es verdient deshalb hervorgehoben zu werden, daß Leipzig das schlechteste Verhältniß aufzuweisen hat, indem hier bei den Einkommen bis zu 600 Mark 29 % des Einkommens durch die Wohnungsmiethe absorbirt wird. In den Einkommensstufen von 600—1200 Mark ist dies in Leipzig allerdings (1875) nur noch zu 21 % der Fall, gegen Hamburg (1882) mit 23 %.

So viel steht im Allgemeinen fest, daß ein um so größerer Theil des Einkommens zur Wohnungsmiethe in Großstädten verwendet werden muß, je kleiner das Einkommen ist. Dieser Umstand dürfte aber unter die Folgen der allgemeinen socialen Verhältnisse, nicht unter die Wirkungen der Wohnungsnoth im Besonderen zu zählen sein.

d. Zahlungsbedingungen.

Die Zahlung der Miethe erfolgt in Leipzig fast ausnahmslos praenumerando. Auch bei den kleinen Wohnungen ist dies der Fall. Bei der Aftermiethe erfolgt die Vorausbezahlung in der Regel auf je einen Monat. In Bezug auf die directe Miethe kleiner Wohnungen schwanken die Beobachtungen der Armenpfleger. Die einen behaupten, die Zahlung auf ein Vierteljahr bilde die Regel, die auf einen Monat die Ausnahme; die anderen behaupten das Entgegengesetzte. Bei dem Mangel statistischer Erhebungen über diesen Punkt darf man daraus gewiß wenigstens den Schluß ziehen, daß ein Theil solcher Miether zu monatlicher, ein anderer sogar zu vierteljährlicher Vorausbezahlung gezwungen ist.

Wir wollen uns hier nicht auf die Erörterung der im Vereine Leipziger selbständiger Miether viel behandelten Frage einlassen, ob die Vorausbezahlung der Wohnungsmiethe überhaupt gerechtfertigt ist. So viel steht fest, daß die Forderung einer vierteljährigen Vorausbezahlung schon für den sog. kleinen Mann, ganz besonders aber für den eigentlichen Armen überaus hart ist.

Ein Pfleger sagt in dieser Beziehung:

„Bei selbständigen Wohnungen, selbst den kleinsten, ist durchgängig vierteljährliche Pränumerandozahlung eingeführt. Das Zahlen pro Quartal ist eine harte Bedingung. Es gehört in manchen Fällen eine geradezu bewundernswerthe Ordnungsliebe und Wirthschaftlichkeit, ja Energie dazu, von dem geringen Verdienste oder Almosen streng regelmäßig den wöchentlichen Miethbetrag wegzulegen. Wöchentliche Zahlungen wären weit günstiger. Aber die Besitzer lassen sich darauf höchst selten ein."

Ein anderer Pfleger sagt mit Recht:

„Wer vom Armen, der wöchentlich seine Einnahmen hat, Pränumerandozahlung auf mehr als wöchentliche Frist verlangt, bekennt damit, daß er weder von Volkswirthschaft, noch vom Charakter seiner ärmeren Mitmenschen etwas versteht."

„Der Miethzins sollte in denselben Terminen gezahlt werden, wie der Lohn für die Arbeit ausgezahlt wird. Das für Miethzins zurückgelegte

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Geld bildet häufig andernfalls ein Object, an dem alle guten Vorsätze zur Sparsamkeit zu Schanden werden; und wenn es zu anderen Zwecken verwendet wird, geschieht dies wohl auch in der Hoffnung, daß an dem betreffenden Termin bei entstandener Nothlage sich mitleidige Herzen oder die öffentliche Armenunterstützung bereit finden lassen, die vorhandene Lücke auszufüllen."

„Vor 40 Jahren erbaute ein Brauer, T., in der Carolinenstraße einige Miethcasernen für Arbeiter; er kassirte den Miethzins alle 14 Tage selbst ein, gestundete fleißigen und ehrbaren Leuten, kümmerte sich um das Wohlsein der bei ihm Wohnenden — und fuhr dabei selbst nicht schlecht."

Von den neueren Versuchen, im Vereinswege eine derartige Reform der Zahlungsbedingungen herbeizuführen, werden wir weiter unten zu sprechen haben. Hier soll nur noch der Wunsch ausgedrückt werden, daß die Armen die kleinen Räume häufiger direct vom Hausbesitzer miethen könnten und nicht gezwungen wären, als Aftermiether den Hauptmiethern unverhältnißmäßig hohen Gewinn zu zahlen.

e. Miethzinsschulden.

Miethzinsschulden kommen verhältnißmäßig weniger vor, als man bei der Zahl der Armen, der Höhe der Miethpreise und der Härte der Zahlungsbedingungen annehmen sollte. Es liegt dies in dem Mangel an kleinen Wohnungen und in der Gefahr, wegen Miethzinsschulden obdachlos zu werden.

„Die Armen haben neben der Sorge um das tägliche Brod nur das eine Lebensziel vor Augen, den Hauswirth zu befriedigen. Alle Schulden stehen im Zusammenhange mit den Miethzinsschulden. Sind die Armen beim Bäcker, Schuhmacher und Andern Geld schuldig geblieben, so geschah es, um das Geld für den Wirth vollzählig zu halten; müssen sie Sachen versetzen, so geschieht es vor dem „Quartal". Die immer wiederkehrende Klage bei einem Besuche der Armen ist, mir fehlt noch so und so viel Hauszins, ich weiß nicht woher ich es nehmen soll. Die Bitte um Beihülfe zur Zinszahlung ist häufiger als die Klage: wir hungern."

„Fast durchgängig haben meine Armen die pünktliche Miethzahlung als die erste Ehrensache angesehen. Die meisten sind peinlich darin. Jahrelang habe ich mir, unter dankbarer Zustimmung der Armen, die wöchentlichen Miethbeträge am Schlusse der Woche bringen lassen und habe sie bis zum Quartalwechsel angesammelt."

Miethzinsschulden werden erfahrungsgemäß vorwiegend durch Krankheit und hierdurch bedingte Arbeitsunfähigkeit verursacht und können von den Armen fast niemals wieder abgestoßen werden; entweder die Armenpflege springt ein, oder der Hauswirth muß die Miethe fahren lassen.

Die Bezahlung der Miethzinsschulden aus eigener Kraft fällt dem Armen deshalb schwerer, als die von Schulden für Kleidung und Nahrung, da es sich bei jenen um besonders große Summen auf einmal handelt. „Die Armenpfleger sehen mehr und mehr davon ab, Miethzinsschulden zu bezahlen, da dies mehr dem Vermiether, als dem Miether zu Gute kommt und Ver-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

miether vielfach geradezu darauf rechnen, daß Miethzinsschulden seiten des Armenamtes gezahlt werden."

„Für Miethzinsschulden werden in der Regel Unterstützungen nicht gewährt, wohl aber zur Erwerbung einer neuen Wohnung."

Vorbeugende Maßregeln der Armenpfleger gegenüber drohenden Miethzinsschulden ihrer Pfleglinge bestehen gewöhnlich in der wöchentlichen Einsammlung der Miethzinsquoten und Aufsparung derselben bis zum Quartal. Gewiß wäre es einfacher und naturgemäßer, der Hauswirth unterzöge sich selbst dieser Mühe. Die Erfahrung hat gelehrt, daß eine solche Maßregel auch im Interesse der Wirthe liegt, da große Reste nicht auflaufen können und der Wirth damit selbst vor manchem Verlust bewahrt bleibt.

Ein Armenpfleger macht die Bemerkung, daß die verpflegten Armen besser zu wohnen scheinen, als die sog. verschämten Armen, was die Folge der fortgesetzten Fürsorge der Pfleger für ihre Armen sei, die sich ganz besonders auf die Wohnungsbeschaffung erstrecke und erstrecken müsse. Ein anderer Pfleger ist freilich der entgegengesetzten Ansicht: es sei weniger darauf zu sehen, wie die Armen wohnen, als was sie zu essen haben. Ein Theil der öffentlichen Armenunterstützung sollte daher in Speisemarken angelegt werden.

3. Die Schnelligkeit des Wohnungswechsels.

„Drei Mal umziehen ist so viel, als ein Mal abbrennen." Mit diesem Satze bezeichnet der Volksmund die Kosten des Wohnungswechsels. Das ist freilich eine etwas verschwommene Schätzung, die nur so viel sagt, daß die fraglichen Kosten recht hoch sind. Wir glauben nicht zu hoch zu greifen, wenn wir sagen, daß die Kosten eines Umzuges, d. h. die Baarzahlungen für den Transport des Hausgeräthes, die Abnutzung des letzteren und die vom Miether zu tragenden Kosten der gegenseitigen Anpassung von Wohnung und Hausgeräth, den zehnten Theil der Wohnungsmiethe betragen[1]). Je häufiger der Wohnungswechsel, mit desto größeren Quoten müssen diese Umzugskosten zu den Miethen hinzugeschlagen werden, um im Budget den Posten „Wohnungsbedürfniß" richtig zu buchen.

Nun ist es eine landläufige Meinung, daß die Inhaber kleinerer Wohnungen häufiger mit denselben zu wechseln pflegen, als die Inhaber großer Wohnungen. Ist dies der Fall, so bedeutet dies, daß man bei ersteren einen größeren Zuschlag zu ihren Wohnungsmiethkosten machen muß, als bei den letzteren. Während nun frühere Untersuchungen in Leipzig diese Annahme nicht zu bestätigen schienen, kann dies nach den jüngsten von uns gemachten Beobachtungen nicht mehr bezweifelt werden.

Bei den Zählungen der Jahre 1875, 1880 und 1885 wurde nämlich bei allen Wohnungen gefragt, seit wann der Inhaber in denselben wohnte.

---

[1]) Dr. Ernst Engel schätzt diese Kosten unserer Meinung nach zu niedrig auf 4 % des Miethpreises. Mit Recht macht er auf das Unproductive dieser Kosten aufmerksam. Vgl. Engel's Vortrag über die Wohnungsnoth in der Zeitschrift des königl. Preuß. statist. Bureaus. Jahrg. 1872. S. 379 ff.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Da fand sich nun, daß von je 100 Wohnungen von dem jeweiligen Inhaber erst im Laufe des Zählungsjahres bezogen worden waren Wohnungen der Miethklassen:

Miethklassen	Zählung 1875	Zählung 1880
0— 500 Mk.	26,87 %	29,00 %
501—1000 „	25,06 „	26,97 „
1001—1500 „	28,19 „	21,06 „
1501—2000 „	26,37 „	18,76 „
2001—3000 „	22,71 „	17,07 „
über 3000 „	26,53 „	13,89 „

Während also 1875 die Wohnungen in der Miethslage von 1001 bis 1500 Mk. die größte Schnelligkeit des Wechsels zeigten, findet sich 1880 eine ausnahmslos stetige Abnahme der Schnelligkeit mit dem wachsenden Miethpreis bezw. der Größe der Wohnung. Für 1885 konnte die Untersuchung nach dieser Methode noch nicht durchgeführt werden. Dagegen liegt eine in gewisser Beziehung noch correctere Methode vor, welche die Wohnungen nicht nach den Miethklassen, sondern nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassificirt, also direct nach ihrer Größe. Da fand sich denn das in der Tabelle IV geschilderte Bild der Schnelligkeit des Wohnungswechsels, welches ebenfalls eine fast ausnahmslos stetige Abnahme der Schnelligkeit bei zunehmender Größe der Wohnungen erkennen läßt. Und zwar zeigt sich, daß die kleinsten Wohnungen durchschnittlich häufiger als alle 3 Jahre, die mittleren durchschnittlich alle 4 Jahre und die größten noch seltener gewechselt werden.

Wir sind also gezwungen, in Leipzig jenen Wohnungskostenzuschlag bei den kleineren Wohnungen mit höheren Sätzen vorzunehmen, als bei den großen Wohnungen.

Das Bild würde aber ein noch viel trüberes sein, wenn für die ärmere Bevölkerung ein wirklich freier Markt vorhanden wäre. Die kleinen Wohnungen sind jedoch in absolut so kleiner Zahl vorhanden und so selten miethfrei, daß nach den übereinstimmenden Berichten der Leipziger Armenpfleger die Armen alle Uebelstände der alten Wohnungen hinnehmen, und zu einer Kündigung höchst ungern schreiten, weil sie fürchten, überhaupt keine ihrem Geldbeutel entsprechende Wohnung zu finden. Man kann deshalb annehmen, daß der Wohnungswechsel in den untersten Klassen fast immer auf die Initiative des Hausbesitzers beschränkt bleibt.

B. Die Beschaffenheit der Wohnungen.

1. Die Größe der Wohnungen.

Die vorhandenen Wohnungen nach der eingenommenen Bodenfläche oder nach dem kubischen Inhalte der Räume zu bemessen, wäre wohl die rationellste Methode. Die Durchführung solcher Messungen bietet aber derartige Schwierigkeiten dar, daß noch nirgends solche Messungen im größeren Maßstabe vorgenommen worden sind. In Ermangelung derselben hat man sich auch in Leipzig mit der Unterscheidung der Wohnungen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nach der Zahl der von denselben besessenen heizbaren Zimmer oder nach der gezahlten Miethe behelfen müssen. Es liegt auf der Hand, daß die Unterscheidung nach der Zahl der heizbaren Zimmer den Vorzug verdient, da die Miethklassen willkürlich abgegrenzt werden müssen, die Miethen im einzelnen concreten Falle auch veränderlich sind, während die Zahl der heizbaren Zimmer fast für jede Wohnung dauernd feststeht, auch die Unterscheidungsklassen, nämlich mit 1, 2, 3, 4, u. s. w. heizb. Zimmern, gegeben sind. Seit 1885 haben wir nun auch Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer mit Zubehör unterschieden von solchen mit 1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör, da uns gerade auf dieser Stufe diese Unterscheidung social besonders werthvoll erschien.

In den Tabellen V. VI. VII. VIII. geben wir die Ergebnisse der Statistik der Größe der Wohnungen nach diesen Unterscheidungen und zwar für das Jahr 1885 mit Berücksichtigung der einzelnen Stadttheile, für die Jahre 1867, 1871, 1875 und 1880 nur summarisch für die ganze Stadt, überall aber, mit Rücksicht auf den Platz, ohne Unterscheidung der sonst wichtigen Mieth-Eigenthümer- und Dienst- oder Freiwohnungen.

Die Varietäten der größeren Wohnungen haben hier für uns kein Interesse und wir beschränken uns auf die Beachtung der kleinen Wohnungen ohne heizbare Zimmer, mit 1 oder 2 heizbaren Zimmern. Wir finden dieselben absolut und relativ am stärksten vertreten in der Ostvorstadt und ebenso absolut und relativ am schwächsten in der äußeren Nordvorstadt.

Wenn wir ferner sehen, daß die Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer seit 1867 von 385 ‰ auf 256 ‰ gesunken, die mit 2 und mehr heizbaren Zimmern aber gestiegen sind, so wolle man sich hierdurch nicht zu dem Trugschluß verführen lassen, die Leipziger Bevölkerung habe seit 1867 so an Wohlstand zugenommen, daß sie sich jetzt durchschnittlich größere Wohnungen bieten könne. Gerade das Gegentheil ist der Fall. Die ärmere Bevölkerung hat stärker zugenommen, als die wohlhabende und sie würde in noch höherem Grade zugenommen haben, hätte sie die für sie allein bezahlbaren Wohnungen in Leipzig finden können. Die Tabelle VI läßt nur den Schluß zu, daß die Herstellung der kleinen Wohnungen eine unverhältnißmäßig geringe gewesen ist, so daß sich das Mischungsverhältniß seit 1867 zum Nachtheil der kleinen Wohnungen verschoben hat. Diese schon bei dem Wohnungsmarkt beobachtete quantitative Wohnungsnoth kommt denn auch bei der qualitativen Wohnungsnoth, nämlich bei den Miethpreisen und bei der Dichtigkeit zum Ausdruck.

Wenn die Vertheilung der Bewohner nach den Größenklassen in den Tabellen VII und VIII nicht dasselbe Bild zeigt, wie die Tabellen V und VI, so erklärt sich dies daher, daß das Dichtigkeitsverhältniß des Wohnens nicht in allen Größenklassen der Wohnungen das gleiche ist, auch abgesehen von diesen Klassen seit 1867 nicht immer ein gleiches geblieben ist, wie wir bei der Besprechung der Dichtigkeit sehen werden.

Die Unterscheidung der vorhandenen Wohnungen nach den Miethzinsklassen haben wir auf Grund der Materialien von 1875 und 1880 schon oben S. 294 u. 311 bei Besprechung des Wohnungsmarktes und der Schnelligkeit des Wohnungswechsels vorgenommen. Für 1885 ist diese Ausscheidung des Materiales noch nicht geschehen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle IV. Die Schnelligkeit des Wohnungswechsels in den Miethwohnungen in Leipzig.

Wohnungen mit heizbaren Zimmern	Von den am 1. December 1885 gezählten Wohnungen waren bezogen im Jahre						
	unbekannt und vor 1881	1881	1882	1883	1884	1885	zusammen
				absolut			
0	6	—	—	6	4	10	26
1 ohne Zubehör	91	21	46	64	70	178	470
1 mit Zubehör	2250	440	644	898	1115	1888	7235
2	2625	521	753	958	1214	1838	7909
3	1987	471	634	828	1070	1539	6529
4	1011	203	330	432	538	720	3234
5	541	102	168	211	245	314	1581
6	317	66	100	112	141	154	890
7	194	40	52	87	89	81	543
8 und mehr	322	47	81	102	101	90	743
zusammen	9344	1911	2808	3698	4587	6812	29 160
				relativ			
0	23,07	—	—	23,07	15,38	38,46	100,00
1 ohne Zubehör	19,36	4,46	9,78	13,61	14,89	37,87	
1 mit Zubehör	31,09	6,08	8,90	12,41	15,40	26,09	
2	33,19	6,58	9,52	12,11	15,34	23,23	
3	30,43	7,21	9,71	12,68	16,38	23,57	
4	31,26	6,27	10,20	13,35	16,63	22,26	
5	34,21	6,45	10,62	13,34	15,49	19,86	
6	35,61	7,41	11,23	12,58	15,84	17,30	
7	35,72	7,36	9,57	16,02	16,39	14,91	
8 und mehr	43,33	6,32	10,90	13,72	13,59	12,11	
überhaupt	32,04	6,55	9,62	12,68	15,73	23,36	100,00

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle V. Größe der Wohnungen nach Zahl der heizbaren Zimmer in Leipzig am 1. December 1885.
Zusammenfassung der Mieth-, Eigenthümer- und Dienstwohnungen.

Stadttheile	kein heizbares Zimmer	1 heizb. Zimmer ohne Zubehör	1 heizb. Zimmer mit Zubehör	2 heizbare Zimmer	3 heizbare Zimmer	4 heizbare Zimmer	5 heizbare Zimmer	6 heizbare Zimmer	7 heizbare Zimmer	8 u. mehr heizbare Zimmer	Ueberhaupt Wohnungen
	absolut										
Innere Stadt	4	47	1117	1146	750	464	283	121	86	158	4 176
Ostvorstadt	9	129	2608	2077	1596	955	491	316	177	343	8 701
Innere Südvorstadt	6	136	1468	1535	1310	662	297	189	111	121	5 835
Aeußere „	2	96	725	1085	869	213	75	38	35	17	3 155
Innere Westvorstadt	6	75	1078	1563	1370	816	423	273	151	269	6 024
Aeußere „	—	20	166	432	342	136	40	28	26	75	1 265
Innere Nordvorstadt	2	13	458	453	487	248	158	98	51	84	2 052
Aeußere „	2	8	88	238	320	122	67	35	16	6	902
Ganze Stadt	31	524	7708	8529	7044	3616	1834	1098	653	1073	32 110
	relativ										
Innere Stadt	0,9	11	267	274	179	111	67	28	20	37	1000
Ostvorstadt	1	14	299	238	183	109	56	36	22	39	
Innere Südvorstadt	1	23	251	263	224	113	50	32	19	20	
Aeußere „	0,6	30	229	343	275	67	23	12	11	5	
Innere Westvorstadt	0,9	12	178	259	227	135	70	45	25	44	
Aeußere „	—	15	131	341	270	107	31	22	20	59	
Innere Nordvorstadt	0,9	6	223	220	237	120	76	47	24	40	
Aeußere „	2	8	97	263	354	135	74	38	17	6	
Ganze Stadt	0,9	16	240	265	219	112	57	34	20	33	1000

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle VI. Die Größe der Wohnungen in Leipzig nach Zahl der heizbaren Zimmer.

Wohnungen mit	absolut					relativ				
	1867*	1871*	1875	1880	1885	1867	1871	1875	1880	1885
Keinem heizbaren Zimmer	2	2	—	15	31	0,1	0,1	—	0,5	0,9
1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör	5 538	5 821	6 903	8 127	524	385	357	288	285	16
1 „ „ mit „					7 708					240
2 heizbaren Zimmern	3 718	4 344	6 373	7 765	8 529	259	266	265	272	265
3 „ „	2 138	2 636	4 519	5 696	7 044	149	162	188	199	219
4 „ „	1 235	1 501	2 658	2 966	3 616	86	92	111	104	112
5 „ „	722	815	1 297	1 499	1 834	50	50	54	52	57
6 „ „	442	527	905	968	1 098	31	32	38	34	34
7 „ „	236	278	472	551	653	16	17	19	19	20
8 und mehr heizbaren Zimmern	334	370	872	923	1 073	23	23	36	32	33
Ueberhaupt Wohnungen	14 365	16 294	23 999	28 510	32 110	1000	1000	1000	1000	1000
Bei vorhandenen Haushaltungen	17 416	19 570	24 604	29 448	33 972					

* Excl. der nicht vermietheten, oder in mehreren Stockwerken gelegenen, oder mit gewerblichen Räumen verbundenen, oder sonstige Schwierigkeiten bietenden Wohnungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle VII. Vertheilung der Bewohner über die Größenklassen der Wohnungen in Leipzig am 1. December 1885.

Zusammenfassung der Mieth-, Eigenthümer- und Dienstwohnungen.

Stadttheile	kein heizbares Zimmer	1 heizb. Zimmer ohne Zubehör	1 heizb. Zimmer mit Zubehör	2 heizbare Zimmer	3 heizbare Zimmer	4 heizbare Zimmer	5 heizbare Zimmer	6 heizbare Zimmer	7 heizbare Zimmer	8 u. mehr heizbare Zimmer	Ueberhpt. Haushaltungs-Bevölkerung.
	absolut										
Innere Stadt	6	99	4 411	5 972	4 570	3 133	2 122	875	678	1 513	23 379
Ostvorstadt	16	238	9 746	10 290	8 706	5 453	2 832	1 994	1 098	2 625	42 998
Innere Südvorstadt	22	323	6 106	7 829	7 142	3 674	1 766	1 239	693	912	29 706
Aeußere „	5	258	3 191	6 070	4 973	1 287	462	230	222	144	16 842
Innere Westvorstadt	12	159	4 121	7 591	6 868	4 382	2 333	1 542	926	1 908	29 842
Aeußere „	—	37	722	2 162	1 796	731	229	163	171	537	6 548
Innere Nordvorstadt	3	31	1 765	2 245	2 620	1 436	962	582	338	690	10 672
Aeußere „	4	11	378	1 345	1 876	702	398	227	111	36	5 088
Ganze Stadt	68	1 156	30 440	43 504	38 551	20 798	11 104	6 852	4 237	8 365	165 075
	relativ										
Innere Stadt	0,2	4	188	255	195	134	90	37	29	64	1000
Ostvorstadt	0,3	5	226	239	202	126	65	46	25	61	
Innere Südvorstadt	0,7	10	205	263	240	123	59	41	23	30	
Aeußere „	0,2	15	189	360	295	76	27	13	13	8	
Innere Westvorstadt	0,4	5	138	254	230	146	78	51	31	63	
Aeußere „	—	5	110	330	274	111	34	24	26	82	
Innere Nordvorstadt	0,2	2	165	210	245	134	90	54	31	64	
Aeußere „	0,7	2	74	264	368	137	78	44	21	7	
Ganze Stadt	0,4	7	184	263	233	125	67	41	25	50	1000

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle VIII. Die Vertheilung der Bewohner über die Größenklassen der Wohnungen in Leipzig.

Haushaltungs-Bevölkerung in Wohnungen mit	absolut					relativ				
	1867*	1871*	1875	1880	1885	1867	1871	1875	1880	1885
keinem heizbaren Zimmer	2	3	—	36	68	0,2	0,3	—	0,2	0,4
1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör	21 839	23 304	25 985	31 224	1 156	309	280	214	217	7
1 „ „ mit „					30 440					184
2 „ „	18 399	22 347	31 351	39 396	43 504	261	268	259	273	263
3 „ „	11 703	15 019	24 426	30 772	38 551	166	180	201	214	233
4 „ „	7 094	9 034	15 470	16 989	20 798	100	108	128	118	125
5 „ „	4 561	5 170	8 050	9 134	11 104	64	62	66	63	67
6 „ „	2 944	3 509	6 053	5 979	6 852	41	42	49	41	41
7 „ „	1 549	1 912	3 122	3 722	4 237	21	23	26	26	25
8 und mehr heizbaren Zimmern	2 421	2 796	6 718	6 871	8 365	34	33	55	47	50
Ueberhaupt Haushaltungs-Bevölkerung	70 512	83 094	121 175	144 123	165 075	1000	1000	1000	1000	1000

* Excl. der Bevölkerung von nicht vermietheten, oder in mehreren Stockwerken gelegenen, oder mit gewerblichen Räumen verbundenen, oder sonstige Schwierigkeiten bietenden Wohnungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

2. Die Höhenlage der Wohnungen.

Die Tabelle IX zeigt die Höhenlage der Leipziger Wohnungen in den einzelnen Stadttheilen im Jahre 1885 und die Tabelle X stellt für die ganze Stadt die Vergleiche mit den Jahren 1867 und 1880 an. Es zeigt sich, daß die höchsten Wohnungen nicht nur in der inneren Stadt, sondern auch in der Ost- und der Inneren Westvorstadt absolut zahlreich vertreten sind, daß aber verhältnißmäßig auch die Aeußere Westvorstadt eine starke Besetzung des 4. Stockwerkes hat. Daß das Erdgeschoß in der inneren Stadt und in der Ostvorstadt so wenig zu Wohnungszwecken benutzt wird, erklärt sich daraus, daß dort die Geschäftslocale für Handelszwecke vorherrschen. Wenn von den vorhandenen wenigen Kellerwohnungen die meisten in der Ostvorstadt und der Inneren Südvorstadt vorkommen, so hat dies dort weniger Bedenken, als in der Westvorstadt, welche auf aufgeschüttetem Grund und Boden steht. Die Zahl der Kellerwohnungen hat seit 1867 leider zugenommen, aber nicht in dem Maße, als die Tabelle X anzudeuten scheint, da damals nicht alle Wohnungen, sondern leider nur eine Auswahl statistisch bearbeitet worden sind. Erfreulicher Weise ist aber seit 1880 sogar eine absolute Abnahme der Kellerwohnungen bemerkbar.

Seit 1867 wohnt eine auch verhältnißmäßig steigende Anzahl Menschen 4 und mehr Treppen hoch, wie die Tabellen XI und XII erkennen lassen. Es ist zu beklagen, daß die Entfernung zwischen Betriebstätte und Wohnung mehr in verticaler als in horizontaler Richtung gesucht wird. Wie nöthig eine Decentralisation des Wohnens in Leipzig ist, zeigt nichts deutlicher, als unsere Tabellen.

Die Tabellen XIII und XIV verglichen mit den Tabellen IX bis XII zeigen, in wie weit gewisse Höhenlagen mehr durch die ärmeren Bewohner, als durch die wohlhabenden bevorzugt werden. Es liegen nämlich von je 1000 Bewohner

	kleinen Wohnungen	großen Wohnungen	kleiner Wohnungen	großer Wohnungen
In mehreren Stockwerken	9	39	11	56
im ganzen Hause	0,05	5	12	9
im Keller	29	2	97	2
im Erdgeschoß	165	134	77	122
Zwischenstock	5	2	124	2
1 Treppe hoch	218	233	218	217
2 „ „	217	251	213	237
3 „ „	188	227	175	229
4 „ „	152	99	61	117
5 „ „	7	2	6	2
6 „ „ oder Dach	6	1	2	1
	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0

Erklärlicher Weise sind also der Keller, das Erdgeschoß, der Zwischenstock und der vierte Stock und die höheren Stockwerke mehr von den Armen, der erste, zweite und dritte Stock mehr von den Wohlhabenden bewohnt.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle IX. Höhenlage der Wohnungen in Leipzig am 1. December 1885.
Zusammenfassung der Mieth-, Eigenthümer- und Dienstwohnungen.

Stadttheile	in mehreren Stockwerken	im ganzen Hause	Keller	Erdgeschoß	Zwischenstock	1 Treppe hoch	2 Treppen hoch	3 Treppen hoch	4 Treppen hoch	5 Treppen hoch	6 Treppen hoch od. Dach	Ueberhaupt Wohnungen
					absolut							
Innere Stadt	209	17	5	89	32	661	1124	1173	767	89	10	4176
Ostvorstadt	191	37	129	1490	27	2166	2099	1681	807	35	39	8701
Innere Südvorstadt	83	11	102	1007	19	1341	1323	1215	696	11	27	5835
Aeußere „	35	—	85	527	10	702	685	655	451	2	3	3155
Innere Westvorstadt	148	7	113	1057	18	1406	1346	1142	718	24	45	6024
Aeußere „	37	7	35	212	1	260	251	238	224	—	—	1265
Innere Nordvorstadt	48	3	54	268	10	498	490	366	306	7	2	2052
Aeußere „	11	3	9	185	2	213	186	176	113	—	4	902
Ganze Stadt	762	85	532	4835	119	7247	7504	6646	4082	168	130	32 110
					relativ							
Innere Stadt	50	4	1	21	7	158	269	280	183	21	2	1000
Ostvorstadt	21	4	14	17	3	248	241	193	92	4	4	
Innere Südvorstadt	14	1	17	172	3	229	226	208	119	1	4	
Aeußere „	11	—	26	167	3	222	217	207	142	0,6	0,9	
Innere Westvorstadt	24	1	18	175	2	233	223	189	119	3	7	
Aeußere „	29	5	27	167	0,8	205	198	188	177	—	—	
Innere Nordvorstadt	23	1	26	130	4	242	238	178	149	3	0,9	
Aeußere „	12	3	9	205	2	236	206	195	125	—	4	
Ganze Stadt	23	2	16	150	3	225	233	206	127	5	4	1000

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle X. Die Höhenlage der Wohnungen in Leipzig.

Wohnungen	absolut			relativ		
	1867 *	1880	1885	1867 *	1880	1885
in mehreren Stockwerken	—	148	762	—	5	23
im ganzen Hause	—		85	—		2
„ Keller	200	575	532	13	20	16
„ Erdgeschoß	2096	4476	4835	146	157	150
„ Zwischenstock	50	152	119	3	5	3
1 Treppe hoch	3540	6739	7247	247	236	225
2 Treppen hoch	3885	6735	7504	270	236	233
3 „ „	3092	5838	6646	215	205	206
4 „ „	1399	3625	4082	97	127	127
5 „ „	102	203	168	7	7	5
6 „ „ oder Dach	1	19	130	0,06	0,6	4
Ueberhaupt Wohnungen	14 365	28 510	32 110	1000	1000	1000

*) Exl. der nicht vermietheten, oder in mehreren Stockwerken gelegenen, oder mit gewerblichen Räumen verbundenen oder sonstige Schwierigkeiten bietenden Wohnungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XI. Vertheilung der Bewohner über die Stockwerke in Leipzig am 1. December 1885.
Zusammenfassung der Mieth-, Eigenthümer- und Dienstwohnungen.

Stadttheil	in mehreren Stockwerken	im ganzen Haus	Keller	Erdgeschoß	Zwischenstock	1 Treppe hoch	2 Treppen hoch	3 Treppen hoch	4 Treppen hoch	5 Treppen hoch	6 Treppen hoch od. Dach	Ueberhaupt Haushaltungsbevölkerung
					absolut							
Innere Stadt	1759	184	34	440	163	3 301	5 855	6 674	4 443	473	53	23 379
Ostvorstadt	1419	313	546	6 667	146	10 603	10 045	8 558	4 348	192	161	42 998
Innere Südvorstadt	584	113	425	4 862	109	6 768	6 606	6 331	3 776	38	94	29 706
Aeußere „	279	—	401	2 696	54	3 735	3 517	3 536	2 608	7	9	16 842
Innere Westvorstadt	1110	64	464	4 968	100	6 792	6 591	5 752	3 710	101	190	29 842
Aeußere „	290	58	145	1 093	4	1 302	1 203	1 213	1 240	—	—	6 548
Innere Nordvorstadt	403	76	224	1 206	31	2 529	2 462	1 933	1 773	26	9	10 672
Aeußere „	60	17	34	969	10	1 113	1 060	1 016	792	—	17	5 088
Ganze Stadt	5904	825	2273	22 901	617	36 143	37 339	35 013	22 690	837	533	165 075
					relativ							
Innere Stadt	75	7	1	18	6	141	250	285	190	20	2	1000
Ostvorstadt	33	7	12	155	3	246	233	199	101	4	3	
Innere Südvorstadt	19	3	14	163	3	227	222	213	127	1	3	
Aeußere „	16	—	23	160	3	222	208	210	154	0,4	0,5	
Innere Westvorstadt	37	2	15	166	3	227	220	192	124	3	6	
Aeußere „	45	8	22	166	0,6	198	183	185	189	—	—	
Innere Nordvorstadt	37	7	20	113	2	236	230	181	166	2	0,8	
Aeußere „	11	3	6	190	1	218	208	199	155	—	3	
Ganze Stadt	35	4	13	138	3	218	226	212	137	5	3	1000

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XII. Die Vertheilung der Bewohner über die Stockwerke.

Haushaltungs-Bevölkerung von Wohnungen	absolut				relativ			
	1867 *	1875	1880	1885	1867 *	1875	1880	1885
in mehreren Stockwerken	—	3 101	1 135	5 904	—	24	8	35
im ganzen Hause	—			825	—			4
„ Keller	850	2 856	2 479	2 273	12	23	17	13
„ Erdgeschoß	9 819	21 399	21 816	22 901	139	168	151	138
„ Zwischenstock	270	454	833	617	4	4	6	3
1 Treppe hoch	16 813	29 452	33 578	36 143	237	231	233	218
2 Treppen hoch	18 790	28 339	33 280	37 339	266	223	231	226
3 „ „	15 945	25 443	30 229	35 013	226	199	209	212
4 „ „	7 511	15 310	19 719	22 690	106	120	137	137
5 „ „	510	926	985	837	7	7	7	5
6 „ „ oder Dach	4	—	69	533	0,6	—	0,5	3
Ueberhaupt Haushaltungs-Bevölkerung	70 512	127 280	144 123	165 075	1000	1000	1000	1000

*) excl. der Bevölkerung von nicht vermietheten, oder in mehreren Stockwerken gelegenen, oder mit gewerblichen Räumen verbundenen oder sonstige Schwierigkeiten bietenden Wohnungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XIII. Die Höhenlage der kleinen Wohnungen in Leipzig 1885.

Wohnungen	mit 0 heizbaren Zimmer		mit 1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör		mit 1 heizbaren Zimmer mit Zubehör		mit 2 heizbaren Zimmern		Zusammen	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
In mehreren Stockwerken	1	32	—	—	47	6	109	12	157	9
Im ganzen Haus	—	—	—	—	1	0,1	—	—	1	0,05
„ Keller	1	32	15	28	278	36	196	22	490	29
„ Erdgeschoß	15	484	111	211	1348	174	1308	153	2 782	165
„ Zwischenstock	2	64	3	5	38	4	41	4	84	5
1 Treppe hoch	4	129	67	127	1788	231	1811	212	3 670	218
2 Treppen hoch	1	32	99	188	1745	226	1808	211	3 653	217
3 „ „	3	96	97	185	1323	171	1734	203	3 157	188
4 „ „	3	96	124	236	1013	131	1417	166	2 557	152
5 „ „	—	—	4	7	70	9	57	6	131	7
6 „ „ oder Dach	1	32	4	7	57	7	48	5	110	6
Zusammen:	31	1000	524	1000	7708	1000	8529	1000	16 792	1000
Davon										
Eigenthümerwohnungen	—	—	4	7	164	21	320	37	488	29
Dienst- u. Freiwohnungen	5	161	50	95	309	40	300	35	664	39
Miethwohnungen	26	838	470	896	7235	938	7909	927	15 640	931
Zusammen:	31	1000	524	1000	7708	1000	8529	1000	16 792	1000

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XIV. Die Vertheilung der Bewohner der kleinen Wohnungen in Leipzig über die Stockwerke 1885.

In Wohnungen	mit 0 heizbaren Zimmer		mit 1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör		mit 1 heizbaren Zimmer mit Zubehör		mit 2 heizbaren Zimmern		Zusammen	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
In mehreren Stockwerken	1	14	—	—	247	8	589	13	837	11
Im ganzen Hause	—	—	—	—	15	0,4	—	—	15	0,1
„ Keller	3	44	45	38	1 074	35	899	20	2 021	26
„ Erdgeschoß	34	500	206	178	5 419	178	6 199	142	11 858	157
„ Zwischenstock	3	44	7	6	156	5	198	4	364	4
1 Treppe hoch	6	88	158	136	7 232	237	9 166	210	16 562	220
2 Treppen hoch	3	44	222	192	6 749	221	9 027	207	16 001	212
3 „ „	13	191	220	190	5 105	167	9 066	208	14 404	191
4 „ „	4	58	285	246	4 003	131	7 830	179	12 122	161
5 „ „	—	—	8	6	260	8	304	6	572	7
6 „ „ oder Dach	1	14	5	4	180	5	226	5	412	5
Zusammen	68	1000	1156	1000	30 440	1000	43 504	1000	75 168	1000
Davon										
Eigenthümerwohnungen	—	—	8	6	715	23	1 595	36	2 318	30
Dienst- u. Freiwohnungen	10	147	62	53	1 209	39	1 362	31	2 643	35
Miethwohnungen	58	852	1086	939	28 516	936	40 547	932	70 207	933
Zusammen	68	1000	1156	1000	30 440	1000	43 504	1000	75 168	1000

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Auch von den Armenpflegern wird mehrfach constatirt, daß die Verminderung der Kellerwohnungen, durch das Verbot der Benutzung der nach Norden gelegenen, günstig auf die Gesundheitsverhältnisse der Armen eingewirkt habe. Ein Pfleger sagt: „Lieber eine Wohnung 4 Treppen hoch, als im Keller. Früher wohnten arme Familien öfter im Keller. Da war ihr Zustand weit trauriger, als er im 4. Stock zu finden ist."

„Die meisten Armen wohnen in Keller- oder Dachwohnungen; erstere haben zwar den Vorzug feste Mauern zu besitzen, sind dafür aber häufig feucht, dunkel und kalt und es wäre besser, wenn dieselben als Wohnungen für Menschen überhaupt untersagt würden. Letztere dagegen sind größtentheils in ganz erträglichem Zustand, wenn auch zuweilen etwas luftig."

„Bei den kleineren Leuten wurden Wohnungen gefunden, die in Bezug auf Luft, Licht und Reinlichkeit sich in gutem Zustande befanden, was auch in hohem Grade von den Kellerwohnungen gesagt werden kann."

„Die sogenannten Hausmänner mit ihren ziemlich zahlreichen Familienmitgliedern hausen meist in feuchten Kellerabtheilungen, welcher Umstand wohl nicht gut abwendbar ist, obschon er in sanitärer Beziehung einer Abhülfe bedarf."

„Es wäre zu wünschen, daß Kellerwohnungen mit finsteren Zugängen gänzlich verboten würden, zumal wenn sie nicht nur als Wohnungen, sondern auch als Arbeitsraum dienen."

„Die nach Norden gelegenen untersagten Souterrainstuben kommen noch vor in der Humboldtstraße."

3. Die Fensterlage der Wohnungen.

Von großem Einfluß auf das Wohlbefinden der Wohnenden ist der Umstand, ob die Bewohner nur auf die Luft und das Licht eines Hofes angewiesen sind, oder ob sie directen Antheil an die Straßen entlang ziehenden Luftströmungen haben. Man hat dieses Verhältniß früher dadurch zu messen gesucht, daß man die Wohnungen in „Vorderhäusern" von solchen in „Hinterhäusern" oder „Neben- und Seitengebäuden" unterschied. Diese Unterscheidung ist aber in modernen Großstädten undurchführbar, da es jetzt sehr viele Wohnungen giebt, welche theilweise im Vorderhause, theilweise in einem anderen Gebäudetheil desselben Grundstücks liegen. Deshalb muß man für die Unterscheidung auf ein unzweifelhaftes Moment zurückgehen und das findet sich in der Lage der Fenster. Ob ein Fenster nach dem Hofe, ob nach der Straße oder wohin sonst blickt, ist in den allerseltensten Fällen zweifelhaft. Wir haben dieses Moment bei den Volkszählungen der Jahre 1875 und 1880, nicht aber 1885 beobachten können und die Ergebnisse der angestellten Untersuchungen in den Mittheilungen des statistischen Amtes Heft XI S. 71 ff., Heft XV. S. 55 u. S. 61 und im Verwaltungsbericht für 1866—1877 III. S. 80. ff. ausführlich veröffentlicht. Wir beschränken uns hier auf die Angabe, daß 1875 die Fenster von 43 086 oder 45,2 % Zimmern nach dem Hofe lagen und 29 902 oder 24,6 % Personen in solchen Wohnungen sich aufhielten, deren sämmtliche Fenster nach dem Hofe führten. Im Jahre 1880 lagen 7233 oder 25,3 % der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnungen mit 20 512 Zimmern und 33 426 Bewohnern oder 23,1 % der Haushaltungsbevölkerung ausschließlich nach dem Hofe. Es kann als kein günstiges Zeichen der Wohnungsverhältnisse der Stadt Leipzig bezeichnet werden, daß der vierte Theil der Gesammtbevölkerung mit Luft und Licht ausschließlich auf die Höfe angewiesen ist, während über die Hälfte der Bevölkerung mit einem Theile der Wohnung Hoflage hat und nur ein Viertel sich ausschließlich besserer Lagen — nach Straße oder Garten — erfreut.

4. Die Ausstattung der Wohnungen.

Die Wohnungsstatistik vom 1. Dec. 1880 hat sich in großer Ausführlichkeit auch mit der Ausstattung der Leipziger Wohnungen mit Nebenräumen, mit Gas- und Wasseranlagen und mit Hausgärten beschäftigt. Die Ergebnisse sind in den Mitth. d. st. A. Heft XV. S. 56 veröffentlicht worden. Die Wohnungsstatistik des Jahres 1885 war weniger ausführlich und beschränkte sich auf die Ausstattung der Wohnung mit Nebenräumen. Wir wollen hier nur die summarischen Hauptergebnisse mittheilen.

Von den 28 510 überhaupt vorhandenen Wohnungen des Jahres 1880 hatten

	Wohnungen
heizbare Zimmer	28 494
nicht heizbare Zimmer	23 034
heizbare und nichtheizbare Zimmer	23 034
Küchen	25 682
heizbare Corridore	797
Badezimmer	958
Keller	22 629
Bodenräume	14 876
Waschküchen	2 247
sonstige Wirthschaftsräume	5 799
Hausgärten	2 312
Gasleitung	3 143
Wasserleitung	20 208

Die Wohnungen hatten

	1880:	1885:
heizbare Zimmer	78 791	92 602
nicht heizbare Zimmer	36 020	36 550
Küchen	25 994	29 851
Andere Räume	48 972	32 341

Mag auch die Zahl der „anderen Räume", weil möglicher Weise im Einzelnen auf vielfachen abweichenden Auffassungen beruhend, nicht ganz zuverlässig sein, so läßt sich doch aus der geringen Vermehrung der nicht heizbaren Zimmer das Bestreben erkennen, bei Neubauten möglichst alle Räume als „heizbare Zimmer" zu gestalten oder in älteren Häusern nicht heizbare in heizbare Zimmer zu verwandeln, um aus den Wohnungen möglichst hohe Miethen herauszuschlagen, da die Zahl der vorhandenen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

heizbaren Zimmer den Maßstab für den Miethpreis abzugeben pflegt. Diese intensive Ausnutzung der Wohnräume kann keineswegs als ein Vortheil betrachtet werden. Die Klagen über den „Mangel an Nebenräumen in den modernen Wohnungen" ist denn auch in Leipzig eine allgemeine.

Die Annehmlichkeiten der am 1. Oct. 1885 obligatorisch eingeführten Beleuchtung der Hausfluren und Treppen werden von vielen Zählern und Armenpflegern ausdrücklich gerühmt.

5. Die baulichen Verhältnisse und die Instandhaltung der Wohnungen.

Daß die Armen mit den schlechtest gebauten Wohnungen fürlieb nehmen müssen, ist ebenso erklärlich wie bedauerlich. Leider drückt sich aber die schlechte Qualität der Wohnung aus den oben dargelegten Gründen nicht auch im niedrigen Miethpreise aus. Zur Steigerung dieser Art von Wohnungsnoth trägt dann noch der von den Pflegern übereinstimmend constatirte Umstand bei, daß die Hausbesitzer selten für die Pflege und bauliche Instandhaltung der Wohnungen sorgen.

Was die bauliche Anlage der von den Armen bewohnten Häuser in gesundheitlicher Hinsicht anbelangt, so klagt ein Arzt:

„Die auf Moor- und Sumpfboden erbauten Häuser von Straßen Leipzigs sind selten durch dauerhafte Cement- oder Zinkplatten vor dem Aufsteigen des stagnirenden Grundwassers geschützt. Häufig wird den Spätherbst und Winter hindurch gebaut; solche Gebäude können nie lufttrocken werden und bekommen den Schwamm. Den früheren Regeln entgegen werden seit mehreren Jahren 4 Stockwerk unter dem Dach, oder 3 hohe Stockwerke und 1 Entresol errichtet. Die Gebäude, welche die Front dem Norden zukehren, enthalten an dieser Seite meist sämmtliche Wohn- und Schlafräume, während nach Süden in denselben Wohnungen das Treppenhaus, Küche, Vorrathskammer und die Aborte liegen. Zu enge lichtlose Hofräume erstehen aus den in frühere Räumlichkeiten der Vordergebäude eingebauten Seiten- und Hintergebäuden von 4—5 Stockwerken. Die ärmeren Klassen sind in den meisten Neubauten auf das 3.—5. Stockwerk zusammengedrängt, worunter besonders kranke Frauen und Wöchnerinnen zu leiden haben und durch die hohen Stiegen Kinder gefährdet werden [Fallhöhe]."

Erklärlicher Weise sind die Klagen über die baulichen Verhältnisse der Armenwohnungen in der inneren Stadt zahlreich, da sie sich zumeist auf alte baufällige Häuser beziehen, die hoffentlich recht bald Neubauten Platz machen. Solche Häuser giebt es übrigens auch in der Ostvorstadt und vereinzelt in inneren Theilen der anderen Vorstädte. Die Enge der Corridore und die Enge und Gebrechlichkeit der Treppen wird vielfach geradezu als lebensgefährlich und feuergefährlich bezeichnet.

Bedauerlicher Weise sind auch in Bezug auf verhältnißmäßig neue Häuser die Klagen über die schlechte Anlage der Aborte recht zahlreich. „In ganzen Häusern riecht es schlecht, weil die Abtritte direct auf dem Corridor stehen und selten zugedeckt werden."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die von Unbemittelten bewohnten Miethhäuser sind zum Theil zu leicht gebaut, namentlich die Zwischenwände zwischen den von verschiedenen Familien bewohnten Stuben sind zu dünn.

„Die Wohnungen der Armen befinden sich in der Regel in alten baufälligen und unwohnlich beschaffenen Grundstücken, entweder in Höfen oder unter dem Dach. In ersterem Falle sind es finstere und theils feuchte kleine Räume, die der Gesundheit und dem individuellen Wohlbefinden der Miether nicht förderlich sein können. Mit der Bauart steht die Reinlichkeit insofern im Zusammenhange, als in solchen Wohnungen der Trieb für die Pflege der Wohnungen und für Reinlichkeit abgestumpft wird."

„Die Wohnungen in höher gelegenen Stockwerken sind meist in wohnlicherem Zustande als diejenigen in Hinterhäusern. Letztere sind nicht selten feucht und eng und gewähren nur die Aussicht in einen nicht zu großen Hofraum."

„Mit der Höhenlage der Wohnung wächst oft Luft und Licht."

Andererseits sind die Dachwohnungen oft aus Bodenräumen entstanden, welche viel zu wenig gegen Kälte und Hitze geschützt sind und ursprünglich vielleicht gar nicht zu Wohnzwecken bestimmt waren.

„Die Hausbesitzer bessern in der Regel nur das Nöthigste und die Armen dürfen keine Ansprüche machen. Die Hausfluren und Treppenhäuser sind seit Errichtung der Gebäude, seit 12 oder 13 Jahren nicht renovirt, die Zimmer wohl nur dann frisch getüncht worden, wenn der Arme sich selbst dieser Arbeit unterzogen hat."

„Der Grund für die Wohnungsnoth der Armen wird hauptsächlich darin gefunden, daß die Hauswirthe in solchen kleinen Wohnungen gar nichts wiederherstellen lassen, so daß man oft undichte und zerbrochene Fenster, schlecht brennende und rauchende Oefen, stinkende Gußsteine und Abtritte in engen Aufgängen antrifft."

„Da die Hauswirthe die Herstellung der Wohnungen meist den Miethern überlassen, letztere aber theils nicht die Mittel haben, um ihre Wohnungen besser vorzurichten, theils aber auch nicht den genügenden Antrieb besitzen, sich wohnlicher einzurichten, so sind die Wohnungen sehr oft, wie man sagt, verwohnt. Ein weiterer Mangel liegt in der Anlage der Aborte; fast in allen von Unbemittelten bewohnten Häusern sind mehrere Parteien auf die Benutzung eines Abortes angewiesen, letzterer liegt in den Hinterhäusern, nicht selten unten im Hofe."

„Oft vermiethet der Wohnungsinhaber diejenigen Wohnungstheile, welche er aus irgend einem Grunde (Wetterseite, Feuchtigkeit, Rauch, schlechter Ofen) nicht bewohnen will, weiter an Arme."

Ein Lehrer berichtet, daß von 48 seiner in der Brandvorwerkstraße wohnenden Schüler $11 = 25\,\%$ in feuchten Wohnungen wohnen, in 8 Wohnungen bilden sich an den Wänden Tropfen, Schuld ist das 4 Etagen hohe Hinterhaus neben hohem Vorderhaus, Mangel an Doppelfenstern, dünne Wände, Lage nach Norden.

„Es fällt den Wirthen nie ein, Etwas restauriren zu lassen. Sie können in dieser Hinsicht „darauf drücken", denn die Leute bekommen nur sehr schwer eine andere zu ihren Verhältnissen passende Wohnung".

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

„Je schlechter die Häuser in baulichem Zustande, desto enger sind die Menschen darinnen zusammengedrängt." Von diesen Urtheilen der Armenpfleger weicht im Wesentlichen nur ein Pfleger ab, der zufällig selbst Hausbesitzer ist. Dieser ist der Meinung, „daß es auf die baulichen Verhältnisse der Wohnungen der Armen weniger ankomme, denn unsere Voreltern haben ja dieselben Logis und noch schlechtere inne gehabt und sind auch darin alt geworden. Es kommt nur darauf an, wer darin wohnt".

Daß bei solchen Anschauungen die Baupolizei einen schweren Stand hat, zeigen die Darlegungen des Herrn Baucommissar Gruner (s. Anhang I, unten S. 379).

C. Die Benutzung der Wohnungen.

1. Die Dichtigkeit des Wohnens.

Um die Dichtigkeit des Wohnens zu messen, kann man verschiedene Wege einschlagen. Entweder man kann die Zahl der in einem gewissen Raume wohnenden Menschen auf diesen Raum selbst zurückbeziehen. Es ist die rationellste Methode, da sie am deutlichsten zeigt, welcher kubische Wohnraum den Bewohnern zur Verfügung steht und die Hygiene sich dieses Maßstabes bei ihren Forderungen bedient, wenn sie z. B. verlangt, daß in gewissen öffentlichen Anstalten für den Kopf der Anstaltsbewohner je 15 Kubikmeter Wohn- und Schlafraum vorhanden sein sollen. Leider bietet nur die Anwendung dieser Methode bei den nöthigen statistischen Massenbeobachtungen die größte Schwierigkeit dar. Unsere Massenbeobachtungen pflegen durch Selbstzählung des Publikums ausgeführt zu werden. Es müßte also an die Wohnungsinhaber die Frage gerichtet werden nach der kubischen Größe ihrer Wohnungen. Selbstverständlich würden die eingehenden Antworten unzuverlässig und deshalb unverwerthbar sein. Auch wenn die 1000 freiwilligen Volkszähler in einer Stadt wie Leipzig sich der großen Mühe unterziehen würden, die Wohnungen ihrer Zählbezirke mit dem Metermaße auszumessen, und wenn die Wohnungsinhaber sich dies bieten ließen, würden doch nahe an 1000 Verschiedenheiten bei Ausführung der nicht durch Instructionen zu regelnden schwierigen Procedur obwalten. Die Messungen aber durch wenige sachverständige Beamte ausführen zu lassen, verbietet schon die Rücksicht auf die Kosten.

Derartige Messungen des kubischen Inhaltes der Wohnungen mit oder ohne Zurückbeziehung der Bewohnerzahl auf diesen Raum haben deshalb immer nur in beschränkter Weise vorgenommen werden können. Für Leipzig liegt eine solche Messung, allerdings nur für ausgewählte 52 Fälle, in der Arbeit des Herrn Dr. med. Eichler vom Jahre 1882 vor, welche leider an dieser Stelle nicht abgedruckt werden konnte.

Auch einige Pfleger machen exacte Angaben über die Raumverhältnisse der Wohnungen ihrer Pfleglinge, wie es scheint auf Grund vorausgegangener Messung. Ein Pfleger bemerkt im Allgemeinen, daß auf den Bewohner durchschnittlich 10 bis 12 (?) Kubikmeter Wohnraum kommen. Ein anderer macht Angaben über die in der Ulrichsgasse gelegene Woh-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

nung eines 76jährigen Zimmermanns, welcher eben so wie seine Frau an Rheumatismus krank ist und mit dieser Frau eine einzige feuchte und rauchige Stube zu ebener Erde von 24 Kubikmeter bewohnt. Als Eingang zu dieser Wohnung dient eine unter der Treppe gelegene Rumpelkammer von 6 Kubikmeter. — Ein Ehepaar mit 3 Kindern bewohnt eben dort eine Stube von 26 Kubikmeter, einen Schlafraum von 15 Kubikmeter, eine Küche von $9^1/_2$ Kubikmeter, zusammen $50^1/_2$ Kubikmeter. Diese Wohnung von $50^1/_2$ Kubikmeter kostet 120 Mk. pro Jahr, also 2,40 Mk. pro Kubikmeter. Eine andere Wohnung von 30 Kubikmeter kostet 90 Mk. pro Jahr = 3 Mk. pro Kubikmeter.

Eine zweite Methode der Messung der Dichtigkeit des Wohnens besteht in der Zurückbeziehung der Bewohner auf die von ihnen bewohnte Fläche, wobei jedoch zu berücksichtigen bleibt, daß in der einen Verhältnißzahl nicht auch die verschiedenen Schichten des Wohnens in den verschiedenen Stockwerken der Häuser zum Ausdruck kommen können, so daß also da, wo 4 Bewohner auf einem Quadratmeter Wohnfläche wohnen, ebensowohl ein individuell günstiges Verhältniß vorliegen kann, wenn diese Bewohner in hohen und luftigen 4 Stockwerken übereinander wohnen, wie auch ein individuell ungünstiges Verhältniß durch die Zahl zum Ausdruck kommen kann, wenn die 4 Bewohner in einem niedrigen Erdgeschoß neben einander wohnen.

Immerhin ist diese Art der Messung der Dichtigkeit insofern charakteristisch, als sie die verschieden intensive Anhäufung der Bewohner der einzelnen Stadttheile, Straßen oder Blocks zum sicheren Ausdruck gelangen läßt. Doch liegt auch hier die technische Schwierigkeit vor, die vorhandenen Wohnflächen zu messen, besonders wenn man sich nicht auf die summarischen Maße beschränken, sondern die bebauten Flächen von den Hof-, Garten- und Straßenflächen und diese wiederum unter einander unterscheiden will. Denn an die Messung der Flächen der einzelnen Wohnungen ist aus den oben genannten Gründen überhaupt nicht zu denken. Aber auch die Messung der Blocks (von allen Seiten durch Straßen begrenzte Häusergruppen) und ihrer Einzelheiten kann nicht originaliter ausgeführt werden. Man wird sich an Stadtpläne großen Maßstabes halten müssen, wenn solche vorhanden sind.

Eine Dichtigkeitsmessung der letzteren Art ist nun in Leipzig im Jahre 1875 vorgenommen und sind die Ergebnisse derselben im Verwaltungsbericht für die Jahre 1866—1877, Allgem. Theil S. 83 ff. veröffentlicht worden. Wir müssen hier auf diese Veröffentlichung verweisen, zumal in einem beigefügten Plane die Dichtigkeit des Wohnens auf je einem Ar Haus-, Hof- und Gartenfläche graphisch zur Darstellung gebracht worden ist. Für unsere vorliegenden Zwecke wird es genügen, festzustellen, daß die größte Dichtigkeit des Wohnens topographisch zusammenfällt mit der stärksten Vertretung der kleinsten und ärmsten Wohnungen. Auch in Bezug auf die Flächenmaße der Wohnungen oder der Wohnzimmer der Armen liegen einige Angaben der Pfleger vor, die wir mittheilen wollen.

Bei dem einen Pfleger kommen 10 bis 12 □m, bei dem anderen nur 4 bis 5 □m Wohnfläche auf den Kopf. In anderen Fällen wohnen auf

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

je 6 □m 4, 5, 7, 4, 4, 2 Personen, auf 5 □m 3 Erwachsene und 2 größere Kinder. In dem großen Lehmann'schen Hause, a. d. Pleiße 2, kommen folgende Dichtigkeitsverhältnisse vor:

1 einfenstriges Zimmer von 7,75 □m mit 1 Person
1 zwei „ „ „ 21,00 „ „ 3 Personen
1 „ „ „ „ 19,00 „ „ 1 Person
1 „ „ „ „ 36,00 „ mit 1 Frau
1 einfenstriges „ „ 34,00 „ nebst 4 Kindern
1 „ „ „ 18,00 „ mit Ehepaar nebst 4 Kindern.

Dabei kostete das Zimmer von 7,75 □m Mk. 51.—, das von 21,00 □m Mk. 75.— und das von 19 □m ebenfalls Mk. 75.—.

In der Auenstraße wurden folgende Fälle beobachtet:

	Räume	Fläche □m	Zahl der Bewohner	Preis Mk.
a)	5	40	8	315
b)	3	34	3	75
c)	1	19	2	90
d)	3	22	4	138

Ebenfalls in der Westvorstadt fand ein Pfleger folgende Armenwohnungen, die er sämmtlich als hell, gesund und reinlich bezeichnet:

	Räume	Fläche □m	Bewohner	Preis Mk.
a)	1	15	1	60
b)	2	13	2	105
c)	2	14	2	114
d)	3	21	4	129
e)	1	12	1	75

Die dritte und am meisten übliche, weil am leichtesten ausführbare Methode der Messung der Dichtigkeit des Wohnens besteht in der Zurückbeziehung der Zahl der Bewohner auf die Zahl der Wohnräume, wobei als Einheit entweder die ganze Wohnung oder die vorhandenen Räume überhaupt, oder im besonderen die Zimmer oder im besondersten die heizbaren Zimmer angenommen werden können. Die Benutzung der heizbaren Zimmer ist das üblichste. Diese auf Selbstzählung begründbare statistisch leicht durchführbare Methode ermöglicht auch noch die social überaus wichtige Combination der Dichtigkeit mit den absoluten Größenverhältnissen. Sie läßt also zu, zu untersuchen, wie viel Menschen pro heizbares Zimmer in den verschiedenen Größenklassen der Wohnungen zusammengedrängt sind, also z. B. in Wohnungen mit je 1 oder 2 oder 3 heizbaren Zimmern.

Nach dieser Methode sind die Tabellen XV, XVI, XVII aufgestellt worden.

Tabelle XVII zeigt deutlich, daß je kleiner die Wohnungen sind, eine um so größere Zahl von Menschen in denselben zusammen gedrängt ist. Während je 100 heizbare Zimmer der größten Wohnungen nur 73 Bewohner zu beherbergen brauchen, müssen in je 100 heizbaren Zimmern der kleinsten Wohnungen sich 392 Menschen zusammendrängen. Die Dichtigkeit ist in den kleinen Wohnungen mehr als 5 Mal so groß, als in den

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XV. Dichtigkeit des Wohnens in Leipzig am 1. December 1885.

in Wohnungen mit heizbaren Zimmern	Wohnungen mit Bewohnern: 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 und mehr	Summe d. Wohnungen	Summe der Bewohner	Bewohner durchschnittlich pro Wohnung
0	15	6	5	2	2	—	—	1	—	—	—	31	68	2,19
1 ohne Zubehör	232	125	80	43	18	12	12	2	—	—	—	524	1 156	2,20
1 mit Zubehör	555	1499	1 597	1 437	1 048	709	431	228	111	46	47	7 708	30 440	3,94
2	223	894	1 327	1 389	1 397	1 126	843	538	374	198	220	8 529	43 504	5,10
3	141	659	945	1 104	1 082	936	766	514	350	239	307	7 043	38 551	5,47
4	27	233	453	578	601	540	396	289	176	130	193	3 616	20 798	5,75
5	14	92	210	253	300	286	234	152	104	68	121	1 834	11 104	6,05
6	8	32	125	156	178	166	140	102	76	38	77	1 098	6 852	6,24
7	3	25	63	76	95	100	87	64	63	31	46	653	4 237	6,48
8	1	7	33	54	57	56	55	44	35	31	31	404	2 799	6,92
9	1	4	11	31	28	30	22	31	25	12	17	212	1 459	6,88
10	—	1	7	15	20	20	18	19	19	6	20	145	1 083	7,46
11 u. mehr	—	—	8	19	22	41	36	22	39	32	93	312	3 024	9,69
Summe der Wohnungen	1220	3577	4 864	5 157	4 848	4 022	3 040	2 006	1 372	831	1 172	*32 109	—	5,14
Summe der Bewohner	1220	7154	14 592	20 628	24 240	24 132	21 280	16 048	12 348	8310	15 123	—	165 075	—

*) Excl. 1 E. W. (Absteigequartier) 3 heizbare Zimmer ohne Bewohner.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XVI. Dichtigkeit des Wohnens in Leipzig am 1. December 1885.

in Wohnungen mit heizbaren Zimmern	Bewohner 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 und mehr	Summe der Bewohner	Summe der Wohnungen
0	15	12	15	8	10	—	—	8	—	—	—	68	31
1 ohne Zubehör	232	250	240	172	90	72	84	16	—	—	—	1 156	524
1 mit Zubehör	555	2998	4 791	5 748	5 240	4 254	3 017	1 824	999	460	554	30 440	7 708
2	223	1788	3 981	5 556	6 985	6 756	5 901	4 304	3 366	1 980	2 664	43 504	8 529
3	141	1318	2 835	4 416	5 410	5 616	5 362	4 112	3 150	2 390	3 801	38 551	7 043
4	27	466	1 359	2 312	3 005	3 240	2 772	2 312	1 584	1 300	2 421	20 798	3 616
5	14	184	630	1 012	1 500	1 716	1 638	1 216	936	680	1 578	11 104	1 834
6	8	64	375	624	890	996	980	816	684	380	1 035	6 852	1 098
7	3	50	189	304	475	600	609	512	567	310	618	4 237	653
8	1	14	99	216	285	336	385	352	315	310	486	2 799	404
9	1	8	33	124	140	180	154	248	225	120	226	1 459	212
10	—	2	21	60	100	120	126	152	171	60	271	1 083	145
11 und mehr	—	—	24	76	110	246	252	176	351	320	1 469	3 024	312
Summe der Bewohner	1220	7154	14 592	20 628	24 240	24 132	21 280	16 048	12 348	8310	15 123	165 075	
Summe der Wohnungen	1220	3577	4 864	5 157	4 848	4 022	3 040	2 006	1 372	831	1 172	1,772 mittlere Dichtigkeit	*32 109

*) Excl. 1 E. W. (Absteigequartier) 3 heizb. Zimmer ohne Bewohner.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XVII. Die Dichtigkeit

Art der Wohnungen	1864		1871	
	Wohnungen *)	mit Bewohnern **)	Wohnungen *)	mit Bewohnern **)
Wohnungen				
ohne heizb. Zimmer	2	2	2	3
mit 1 heizb. Zimmer ohne Zubehör	5 538	21 839	5 821	23 304
„ 1 „ „ mit „				
„ 2 heizb. Zimmern	3 718	18 399	4 344	22 347
„ 3 „ „	2 138	11 703	2 636	15 019
„ 4 „ „	1 235	7 094	1 501	9 034
„ 5 „ „	722	4 561	815	5 170
„ 6 „ „	442	2 944	527	3 509
„ 7 „ „	236	1 549	278	1 912
„ 8 und mehr heizbaren Zimmern.	334	2 421	370	2 796
Ganze Stadt	14 365	70 512	16 294	83 094
Innere Stadt	3 376	17 746	3 485	19 375
Ostvorstadt				
Innere Südvorstadt				
Aeußere „				
Innere Westvorstadt	10 989	52 766	12 809	63 719
Aeußere „				
Innere Nordvorstadt				
Aeußere „				
Ganze Stadt	14 365	70 512	16 294	83 094

*) excl. der nicht vermietheten, oder in mehreren Stockwerken gelegenen, oder mit gewerblichen Räumen verbundenen, oder sonstige Schwierigkeiten bietenden Wohnungen.

**) excl. der Bevölkerung von nicht vermietheten, oder in mehreren Stockwerken gelegenen, oder mit gewerblichen Räumen verbundenen oder sonstige Schwierigkeiten bietenden Wohnungen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

des Wohnens in Leipzig.

1875		1880		1885		Bewohner pro heizbares Zimmer				
Wohnungen	mit Bewohnern	Wohnungen	mit Bewohnern	Wohnungen	mit Bewohnern	1867	1871	1875	1880	1885
—	—	15	36	31	68	—	—	—	—	—
6 903	25 985	8 127	31 224	524 7 708	1 156 30 440	3,94	4,01	3,75	3,84	2,20 3,92
6 373	31 351	7 765	39 396	8 529	43 504	2,47	2,57	2,45	2,53	2,54
4 519	24 426	5 696	30 772	7 044	38 551	1,82	1,89	1,80	1,80	1,82
2 658	15 470	2 966	16 989	3 616	20 798	1,43	1,50	1,45	1,43	1,43
1 297	8 050	1 499	9 134	1 834	11 104	1,26	1,26	1,23	1,21	1,21
905	6 053	968	5 979	1 098	6 852	1,11	1,11	1,11	1,02	1,04
472	3 122	551	3 722	653	4 237	0,93	0,98	0,94	0,96	0,92
872	6 718	923	6 871	1 073	8 365	0,80	0,83	0,80	0,76	0,73
23 999	121 175	28 510	144 123	32 110	165 075	2,00	2,03	1,79	1,82	1,78
		4 094	22 341	4 176	23 379	1,90	2,03			1,92
		8 077	39 282	8 701	42 998					1,73
		5 368	26 908	5 835	29 706					1,86
		1 873	9 891	3 155	16 842					2,25
		5 230	25 843	6 024	29 842	2,03	2,02			1,56
		990	5 141	1 265	6 548					1,65
		2 039	10 248	2 052	10 672					1,62
		839	4 469	902	5 088					1,86
23 999	121 175	28 510	144 123	32 110	165 075	2,00	2,03	1,79	1,82	1,78

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

großen Wohnungen. Seit 1867 sind namhafte Schwankungen vorgekommen. Die Dichtigkeit in den Wohnungen mit nur einem heizbaren Zimmer schwankt zwischen 375 und 401 und betrug 1885, wenn man die Wohnungen mit oder ohne Zubehör zusammenfaßt, 383. Im Allgemeinen hat die Dichtigkeit des Wohnens in fast allen Größenklassen seit 1867 und besonders seit 1871 mehr abgenommen als zugenommen.

Auffälliger Weise ist die Dichtigkeit des Wohnens in der äußeren Südvorstadt größer sogar, als in der inneren Stadt. Alle anderen Vorstädte haben aber eine geringere Dichtigkeit als die innere Stadt.

Daß die durchschnitliche Dichtigkeit des Wohnens in den kleinen Leipziger Wohnungen nicht den Anforderungen der Hygiene entspricht, ist klar, selbst wenn man für die heizbaren Räume dieser kleinen Wohnungen Durchschnittsdimensionen annehmen wollte, was bekanntlich nicht der Fall ist. Es muß aber hier mehr als je darauf hingewiesen werden, daß bei Ermittelung der statistischen Durchschnittswerthe die beiden Extreme verschwinden, von denen das eine wenigstens gerade von der größten socialen Bedeutung zu sein pflegt. Wir machen deshalb auf die Tabelle XVIII noch ganz besonders aufmerksam, welche zeigt, bis zu welcher Bewohnerzahl die Dichtigkeit des Wohnens in concreten einzelnen Fällen in den kleinen Leipziger Wohnungen ansteigt. Wir finden da Fälle verzeichnet, in denen in Wohnungen ohne heizbare Zimmer bis zu 8 Menschen wohnen, in solchen mit 1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör ebenfalls bis zu 8 Menschen, in solchen mit 1 heizbaren Zimmer mit Zubehör bis zu 15 Menschen, in solchen mit 2 heizbaren Zimmern bis zu 22 Menschen und bemerken daß die unter diesen äußersten Extremen liegenden Fälle immer noch ziemlich zahlreich besetzt sind. Diese Tabelle XVIII erschließt uns in der That einen Blick in trostlose Verhältnisse von Wohnungsnoth.

Mit Recht machen aber auch verschiedene Aerzte und Pfleger darauf aufmerksam, daß die krankhafte Dichtigkeit des Wohnens keineswegs immer und ausschließlich eine Folge der Armuth sei. Sie weisen dabei auf die unwürdige Art der Unterbringung der Dienstboten in vielen Wohnungen hin, selbst in solchen, die von Wohlhabenden bewohnt werden. Diese Art der Unterbringung der Dienstboten in manchmal unbeschreibbaren Räumen fällt aber nur zum Theil den Dienstherrschaften zur Last, zum anderen Theile den Erbauern der Häuser, welche jeden Winkel als ein „heizbares Zimmer" bezeichnen und vermiethen und es an den „nöthigen Nebenräumen" recht oft fehlen lassen.

Ganz besonders wird auch über die Art der Unterbringung der Kellner und Kellnerinnen in kleinen und auch in großen Restaurationen geklagt. In einem Falle wird der Schlafraum der Kellner und dessen Zugang geradezu als gesundheits- und lebensgefährlich bezeichnet.

2. Die Zusammensetzung der Haushaltungen und die sittlichen Folgen des dichten Wohnens.

Zur richtigen Beurtheilung der wahren Bedeutung des Zusammenwohnens der Menschen genügt es nicht zu wissen, wie viele Menschen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XVIII. Die Dichtigkeit des Wohnens in den kleinen Leipziger Wohnungen am 1. Dec. 1885.

Bewohnern	Es waren vorhanden Wohnungen mit 0 heizb. Zimmer	1 heizb. Zimmer ohne Zubehör	1 heizb. Zimmer mit Zubehör	2 heizb. Zimmern
1	15	232	555	223
2	6	125	1499	894
3	5	80	1597	1327
4	2	43	1437	1389
5	2	18	1048	1397
6	—	12	709	1126
7	—	12	431	843
8	1	2	228	538
9	—	—	111	374
10	—	—	46	198
11	—	—	24	103
12	—	—	14	61
13	—	—	5	26
14	—	—	3	15
15	—	—	1	6
16	—	—	—	3
17	—	—	—	2
18	—	—	—	1
19	—	—	—	1
20	—	—	—	1
21	—	—	—	—
22	—	—	—	1
Zusammen	31	524	7708	8529

auf die gemeinsame Benutzung von Wohn- und Schlafräumen angewiesen sind, sondern es ist auch nöthig, in Erfahrung zu bringen, welche Menschen dann gemeinsam zusammen wohnen und schlafen

Wenn die Leipziger Statistik schon von jeher dieser Seite des gesellschaftlichen Organismus Aufmerksamkeit geschenkt und ihre Ergebnisse besonders in dem VIII. Capitel des mehrgenannten Verwaltungsberichtes für 1866—1877, Allgem. Thl. S. 107 ff. unter dem Titel: „Größe und Zusammensetzung der Haushaltungen", niedergelegt hat, so ist es ihr im Jahre 1885 zum ersten Male gelungen, die Zusammensetzung der Haushaltungen derart mit den Wohnungen selbst zu combiniren, daß die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Größenklassen der Wohnungen hierbei erkennbar bleiben. Unseres Wissens ist diese Combination noch nirgends durchgeführt worden.

Daß der Begriff der Wohnung nicht mit demjenigen der Haushaltung zusammenfällt, darf als bekannt vorausgesetzt werden, obwohl der ideale Zustand zu einer factischen Uebereinstimmung führen würde, d. h. dahin, daß in jeder Wohnung nur eine Haushaltung vorhanden wäre.

Leider wird nun dieser letztere ideale Zustand in Leipzig in vielen und bedauerlicher Weise von Jahr zu Jahr steigenden Fällen nicht erreicht, wie Tabellen XIX und XX zeigen. Diese Uebelstände sind hauptsächlich dadurch verursacht worden, daß viele Hausbesitzer sich zwar nicht entschließen konnten, die so sehr gesuchten kleinen Wohnungen zu bauen, endlich aber, als es ihnen nicht gelang, die größeren Wohnungen zu vermiethen, gezwungen waren, diese größeren Wohnungen zu „parcelliren" oder „auszuschlachten". Besonders in der äußeren Südvorstadt kommen solche Mißstände vor, wie Tabelle XX zeigt. Welche Folgen das Zusammenwohnen mehrerer Haushaltungen in einem gemeinsamen Verschluß hat, braucht gar nicht erst dargelegt zu werden. Aber es kommen sogar Fälle vor, in denen nicht einmal jede der zusammengedrängten Haushaltungen über ein heizbares Zimmer verfügt, da nach Ausweis der Tabelle XIX die Zahl der Haushaltungen vielfach die Zahl der in der Wohnung vorhandenen heizbaren Zimmer übersteigt.

Diese Art des Zusammenwohnens mehrerer selbständiger Haushaltungen muß man aber streng unterscheiden von einer anderen Form der Gemeinschaft, nämlich von dem Anschluß fremder Haushaltungsbestandtheile an eine andere Familie. In letzterem Falle handelt es sich um Gewerbsgehülfen und Dienstboten (gute Seite dieser Form) oder um Aftermiether, Chambregarnisten und Schlafleute (schlechte Seite dieser Form).

Das Zählungsmaterial der Zählung vom 1. Dec. 1885 ist in Bezug auf die Zusammensetzung der Haushaltungen noch nicht speciell, sondern nur vorläufig summarisch in einer Weise bearbeitet worden, welche die Tabellen XXI und XXII erkennen lassen. In dieser Tabelle herrscht noch die „andere Mischung", d. h. alle übrigen vorkommenden Combinationen der Zusammensetzung außer den aufgeführten vor. Immerhin sind hier erkennbar die reinen Familienhaushaltungen und diejenigen Haushaltungen, welche außer den Familiengliedern *nur* noch entweder Gewerbsgehülfen, oder Dienstboten, oder Aftermiether einschließlich der sogenannten Chambregarnisten oder Schlafleute in sich aufgenommen haben.

Daß in den kleinen Wohnungen die reinen Familienhaushaltungen vorherrschen, ist ebenso erklärlich, wie daß in den großen Wohnungen die Haushaltungen mit Dienstboten vorherrschen. Die Gewerbsgehilfen kommen in beiden Kategorien in fast gleichem Maße vor. Es ist aber besonders bemerkenswerth, daß von den beiden nachtheiligen Formen des Hereindrängens fremder Bestandtheile in die Familie die verhältnißmäßig bessere, nämlich die Aftermiethe, in den größeren Wohnungen vorkommt, die denkbar schlechteste aber, die Schlafstelle, in den kleinen und kleinsten Wohnungen.

Der Leipziger *Arme* wohnt also nicht nur *unverhältnißmäßig theuer, schlecht* und *dicht*, sondern er ist einem noch schlechteren Zu-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XIX. Wohnungen mit mehreren Haushaltungen in Leipzig.

Wohnungen	mit Haushaltungen					mit mehr als 1 Haushaltung
	1	2	3	4	5 und mehr	
1880 überhaupt	27 678	743	82	5	2	832
1882 „	29 105	977	130	20	5	1 132
1885 „	30 562	1 371	151	20	6	1 548
und zwar 1885						
ohne heizbare Zimmer	31	—	—	—	—	—
mit 1 heizb. Zimmer ohne Zubehör	524	—	—	—	—	—
„ 1 „ „ mit „	7 612	95	1	—	—	96
„ 2 heizbaren Zimmern	7 928	575	24	1	1	601
„ 3 „ „	6 501	459	75	8	1	543
„ 4 „ „	3 449	131	28	6	2	167
„ 5 „ „	1 763	53	14	4	—	71
„ 6 „ „	1 063	31	3	1	—	35
„ 7 „ „	635	13	4	—	1	18
„ 8 und mehr heizbar. Zimmern	1 056	14	2	—	1	17
Zusammen	30 562	1 371	151	20	6	1 548
Davon						
Eigenthümerwohnungen	1 977	26	4	—	1	31
Dienst- und Freiwohnungen	931	9	2	—	—	11
Miethwohnungen	27 654	1 336	145	20	5	1 506
Zusammen	30 562	1 371	151	20	6	1 548

Tabelle XX. Wohnungen mit mehreren Haushaltungen in Leipzig.

Stadttheil	1880		1882		1885	
	absolut	‰ der vorhandenen	absolut	‰ der vorhandenen	absolut	‰ der vorhandenen
Innere Stadt	75	18	125	30	222	53
Ostvorstadt	75	9	153	18	209	24
Innere Südvorstadt	189	35	265	46	344	58
Aeußere „	217	115	251	102	404	128
Innere Westvorstadt	163	31	135	24	216	35
Aeußere „	75	74	119	106	60	47
Innere Nordvorstadt	21	10	26	12	53	25
Aeußere „	17	20	58	65	40	44
Ganze Stadt	832	29	1 132	37	1 548	48

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XXI. Die Zusammensetzung der Haushaltungen in den Leipziger Wohnungen 1885.

Art der Zusammensetzung	Eigenthümer-Wohnungen	Dienst- und Frei-Wohnungen	Miethwohnungen	Zusammen absolut	Zusammen relativ
			Wohnungen		
Nur Familienmitglieder und Verwandte	451	640	11 407	12 498	389
Familienmitglieder und Gewerbsgehilfen	97	8	651	756	23
Familienmitglieder u. Dienstboten	768	121	4 033	4 922	153
Familienmitglieder und Aftermiether und Chambre-Garnisten	90	21	3 345	3 456	107
Familienmitglieder u. Schlafleute	45	52	4 305	4 402	137
Andere Mischung	557	100	5 419	6 076	189
	2 008	942	29 160	32 110	1 000
			Bewohner		
Nur Familienmitglieder und Verwandte	1 573	2 416	44 049	48 038	255
Familienmitglieder und Gewerbsgehilfen	693	50	4 021	4 764	161
Familienmitglieder u. Dienstboten	4 290	657	20 149	25 096	111
Familienmitglieder und Aftermiether und Chambre-Garnisten	447	121	17 769	18 337	152
Familienmitglieder u. Schlafleute	246	263	26 108	26 617	28
Andere Mischung	4 535	679	37 009	42 223	291
	11 784	4 186	149 105	165 075	1 000

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Tabelle XXII. Die Zusammensetzung der Haushaltungen in den kleinen und großen Wohnungen in Leipzig 1885.

Art der Zusammensetzung	Wohnungen ohne heizbare Zimmer	Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör	Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer mit Zubehör	Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern	Zusammen kleine Wohnungen		Wohnungen mit 3 und mehr heizbaren Zimmern	
					absolut	relativ	absolut	relativ
	Wohnungen							
Nur Familienmitglieder und Verwandte . . .	24	474	5 339	3 674	9 511	566	2 987	194
Familienmitglieder und Gewerbsgehilfen . . .	5	4	159	248	416	24	340	22
Familienmitglieder und Dienstboten	—	5	156	374	535	31	4 387	286
Familienmitglieder und Aftermiether u. Chambre-Garnisten	—	10	230	1 003	1 243	74	2 213	144
Familienmitglieder und Schlafleute	—	21	1 259	1 914	3 194	190	1 208	78
Andere Mischung . . .	2	10	565	1 316	1 893	112	4 183	273
	31	524	7 708	8 529	16 792	1 000	15 318	1 000
	Bewohner							
Nur Familienmitglieder und Verwandte . . .	41	976	19 120	15 480	35 617	473	12 421	138
Familienmitglieder und Gewerbsgehilfen . . .	14	17	827	1 427	2 285	30	2 479	27
Familienmitglieder und Dienstboten	—	15	678	1 788	2 481	33	22 615	251
Familienmitglieder und Aftermiether u. Chambre-Garnisten	—	32	950	4 875	5 857	77	12 480	138
Familienmitglieder und Schlafleute	—	78	6 061	11 703	17 842	237	8 775	97
Andere Mischung . . .	13	38	2 804	8 231	11 086	147	31 137	346
	68	1 156	30 440	43 504	75 168	1 000	89 907	1 000

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

sammenleben und damit auch einem schlechteren Familienleben preisgegeben, als der Wohlhabendere. Von je 1000 Wohnungen waren in den kleinen Wohnungen 190, von den größeren aber nur 78 mit Schlafleuten neben den Familienmitgliedern besetzt. Daß die Kategorie „andere Mischung" bei den kleineren Wohnungen ebenfalls mehr Schlafleute in anderen Combinationen in sich schließt, als in großen Wohnungen, dürfte mit Sicherheit angenommen werden können.

Jedenfalls zeigt schon unsere Tabelle XXII, daß in wenigstens 1270 Fällen Familien, welche nur über ein heizbares Zimmer verfügen, gezwungen sind, diesen Raum auch noch mit Schlafleuten zu theilen!

Daß hier im Einzelnen wahrhaft entsetzliche Fälle vorkommen und in welcher Weise der nachtheilige Einfluß dieser Form der Wohnungsnoth schon äußerlich erkennbar wird, zeigen die von den Armenpflegern gemachten Beobachtungen, deren einige wir hier wiedergeben wollen.

„Eine Familie, bestehend aus Mann, Frau und 2 Kindern, hat nur ein Gelaß mit 1 Fenster, welches auch nicht direct Luft und Licht hat, sondern nach dem Corridor führt, und verfügt nur über eine Bettstelle ohne Bett."

„Ein Ehepaar mit 2 Kindern wohnt in einem 18 □m großen Zimmer mit 2 Betten."

„Besonders ungünstige Verhältnisse liegen in einigen Häusern der Arndtstraße und Kochstraße vor. Jede dort wohnende Familie verfügt nur über 1 Stube 3 m lang, 2 m breit und 2,5 m hoch und höchstens 1 finstere Kammer. Küche und Abort sind für 5 Familien gemeinsam. In einer aus einer halben Etage bestehenden Wohnung sind 5 Familien mit 22 bis 30 Personen zusammengedrängt. Eine Familie von 7 Personen, darunter 1 Kranke, wohnt in 1 Stube und 1 finsteren Kammer und besitzt 2 Betten. Eine Familie von 5 Personen hat 1 Stube und 1 Kammer, eine von 4 Personen 1 Stube und eine dritte ebenfalls von 4 Personen nur eine Kammer."

„In einem 1fenstrigen Zimmer, Preis 78 M., wohnt 1 oft kranker Handarbeiter mit Ehefrau und 3 Kindern, von denen ein 13jähriger Knabe an Lues leidet und entsetzlichen Geruch verbreitet."

„Eine Wittwe mit 7 Kindern wohnt in einer 2fenstrigen Stube mit Schlafraum. In einer 2fenstrigen Stube mit 2 Bettstellen ohne Betten und 1 Sopha wohnen 8 Personen, bestehend aus 1 Mutter, Töchtern von 18, 17, 13, 9 Jahren und Söhnen von 15, 7 und 2 Jahren. Die 4 jüngsten Kinder schlafen in 1 Bett; die älteren Kinder und die Mutter theilen sich in das andere und in das Sopha."

„Ein Haus der Dufourstraße ist geradezu eine Herberge für Arme; in diesem Hause hat jede Familie kaum so viel Raum, daß die nöthigen Betten aufgestellt werden können."

„Im hinteren Seitengebäude eines Hauses der Ulrichsgasse parterre, 6 □m Fläche, wohnen 5 Personen und 2 Kostgänger am Tage und schlafen 3 Personen, während 2 im Hausflur nächtigen."

„In jeder halben Etage eines Hauses der Kochstraße wohnen 4 Familien. Im ganzen Hause ist ein sehr unangenehmer Geruch, weil die

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Abtritte fast niemals zugedeckt werden. In einer Wohnung, bestehend aus nur 1 zweifenstrigen Stube nach der Straße heraus, im Preise von 120 M. wohnt 1 Mann mit Frau und 4 Kindern."

„In einer Wohnung eines anderen Hauses der Kochstraße mit 2 zweifenstrigen, 2 einfenstrigen Stuben, Küche und finsterer Kammer wohnen: in 1 zweifenstrigen Stube 1 Fräulein mit Kind, in der andern zweifenstrigen Stube (in welcher 5 Betten und 1 Sopha stehen) der Wohnungs-Inhaber nebst Familie; in der einen einfenstrigen Stube wohnt 1 Familie mit 2 Kindern, in der anderen einfenstrigen Stube ein Kellner und eine ihm fremde Frau."

„Eine Familie von 8 Personen schläft in der Arndtstraße in 1 Wohnung, bestehend aus Stube (2), Kammer (4), und Küche (2)."

„In zwei Fällen wohnen und schlafen Familien von je 5 Personen nur in je einem Zimmer von 12 □m Fläche."

„Die in den Hinterhäusern gelegenen Wohnungen sind meist klein und bestehen hauptsächlich nur aus Wohnstube, Kammer und Küche, letztere ist gewöhnlich sehr klein, erstere bieten öfters einen entsprechenden Raum. Die Wohnungen in den Vorderhäusern sind zwar besser eingerichtet, doch ist der Nutzen der weiteren Räume durch die Untervermiethung wieder sehr beschränkt.

Die Dichtigkeitsverhältnisse sind am größten in den Wohnungen, die in den Vorderhäusern gelegen sind, weil die Miether, um die höheren Miethen einzubringen, jeden verfügbaren Raum an Untermiether und Schlafleute ablassen. Die Untermiether wieder suchen sich womöglich auf 1 Stube zu beschränken. Aus diesem Grunde sind die unteren von Einzelfamilien bewohnten Wohnungen weniger dicht, die oberen oft an sich schon getheilten Stockwerke und mit Aftermiethern und Schlafleuten gefüllten Wohnungen um so dichter.

In den Hinterhäusern ist die Untervermiethung seltener, schon deshalb, weil die Untermiether die Vorderhäuser, in denen sie nicht erheblich mehr zahlen, vorziehen."

„Eine Wohnung für jährlich 120 M., bestehend aus einem zwar hohen, aber dunkeln Zimmer, von welchem ein Fenster auf einen schmalen Hof, das 2. Fenster auf einen nur 80 cm breiten Lichthof geht, welcher auch noch auf einer Seite mit Holzverschlag zugemacht ist, und einer Kammer, 2 m hoch, deren Eingang nur durch das vorher beschriebene Zimmer, wird bewohnt von einer Frau mit einem 13jährigen Mädchen und einem 3jährigen Knaben. Das Zimmer dient für diese als Schlafraum und zugleich als Küche. Die Kammer ist für wöchentlich 2 M. an einen Expeditionsgehülfen vermiethet."

„Daß eine Familie in dem zur Küche dienenden kleinen Raum noch 1—2 ‚Schlafherren' aufnimmt, sollte nicht geduldet werden."

„In 1 Zimmer sind 6 Menschen beschäftigt mit Kämmen und Krempeln von Menschenhaar. Schlechte Luft."

„Die Dichtigkeitsverhältnisse des Wohnens sind meist insofern ungünstige, als jeder nur irgend verfügbare Raum als Schlafstelle oder ‚Garçonlogis' benutzt resp. vermiethet wird, um das Aufbringen des Mieth-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zinses zu erleichtern. Und wo sollten auch die zahlreichen Halb- und Viertelsexistenzen unterkommen, wenn nicht in den Behausungen der Armen, die sie als Unterstützer willkommen heißen müssen? Wohlhabende nehmen solche Aftermiether nicht auf. Daß nun durch diese Vermiethungen die Wohnungen der Armen trotz ihres geringen Flächenraumes und Luftinhaltes mehr mit Personen belegt sind, als dies die sanitären Verhältnisse wünschen lassen, ist natürlich, aber auch höchst bedauerlich, es wird sich aber um so weniger dagegen etwas thun lassen, als in den meisten Fällen die pünktliche Miethzinszahlung von dem Ausfall der Aftervermiethung abhängig ist."

„Die Vordergebäude der Brandvorwerkstraße bestehen in ihren Etagen nur aus getheilten Wohnungen, von denen jede 2 Zimmer vornheraus hat, während Küche und Kammer die Hinterseite bilden, ein in der Regel finsterer Vorsaal trennt die vorderen von den hinteren Räumen. Solche Wohnungen sind häufig genug von 4 verschiedenen Parteien bewohnt, und ab und zu findet man auch ein Bett auf dem dunkeln Vorsaal zur Benutzung für einen Schlafburschen noch aufgestellt."

„Schlafburschen schlafen manchmal auf dem dunkeln Vorsaal. Der Armenpfleger muß öfters auf Trennung der Geschlechter dringen. Afterwohnungen erhalten oft kein directes Licht. — Manche Armen gestatten sich einen größeren Comfort, aber zwei Familien bewohnen solche 1/2 Etagen stets und theilen sich in die Benutzung der Küche."

„Das Aftermietherwesen hat in der Brandvorwerkstraße und Umgebung seine größte Ausdehnung gefunden. Wenn irgend thunlich schränkt man sich bis aufs Aeußerste ein, und vermiethet entweder die Küche und 1 Kammer oder wenigstens einen Alkoven. Familien von 5—8 Köpfen schlafen dann meist in 1 Zimmer, vielleicht nur in 2 Betten. Bestenfalls bettet man 2—3 Kinder auf die Dielen auf einen Strohsack. Familien von 5 und 6 Köpfen wurden mehrfach in einem nur 6 □m großen Locale gefunden, welches Wohn- und Schlafzimmer zugleich war."

„In einzelnen Häusern ist jede Etage in 6—8 Wohnungen getheilt, in denen sich wiederum Aftermiether vorfinden. Dann zählt eine solche Etage oft 30 Bewohner. Die Armen nehmen gern Ziehkinder in Pflege."

„Dichtigkeit des Zusammenwohnens wird ganz besonders gesteigert durch die Ueberfüllung der Wohnung mit Schlafleuten."

„Fast alle, welche vorübergehende Unterstützungen irgend welcher Art empfingen, hatten entweder Aftermiether oder verdienstlose Mädchen, oder arbeitslose Burschen bei sich aufgenommen und begnügten sich selbst mit den bescheidensten Räumen. So bewohnt ein Schneider in Lehmanns Garten nebst Frau und 3 Kindern eine Mansardenstube mit Kämmerchen und hatte, obwohl 2 Kinder an Diphtheritis lagen, 2 stellenlose Dienstmädchen dort aufgenommen."

„Das Unwesen der Schlafleute stört häufig die Ehen und ist von schlechtem Einfluß auf die Kinder. Oft kann man es dem ganzen Gebahren der Kinder einer Familie ansehen, ob sie ihre Wohnung mit Schlafleuten theilt."

„Häufig werden Schlafburschen in den Wohnungen von Wittwen oder alleinstehenden Frauen vorgefunden."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

„Manche ehrliche Leute, besonders Familien mit Kindern, klagen, daß sie ihren Vorsaal mit Prostituirten theilen müssen."

„Häufig kommt es vor, daß die Armen, um ihre leerstehenden Zimmer zu vermiethen, weibliche Personen als Aftermiether aufnehmen, welche sich als Prostituirte herausstellen, was besonders von Nachtheil für die Sittlichkeit der Kinder ist. Oft kann man aus der Unreinlichkeit und Frechheit der Kinder geradezu auf das Vorhandensein solcher Aftermiether schließen. Almosenempfängern sollte die Aufnahme von Aftermiethern untersagt werden."

„Das dichte Zusammenwohnen der Menschen, die sich unter einander oft völlig fremd sind, ist nicht blos aus sanitären Gründen zu verwerfen, sondern es bietet dieses Conglomerat so verschiedener, unter einander gewürfelter Elemente zugleich auch die höchste Gefahr für die Sittlichkeit."

„Im Barfußgäßchen wohnt und schläft eine Frau, deren Mann eine 2jährige Zuchthausstrafe verbüßt, mit ihrem 5jährigen Sohne und 2 sogenannten Schlafherren in ein und demselben Zimmer. Ein trübes Bild bot jüngst eine Wohnung am Neukirchhof 5 Treppen hoch: Abends kehrte der Mann angetrunken von der Arbeit zurück, legte sich mit seinen schmutzigen Kleidern hin, wo sich ein Winkel bot, und kümmerte sich nicht um die Seinigen. Die Frau, schwindsüchtig, konnte nichts verdienen und war mit ihren 3 schulpflichtigen Kindern auf die Schlafmädchen angewiesen, die Nachts ihre Liebsten mit nach Hause brachten. Alle zusammen, Mutter, Kinder, Schlafmädchen nebst Gesellschaftern, theilten ein Schlafzimmer, in welches des kränklichen Zustandes der Frau halber weder Luft noch Licht eingelassen wurde."

„Im Interesse der Sittlichkeit muß durch behördliche Maßregeln auf die Beschränkung des Schlafleutewesens hingewirkt werden."

Daß dies letztere von Nöthen, geht auch aus der Thatsache hervor, daß dieses Schlafleuteunwesen sich in den jüngsten Jahren wesentlich verschlimmert hat. Es wurden in der Stadt Leipzig gezählt:

	Aftermiether und Chambregarnisten	Schlafleute
1871:	12 118	6 882
1880:	13 251	9 604
1885:	10 726	10 989

Die schlechteste Form des Wohnens, die in Schlafstelle, hat also große Fortschritte gemacht, sogar in einer Zeit, in welcher gleichzeitig eine Abnahme der weniger schlechten Wohnungsform, der Aftermiethe, bemerkbar war.

3. Die gewerbliche Mitbenutzung der Wohnungen.

Gewiß ist die gewerbliche Mitbenutzung der Wohnungen von socialer Bedeutung. Diese Mitbenutzung braucht aber an sich weder von gutem noch von schlechtem Einfluß auf das Wohlbefinden der Bewohner zu sein. Vielmehr ist in einigen Fällen ein vortheilhafter, in anderen ein nachtheiliger Einfluß bemerkbar. Unter der gewerblichen Mitbenutzung der Wohnungen werden nämlich zwei verschiedene Verhältnisse verstanden, ver-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

schiedene Verhältnisse, welche auch leider statistisch nicht auseinander gehalten werden können. Es handelt sich nämlich einerseits um die Fälle, in denen Theile der Wohnung ganz oder theilweise zu gewerblichen Zwecken dienen, andererseits um solche, in denen der Gewerbebetrieb in den eigentlichen Wohnräumen, vielleicht sogar in den einzigen Wohn- und Schlafräumen ausgeübt wird. In dem ersten Verhältniß können Fälle des größten Comforts und der besten Lebensgewohnheiten vorliegen. Hierher gehören die Sprechzimmer, Schreibstuben und Arbeitszimmer der Aerzte und Rechtsanwälte, welche sich in einigen Zimmern einer Wohnung vorfinden, deren durchaus andere Zimmer zu Wohnzwecken dienen. Ferner gehören hierher die vielen zu ebener Erde gelegenen Werkstätten und Verkaufsräume der Handwerker und kleineren Kaufleute, welche dicht anschließend an den „Laden" ihre Wohnstuben haben, so daß Geschäftslocale und Wohnräume allerdings fast untrennbar verbunden scheinen. Bekanntlich vermindern sich in der Großstadt die letzteren Fälle ununterbrochen. Die Gewerbetreibenden suchen für ihre Wohnräume zunächst ein anderes Stockwerk desselben Hauses auf, später eine Wohnung, welche in einer ganz anderen Straße, in einem ganz anderen Stadttheil, ja sogar in einem anderen Orte (Vororte) liegt. Wir haben die Lage der Betriebsstätten der selbständigen Gewerbtreibenden Leipzigs am 5. Juni 1882 mit der Lage der Wohnungen derselben verglichen und das Ergebniß dieser Untersuchung im XV. Heft der Mittheilungen d. st. A. S. 37 veröffentlicht.

Die gewerbliche Mitbenutzung der Wohnungen kann aber auch in der Großstadt eine Steigerung erfahren bei selbständigen Gewerbetreibenden, wenn die Höhe der Miethpreise sie zwingt, auf eine eigene Betriebsstätte zu verzichten, z. B. Schuhmacher, Schneider, Musterzeichner — bei unselbständigen Gewerbtreibenden in den Formen der Hausindustrie, wie bei den Cigarrenmachern, den Cartonnage- und Portefeuillearbeitern. Daß dies für das Wohnen selbst nicht vortheilhaft ist, braucht nicht erst bewiesen zu werden. Es sei hierbei die Bemerkung gestattet, daß die so vielfach vor der Fabrikindustrie bevorzugte Hausindustrie in Bezug auf das Wohnen und manche andere sociale Verhältnisse in einer viel ungünstigeren Lage ist. Hier helle lustige vom Gewerbeinspector beaufsichtigte Fabriksäle; dort enge dumpfe Wohnräume und Arbeitsräume, um die sich Niemand kümmert.

In statistischer Beziehung entziehen sich die meisten Fälle der hausindustriellen gewerblichen Mitbenutzung (z. B. das oben genannte Krempeln von Menschenhaaren in dem einzigen von 6 Menschen belegten Wohn- und Schlafraum) der Beobachtung. Jedenfalls lassen sich die Fälle der einen Art nicht von denen der anderen Art unterscheiden, da das Kriterium meist darin besteht, daß bei der Frage, ob der fragliche Raum als Wohn- oder als Geschäftsraum dient, die Antwort erfolgt: „zu beiden Zwecken" — oder bei der Frage nach dem Miethpreis der Wohn- und der Gewerbsräume die Antwort gegeben wird: „untrennbar verbunden". Auch wenn direct nach Wohnräumen mit gewerblicher Mitbenutzung gefragt wird, pflegen die Antworten nicht vollständig zu sein.

So kommt es, daß die Zahl der gewerblich mitbenutzten Wohnungen in Leipzig scheinbar von 3583 im Jahre 1884 auf 1720 im Jahre 1885

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zurückgegangen ist, während doch 1885 nur eine strengere Scheidung der Gewerbslocale von den Wohnungen vorgenommen worden ist.

Die Art der gewerblichen Mitbenutzung der Wohnungen nach dem Stande vom 1. Dec. 1880 haben wir im XV. Heft der M. d. st. A. S. 36 behandelt.

Die gewerbliche Mitbenutzung der am 1. Dec. 1885 vorhandenen Wohnungen, geschieden nach den Größenklassen der Wohnungen und nach dem Mieth- oder Eigenthumverhältniß derselben, zeigt die Tabelle XXIII.

Tabelle XXIII. Die gewerbliche Mitbenutzung der Wohnungen in Leipzig 1885.

Wohnungen	ohne gewerbliche Benutzung	mit gewerblicher Benutzung	Zusammen	Die mit gewerblicher Benutzung sind: ‰
ohne heizbare Zimmer	23	8	31	258,0
mit 1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör	506	18	524	34,3
„ 1 „ „ mit „	7 466	242	7 708	31,3
„ 2 „ Zimmern	8 100	429	8 529	50,2
„ 3 „ „	6 679	365	7 044	51,8
„ 4 „ „	3 360	256	3 616	70,7
„ 5 „ „	1 690	144	1 834	78,5
„ 6 „ „	1 014	84	1 098	76,5
„ 7 „ „	613	40	653	64,3
„ 8 und mehr heizbaren Zimmern	939	134	1 073	124,8
Zusammen	30 390	1720	32 110	53,5
Davon sind:				
Eigenthümerwohnungen	1 826	182	2 008	90,6
Dienst- und Freiwohnungen	926	16	942	16,9
Miethwohnungen	27 638	1522	29 160	52,1
Zusammen	30 390	1720	32 110	53,5

4. Mangel an Lüftung und Reinlichkeit der Wohnungen.

Ueber den Mangel an Lüftung und Reinlichkeit in den Wohnungen der Leipziger Armen haben sich die Armenpfleger mit großer Ausführlichkeit ausgesprochen, und wir geben nachstehend eine Zusammenfassung der von denselben geschilderten Beobachtungen und gefällten Urtheile.

Wenn 34 Pfleger über den Mangel an Lüftung der Wohnungen der Armen besonders klagen, so wird hiermit die auch an anderen Orten gemachte Erfahrung bestätigt, daß die Armen eine vollständige Scheu vor

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

frischer Luft haben, was nicht nur auf ihren Mangel an guter Kleidung und an Heizmaterial zurückzuführen sein dürfte, sondern auch auf schlechte Gewohnheiten, welche die Nerven gegen die Eindrücke der schlechten Luft abgestumpft zu haben scheinen, schlechte Gewohnheiten, welche immerhin mit Aussicht auf Erfolg durch die unermüdlichen Vorstellungen der Lehrer und Aerzte bekämpft werden könnten.

Die Wohnungen der Armen werden im Sommer spärlich, im Winter meist überhaupt nicht gelüftet, die Fenster niemals geöffnet und oft noch dicht verhängt gehalten, um nur ja kein frisches Lüftchen herein zu lassen. Die Fenster verquellen dann und lassen sich überhaupt nicht mehr öffnen. Ganz besonders leiden die Treppen und Vorsäle an Luftmangel. Die Aborte werden selten geschlossen und gewaschen, niemals gelüftet, weil mehrere Familien einen Abort benutzen und eine Familie sich auf die andere verläßt. In den meisten Wohnungen wird die schmutzige Wäsche gewaschen und getrocknet, in vielen Wohnungen werden dabei Gewerbe ausgeübt, welche die Luft noch verunreinigen, wie das Bügeln der Schneider — und in den meisten dieser so verunreinigten Räume wird von dicht gedrängten Familien auch noch geschlafen, ohne nur einmal in 24 Stunden die Fenster zu öffnen. Dadurch entsteht dann die übel riechende Luft, die sich in den Kleidern der Armen so festsetzt, daß sie diesen schlechten müffigen Geruch herumtragen und hinterlassen, wo sie gehen und stehen.

Mit wenigen Ausnahmen ist die Luft nicht nur in den Wohnungen, sondern in den ganzen Häusern derart verpestet, daß die Armenpfleger Ekel empfinden, sie zu betreten.

Eine besonders große Scheu, die Fenster zu öffnen, wurde in solchen Wohnungen beobachtet, die ein sehr nahes Gegenüber haben.

Daß es nicht immer Mangel an Heizungs- und Feuerungsmaterialien ist, welcher die Lüftungsscheu hervorruft, geht schon daraus hervor, daß im Winter viele solcher Wohnungen überheizt angetroffen werden, ganz abgesehen davon, daß die traurige Nothwendigkeit, im Sommer in den Wohnräumen zu kochen, auch nicht zur Oeffnung der Fenster führt.

Nur ein Theil des Luftmangels in den Wohnungen der Armen ist unabwendbar und wird durch die engen Höfe herbeigeführt, so daß man in den Hinterhäusern die am meisten dunstigen Wohnungen vorfindet.

Ein Pfleger, welcher obligatorische Luftuntersuchungen durch Aerzte empfiehlt, meint, daß nur 10 % aller Wohnungen der Armen leidlich frische Luft besitzen. Ein anderer führt gewiß mit Recht den hohen Krankenbestand der Armen mehr auf den Mangel an guter Luft, als auf mangelhafte Nahrung zurück, wenn er auch wohl zu weit geht, indem er behauptet, Luft, Licht und Reinlichkeit könne sich der Arme in gleicher Weise bieten, wie der Reiche. So viel muß allerdings zugegeben werden, daß die für den Armen nothwendige Dichtigkeit des Wohnens und Beschränkung auf schlecht gebaute Wohnungen nicht entfernt zu dem Luftmangel zwingt, den der Arme sich gewohnheitsmäßig auferlegt.

Ein Armenpfleger giebt folgende Schilderung: „Die Wohnungen der Hintergebäude und die Souterrainwohnungen sind theilweise entsetzlich feucht

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

und dumpfig. Freilich sind unsere Armen zum großen Theil mit an diesem Uebelstande schuld, da sie trotz allem Mahnen und Erinnern kein Fenster lüften. Wenn man eine solche arme Familie früh um 8, um 9 Uhr besucht, so sitzt wohl der Mann bei der Arbeit des Cigarrenwickelns, die Frau wäscht und 4—5 schmutzige Kinder spielen in derselben Stube, in welcher alle 6 Personen die Nacht hindurch geschlafen haben, aber ein Fenster zu öffnen, um frische Luft einzulassen, fällt Niemandem ein. Am auffallendsten ist jedoch der Uebelstand mit den Aborten, die auf den Treppen, außerhalb der Wohnungen angebracht sind. Beim Ersteigen der Treppen fällt einem, zumal im Sommer, der widerwärtige Geruch auf und so manches Mal habe ich mir bei meinen Wegen zur Armenpflege die Frage vorgelegt: „Was soll hier werden, wenn Leipzig von einer Epidemie heimgesucht wird?" So viel mir aus meiner achtjährigen Praxis als Armenpfleger bekannt ist, kümmert sich die Sanitätspolizei um diesen Uebelstand gar nicht, obwohl doch schon vielleicht durch reichliche Dosen Carbolsäure einiger Wandel geschaffen werden könnte.

An den unleidlichen Abortverhältnissen trägt zum großen Theil natürlich die Dichtigkeit des Wohnens die Schuld; denn es wird solch eine Bedürfnißanstalt von 16—20 Personen täglich benutzt."

Ein anderer Pfleger sagt in Bezug auf die Lüftung: „Eine hauptsächliche Vorbedingung für das körperliche und geistige Wohlbefinden der Armen in ihren Wohnungen fehlt fast immer, die frische, reine, unverdorbene Luft. Wer öfter, namentlich zur Winterszeit, genöthigt ist, die Wohnungen der Armen aufzusuchen, wird mit Schrecken an die entsetzliche Atmosphäre denken. Doch auch hier muß den Verhältnissen entschuldigend Rechnung getragen werden. Meist dürftig gekleidet, wird seitens der Bewohner der frischen Luft aus Sparsamkeitsrücksicht in Bezug auf Heizmaterial möglichst jeder Zutritt abgeschnitten. Hierzu kommt der ununterbrochene Aufenthalt der Bewohner, das Kochen, Tabakrauchen und wohl auch das Schlafen mehrerer Personen in ein und demselben Raume, so daß es nur der Gewohnheit, in solcher Luft zu existiren, zuzuschreiben ist, wenn diese Wohnungen nicht noch mehr, als es schon der Fall, Herde von allerhand Krankheiten bilden, und die Sterblichkeit der Kinder nicht noch größer ist. Hier ist ein weites Feld für ärztliche Belehrung offen; doch ist eine Besserung in absehbarer Zeit kaum zu hoffen, da z. B. meine Bemühungen stets an der Apathie der Familienvorstände scheiterten."

Die Klagen über die fehlende Reinlichkeit werden bemerkenswerther Weise nicht mit derselben Uebereinstimmung vorgebracht, wie die über den Luftmangel.

Gewiß geht ein Pfleger zu weit, wenn er behauptet, daß der Mangel an Reinlichkeit bei den Reichen ebenso oft vorkomme, wie bei den Armen. Dies darf höchstens verhältnißmäßig gelten, indem die Wohlhabenden nicht immer die ihnen gebotenen Möglichkeiten der Reinlichkeit benutzen.

Wir haben es hier nicht mit der mangelnden Reinlichkeit des Körpers und der Kleidung zu thun, obwohl die wenig ausgebildete Gewohnheit des Badens auch in Leipzig Beachtung verdient und bei öffentlicher Behandlung der Frage der Volksbäder auch gefunden hat.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Hier können wir uns nur mit der Reinlichkeit der Wohnungen befassen, und da constatiren denn zahlreiche Pfleger gewiß mit Recht, daß enge, mit Menschen und Gegenständen vollgestopfte dunkle Räume von vorn herein nicht den Grad der Reinlichkeit zulassen, der in hellen und weiten Räumen gefordert werden kann. Nichts desto weniger betonen viele Pfleger ausdrücklich, daß die Reinlichkeit weniger von der Beschaffenheit der Wohnungen, als von dem Charakter ihrer Bewohner abhänge.

Die mangelnde Reinlichkeit der Wohnungen wird vielfach auch durch den Mangel der Wasserleitung entschuldigt und andererseits durch die Nothwendigkeit, die Wohnungen während der Arbeitszeit der Eltern tagsüber allein der Obhut der Kinder überlassen zu müssen. Natürlich thut auch hier die Erziehung und die Gewohnheit viel. Die Hausfrauen, welche am meisten auf ihre Wohnungen halten, sind frühere Dienstmädchen im Gegensatz zu den früheren Fabrikarbeiterinnen. Die schmutzigsten Wohnungen wurden häufig in den kleinen „Restaurationen" vorgefunden.

Ein Pfleger urtheilt über die Reinlichkeit wie folgt: „Die Reinlichkeit hat Pfleger in den ihm unterstellten Familien meist recht schmerzlich vermißt und mußte auch wiederholt erfahren, daß seine auf Verbesserung gerichteten Vor- und Rathschläge meist unbeachtet blieben, ja oft genug Mißstimmung hervorriefen. Ganz besonders unsauber fand er es bei 3 und 4 Treppen hoch wohnenden Familien derjenigen Häuser, die noch des Segens der Wasserleitung entbehren, wie z. B. in dem Preußergäßchen. Könnte darauf hingewirkt werden, diesen Häusern ohne Ausnahme die Wohlthat der Wasserleitung bis in die oberen Etagen zu beschaffen, so würde dies auf die sanitären Verhältnisse in denselben nur vortheilhaft wirken, namentlich wenn die Hausbesitzer von einer Repartirung des Wasserzinses auf die Miether absehen wollten."

Wenn ein Pfleger behauptet, daß die Wohnungen von den Armen oft absichtlich unsauber gehalten würden, weil sie fürchteten, andernfalls keine Unterstützung zu erhalten, so wird er wohl Ausnahmefälle im Auge haben.

Ein anderer Pfleger, der die Verhältnisse am Niederrhein und in der Schweiz kennt, behauptet, daß die Reinlichkeit in den Wohnungen, Treppen und Gängen dort weniger zu wünschen übrig lasse, als in Leipzig, während ein anderer die hiesigen Verhältnisse mit denen der Industriegebiete bei Dortmund in Vergleich stellt und die Leipziger Verhältnisse für besser findet, als die dortigen.

D. Die besonderen Verhältnisse der einzelnen Stadttheile.

Innere Stadt.

Der Zustand der Wohnungen der inneren Stadt erklärt sich durch das Alter derselben und durch die Intensität der Bebauung der inneren Stadt. Erst in den beiden letzten Jahrzehnten sind viele alte Häuser niedergelegt und an ihrer Stelle baulich bessere, aber höhere und selten luftigere errichtet worden. In diesen neuen Häusern finden sich die Wohnungen der Armen in den höchsten Stockwerken und in den Höfen. Vielfach sind in der inneren Stadt

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Räume zu Wohnungszwecken hergerichtet worden, welche früher zu gewerblichen Zwecken dienten. Solche Wohnungen sind auch von den Armen bewohnt. Wenn andererseits in viel häufigeren Fällen frühere Wohnungen in gewerbliche Räume (Geschäftslocale) umgewandelt worden sind, so darf man hierin keine Verbesserung der Wohnverhältnisse erblicken, da nicht die schlechtesten, sondern die besten Wohnungen, solche im ersten oder zweiten Stock und nach vorn heraus, dieser Wandelung unterworfen wurden. Eine dritte Kategorie von Armenwohnungen in der inneren Stadt sind die in solchen alten Häusern, deren Einrichtungen nicht mehr den jetzigen Anforderungen entsprechen. Vielleicht hauste früher in denselben Räumen der Leipziger Patrizier oder wenigstens Bürger, in denen jetzt der Pfleger seine Armen aufzusuchen hat. Aber die Räume sind jetzt verfallen und die Wohnungen in 2 oder 3 Theile zerlegt.

So erklärt es sich, daß unsere jetzigen Pfleger allgemein über schlechte Treppen, Abortanlagen und Luftverhältnisse klagen, aber durch die verhältnißmäßige Größe und Güte der Armenwohnungen in der inneren Stadt überrascht sind, auch durch die Absonderlichkeit, daß man von der Treppe aus vielfach zunächst in die Küche gelangt, was sich durch die erwähnte Theilung erklärt.

Besonders gerühmt werden die von der Vorderseite aus ungünstig erscheinenden Wohnungen des Neukirchhofs (Matthäikirchhofes), was sich dadurch erklärt, daß die Rückseite der Häuser eigentlich nach dem Festungsgraben wies, jetzt aber an die aus jenem geschaffenen Promenaden grenzt. Die schlechtesten Wohnungen wurden in der Burgstraße, Thomasgäßchen, Fleischergasse, Böttchergäßchen und im Brühl gefunden. Eine dort gelegene Wohnung beschreibt ein Arzt wie folgt:

„Das Haus ist seit 20 Jahren als eines der ungesundesten Häuser der Stadt bekannt und zeichnet sich durch Schmutz und durch Mangel an Licht und Luft aus. Will man in das 3 Stock hohe Hinterhaus gelangen, so muß man durch einen von hohen Gebäuden umschlossenen, sofort Auge und Nase übel berührenden Hof über eine oberflächlich mit Bretern bedeckte Schleuße eine schmale dunkle Hausflur passiren und erreicht nun eine ziemlich düstere, Leben und Gesundheit jedes Besteigers bedrohende Treppe. Dort fand der Berichterstatter in einer aus einer Stube und einer Kammer bestehenden Wohnung, eine Familie, bestehend aus 2 Erwachsenen, 1 14jährigen Sohn, 3 kleinen Kindern und 1 Arbeiter in Schlafstelle. Der Mann, vor 10 Jahren blühend und gesund, siecht dahin und wird häufig von Luftröhren-Katarrhen heimgesucht. Die gesund geborenen Kinder werden mit jedem Lebensjahre schlaffer, welker und bleicher."

Ostvorstadt.

Die Leipziger Ostvorstadt, welche wegen ihrer geringen radialen Ausdehnung nicht in concentrische Ringe getheilt werden kann, scheidet sich durch den Radius der Dresdener Straße in zwei sehr ungleichartige Theile. Der nördliche, in der Salomonstraße und ihren Umgebungen durch das in Leipzig sonst wenig vertretene Einzelhaus (mit Abstand von den Nachbar-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

häusern) charakterisirt, bildet mit Theilen der Westvorstadt und der Nordvorstadt den vornehmsten Theil der Stadt. Der südliche Theil beherbergt dagegen das ausgesprochenste Armenviertel unserer Stadt, die Ulrichsgasse, Glockenstraße, Webergasse, Friedrichsstraße, Sternwartenstraße.

Ganz besonders über die Wohnungsverhältnisse in der Ulrichsgasse sprechen die Pfleger ihr „Entsetzen" und ihre Entrüstung aus. Einer derselben sagt:

„Die baulichen Verhältnisse in der Ulrichsgasse im Allgemeinen sind die schlechtesten; selbst ein an sich menschenfreundlicher Hauswirth vermag in dem einer Großstadt unwürdigen und im höchsten Grade gefährlichen Häusergerumpel nichts zu verbessern.

Die Häuser in der Ulrichsgasse sind nicht hoch, aber eng aneinander gebaut, die Dichtigkeit ist nicht so groß wie in manchen Theilen der Südvorstadt oder den Vorstadtdörfern. Die Wohnungen in der Ulrichsgasse entsprechen im Ganzen den Tagelöhnerwohnungen auf dem platten Lande, nur daß rings herum nicht das Grün und die frische Luft ist.

Im Ganzen ziehen die Leute gern nach der Ulrichsgasse. Die Wohnungen dort sind gesucht, die Rentabilität der schlechten Baracken eine bedeutende. Wollte man suchen in der Ulrichsgasse etwas zu ändern und zu bessern, so würde eben die Ulrichsgasse aufhören, was ihrer centralen Lage wegen allerdings wünschenswerth wäre. Die armen Leute würden dann nach anderen Stadtgegenden hinziehen, wo es ihnen möglich ist, unter ähnlichen Bedingungen zu leben." [?]

Die Ulrichsgasse ist aber schon seit Jahren durch Neubauten in der Umwandelung begriffen. Und ein anderer Pfleger, welcher die Wohnungen in den alten Häusern als „die denkbar schlechtesten" bezeichnet, erkennt an, daß die Wohnungsverhältnisse in den neuen Häusern gut sind.

Uebrigens findet sich in der Ulrichsgasse, wo das Armenwesen schon seit langer Zeit „organisirt" ist, eine anderwärts vielfach vermißte Einrichtung, indem einige Wirthe die Miethe wöchentlich einkassiren. Ueber die unverhältnißmäßige Höhe dieser Miethen wird aber in dieser Gasse ganz besonders geklagt. Es mag dies mit ihrer centralen Lage zusammenhängen.

Südvorstadt.

Die Südvorstadt ist verhältnißmäßig neu. Die in derselben vorhandenen ungünstigen Wohnungsverhältnisse können also nicht durch das Alter der Häuser entschuldigt werden und sind deshalb besonders betrübend. Eine treffliche Charakteristik dieser Wohnungsverhältnisse giebt ein hiesiger Geistlicher zugleich auf Grund seiner Wahrnehmungen als Armenpfleger:

„Die Südvorstadt bildet nach dieser Seite hin m. E. einen *vierfachen Ring*. Der *erste* Ring ist die alte innere Vorstadt, welche in ihren Hauptstraßen (Petersteinweg, Windmühlenstraße) Geschäftslocale, außerdem in den Vorderhäusern meist gute Wohnungen, dagegen in den Hinterhäusern hier und da eng zusammengedrängte Wohnungen für Arme enthält, doch im Allgemeinen unter nicht ungünstigen Bedingungen. Um so mehr häuft sich die arme Bevölkerung in den Seitengassen dieses, wie

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

des angrenzenden südöstlichen Stadttheils an (Pleißengasse, kleine Windmühlengasse, Ulrichsgasse[1]), Friedrichsstraße[1]), — die letztere, welche als Wohnplatz des kleinen Bürgerstandes zum Theil mit eigenem Hausbesitz den Eindruck einer nicht unbehaglichen kleinstädtischen Straße machte, scheint nach den von mir gewonnenen Eindrücken neuerdings immer mehr von dem eigentlichen Proletariat eingenommen zu werden. Die Wohnungsverhältnisse in diesen meist noch mit engen Höfen versehenen Grundstücken sind sehr ungünstige.

Der zweite Ring umfaßt etwa den Raum zwischen Emilien- und Sophienstraße. Der östlich der Zeitzer Straße gelegene Theil dieses Bezirkes ist zwar in enger Reihe gebaut, enthält jedoch meist geringere oder werthvollere Wohnungen für den Mittelstand und nur in einigen Grundstücken eine außergewöhnliche Dichtigkeit der Bevölkerung in einem Hause, allerdings einzelne Höfe, die zu den bevölkertsten der Stadt gehören dürften. Westlich der Zeitzer Straße sind neuere Häuser mit größeren Wohnungen nur vereinzelt ärmeren Familien zugänglich.

Der dritte Ring etwa von der Sophienstraße (excl.) bis zur Arndtstraße ist, soweit die Häuser etwa 10 Jahre alt und älter sind, fast ausschließlich für die Arbeiterbevölkerung bestimmt. Nur etwa die Südstraße bildet hier eine Ausnahme. Es ist nicht zu rechtfertigen, daß man, nicht mehr beengt durch Festungsmauern, Bauten zugelassen hat, wie sie sich etwa auf der Lützowstraße, Arndtstraße, Mahlmannstraße, dem vorderen Theile der Brandvorwerkstraße finden. Dabei ist der Miethzins durchaus nicht wesentlich niedriger, als anderswo, sondern vielfach darauf berechnet, daß die Zahlenden den Ausfall der Nichtzahlenden mit zu decken haben. Die Hausordnung ist dabei mehrfach eine sehr laxe. Anders steht es mit den neuerdings gebauten Häusern, welche theilweise größere Wohnungen enthalten, theilweise, wie die sonnigen Vorderhäuser der oberen Schenkendorfstraße, den Armen die Bedingungen gesunden Wohnens gewähren, soweit dies bei der Miethcaserne überhaupt möglich ist.

Der vierte Ring, außerhalb der Arndtstraße, enthält zwar fast ausschließlich drei- und mehrstöckige Häuser; doch sind dieselben, einzelne zum Theil früher gebaute ausgenommen, nicht so unter Nichtachtung der für gesundes Wohnen geltenden Grundsätze gebaut, wie anderwärts.

Ueber die dem Berichterstatter gegenüber oft ausgesprochene Ansicht, es habe in den letzten Jahren ein Zurückströmen der Arbeiterbevölkerung nach der inneren Stadt stattgefunden, möchte Folgendes zu bemerken sein. Allerdings hat besonders innerhalb des dritten Rings eine Wandlung sich vollzogen, insofern z. B. der westliche Theil der Körnerstraße, welcher den Charakter der Lützowstraße angenommen zu haben schien, mit wenigen Ausnahmen dem kleineren Mittelstande gewahrt geblieben ist und von ungehörigen Elementen auch da, wo Arme wohnen, freigehalten wird, insofern die Südstraße, welche von sog. Trockenbewohnern

[1]) Der Herr Berichterstatter weicht hier von der officiellen Eintheilung der Stadttheile ab. Die Grenze zwischen Ost- und Südvorstadt bildet die Windmühlengasse und die Windmühlenstraße.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

eingenommen war, auch infolge der verbesserten Verkehrsverhältnisse eine ihrer Bauart entsprechendere Bevölkerung gewonnen hat. Ein nicht unbedeutender Theil der früheren Bewohner ist in der That nach dem ersten Ring, nachdem in der Pleißengasse und anderwärts durch Aufhebung der Bordells Raum geworden war, verzogen. Inmitten der Reste alten Sündenflitters hat der Berichterstatter dort Scenen tiefsten Elends beigewohnt — ein ergreifender Contrast. Die Mehrzahl der obenerwähnten aber ist doch weiter hinausgezogen, besonders nach dem zu äußerst nach Connewitz zu gelegenen Häusercomplex. Die nach ihrer Bauart für möglichste Ausnutzung des Raumes bestimmten Viertel sind jedoch geblieben, wie sie waren. Die Brandvorwerkstraße z. B. war von jeher Wohnsitz der ärmsten Bevölkerung, früher jedoch in der Weise, daß dieselbe nach Außen zu wuchs und manche Familien buchstäblich immer im letzten Hause als Trockenbewohner zu finden waren. Neuerdings hat es sich umgekehrt und diese Straße hat wegen der besseren Bauart der Häuser im äußeren Theil weit günstigere Verhältnisse, als in ihrem inneren.

Eine wichtige Veränderung steht bevor, wenn früher oder später die erwähnten Straßen und Gassen des ersten Ringes fallen, um geräumigeren Bauten Platz zu lassen. Möchte man da der nach Außen strömenden Bewohnerschaft derselben entsprechende Wohnungen bieten können! Die Forderung nach dem Familienhaus wird nie verstummen dürfen. Sofern dieselbe aber für Leipzig jetzt schwer ausführbar ist, wird für die Miethcaserne eine möglichst gesunde Bauart zu erstreben sein. Hierzu gehört insbesondere m. E., daß man möglichst separate Eingänge schafft. Es giebt einige Häuserkolosse mit einer Hausthür, einer Treppe. Jedes Stockwerk hat dann mehrere Thüren, welche auf weite Corridors führen, an denen dann Familienstuben und kleine Familienwohnungen liegen. Aus dem Dunst der eigenen kleinen Wohnung tritt der Arme auf den Vorsaal oder den Corridor, wo die Gerüche aus den einzelnen Wohnungen zusammenströmen. Ein Extract aus diesen vereinigt sich dann auf der engen Treppe mit verwandten Strömungen, zu welchen die mehreren Familien mit vielen Kindern angehörigen Aborte das Ihrige beitragen, und schon auf der Hausflur möchte der Eintretende zurückprallen. Ein gesundheitswidrigerer Aufenthalt ist kaum denkbar und nur dadurch möglich, daß viele arme Familien den Segen der frischen Luft zu würdigen verlernt haben.

Hierdurch wird auch das leidige Aftermiethwesen befördert, welches nicht nur die Familien bis in das Unleidliche zusammendrängt, sondern auch den Miethzins ungebührlich in die Höhe treibt. Es ist für den Hausbesitzer ja bequemer, ein ganzes Stockwerk abzugeben, ja oft recht schwer, von oben herab eine Theilung der Rechte anzuordnen, zu welcher sich die verschiedenen Parteien unter sich wohl oder übel schicken müssen. Zugleich werden die ärmsten Familien in die Hand solcher gelegt, die wenig mehr haben und Rücksicht nehmen weder können noch wollen. Möchte es, da sich diese Uebelstände jetzt schwer vermeiden lassen, dem Hausbesitzer zur Pflicht gemacht werden, auch in diesen Fällen die Hausordnung zu wahren und insbesondere nicht zuzulassen, daß unter dem Deckmantel der

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Aftermiethe unsittliche, den dicht daneben wohnenden Familien und deren Kindern höchst schädliche Elemente in das Haus kommen.

Was die Miethschulden anbetrifft, so dürfte es sich dringend für die Armenpfleger empfehlen, auf das Anwachsen derselben ein wachsames Auge zu haben, schon um deßwillen, weil der Arme dadurch willenlos in die Hände Anderer gegeben und ein Herausreißen aus innerem und äußerem Elend, wozu der Wechsel der Wohnung meist die erste Vorbedingung ist, ihm fast unmöglich gemacht ist.

Versuche, wie sie auf der Sebastian Bachstraße mit Arbeiterwohnungen dem Vernehmen nach ohne materielle Verluste gemacht worden sind, wären auch in anderen Gegenden der Stadt dringend zu wünschen. Das Privatcapital würde bei dem humanen Zweck nichts verlieren. Eine strenge Handhabung der Baupolizei und der Hauspolizei in sanitärer und sittlicher Beziehung, eine Schärfung des Gewissens der Hausbesitzer, die innerhalb der Arbeiterbevölkerung viel Segen stiften und viel Schaden verhüten können, so weit möglich eine eindringliche Verschärfung der gesetzlich an sie in dieser Richtung zu stellenden Forderungen könnte Vieles bessern.

Der ungeheuere Einfluß der Wohnungsfrage auf das Familienleben, die öffentliche Sittlichkeit, den Kampf wider die Trunksucht, die ganze sociale Frage braucht nicht hervorgehoben zu werden. Der Berichterstatter begrüßt jede dahin gehende Bestrebung mit dem wärmsten Interesse und meinte nach vielfacher Erfahrung, überdies vom 19. District dazu beauftragt, obige Bemerkungen nicht verschweigen zu sollen."

Ueber die Wohnungsverhältnisse der Albertstraße urtheilt derselbe Geistliche und Pfleger:

„Die Wohnungsverhältnisse der Albertstraße, zumal in ihrem unteren Theile, sind nicht ungünstige. Nur einzelne Häuser sind als Miethcasernen gebaut, doch auch in diesen sind Zustände, wie sie in anderen Theilen der Stadt nicht selten sind, nicht zu finden. Die Zimmer sind meist geräumig und unter den vielen Wohnungen, welche der Berichterstatter nicht nur als Armenpfleger gesehen hat, sind nur wenige ganz unreinlich gewesen. Als Schlafstellen und Aftermiethswohnungen sind diese Häuser wegen der Nähe der inneren Stadt sehr gesucht. Die Miethszinsen sind gleichwohl nicht höher als anderswo. Die Dichtigkeit des Wohnens ist allerdings in einigen Häusern eine übergebührliche, doch werden die Folgen derselben dadurch gemildert, daß die Stockwerke in der Regel getheilt sind und die Eingänge nach den beiden Hälften auf verschiedenen Seiten liegen."

Die verlängerte Körnerstraße gab dem dortigen Pfleger wenig Veranlassung zur Klage, obwohl viele Arme dort wohnen. Nur die Hintergebäude sind vollgestopft und dunkel.

Ein Districtsvorsteher giebt eine recht prägnante Schilderung einiger Häuser der Südvorstadt, die besonders vorzugsweise als Armenwohnungen dienen und, wie leider constatirt werden muß, sämmtlich erst im Laufe der letzten 15 Jahre entstanden sind:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

„I. Arndtstraße x.

a) Treppenhaus leidlich breit und hoch, Wände sehr verschmiert, Appartement für 5 Familien, stets offen und nicht gelüftet.
b) Jede Familie eine Stube (3 m lang, 2 m breit, $2^1/_2$ m hoch) und höchstens eine Kammer (finster). Küche nur eine da.
c) Dielen der Stube, des Vorsaals, Fensterbret und Rahmen höchst unreinlich (lange nichts daran gemacht), sonst überhaupt wenig Reinlichkeit zu spüren.
d) Vorsaal dunkel, in Kammern oft alte, schmutzige Wäsche und Lumpen.
e) In einem Logis ($^1/_2$ Etage) 5 Familien: 22—30 Personen.
f) Schlafburschen und Mädchen zweifelhaften Rufes in einigen Familien, sonst jede Wohnung vom Hauswirth selbst gemiethet.
g) Miethpreise bewegen sich von 120—200 Mk. für 1 bis 2 Stuben. In einigen Küchen wohnen Leute, 90 Mk. Miethe.
h) Monatliche Zinszahlung, doch in großer Bedrängniß wöchentliche Zahlung.
i) Miethzinsschulden haben alle Familien 1—5, auch noch mehr Monate.
k) Im Princip wird in dieses Haus keine Miethe bewilligt.
l) Oefters die Unterstützung zurückbehalten.

Kochstraße y.

a) Thoreinfahrt breit. Treppenhaus zur Seite, unten finster, oben hell und groß, sonst sehr zugig. Appartement offen, daneben Wasserleitung. Drei Logisabtheilungen.
b) In IV. Etage eine Stube (Mansarde) und Lattenverschlag nicht zu benutzen; erstere 3 m breit, 3 m lang und $2^1/_2$ m hoch.
c) — l) gleich Arndtstraße x.

Bemerke, daß hier eine halbe IV. Etage nicht weniger als 480 Mk. einbringt, da jede Familie monatlich 10 Mk. zahlen muß, und, weil sie eben bezahlen können, wie es ihnen paßt, nie ausziehen können.

Kochstraße z.

Hier Alles so wie in Kochstraße y, nur daß hier so gut wie gar keine Schulden zu finden waren."

Ein Pfleger macht einige Häuser der Südstraße und der Hohen Straße namhaft, in denen es „wahre Höhlen von Wohnungen" giebt. Die Gebäude seien nicht alt, aber besonders die Hintergebäude leicht gebaut. In letzteren fehle Luft und Licht. Die Wohnungen der Armen bestehen häufig nur aus Stuben oder Kammern ohne Oefen. Die directen Miether bringen den größten Theil ihrer Miethe durch Aftervermiethungen oder Schlafstellenvermiethungen auf.

Ein Volkszähler fand die Wohnungsverhältnisse in der Hohen Straße und Bayerischen Straße 1885 günstiger als 1882.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

In den alten baufälligen Häusern der Kl. Windmühlengasse fand ein Pfleger bei allgemeinem Mangel an Luft und Licht 6 bis 8 Personen in einer Stube mit kleiner fensterloser Schlafkammer.

Westvorstadt.

Aus der Westvorstadt liegen nur in Bezug auf einige Häuser der Moritzstraße und der Auenstraße besondere Klagen der Pfleger vor. Ein Volkszähler fand 1885 die Wohnungen der Arbeiterfamilien in Lehmanns Garten, in der Elster- und Frankfurterstraße weniger ungünstig, als bei einer früheren Zählung solche in der Waldstraße, Fregestraße und Nordstraße.

Nordvorstadt.

In der Nordvorstadt zeigt die alte Gerberstraße mit ihren tiefen und schmalen Höfen eine große Dichtigkeit. Die ungesunden baulichen Verhältnisse sind aber in jüngster Zeit vielfach vervollkommnet worden. Dagegen hat die Berliner Straße, trotz ihrer verhältnißmäßigen Jugend, in einigen Theilen das Maximum der Leipziger Dichtigkeit des Wohnens, sowie anderweite ungünstige Wohnungsverhältnisse aufzuweisen.

Plätze, öffentliche Promenaden und Gärten.

Mit Recht stellt der vom Verein für Socialpolitik herausgegebene Fragebogen die Frage, ob die hauptsächlichsten Armenquartiere der Stadt genügend mit Plätzen, öffentlichen Promenaden u. s. w. versehen seien. Da die Armenwohnungen in der Großstadt erklärlicher Weise fast niemals mit Privatgärten verbunden oder versehen sind, muß man in der That die Ausstattung der ganzen Stadt und besonders der von den Armen bewohnten Quartiere mit öffentlichen Gartenanlagen als ein Correctiv der Wohnungsnoth bezeichnen.

Da kann nun zum Glück constatirt werden, daß Leipzig im Allgemeinen und die in Frage kommenden Stadttheile im Besonderen sich der günstigsten Verhältnisse zu erfreuen haben. Ganz deutlich wird dies freilich nur, wenn man einen Plan von Leipzig zur Hand nimmt. Da zeigt sich, daß aus den besonders von Armen bewohnten Straßen niemals ein weiter Weg nach umfänglichen gutgepflegten Promenaden und Parkanlagen führt.

Die innere Stadt nimmt einen verhältnißmäßig so kleinen Raum ein, daß der Bewohner jeder Straße mit wenigen Schritten hinaus nach den Promenaden gelangen kann, welche die innere Stadt in breitem Gürtel umgeben, und die schon im vorigen Jahrhundert ein Tummelplatz der Leipziger Bevölkerung aller Klassen waren, zu einer Zeit, in welcher das Spazierengehen sonst noch nicht Mode war. Die nordöstliche Vorstadt entbehrt allerdings, mit Ausnahme des Marienplatzes, die öffentlichen Parkanlagen. Sie ist aber von so vielen großen und schönen Privatgärten durchzogen, daß dies dem gesammten Lustbedürfniß zu Gute kommt, und die von ärztlicher Seite vielfach empfohlene Bewaldung der Umgegend mit Nadelhölzern wird in Gestalt der neuen parkähnlichen Anlage des Süd-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

friedhofes besonders der Ostvorstadt und der Südvorstadt zu Gute kommen. Zwischen die nordöstliche und südöstliche Vorstadt schieben sich die schönen Parkanlagen, zu welchen der alte Johannesfriedhof verwandelt worden ist und hoffentlich noch recht lange bestimmt bleibt. Die Ulrichsgasse mündet auf der einen Seite nach der Promenade, auf der anderen Seite nach dem Johannesthal, einem allerdings privaten Complex kleiner Miethgärten, der aber in seinen Gängen einen Tummelplatz für die Jugend der ganzen Nachbarschaft bietet.

Die innere Südvorstadt und die Umgebung des Bayerischen Bahnhofes lassen eine Unterbrechung durch das Grün der Bäume und des Rasens am meisten vermissen.

In der äußeren Südvorstadt sind aber viel entsprechende Parkanlagen hergestellt worden, und der westliche Theil der Südvorstadt theilt sich mit der Westvorstadt selbst in die Annehmlichkeiten der Rennbahn, der „Scheibe" und des Johannaparkes.

Daß der Nordwesten und der Norden unserer Stadt sich der Nähe des Rosenthales erfreuen dürfen, ist weltbekannt.

Zu dem Allen, auch den ärmsten Mitbürgern, freistehenden Genuß der öffentlichen Parkanlagen, wie sie sich mehr oder weniger in allen großen Städten vorfinden, kommt aber noch Etwas, was Leipzig eigenthümlich ist oder wenigstens bis vor Kurzem eigenthümlich war. Es ist das eine Einrichtung, die allerdings nicht den Allerärmsten, den Almosenempfängern, zu Gute zu kommen pflegt, die aber doch eine Ergänzung der mangelhaften Wohnungsbefriedigung einer großen, deren sehr bedürftigen Schicht unserer Bevölkerung bildet.

Wir meinen die organisirten Schrebergärten und die privaten unorganisirten Nachahmungen derselben.

Im Jahre 1864 gründete der Director der Leipziger 4. Bürgerschule, Dr. Ernst Innocenz Hausschild, einen Verein zur „Herstellung eines engeren lebendigeren Wechselverkehrs zwischen Schule und Haus", einen „Verein der Väter, Mütter und Lehrer", nannte ihn zu Ehren des berühmten Leipziger Arztes und Orthopäden, des Dr. Schreber, Schrebervereins und stellte ihm als erste Aufgabe die Beschaffung eines großen Spielplatzes im Westend von Leipzig.

Aus diesem Vereine heraus haben sich 5 Schrebervereine in Leipzig und Umgegend gebildet, die Schrebervereine für die Westvorstadt, die Südvorstadt und die Nordvorstadt, für Gohlis und für die Nordostvorstadtdörfer. Die Organisation der Gärten dieser Schrebervereine besteht im Wesentlichen darin, daß der Verein als solcher ein größeres Areal kauft oder pachtet, auf diesem Areal einen großen allgemeinen Spielplatz, womöglich auch mit einer halbbedeckten Halle ausgestattet, herstellt und das übrige Areal als Familiengärten an seine Mitglieder verpachtet.

Der älteste, der Schreberverein der Westvorstadt, hat, durch das Wachsthum der Stadt gezwungen, leider schon einmal zum Wanderstab greifen und sein Areal an der Schreberstraße der Bebauung überlassen müssen, um am linken Ufer der Elster zwischen der Schwimmanstalt und dem Frankfurter Thor ein voraussichtlich dauerndes Heim zu gewinnen. Er

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

hat von der Stadt für jährlich 365 Mk. 4 Acker 230 □Ruthen gepachtet und in 109 Gärten à 150 □m eingetheilt und auf je 10 Jahre an Mitglieder für jährlich 8 Mk. vermiethet. Außerdem sind bei Erwerbung des Gartens 3 Mk. an die Vereinskasse zu zahlen.

Aus der Gartenordnung ist hervorzuheben, daß die Gärten nur zum Gartenbaue benutzt werden dürfen, daß alle baulichen Einrichtungen von Lauben u. s. w. der Genehmigung der Garten-Commission unterliegen, daß kein Garteninhaber berechtigt ist, seinen Garten ganz oder theilweise zu verkaufen oder an irgend Jemand sonst unter irgend welchem Titel abzugeben.

Der Schreberverein der Südvorstadt hat sich am Schleußiger Wege zwischen der Rennbahn und der Pleiße, derjenige der Nordvorstadt zwischen dem Gohliser Exercierplatz und dem Rosenthale angesiedelt.

Die der Einrichtung der Schrebergärten zu Grunde liegende Idee hat in und außerhalb Leipzigs vielfach Anklang und Nachahmung gefunden. Besitzer unbebauten, dicht vor den Häusern Leipzigs gelegenen Areals in der Nähe des Johannesfriedhofes, des Bayerischen Bahnhofes und anderer Orte, ganz besonders aber in den Leipziger Vororten, haben eine rentable und zugleich wohlthätig wirkende Speculation gemacht, indem sie größere Felder nach Art der Schrebergärten in kleine Parcellen theilten und eingehegt oder uneingehegt, mit oder ohne gemeinsamen Spielplatz an Private zu Gartenzwecken auf eine längere Reihe von Jahren vermietheten. Letzteres ist eine nothwendige Bedingung, um die Garteninhaber zur Anpflanzung von Bäumen und anderen dauernden Anlagen zu ermuthigen. Da sieht man denn Schaaren von Menschen nach der Feierabendstunde beschäftigt, Pfähle einzurammen, zu graben, zu pflanzen und zu begießen, um sich dann des Werkes ihrer Hände zu erfreuen und einen luftigen, sonnigen Zufluchtsort im Grünen zu besitzen, der es ihnen gestattet, die dumpfen Wohnungen zu fliehen, ohne nach dem Wirthshaus getrieben zu werden.

So lange das Familienhaus für die große Masse der ärmeren Bevölkerung einer Großstadt ein nicht zu erreichendes Ideal bleibt, kann die genossenschaftliche Beschaffung von billigen Familiengärten nicht dringend genug empfohlen werden.

II. Ursachen der Wohnungsnoth.

Wie an anderen Orten, so kann auch in Leipzig eine acute Wohnungsnoth auf ein plötzliches Eindringen fremder Bevölkerungsmengen zurückgeführt werden. Schon oben sahen wir, daß eine derartige Wohnungsnoth aus diesem Grunde in Leipzig in den Jahren 1867 bis 1875 vorhanden gewesen ist. In jene Zeit fällt ein wesentlicher Aufschwung der auf größere Bevölkerungsmengen angewiesenen *industriellen* Thätigkeit in der alten Handelsstadt Leipzig, ohne daß wir im Stande wären, bestimmte Etablissements in dieser Beziehung namhaft zu machen. Es wird eben eine große Summe kleiner Betriebe gewesen sein, die einen Reiz auf die auswärtige Arbeiterbevölkerung ausgeübt hat.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Seit 1875 kann man aber von derartigen Ursachen einer Wohnungsnoth und von einer acuten Wohnungsnoth selbst nicht mehr reden. Die größten Fabriken wurden entweder an der Peripherie des städtischen Weichbildes oder in den Vororten angelegt, so daß die gewerblichen Arbeiter nicht geradezu gezwungen waren, ihre Wohnungen in der Stadt selbst zu suchen, sondern diese in den Vororten suchten und fanden.

Wenn also in neuerer Zeit der fremde Zuzug als solcher nicht als Grund der hiesigen allgemeinen Wohnungsnoth der ärmeren Klassen angesehen werden darf, so ist doch im einzelnen Falle oft die vorhandene Wohnungsnoth auf einen unüberlegten Zuzug nach der Großstadt zurückzuführen.

Ein Volkszähler schildert seine in dieser Beziehung gemachten Erfahrungen, wie folgt:

„Der Zähler kam zu einer Wittwe, welche Alles vermiethet hatte, der es aber an einem Schlafraum für sie selbst fehlte. Er wurde in die sogenannte gute Stube geführt, und da lagen noch Vormittag 10 Uhr die Matratzen, auf denen man Nachts geschlafen hatte. Diese Wittwe war aus einem kleinen Städtchen Sachsens nach Leipzig gekommen, in der Hoffnung, mit ihren vielen Kindern hier leichter leben zu können. Sie hätte vielleicht besser gethan, mit weniger Sorgen von ihrer Pension in dem kleinen Städtchen zu leben, — infolge der Freizügigkeit kommen überhaupt viele Leute nach der Großstadt, welche meinen, das Gold liege hier auf der Straße. Sie unternehmen oft ohne die nöthigen Kenntnisse der Verhältnisse irgend ein kleines Geschäft oder verlassen sich auf Vermiethungen. Nach einiger Zeit aber sind die geringen Mittel verschwunden, und sie fallen der Armenkasse zur Last oder sie gehen sittlich zu Grunde und helfen die Straf- und Besserungsanstalten füllen."

Der fremde „Zuzug" nach Leipzig hat im Allgemeinen in den letzten Jahren abgenommen, und die trotzdem eingetretene Zunahme der Bevölkerung ist in steigendem Maße dem Geburtenüberschuß zu danken. Es betrug nämlich die Zunahme der Bevölkerung durch

					Geburtenüberschuß.	Mehreinwanderung.
30	Jahre	1821	bis	1850:	4 395	21 359
20	=	1851	=	1870:	11 046	28 032
5	=	1871	=	1875:	4 693	19 757
5	=	1876	=	1880:	8 142	13 552
5	=	1881	=	1885:	7 880	13 381

Der fremde Zuzug allein kann aber auf die Dauer nicht eine chronische Wohnungsnoth verschulden, welche, wie wir oben fanden, seit langer Zeit in Leipzig vorhanden war und noch vorhanden ist. Ueberall, wo die Verhältnisse sonst normal liegen, wird die Bauthätigkeit und Bauspeculation dem großen Zuwachs bald gerecht werden und ihn gewöhnlich überholen. Wir erinnern bei dieser Gelegenheit an die literarische Fehde[1]), die wir in dieser Beziehung bei der Errichtung des Reichsgerichts

[1]) Vgl. Leipziger Tageblatt vom 27. Nov. 1878. 1. Beilage S. 6349.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

in Leipzig hatten. Damals wurde von betheiligter und von nicht betheiligter Seite die Befürchtung laut, die hierher berufenen Räthe und Beamten des Gerichts würden entweder in Leipzig keine Wohnungen finden oder eine allgemeine Wohnungsnoth herbeiführen. Wir konnten damals darauf hinweisen, daß der Zuwachs in einem Jahre von 50 Familien, welche Wohnungen im Preise von 1500 Mk. bis 2400 Mk. suchen, in Leipzig nichts Außerordentliches sei und daß, wenn in einem Jahre statt 50 einmal 100 Familien dieses Wohnungsbedürfnisses zuziehen, dadurch die allgemeinen wirthschaftlichen Verhältnisse Leipzigs nicht in dem vermeintlichen Grade erschüttert würden, daß vielmehr die Bauspeculation rasch dem Bedürfniß entgegenkommen werde.

Wenn also die Verhältnisse überall und auch in Leipzig im Allgemeinen und bei theueren Wohnungen insbesondere so liegen, daß die Bauthätigkeit eine Wohnungsnoth auf die Dauer nicht aufkommen läßt, so gilt dasselbe doch nicht von den kleinen und billigen Wohnungen. Hier fragt es sich stets, ob es auch möglich sein wird, kleine Wohnungen wirklich billig herzustellen, und ob demnach, wenn dies nicht der Fall ist, die Herstellung kleiner Wohnungen lohnt. Diese Fragen müssen nun leider in Leipzig verneint werden. Die von uns oben nachgewiesene chronische Wohnungsnoth derjenigen, welche nach kleinen Wohnungen Nachfrage halten, ist in letzter Quelle darauf zurückzuführen, daß die Miethen zu hoch sind. Und diese wiederum sind zu hoch, weil die Preise der Baustellen viel zu hoch sind und in der Miethe also ein zu hohes Capital verzinst werden muß.

Daß aber die Preise der Baustellen in Leipzig so hoch sind, ist um so mehr zu beklagen, als die Stadt als Eigenthümerin der überwiegenden Masse der unbebauten Grundstücke innerhalb und außerhalb der Stadtflur in der Lage ist, den Baustellenmarkt zu regeln, diese Möglichkeit aber nicht dazu benutzt, die Baustellenpreise niedrig zu halten, sondern im Gegentheil dazu, sie so hoch zu bringen, als Versteigerungen und erneute Versteigerungen dies nur möglich machen.

So ist es denn kein Wunder, daß wenig kleine Wohnungen hergestellt und diese zu unverhältnißmäßig hohen Preisen vermiethet werden.

Dazu kommt noch, daß die in diesem Jahrzehnt gewaltig in Angriff genommene Niederlegung alter Häuser und Errichtung moderner Bauten auf alten Baustellen den vorhandenen Vorrath alter kleiner Wohnungen stetig vermindert. Wir sind weit davon entfernt, dies für ein Unglück zu halten. Im Gegentheil liegt es auch im Interesse der Armen, lieber Leipzig, wenn es möglich ist, den Rücken zu kehren, als auf die Dauer mit so schlechten Wohnungen fürlieb zu nehmen, wie wir sie in alten Häusern oben kennen lernten.

Wir sind leider nicht im Besitze einer Statistik über den Abgang und Zugang an Wohnungen durch Brand, Niederlegung, Neubau und anderweite Verwendung früher anders benutzter Räume.

Nur über die Neubauten auf alter Baustelle haben wir einige Nachrichten, insoweit sie sich auf ganze Grundstücke beziehen, also mit Ausschluß der theilweisen Um- und Anbauten. Solche Neubauten auf alter Baustelle fanden statt nach Ausweis des städtischen Verwaltungsberichtes:

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

1866: 2	1876: 15
1867: 2	1877: 17
1868: 9	1878: 15
1869: 7	1879: 12
1870: 4	1880: 19
1871: 11	1881: 16
1872: 5	1882: 16
1873: 12	1883: 12
1874: 17	1884: 7
1875: 19	1885: 10

Im Uebrigen müssen wir uns darauf beschränken, das Ergebniß des Ab- und Zugangs zu beobachten, wie es sich bei den Volkszählungen zeigt. Wir haben dasselbe auf Grund der Tabelle VI in der Tabelle XXIV berechnet, die Zeit vor 1875 aber dabei leider aus den dort in der Anmerkung ersichtlichen Gründen außer Betracht lassen müssen.

Tabelle XXIV. Die Zunahme der Leipziger Wohnungen in den einzelnen Größenklassen.

Wohnungen mit heizbaren Zimmern	Von 1875 bis 1880	Von 1880 bis 1885	Von 1875 bis 1885	Vertheilung der Zunahme 1875/85 ‰
0	15	16	31	3
1	1224	105	1329	163
2	1392	764	2156	265
3	1177	1348	2525	311
4	308	650	958	118
5	202	335	537	66
6	63	130	193	23
7	79	102	181	22
8 und mehr	51	150	201	24
Ueberhaupt	4511	3600	8111	1000

In dieser Tabelle ist die verhältnißmäßig große Zunahme der Wohnungen mit 1 und 2 heizbaren Zimmern in der Periode 1875/80 und die verhältnißmäßig geringe Zunahme derselben Kategorien in der Periode 1880/85 auffällig. Die Herstellung ganz kleiner Wohnungen hat danach in dem jüngsten Jahrfünft fast ganz aufgehört.

Ueberhaupt würde die Sachlage nur dann normal sein, wenn die letzte Spalte der Tabelle XXIV genau mit der Spalte der Relativzahlen von 1875 in der Tabelle VI übereinstimmen würde, vorausgesetzt, daß

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

dieses Anfangsjahr 1875 selbst schon normale Verhältnisse gehabt hätte. Nun sehen wir aber, daß schon 1875 zu wenig kleine Wohnungen vorhanden waren. Ein Minderbedarf ist seit 1875 nicht eingetreten, sonst würden die Miethen der kleinen Wohnungen seitdem herabgegangen sein, was nicht der Fall ist. Mithin zeigt der Vergleich von XXIV mit VI, daß das ungünstige Verhältniß sich noch verschärft hat. Die Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer bildeten 1875: 288 pro Mille des Bestandes. Vom Zuwachs des Jahrzehntes 1875 bis 1885 entfielen aber nur 163 pro Mille auf diese Wohnungsklasse. Bei den Wohnungen mit zwei heizbaren Zimmern stimmt Bestand und Zuwachs überein (265 ‰), und bei den Wohnungen mit 3 und mehr heizbaren Zimmern ist die Zunahme eine verhältnißmäßig größere, als der Bestand 1875.

Wir wiederholen also, daß die Ursachen der chronischen Wohnungsnoth in Leipzig sich im Wesentlichen auf den zu geringen Vorrath kleiner Wohnungen und den hierdurch bedingten zu hohen Miethpreis derselben zurückführen lassen. Dieser Mangel an Vorrath ist aber seinerseits durch die unverhältnißmäßige Höhe der Bodenpreise bedingt und nicht etwa durch außerordentlich große Verminderungen des Bestandes an kleinen Wohnungen durch massenhafte Niederlegungen alter Häuser oder ganzer Stadttheile, wie in Hamburg und zum Theil in Dresden.

Diese Ursachen der Wohnungsnoth werden noch verschärft durch die (S. 308) geschilderten unverhältnißmäßig großen Perioden, auf welche der Miethpreis im Voraus entrichtet werden muß. Andere locale Härten des hierher gehörigen Privatrechts sind uns nicht aufgefallen. Denn wenn die Wirthe, wie geklagt wird, mit gerichtlichen Exmissionen schnell bei der Hand sind, da es den Armen sehr schwer fällt, andere billige Wohnungen zu finden, so liegt hier eine factische aber keine rechtliche Schwierigkeit vor.

III. Folgen der Wohnungsnoth.

Die Folgen der Wohnungsnoth der ärmeren Volksklassen Leipzigs bestehen darin, daß die Wohnungsuchenden dieser Klassen entweder die Stadt verlassen und hinaus nach den Vorstädten ziehen oder in der Stadt zu unverhältnißmäßig hohem Preise eine eigene kleine Wohnung miethen, oder eine über ihre Verhältnisse große Wohnung nehmen in der Absicht, Theile dieser Wohnung durch Aftermiethen oder Schlafstellen nutzbar zu machen, oder endlich, daß sie auf die Benutzung einer selbständigen Wohnung verzichten und selbst in Aftermiethe oder Schlafstelle gehen und sich also mit einem Theile einer fremden Wohnung begnügen.

In der That müssen viele Menschen, welche durch ihre Berufsthätigkeit darauf angewiesen sind, womöglich in der Stadt Leipzig selbst zu wohnen, ihre Wohnungen außerhalb der Stadt in den Vororten suchen.

Schon im Jahre 1875 konnte ich durch die bei der Einkommensteuerkatastrirung eingereichten Lohnlisten constatiren, daß der vierte Theil aller

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

in Leipzig unselbständig beschäftigten Personen (Beamte, Arbeiter und Bedienstete aller Art) auf dem Lande wohnt. Es waren dies damals 9600 Personen. Und bei der Berufszählung vom 5. Juni 1882 stellte es sich heraus (M. Heft XV S. 38), daß von den Inhabern der 6911 gezählten Gewerbebetriebe (Firmen) mehr als 300 in den Leipziger Vororten wohnten. Im einzelnen Falle braucht nun diese Wohnungsnahme außerhalb der Stadt keineswegs auf einem Nothstande zu beruhen, sondern kann im Gegentheil einen Beweis für einen Wohlstand liefern, welcher es gestattet, auf dem Lande zu wohnen. Für die ärmeren Klassen ist es aber zweifellos, daß sie nur der Noth gehorchen, nicht dem eigenen Triebe, wenn sie ihre Wohnungen in den Vororten nehmen, die Möglichkeit des Empfanges der reichen städtischen Beneficien aufgeben und in den Vororten zwar etwas bessere Wohnungen und etwas billigere Miethen finden, dafür aber unverhältnißmäßig höhere öffentliche Lasten an Steuern, Schulgeldern u. s. w. tragen müssen, wie wir in einer Untersuchung über die Steuerverhältnisse der Leipziger Vororte nachgewiesen haben, welche als Beilage zu dem Gutachten des Herrn Oberbürgermeisters Dr. Georgi über den Anschluß der Leipziger Vororte an den Stadtbezirk jüngst veröffentlicht worden ist.

Daß diejenigen, welche in der Stadt selbst eine eigene Wohnung nehmen wollen oder müssen, dies nur unter Verzicht auf einen unverhältnißmäßig großen Theil ihrer Einnahmen thun können, haben wir oben nachgewiesen bei Besprechung des Verhältnisses zwischen Miethe und Einkommen.

Ein anderer Theil der Wohnungsbedürftigen der ärmeren Bevölkerungsklassen muß auf den Genuß einer eigenen Wohnung verzichten, wie wir oben bei Besprechung der Dichtigkeit des Wohnens dargelegt haben. Die einen von ihnen mußten sich mit anderen Haushaltungen in größere Wohnungen theilen, wie Tabellen XIX und XX zeigten. Die anderen mußten, selbst wenn sie über wenige Wohnräume verfügten, einen Theil derselben an Aftermiether abtreten oder ihre eigenen Wohnräume mit Schlafleuten theilen, wie Tabelle XXII zeigte.

Die Weitergabe eines Theiles der Wohnung an Fremde ist zwar an sich kein ideales Verhältniß, aber ein nothwendiges und unbedenkliches, wenn nur die eigenen Wohnräume groß genug sind, um diese Abgabe zuzulassen. Eine große Zahl von Personen, besonders von Wittwen, welche aus der Ehe her noch im Besitz eines größeren Meublements sind, machen aus der Abgabe von Aftermiethen und Schlafstellen geradezu ein Gewerbe (welches als solches auch der gewerblichen Beaufsichtigung ebenso unterliegen sollte, wie die Fabriken), ein Gewerbe, welches in einer Universitäts-, Handels- und Meßstadt auch noch zahlreicher vertreten sein muß, als in jeder anderen Großstadt. Es kommt aber auch hier auf das Wie an. Und da schildern denn die Armenpfleger die diesbezüglichen Folgen der Wohnungsnoth u. A. mit folgenden Worten:

„Von einer Wohnung zu 390 Mk. wird die reichliche Hälfte durch Aftermiether gedeckt. Die Inhaberin bewohnt aber mit ihren Kindern eine geräumige Stube selbst."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

„Kann nur irgend ein Raum herausgefunden werden, der noch eine Schlafstelle abgiebt, so wird er als solche vermiethet, und der Wohnungsinhaber nimmt oft, nur um sich diese kleine Einnahme nicht entgehen zu lassen, mit dem allererbärmlichsten Nachtlager fürlieb."

„Die Armen bringen einen großen Theil ihrer Miethe durch Aftervermiethung und Schlafstellen auf."

„Die Aufnahme von Aftermiethern ist angesichts der hohen Miethpreise geradezu eine zwingende Nothwendigkeit für die meisten Armen."

Mehrere Pfleger fanden die meisten ihrer Pflegebefohlenen als Aftermiether. „Die Abmiether werden nicht selten von den Vermiethern ausgenützt, andererseits machen die Vermiether mit den Abmiethern oft schlechte Erfahrungen."

Ein Lehrer meldet, daß „von 48 Eltern seiner Schüler haben 18 einen Aftermiether, 4 zwei, 10 Schlafleute. Die Miethpreise sind so hoch, daß es ein Ding der Unmöglichkeit ist, eigene Wohnungen haben zu können."

„Ein Wohnungsinhaber in der Kochstraße hat 2 Familien in Aftermiethe. Eine Frau in der Arndtstraße, welche über eine Stube und eine Kammer verfügt, hat 3 Personen in Aftermiethe.

„Um möglichst hohe Preise zu erzielen, gestatten Vermiether, daß Schlafburschen und Mädchen in einer Kammer wohnen." „Oeffentlich unterstützte Arme sollten Aftermiether und Schlafleute überhaupt nicht aufnehmen dürfen."

„Doppelaftermiethe". Eine vom Mann getrennt lebende Frau mit 6 Kindern hat als Aftermietherin eine zweifenstr. Vorderstube und eine einfenstr. Hinterstube, und zahlt dafür nebst Mitbenutzung der Küche 195 M.; sie bewohnt mit den Kindern die Vorderstube und hat die Hinterstube mit 2 Betten an Schlafleute für je 2 Mark die Woche vermiethet."

Ein Beispiel des Zusammenwohnens mehrerer Familien in einer Wohnung bietet ein Haus in der Moritzstraße, „wo drei Familien derart zusammen wohnen, daß die eine eine Küche und eine Kammer, die zweite den Vorsaal und eine kleine etwas tiefer gelegene Stube, die dritte eine Stube, von der ein Theil durch Bretterwand als Küche abgetheilt ist, bewohnt."

„Eine Frau bewohnt eine Wohnung 4 Stock hoch, wozu Aufgang hell und reinlich. Die Wohnung ist 8.11 = 88 □m groß, besteht aus 2 Zimmern, 1 Kammer, kleinem Vorsaal und Küche mit 2 Küchenkammern, Zins 360 Mk. Die 2 Zimmer sind an je 2 Aftermiether vergeben, die Kammer an eine alte Frau vermiethet und wohnt die Wohnungsinhaberin in der Küche und schläft mit ihren 4 Kindern in den 2 kleinen Küchenkammern.

Eine andere Arme wohnt mit 3 Kindern in einem Hofgebäude drei Treppen hoch, deren Aufgang eng und übelriechend. Die Wohnung ist 5.8 = 40 □ m groß, besteht aus 2 kleinen Stuben und Kammer; Zins 195 Mk. Eine Stube und Kammer ist an 2 Aftermiether vermiethet."

„Eine Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Schlafstube und Küche, Zins 360 Mk., wird derart bewohnt, daß die Inhaberin mit 4 schul-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

pflichtigen Kindern die Küche und die Schlafstube benutzt, die 2 Zimmer aber an 4—5 Personen als Schlafstellen vermiethet zu 1.50—2 Mk. pro Person die Woche."

Ueber die sittlichen Folgen der Abgabe von Wohnungstheilen an Fremde haben wir oben bei der Dichtigkeit des Wohnens gesprochen.

Daß unselbständige Personen männlichen oder weiblichen Geschlechtes darauf angewiesen sind, als Aftermiether Zimmer fremder Wohnungen zu miethen oder als Schlafleute sich das Recht auszubedingen, Theile fremder Wohn- und Schlafräume zu benutzen, ist an sich keineswegs unnatürlich oder nachtheilig.

Das letztere aber ist der Fall, wenn Personen, welche auf die Gründung eines eigenen Haushaltes hingewiesen sind, also Eheleute, gezwungen sind, auf eigene Wohnungen zu verzichten und in Aftermiethe oder Schlafstelle zu gehen. Und in der That kommt es in Leipzig in steigendem Maße vor, daß Ehepaare sogar mit Kindern nicht nur in Afermiethe, sondern sogar in Schlafstelle gehen. Die bezüglichen Zahlen haben wir leider aus dem Materiale von 1885 noch nicht ausziehen können. Gewiß ist es ein Zeichen des größten Leichtsinns, wenn Personen eine Ehe eingehen, ohne über eine eigene Wohnung zu verfügen. Und diese Fälle eines nahezu verbrecherischen Leichtsinns sind häufig genug. Aber wie, wenn Ehepaare, die früher eine Wohnung hatten, durch Krankheiten herabkamen, ihre Meubles verloren oder exmittirt wurden und keine Wohnung fanden? Liegen dann nicht Folgen der Wohnungsnoth vor? Die Fälle von Exmissionen sind in Leipzig leider statistisch nicht beobachtet worden. Ein gewisser Anhalt ist aber gegeben in der Frequenz des Exmittirtenhauses d. i. derjenigen mit dem städtischen St. Georgenhaus verbundenen öffentlichen Anstalt, in welche obdachlose Leipziger Einwohner aufgenommen werden, bis es gelungen ist, ihnen wiederum Privatwohnung zu verschaffen. Der Zugang an Personen in dieser Anstalt betrug (laut Verwaltungsbericht 1865—1876. 2. Heft S. 42 und Verwaltungsbericht 1884, S. 441):

1867: 76	1875: 203	1883: 280
1868: 128	1876: 173	1884: 307
1869: 97	1877: 238	1885: 409
1870: 172	1878: 224	
1871: 216	1879: 229	
1872: 377	1880: 233	
1873: 230	1881: 254	
1874: 178	1882: 391	

Die Fälle der Exmission sind aber naturgemäß nur die äußersten und seltensten Folgen der Wohnungsnoth. Viel zahlreicher werden die Fälle sein, in denen in Folge *drohender* Exmission die öffentliche oder die private Unterstützung angerufen werden muß. Die Berichte der Armenpfleger bezeugen es ja, daß das öffentliche Almosen in den überaus meisten Fällen zur Stillung der Wohnungsnoth in Anspruch genommen oder verwendet wird, und zwar entweder durch die Pfleger oder durch die Armen

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

selbst: Man ist deshalb in gewisser Hinsicht zu der Behauptung berechtigt, daß die öffentliche Armenpflege zu einem großen Theile durch die Folgen der Leipziger Wohnungsnoth bedingt wird!

IV. Mittel gegen die Wohnungsnoth.

1. Staatliche Maßregeln.

Maßregeln, welche das Reich oder der Staat gegen die von uns dargelegte Wohnungsnoth ergriffen hätten, sind uns nicht bekannt. Reich und Staat werden auch kaum in die Lage kommen, ihre Gesetzgebung und ihre Verwaltungsmaßregeln speciell gegen die Wohnungsnoth der Großstädte zu richten. Beide kommen auf diesem Gebiete mehr in Frage als Unternehmer großer Verkehrseinrichtungen und als große Arbeitsgeber. Besonders die Staatseisenbahnen sind in der Lage, durch Verkehrseinrichtungen und Tarife decentralisirend auf das Wohnen in den Großstädten einzuwirken. Die in Leipzig mündenden Staatseisenbahnen und zwar sowohl die sächsischen, als die preußischen könnten nun unseres Erachtens die Decentralisirung des Wohnens weit mehr befördern, als dies jetzt der Fall ist, durch Anlage einer größeren Anzahl von Haltepunkten in nächster Nähe der Stadt und Einlegung sogenannter Local- und Omnibuszüge. Dagegen muß es anerkannt werden, daß die sächsischen Staatseisenbahnen die Benutzung ihrer Verkehrseinrichtungen zu außerordentlich günstigen Bedingungen gestatten, in Gestalt von Abonnementsbillets u. dgl., indem sie z. B. bei Jahresabonnement eine Preisermäßigung von 75 % gewähren.

Die Leipziger Postbehörde hat mit der Leipziger Pferdeeisenbahn einen Vertrag abgeschlossen, nach welchem die Postbeamten im Dienst von der Pferdebahn frei befördert werden. Diese freie Beförderung erstreckt sich aber nicht auf die uniformirten Beamten außer Dienst. Jedenfalls wäre es wünschenswerth, wenn Post- und Eisenbahnverwaltungen eine Freibeförderung ihrer Beamten auf der Pferdebahn herbeiführen wollten, so daß es diesen auch mehr als bisher erleichtert würde, fern von den Bahnhöfen in den Vororten zu wohnen.

2. Gemeinde-Maßregeln.

Mehr als das Reich oder der Staat ist die Gemeinde in der Lage, die Wohnungsnoth zu bekämpfen und zwar durch eigene Herstellung kleiner Wohnungen, durch Beförderung der privaten Herstellung kleiner und billiger Wohnungen, durch die Fürsorge für die gute Herstellung aller Wohnungen und endlich durch Maßregeln gegen die mißbräuchliche Benutzung der vorhandenen Wohnungen.

a) Die Herstellung kleiner und billiger Wohnungen in eigener Regie für private Zwecke können wir nicht für eine Aufgabe der Gemeinde halten. Es genügt, wenn die Gemeinde für Unterbringung der Obdachlosen in Nothfällen sorgt, was in Leipzig durch die Einrichtung des sogenannten Exmittirtenhauses geschehen ist. Dagegen glauben

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wir, daß die Gemeinde in der That die Pflicht hat, im Falle einer vorhandenen Wohnungsnoth ihren Beamten die Erlangung geeigneter Wohnungen zu ermöglichen und für diejenigen Beamten, welche beruflich an das Centrum der Stadt auch außerhalb der eigentlichen Dienstzeit gebunden sind, Amtswohnungen zu bieten. Die Stadt Leipzig bietet nur wenigen ihrer Beamten Amtswohnungen, und die Absicht, der Berufsfeuerwehr und einem Theil der Schutzmannschaft Amtswohnungen zu gewähren, ist zwar vorhanden gewesen, aber nicht zur Ausführung gelangt. Zahlreiche Armenpfleger stellen direct an die Gemeinde die Anforderung, für die Herstellung der nöthigen kleinen Wohnungen selbst zu sorgen. Wenn wir uns auch diesen Forderungen nicht anzuschließen vermögen, wollen wir die bezüglichen Wünsche doch nicht unterdrücken:

„Eine so reiche Stadt wie Leipzig, welche so schöne palastartige Schulen zu bauen in der Lage ist und diese mit prächtigen und theuern Lehr- und Anschauungsmitteln ausstattet, sollte auch dafür sorgen, daß für die Aermsten in der Stadt Räume geschaffen werden, in welchen sie sich auch ein wenig als Menschen fühlen und sich ihres Daseins freuen können."

„Bei einer Wohnungsfürsorge muß man zwischen Unbemittelten und Mittellosen d. h. Bettlern unterscheiden. Letztere müssen ja ganz oder theilweise freie Wohnung erhalten. Es kommt aber vielmehr darauf an, den Unbemittelten, welche keine Almosen in Anspruch nehmen, billige, nicht zinsfreie Wohnungen zu verschaffen. Die Gemeinde sollte zu solchen Zwecken entweder selbst oder aus Stiftungsmitteln (Tauchnitzsche Stiftung) billiges Bauareal zur Verfügung stellen. — Es kommt auch nicht darauf an, sogleich das Ideal von Einzelfamilienhäusern zu erreichen, und man darf selbst vor der Herstellung von Miethcasernen nicht zurückschrecken, wenn diese nur gut und billig sind, wie dies in England durch die „Metropolitan Association" und besonders durch die „Gatliff-Buildings" und die „Farringdon-Road-Buildings" geschehen ist, zum Theil auch jetzt in Berlin geschieht."

Im Interesse der Armenanstalt räth ein Pfleger vom Vermehren der kleinen Wohnungen ab. „Leipzig stehe überhaupt schon im Rufe, daß es den Armen zu reichlich giebt, wodurch Auswärtige, die sich nicht mehr ganz erhalten können, sich nach Leipzig wenden, um hier heimathsberechtigt zu werden. Ein Arbeitshaus für Freiwillige, besonders für solche, die arbeiten können, aber ihren Verdienst nicht zur Erhaltung für sich und ihre Angehörigen verwenden, wäre für Leipzig höchst nothwendig. Ein Daheim für Gebildete, unvermögende altersschwache Personen, welchen zur Aufnahme ins Johannes-Hospital die Mittel fehlen, auch wegen Ueberfüllung nicht leicht Aufnahme darin finden, und für welche das Armenhaus nicht passend ist, würde hier ebenfalls sehr zweckdienlich sein."

„Für Leipzig würde sich ein geräumiges, unter tüchtiger Verwaltung stehendes Exmittirtenhaus empfehlen, welches dann natürlich einen andern Namen zu erhalten hätte und Wohnungen, respective Stuben im Preise von nicht höher als 60 — 90 Mk. p. a. haben müßte. Der Bau von Häusern mit sogenannten billigen Wohnungen wird bei den hohen Grund- und Bodenpreisen in Leipzig und Umgegend kaum für die einen Vortheil bringen, für die es am nöthigsten wäre. Selbst wenn sich einige reiche

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Leute finden sollten, die Grund und Boden gratis hergeben, so könnte doch nur ein verschwindend kleiner Theil Berücksichtigung finden."

„Man könnte bei den großen Museumsbauten und Museumsankäufen etwas sparsamer zu Wege gehen. Das wäre für unsere Armen sehr dienlich, und andern Bürgern der Stadt Leipzig wäre es auch sehr angenehm."

„Die den Armen in den Stiftungshäusern unserer Stadt durch Gewährung billiger und gesunder Wohnungen erwiesene Wohlthat ist in gesundheitlicher, socialer, finanzieller und sittlicher Beziehung von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Es wäre zu wünschen, daß Mittel gefunden würden, vielleicht aus den überschüssigen Zinsen der unserer Stadt in den letzten Jahren zugefallenen großen Legate, um solche Wohnungen in größerem Umfange herzustellen. Der Mangel an denselben und das Bedürfniß dafür ist zu offenkundig, als daß es dazu erst eines Nachweises bedürfte, und es ist gewiß, daß der Niedergang mancher Familie erst mit dem Einzug in eine schlechte, ungesunde, unwohnliche Wohnung, in der es keinem der Insassen gefällt, oder in eine für ihre Verhältnisse viel zu große Wohnung, mit der das Risico der Aftervermiethungen übernommen wird, begonnen hat." —

„Schaffung von Arbeitshäusern für arbeitsscheue und arbeitsfähige Personen und von Versorgungsanstalten für Alte und Schwache dürfte die Wohnungsklagen vermindern."

b) Das hauptsächlichste Mittel zur Beförderung der privaten Herstellung kleiner Wohnungen würde in der Gewährung billigen Bauareales bestehen unter der Bedingung der Herstellung solcher kleiner Wohnungen. Sollte man in der That in Leipzig später doch zu diesem Mittel greifen, so würden wir empfehlen, die Anlage ganzer großer Armenviertel hierbei zu vermeiden und lieber derartige Blocks zwischen andere normale einzustreuen. Auch wenn die Vorstadtorte einverleibt sein werden und die Mehrzahl der Armen nach den peripherischen Vororten gedrängt sein wird, wird doch das Bedürfniß bestehen bleiben, eine gewisse Anzahl kleiner Wohnungen in allen Stadttheilen und auch im Centrum zu besitzen, wie Dieftelkamp [1]) in Bezug auf Berlin mit Recht betont.

Auch ein Leipziger Armenpfleger warnt, die Häufung kleiner Wohnungen an einem Orte möglichst zu vermeiden, da darauf Rücksicht zu nehmen ist, daß besonders die Frauen in der Nähe genügende Arbeit finden.

Ein Pfleger hält das Erbauen von blos kleinen Wohnungen in großen Häusern für schädlich und infolge des theuern Grund- und Baupreises in Leipzig für unausführbar. Wohl aber sollte unsere Bauordnung gestatten, in den oberen Räumen selbst nach der Straße heraus auch kleine Wohnungen anzulegen. Solche Inhaber kleiner Wohnungen haben dann an ihren Nachbarn, welche in reinlichen und geordneten Verhältnissen leben, immer ein gutes Beispiel, während in Wohnungscasernen die Unsittlichkeit blüht und Leichtsinn und Unreinlichkeit großgezogen werden.

[1]) Die Wohnungsverhältnisse unserer ärmeren Klassen. Berlin, George und Fiedler. 1886.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

c) Die Fürsorge für die Herstellung guter Wohnungen kann in den Großstädten mit ihren eigenartigen Verhältnissen kaum von den Landesbauordnungen und der Handhabung derselben erwartet werden. Die Großstädte werden in den meisten Fällen dazu schreiten müssen, die Landesgesetze durch Ortsstatute zu ergänzen. Seit einiger Zeit hat nun in Leipzig die Handhabung der bestehenden Landesgesetze und der vorhandenen Neubautenregulative u. s. w. große Fortschritte gemacht, wie u. A. aus dem städtischen Verwaltungsbericht für das Jahr 1884 und zwar Cap. XXI Baupolizei und Cap. XLIX Gesundheitspflege und Gesundheitspolizei und auch aus dem in dem Anhange I S. 379 ersichtlichen Berichte des Herrn Baucommissar Gruner deutlich hervorgeht. Es hat sich aber doch das Bedürfniß geltend gemacht, in Leipzig eine neue allgemeine Bauordnung zu schaffen. Dieselbe ist zur Zeit noch nicht verabschiedet, der Entwurf liegt aber als Rathsvorlage den Stadtverordneten vor.

Mit Herrn B.-C. Gruner sind wir davon überzeugt, daß diese neue Bauordnung auch dazu dienen wird, der Behörde die Mittel in die Hand zu geben, die Wohnungsnoth wenigstens in Bezug auf die Qualität der Wohnungen zu bekämpfen. Wir fürchten aber, daß der Erlaß dieser Bauordnung die Wohnungsnoth in quantitativer Hinsicht noch steigern wird, falls nicht eine Aenderung der Baupolitik in Bezug auf den Verkauf der Baustellen damit Hand in Hand geht. Die neue Bauordnung steigert mit Recht die Anforderungen in Bezug auf die Qualität und die Sicherheit des Baues, indem sie z. B. in § 103 in den meisten Fällen die Herstellung hölzerner Treppen auszuschließen scheint. Damit werden aber die Bauten theuerer und die Herstellung der ganz kleinen Wohnungen unterbleibt entweder ganz oder dieselben sind nur zu unerschwinglichen Preisen vermiethbar.

Dazu kommt noch, daß § 82 die Herstellung ganz kleiner Wohnungen überhaupt untersagt. § 82 lautet im Entwurf:

„Die Frontlänge der Wohngebäude in geschlossener oder offener Bauweise darf nicht unter 8 m betragen und darf die Zahl der Wohnungen, welche von einer Treppe aus in jedem Geschosse erreicht werden, in der Regel nicht mehr als zwei betragen. Uebrigens soll jede Familienwohnung mindestens eine Wohnstube, eine Schlafkammer und eine Küche enthalten."

Der Satz „Uebrigens u. s. w." ist ein Zusatz der Commission, welcher sich in der Vorlage des Herrn Oberbürgermeisters Dr. Georgi vom 23. September 1883 nicht fand.

Wir möchten uns auf Grund der von uns oben dargelegten concreten Wohnungsbedürfnisse der Leipziger Bevölkerung gestatten, auf das Nachtheilige der zweiten und dritten Bestimmung dieses Paragraphen hinzuweisen, wenigstens, wenn die Ausnahmen nicht zur Regel werden, d. h. in den meisten Fällen von diesen Bestimmungen dispensirt werden soll.

Kein Uebelstand ist größer, als der, daß mehrere Haushaltungen eine Wohnungsthür gemeinsam benutzen müssen. Die Bauordnung sollte deshalb die Herstellung von Wohnungen mit besonderem Eingang erleichtern und nicht erschweren. Wenn diese Bestimmung des § 82 nicht verhindern kann, daß in jedem Geschoß mehr als 2 Familien wohnen, so sollte sie

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

auch auf den Versuch verzichten, durch Reduction der Wohnungsthüren auf zwei, die Fiction herzustellen, als handele es sich nur um zwei Familienwohnungen, während vielleicht vier Familien beherbergt werden. In das Ungemessene kann das Verhältniß auch hier nicht gehen. Wir würden deshalb empfehlen, drei oder vier Wohnungseingänge in jedem Geschoß zu gestatten und dagegen in § 103 die Zahl der Wohnungen zu begrenzen, welche von einer Treppe aus begangen werden dürfen, aber auch hier nicht zu niedrig zu greifen, wenn die Treppen breit genug und nicht mit Aborten garnirt sind.

Wenn schon die Beschränkung der Zahl der Wohnungen, welche von einer Treppe aus in jedem Stockwerk erreicht werden, auf zwei die Herstellung kleiner selbständiger Wohnungen verhindert, so erreicht die Bestimmung, daß jede Familienwohnung mindestens eine Wohnstube, eine Schlafkammer und eine Küche enthalten soll (also nicht nur in der Regel, sondern stets, ohne Dispensmöglichkeit), dasselbe Ziel auf einem anderen Wege.

Wir sahen oben in der Tabelle VI, daß es in Leipzig 524 Wohnungen giebt, welche nur ein heizbares Zimmer haben, ohne alles Zubehör. Ferner giebt es 7708 Wohnungen ebenfalls mit nur einem heizbaren Zimmer, jedoch mit Zubehör. Dieses Zubehör besteht aus 8532 nicht heizbaren Zimmern, 6361 Küchen und 3991 anderen Räumen. Es sind das also die durch diese Bestimmung angestrebten Wohnungen. Fast jede Wohnung hat eine Küche und jede hat durchschnittlich noch $1^1/_2$ unheizbare Zimmer und andere Räume.

Entsprechen aber diese Wohnungen in der That dem Minimalbedürfniß unserer Bevölkerung? Keineswegs! Denn Tabelle XIX lehrt uns, daß 95 dieser Wohnungen zwei und eine sogar drei selbständige Haushaltungen beherbergen müssen. Vor Allem aber zeigt Tabelle XXII, daß in 230 dieser Wohnungen noch Aftermiether und in 1259 Wohnungen Schlafleute aufgenommen werden. Demnach ist der fünfte Theil der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer und Zubehör für die Bewohner derselben noch zu groß, d. h. unbezahlbar.

Für einzeln lebende Frauen (arme Wittwen) ist oft eine Wohnung mit nur einem heizbaren Zimmer ohne Zubehör genügend. Und es giebt zahlreiche Familien, welche außer dem Ofen der Wohnstube nicht auch noch den Küchenofen zu heizen vermögen. Daß außer dem Raum, in welchem gekocht wird, sei es die Wohnstube oder die Küche, noch ein anderer Wohn- oder Schlafraum vorhanden sei, ist schon wegen der nöthigen Lüftung wünschenswerth. Wir möchten deshalb empfehlen, zu bestimmen, daß jede Familienwohnung mindestens ein heizbares Zimmer und eine Schlafkammer oder eine Küche enthalten soll.

Ob durch den Ausdruck Familienwohnung ein Gegensatz zu Wohnungen für einzeln lebende Personen (in Leipzig gab es 1885: 1322 solche Einzelhaushaltungen) geschaffen werden soll, ist aus der Fassung des § 82 nicht klar ersichtlich. Wir würden die Genehmigung der Herstellung von Einzelwohnungen mit je einem heizbaren Zimmer befürworten oder wenn der Ausdruck „Familienwohnung" nur den Gegensatz zu Anstalten bilden

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

soll, empfehlen, in jene Bestimmung noch die Worte „in der Regel" einzuschalten, so daß diese Minimalwohnungen für Einzelhaushaltungen wenigstens im Wege des Dispenses (§ 164) hergestellt werden können.

Daß nicht allzuweitgehende Ausartungen auf diesem Gebiet einreißen können, dafür sorgt die vortreffliche, wie es scheint dispenslose Bestimmung im ersten Absatz von § 136: „Für jede Wohnung, mindestens aber für je zwei Familienwohnungen, ist ein ummauerter, bedeckter und verschließbarer Abtritt anzulegen."

d) Maßregeln gegen mißbräuchliche Benutzung der vorhandenen Wohnungen.

Alle Bauordnungen haben als letztes Ziel gewiß nicht die Herstellung eines gewissen Zustandes der Wohnungen, sondern einen solchen des Wohnens. Nicht für die Häuser, sondern für die Menschen werden Gesetze und Vorschriften erlassen. Da ist es denn in hohem Grade auffällig, daß sich sowohl die Landesgesetze als die gemeindlichen Lokalstatute im Wesentlichen auf den Erlaß solcher Bestimmungen beschränken, welche die Herstellung guter Wohnungen bezwecken, um die Benutzung dieser vorhandenen Wohnungen aber sich herzlich wenig bekümmern. Unseres Erachtens sollte jede Bauordnung ihre Ergänzung finden in einer Wohnordnung und, da die Bauordnungen am besten im Wege des Ortsstatutes geschaffen werden, auch für die Errichtung von Wohnordnungen für Großstädte derselbe Weg beschritten werden. Viele Zwecke, welche durch die Bauordnungen erst auf Umwegen erreichbar sind und auch dann nur, wenn für eine dauernde Einhaltung der Concessionsbedingungen oder Voraussetzungen gesorgt werden kann, lassen sich auf dem directen Wege der Wohnordnung viel einfacher erreichen, vor Allem der zwischen den Zeilen aller großstädtischen Bauordnungen zu lesende Zweck der möglichsten Fernhaltung des Proletariats und der Armuth von den Gemeindegrenzen. Was hilft es, wenn schöne große Wohnungen hergestellt werden und diese dann an mehrere Haushaltungen ausgeschlachtet oder durch Aftermiethen und Schlafstellen in einer Weise ausgenutzt werden, wie wir es oben bei der Besprechung der Dichtigkeit des Wohnens in Leipzig gefunden haben?

Wenige Bestimmungen würden unseres Erachtens genügen, um die wesentlichsten Härten der Leipziger Wohnungsnoth zu mildern, die größten Uebelstände der vorhandenen alten Wohnungen oder diese selbst zu beseitigen und Bürgschaften zu geben für ein zukünftiges gutes Bauen und eine gesundheitlich und moralisch zulässige Art des Wohnens. Wir wollen uns gestatten, dieselben zu skizziren:

1) Die Wohnungen dürfen überhaupt nicht dichter belegt werden, als daß für ein bestimmtes Maximum, vielleicht 10 Personen, je eine separate Abtrittseinrichtung vorhanden ist.

2) Die Wohnungen dürfen überhaupt nicht dichter belegt werden, als daß jede Person ein gewisses Raumminimum genießt, z. B. 10 Kubikmeter oder daß auf jedem Wohnraum (heizbare und nichtheizbare Zimmer, Küchen und andere Räume zusammen) höchstens drei Personen wohnen (jetzt wohnen durchschnittlich 1,14 Personen auf je einem Raum der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer und Zubehör).

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

3) Aftervermiethungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn für jede einzeln lebende Person ein heizbares Zimmer und für jede Familie — mag es die des Miethers oder Vermiethers sein — ein heizbares Zimmer und ein Schlafzimmer oder eine Küche entfällt.

4) Schlafstellen dürfen nur nach vorausgegangener Genehmigung der Ortsbehörde vermiethet werden und nur dann, wenn dieser der Nachweis erbracht wurde, daß für jede erwachsene Person 10 cbm. und für jedes Kind 5 cbm. Wohn- und Schlafraum vorhanden ist. Hierbei ist die Genehmigung zur Aufnahme männlicher Schlafleute nur dann zu ertheilen, wenn ein männlicher verheiratheter Haushaltungsvorstand vorhanden ist. Die Aufnahme von Schlafleuten zweierlei Geschlechtes ist untersagt.

In allen Fällen der Uebertretung der vorgeschlagenen Vorschriften treffen namhafte Strafen sowohl den Vermiether als den Miether.

Selbstverständlich kämpft schon jetzt die Leipziger Bau- und Wohnungspolizei, ausgeübt durch den Stadtbezirksarzt und den städtischen Baucommissar einen lebhaften Kampf gegen die Mißstände der Bauten selbst und die mißbräuchliche Benutzung der vorhandenen Wohnungen, wie der Verwaltungsbericht für das Jahr 1884, Cap. XXI, Baupolizei S. 257 ff. und Cap. XLIX Gesundheitspflege und Gesundheitspolizei, Abschnitt Bau- und Wohnungspolizei S. 562 zeigen. So viel wir beurtheilen können, fehlen zu einem wünschenswerthen noch weitgehenderen Einschreiten eben die Bestimmungen der künftigen Bauordnung und die von uns befürworteten Bestimmungen einer Wohnordnung.

Die auf weitergehende wohnungspolizeiliche Vorschriften und besonders Controlen gerichteten Wünsche der Armenpfleger sind zahlreich. Wir geben einige derselben wieder:

Ein Pfleger spricht den Wunsch aus, daß von Rathswegen die Vermiether angehalten werden, die Wohnungen in guten baulichen Zustand zu bringen und feuchte und finstere Räume überhaupt nicht als Wohnungen für Menschen zu vermiethen.

„Die Cognition hierüber dürfte der Sanitätspolizei zustehen, die auf an sie erlassene Anzeigen von ungesunden Wohnungen diese besichtigt und als nicht wohnbar erklärt. Aber auch bei Neubauten dürfte möglichst durch die Baubehörde dahin zu wirken sein, daß kleinere Wohnungen bis zum Preise von 200 Mk. eingerichtet würden. Sind solche dann genugsam vorhanden, so werden die jetzt vorhandenen kleinen ungesunden Löcher von selbst fortfallen, da die Vermiether solche nicht mehr als Wohnungen los werden können."

„So lange solche alte Bauten wie einige Häuser der Ulrichsgasse geduldet werden, ist an eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse nicht zu denken. Ueberhaupt ist strengere Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften sehr zu wünschen."

Ein anderer Armenpfleger empfiehlt die gesundheitspolizeiliche Schließung eines Hinterhauses in der Schützenstraße.

„Es wird empfohlen seitens des Gesundheitsamtes, wenigstens jährlich einmal sämmtliche Wohnungen der Armen zu besuchen. Verbot von Niederlagen von Lumpen, Hadern, Knochen in Wohnhäusern."

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Es wird von mehreren Pflegern monatliche Revision der Wohnungen der Armen durch die Sanitätsbehörde empfohlen. „Die Vermiether müssen gezwungen werden, alle zu Wohn- und Schlafstellen vermietheten Räume in gesundheitlicher Hinsicht einer gesetzlich festgesetzten Norm anzupassen."

Als Hauptquelle der Noth der Armen in der Großstadt wird die Genußsucht der großstädtischen Bevölkerung gegenüber der des platten Landes bezeichnet: „Genußsucht und unverschämte und unerfüllbare Anforderungen der Armen an die öffentlichen Wohlthätigkeitsanstalten in der Stadt, dagegen Zufriedenheit bei harter Arbeit unter den bescheidensten Ansprüchen ohne materielle Beihülfe seitens der Gemeinde auf dem Lande." Es wird deshalb vorgeschlagen, die Armen zu evacuiren und ihnen besondere billige Wohnungen unter gehöriger Aufsicht anzuweisen.

Ein Arzt hält sich allerdings „für verpflichtet, zu bemerken, daß die Mehrzahl der Menschen es sehr ungern verträgt, wenn sie zu viel bevormundet wird. Ich habe stets über zu viele Bevormundung klagen gehört."

e) Die Einverleibung der Leipziger Vororte in den Bezirk der Stadt Leipzig wird zur Linderung der chronischen Wohnungsnoth der ärmeren Klassen der Leipziger Bevölkerung wesentlich beitragen. Alle die Gründe, welche jetzt den Leipziger Armen verhindern, die Stadt zu verlassen und nach den Vororten zu ziehen, werden in Wegfall kommen. Er findet dann in den Vororten dieselben städtischen Beneficien. So werden sich die schlechten kleinen Wohnungen entvölkern, die Besitzer solcher Häuser werden zu Neubauten und Umbauten gezwungen sein und die billigeren Preise der kleinen Wohnungen in den Vororten werden die Preise solcher Wohnungen auch in der alten Stadt herabdrücken. Das letztere möchten wir allerdings nicht mit Sicherheit voraussagen. Jedenfalls werden die öffentlich unterstützten Armen und besonders die erwerbsunfähigen unter ihnen nach der Peripherie gedrängt, wohin sie gehören. Die Einverleibung der Vororte wird aber auch die Bauthätigkeit in diesen selbst und in der alten Stadt in einer Weise beleben, daß die quantitative Wohnungsnoth sowohl, als die qualitative unter dem Einfluß der auch auf die Vororte zu erstreckenden Bauordnung und einer überhaupt zu erlassenden Wohnordnung bis zu einem Grade verschwinden werden, welcher in jedem großstädtischen Gemeinwesen unvermeidbar ist. Denn der Ansicht eines Armenpflegers: „Die schlechten, kleinen, schmutzigen Wohnungen der Proletarier sind weder durch menschenfreundliche Maßnahmen noch durch Gesetzesstrenge zu beseitigen. So lange es überhaupt in dem Lande Armuth giebt, wird es auch schlechte, schmutzige ungesunde Wohnungen geben" — können wir uns denn doch nicht anschließen. Das wäre eben die Politik oder Unpolitik des Alles Gehenlassens gegenüber socialpolitischen menschenfreundlichen Bemühungen.

f) Die zur Beseitigung der Wohnungsnoth möglichst herbeizuführende Decentralisation des Wohnens kann durch andere communale Maßregeln wesentlich gefördert werden. Dahin gehört eine kräftige Verkehrspolitik. Als Ertheilerin der Concessionen für Verkehrsgewerbe besitzt hier die Gemeinde weitgehendsten Einfluß. In Leipzig haben sich die Straßen- (Pferde-) Eisenbahnen zwar langsam aber extensiv gut entwickelt. Es

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

wäre aber dringend zu wünschen, daß ein Einheitstarif von 10 Pfg. zur Einführung gelangte, während jetzt Abstufungen von 10, 15, 20, 30 Pfg. vorhanden sind. Die eigenthümliche Bauart Leipzigs und seiner Vororte führt dazu, daß der Verkehr auf der Pferdebahn entweder nur kleine Strecken der Stadt selbst berührt oder die Verbindung zwischen einem Vorort und der Stadt herstellt. Die Fälle des Durchgangs von Vorort durch Stadt nach Vorort sind äußerst selten. Damit sind die Vorbedingungen gegeben, daß die Pferdebahn bei einem Einheitstarif von 10 Pfg. nicht nur keine Einbuße erleiden, sondern durch die Steigerung des Verkehrs noch einen Gewinn erzielen würde. Das hierzu nöthige Doppelgleis ist ja auf den meisten Linien vorhanden.

Wenn man an das einheitliche „Personenporto" auf Eisenbahnen denken kann, muß der 10-Pfg.-Einheitstarif auf Pferdebahnen erst recht möglich sein. Sogar der Satz von 5 Pfg. verdiente Erwägung. Die Stadtbahnen müssen demokratische Verkehrsmittel werden.

3. Maßregeln von Privaten und Vereinen.

a) Selbsthülfe.

Wenn man mit Recht bei Bekämpfung der Wohnungsnoth auf die Selbsthülfe hingewiesen hat, so muß doch von vornherein die Beschränkung festgestellt werden, daß die Selbsthülfe von denen nicht erwartet werden kann, welche wirthschaftlich und moralisch auf der niedrigsten Stufe stehen und von der Wohnungsnoth am härtesten betroffen werden. Es ist widersinnig, dieser letzteren Bevölkerungsklasse zu empfehlen[1]), sich vom Miether zum Eigenthümer aufzuschwingen, wohl gar zum Eigenthümer eines „Einzelfamilienhauses". Auch die Genossenschaft kann hier nicht helfen. Viele Nullen zusammen bleiben immer Null. Zur Verwirklichung der auf diesem Gebiet empfohlenen Maßregeln gehört die Fähigkeit zu sparen, d. h. ein Einkommen, welches den Minimalbedarf wenigstens um Etwas übersteigt, und eine Festigkeit des Charakters, welche die schwierige Kunst des Sparens auch zu bethätigen versteht.

Die Selbsthülfe gegenüber der Wohnungsnoth ist nur bei dem Mittelstand am Platze, besonders wenn die hier vorhandenen vielen einzelnen kleinen Kräfte organisirt und dadurch gestärkt werden. Wir haben derartige Fälle in Leipzig zu verzeichnen. In einem Hause der Auenstraße wohnen 12 Lehrerfamilien zusammen, welche dieses ihr Wohnhaus auf gemeinsame Kosten gebaut haben und in der Form einer freien Genossenschaft besitzen und verwalten, sich dabei sehr wohl befinden und Wohnungen haben, welche das Doppelte von dem an Miethzins kosten würden, was die Eigenthümer an Capitalzins und Unterhaltungskosten sich zuzurechnen haben.

[1]) Ein Aufsatz „Einfamilienhäuser und großstädtische Villen" in den „Grenzboten" vom 15. Juli 1886 S. 105—117 verkennt nicht die Vorzüge der „Miethwohnungen" und speciell der „Etagenwohnungen", tritt aber lebhaft für das Einzelfamilienhaus ein, besonders aus socialen Gründen, scheint jedoch die finanziellen Schwierigkeiten für die eigentliche Arbeiterbevölkerung zu unterschätzen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die am 4. Dec. 1885 begründete (aus dem Leipziger Mietherverein hervorgegangene) Vereinigung zur Begründung eines Landhäuserbauvereins in Leipzig hat leider praktische Ergebnisse noch nicht aufzuweisen gehabt.

Auch der Verein selbständiger Miether zu Leipzig kann als eine Vereinigung Privater zur Bekämpfung der Wohnungsnoth aufgefaßt werden.

b) Fremde Hülfe.

Die fremde Hülfe bei Bekämpfung der Wohnungsnoth kann entweder von dem zunächst Betheiligten, dem Hausbesitzer, oder sie kann von dem demnächst Betheiligten, dem Arbeitgeber, oder endlich sie kann von Unbetheiligten ausgehen.

Bei Besprechung der Zahlungsbedingungen der Miethe sahen wir, daß die Beseitigung einer Härte der gegenwärtigen Wohnungsnoth nicht nur in den Händen, sondern auch in dem wohlverstandenen dauernden Interesse der Hausbesitzer liegt. Es ist die Herabsetzung der Zahlungsfristen bei mittleren Wohnungen auf einen Monat, bei ganz kleinen Wohnungen auf eine Woche, derart, daß die Zahlungsperioden den Lohnperioden der Miether entsprechen. Wir sehen, daß einige, aber leider noch zu wenige, Leipziger Hausbesitzer dieser Vernunftregel entsprechen. Wir wollen hier hinzufügen, daß die Hausbesitzer die Aftervermiethung, besonders ganzer Wohnungstheile, bekämpfen sollten durch directe Vermiethung der Theile solcher Wohnungen, die nun einmal ungetheilt nicht vermiethbar sind. Der kleine Miether ist nicht im Stande, auch noch für seinen Aftermiether das Risico der pünktlichen Miethzahlung zu übernehmen. Und der Hausbesitzer wird wohl thun, das Risico seinerseits auf mehrere Miether zu vertheilen.

Die Fürsorge der Arbeitgeber für die Wohnungen ihrer Arbeiter ist in industriellen Landbezirken entschieden noch nöthiger als in der Großstadt. Nennenswerthe Beispiele der Wohnungsfürsorge der Leipziger Arbeitgeber für ihre Arbeiter sind uns nicht bekannt.

Somit bleibt nur noch die Fürsorge Unbetheiligter für die Wohnungsnoth der ärmeren Bevölkerungsklassen zu besprechen.

Hier ist in Leipzig im Wege der Stiftungen Manches geschehen.

In erster Linie muß da die reiche und alte Stiftung des Johannishospitales genannt werden, welche zur Zeit 300 alten, der Fürsorge bedürftigen, aber nicht der öffentlichen Armenpflege anheimfallenden Leipziger Bürgern und Bürgerinnen Wohnung und Verpflegung gegen ein billiges Eintrittsgeld gewährt.

Die Schumann'sche Stiftung gewährt in dem Hause Floßplatz Nr. 8 eine Anzahl billiger Wohnungen. Ebenso die Frege-Stiftung in den Häusern Fregestraße Nr. 1 u. 2. Das Haus Auenstraße Nr. 60 wurde vor einer Reihe von Jahren von Carl Tauchnitz, dem späteren Testator der großartigen „Stiftung eines Menschenfreundes" zu Wohnungen von Wittwen von Schriftsetzern und Buchdruckern (15 Parteien) bestimmt, für die Dauer der Schulpflichtigkeit der Kinder.

In der Körnerstraße Nr. 5 befindet sich ein Wittwenstift für Lehrerswittwen. Alle diese Stiftungen befinden sich in Rathsverwaltung.

Ein Anlauf zur Herstellung billiger Arbeiterwohnungen wurde 1873

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

durch Begründung des „Gemeinnützigen Bauvereins", einer Actiengesellschaft, genommen.

Der Versuch scheiterte aber und der Gemeinnützige Bauverein begann schon 1876 seine Liquidation. Der Verein hatte eine Anzahl Arbeiterhäuser in der Nähe von Schönau hergestellt, die aber nur schwer Bewohner fanden und seitdem zum Theil wieder abgebrochen worden sind. Wie an anderen Orten derartige Versuche, so ist auch der Leipziger im Wesentlichen daran gescheitert, daß man sich auf das Einzelfamilienhaus beschränkte und aus finanziellen Gründen sich nicht nur außerhalb der Stadt, sondern auch jenseits der eigentlichen Vororte begeben mußte.

Unter allen gegenwärtigen Versuchen, die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen der Leipziger Bevölkerung zu bekämpfen, haben die von den Herren de Liagre und Genossen nach dem Vorbilde der Miß Octavia Hill in der Sebastian Bach-Straße in Leipzig ausgeführten Versuche den größten Beifall, leider aber noch keine Nachfolge gefunden. Dieses Unternehmen beruht im Wesentlichen auf den Grundsätzen der Gewährung auskömmlicher (nicht billigerer) Wohnungen, des Ausschlusses der Aftermiethe und Schlafstelle, der wöchentlichen Einsammlung der Miethzinse durch gebildete Damen, der Durchführung einer strengen Hausordnung und der sittlichen Ueberwachung und möglichst persönlichen Beeinflussung der Pfleglinge. In der Beilage II (unten S. 338) hat Herr Gustav de Liagre über das Unternehmen selbst eingehenden Bericht erstattet.

Sollte die Einverleibung der Vororte nicht die oben vorausgesagten Folgen haben, so könnte es auch in Leipzig in Frage kommen, das Darmstädter Beispiel nachzuahmen, im Vereinswege alte baufällige unsaubere Häuser zu miethen, wiederherzustellen und an Arme weiter zu vermiethen. Wir erwarten aber von der bevorstehenden Einverleibung der Vororte, der Durchführung der Bauordnung und der Einführung einer Wohnordnung, daß die Vereinsthätigkeit es nicht nöthig haben wird, sich dieses Arbeitsfeldes zu bemächtigen. Hoffentlich wird sie sich auf die Ausdehnung der Unternehmungen nach der Hill'schen Methode beschränken können.

4. Andere Vorschläge zur Bekämpfung der Wohnungsnoth.

Ein Armenpfleger und Lehrer macht folgende Vorschläge.

„1. Erziehung des weiblichen Geschlechtes schon in der Schule zu ihrem zukünftigen Berufe als Hausfrau. — Auch die ärmlichste Wohnung kann durch die Hausfrau gelüftet und reinlich gehalten werden.

2. Einwirkung des Armenpflegers, damit Ordnungsliebe erweckt wird.

3. Erweiterte Befugnisse für die Sanitätspolizei, damit dieselbe gegen fahrlässige und liederliche Hausbesitzer energisch einschreiten kann, auch ohne daß erst ein Kläger auftreten muß.

4. Die unbemittelte Bevölkerungsklasse, soweit sie noch kräftig und arbeitsfähig ist, sollte in Leipzig überhaupt nicht wohnen, sondern 1—2 Stunden entfernt in entlegenen Dörfern.

Dieser Grundsatz ist mir von guten Arbeitern vielfach vorgeführt und bestätigt worden.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Ein Maurer mit einem Tagesverdienst von 3 Mk. thut wohl, außerhalb zu wohnen; freilich hat er nach des Tages Last und Mühen noch einen weiten Weg zu wandern, aber ein Stück Weges kommen ihm Frau und Kinder gesund und frisch, gestärkt durch herrliche Natur, entgegen und geleiten ihn in sein wohnliches Daheim. Die Wohnung besteht aus Wohnstube, Schlafstube und Küche und kostet halb so viel, als die einzige Stube in Leipzig seiner Zeit. Reinlich und sauber sind die Räume, da ein jeder nur zu einem speciellen Zweck benutzt wird. Für das erübrigte Geld kaufte die sorgsame Hausfrau eine saubere Schüssel und einige Teller und die Kartoffel, wenn auch nur mit Salz genossen, wird nicht mehr aus rußigem Topfe auf den nackten Tisch gestülpt. Heimisch fühlt sich der Mann in seinen vier Pfählen, müde legt er sich zur Ruhe und kräftigt sich zu neuer Arbeit.

Der Winter zieht ein und mit ihm die Zeit der Arbeitslosigkeit, aber man schlägt sich rüstig durch, und so erbärmlich arm, wie in Leipzig dereinst, ist man nicht mehr.

In Leipzig dagegen geht nach der Arbeit der Maurer in die Schnapskneipe, weil er sich in der einzigen, nicht saubern Stube nicht wohl fühlt, und wenn der November kommt und mit ihm die arbeitslose Zeit, dann fällt er mit seiner Familie der öffentlichen Armenpflege zur Last."

Ein anderer Pfleger, der ebenfalls Lehrer ist, giebt Folgendes zu erwägen:

„Einem großen Theil unserer armen Familien fehlt aller Sinn für ein behagliches Daheim. In den Zimmern herrscht die größte Unordnung und Unsauberkeit, für gute Luft fehlt jedes Bedürfniß und Verständniß. Dabei sind die Räume öfterer überheizt als zu kalt. Hierin wird nur dann gründlich Wandel geschafft werden können, wenn das *Verständniß* für bessere Verhältnisse erzielt werden kann. Einen großen Theil der Arbeit haben unsere *Schulen* zu leisten, in denen auf vernünftige *Hygiene* besonders Werth gelegt werden muß, in Naturgeschichts- und *Religions*unterricht. Auf die Erwachsenen ist sehr schwer einzuwirken; am fruchtbarsten dürfte es sein, eine kleine *Schrift* gratis zu vertheilen, die in populärer, durchaus anschaulicher Weise die hygienischen Verhältnisse darlegt. Am empfehlenswerthesten wäre sicher eine kleine Erzählung, die eine Musterfamilie aus Arbeiterkreisen vorführt und in schlichter Weise das behagliche Glück derselben schildert. Es wäre jedenfalls eine dankbare Aufgabe für den Verein für Socialpolitik, durch ein Preisausschreiben eine solche zu gewinnen. Daß dadurch Erfolge erzielt werden können, dafür liegen Erfahrungen vor."

Wie wir schon oben dargelegt haben, sind wir in der That der Meinung, daß der Kampf gegen die chronische Wohnungsnoth der ärmeren Bevölkerungsklassen in den deutschen Großstädten gekämpft zu werden verdient. Der Feind wird allerdings gleichzeitig von vielen Seiten aus angegriffen werden müssen, und die Anstrengungen werden, wie auf anderen socialpolitischen Gebieten, so auch auf diesem große sein. An dem Siege, wenn auch an einem späten Siege, kann es dann nicht fehlen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Anhang.

I.

Die Wohnung des Leipziger Arbeiters.

Von

C. Gruner, Baucommissar.

Es scheint fast, als ob die unverhältnißmäßig hohen Miethpreise in Leipzig, zum Theil wenigstens, auf Tradition beruhen. Aus gerichtlichen Gebäudetaxationen vom Ende des vorigen und Anfange des laufenden Jahrhunderts geht hervor, daß die „gute, billige Zeit" der weiträumigsten Wohnungen für 100 oder 150 Thaler, deren sich einzelne Einwohner anderer großer Städte noch entsinnen, für Leipzig nie existirt hat oder doch viel weiter zurück gesucht werden muß. Sicher hat ja die durch Messen und Universität bedingte starke Nachfrage schon von jeher einen Theil der Schuld getragen; in neuerer Zeit indessen wird die Ursache mehr in den horrenden Bauplatzpreisen (selbst in den äußeren Vorstädten) zu suchen sein. Diese, zusammen mit dem durch Lohnerhöhungen, Arbeitsverkürzung und Aufschlag der Baumaterialienpreise bedingten enorm theueren Bauen in Leipzig, machen es begreiflich, daß die Speculation sich nur dem rentabelsten Gebiet der Bauunternehmung zuwendet, und dazu gehört die Erstellung ganz billiger Wohnungen entschieden nicht. Die Beschaffung eigentlicher Arbeiterwohnungen ist vielmehr in Leipzig von jeher dem Zufalle überlassen worden. Die schmalen, tiefen Grundstücke der inneren Stadt mit ihren engen Höfen und „Schlippen" enthalten allerlei halb und ganz dunkele Räume, für die selbst zu Meßzeiten sich keine Liebhaber gefunden haben, und die deshalb, verhältnißmäßig immer noch theuer genug, an ganz anspruchslose Miether vergeben wurden. Es ist das die Domäne des Alkovens, des Zwischenbodens und des Bretverschlags, der engen, finsteren Gänge und der halsbrechenden Holzstiegen. Auch der reichstbegüterte Hausbesitzer, der vielleicht durch Stiftung von Hunderttausenden für einen fashionablen Zweck seinen Namen auf die Nachwelt überliefert, entblödet sich nicht, das letzte, schlechteste Winkelchen an die Armuth zu vermiethen, und klagt laut über den Druck der Bau- und Gesundheitspolizei, die ihn in seinem „freien Gebahren" beschränken will. Aber auch bei den Neu-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

bauten der Vorstädte gehört es zu den Ausnahmen, wenn auf die Erstellung ganz billiger und doch zweckmäßiger und gesunder Wohnungen von vornherein Bedacht genommen wird. Vielleicht trägt die im sächsischen Volkscharakter stark ausgeprägte Eitelkeit dazu bei, daß Niemand sich gern als Arbeiter oder gar als unbemittelt bekennt und demgemäß glaubt, auch in der Wohnung repräsentiren zu müssen. Die „gute Stube" scheint selbst in Familien, die nicht täglich Fleisch auf dem Tische sehen können, ein unerläßlicher Wohnungsbestandtheil zu sein, und mit solchen Anschauungen müssen dann natürlich auch die Bauunternehmer rechnen. Daher kommt es, daß für Leute, die mit zwei und auch mit einem genügend großen, heizbaren, gesund gelegenen Raum fürlieb nehmen würden, von Hause aus fast nie gesorgt wird. Desto eifriger geschieht das aber nachträglich. Kaum hat die letzte baupolizeiliche Revision eines Neubaus stattgefunden, so werden in den Souterrains und unter den Dächern Verschläge errichtet, Oefen gesetzt und „Logis" mit einer Findigkeit etablirt, die eines guten Zweckes würdig wäre; die eigentlichen und uneigentlichen Wohnräume aber werden in einer Weise ausgenutzt, d. h. mit Untermiethern, Schlafburschen und Arbeitsgehilfen belegt, daß der eigentliche Miether, trotz des hohen Miethzinses, mindestens frei wohnt, zuweilen auch noch Ueberschüsse erzielt. Manchmal erfolgt die stubenweise Vermiethung an Familien auch direct durch den Hausbesitzer, und nicht selten müssen Räume, die ursprünglich für ganz andere Zwecke bestimmt waren, wie Werkstellen, Kegelbahnen, Niederlagen u. dergl., zu Wohn- und Schlafgelassen dienen. Es ist somit nicht zu viel gesagt, wenn die Wohnung des Leipziger Arbeiters im Durchschnitt als schlecht bezeichnet wird, und sicher geht man nicht fehl, wenn man diese Verhältnisse mit der socialdemokratischen Unzufriedenheit, die ja hier einen ihrer Hauptsitze hat, in Zusammenhang bringt. Muß doch selbst der Mittelstand direct und indirect unter den Ansprüchen und dem Luxus der Leipziger Plutokratie leiden und sich vielfach gedrückt fühlen.

Bei allem Aufwand für die Tonkunst, den Handel und gewisse Wissenschaften geschieht für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse aus freier, gemeinnütziger Entschließnng nichts, und nur durch obrigkeitliche Vorschriften und Intervention kann einer zu argen Verschlechterung derselben vorgebeugt werden. Die neue Localbauordnung für Leipzig hat denn auch dieser Seite der Bauthätigkeit ihre ganze Aufmerksamkeit zugewandt. Aus der großen Anzahl vortrefflicher Bestimmungen greifen wir nur einige heraus. So soll z. B. jeder Wohnraum direct ins Freie führende Fenster und mindestens 3 m lichte Höhe besitzen; Kellerwohnungen sind nur unter sehr einschränkenden Bedingungen zulässig; Untervermiethung soll in denselben ganz verboten sein; Dachausbau, d. h. zu Wohnzwecken, ist nur bei Häusern von höchstens 4 Geschossen statthaft; die Decken solcher Wohnungen müssen mindestens zur Hälfte 3 m über dem Fußboden liegen und nirgends unter 80 cm herab sinken; die Dachfenster dieser Wohnungen dürfen nur „stehende" sein: die Deckenbalken dürfen nicht unmittelbar die Dacheindeckung tragen (was namentlich bei den in Leipzig sehr gebräuchlichen Holzcementdächern von Wichtigkeit ist); jede

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Wohnung muß mindestens aus Stube, Kammer und Küche bestehen (die durchgängige Forderung einer Küche scheint uns über das Ziel hinauszugehen); eine Treppe soll in der Regel nur für je 2 Wohnungen in jedem Geschoß dienen u. s. w.

Diese neue Bauordnung, die in manchen Punkten auch rückwirkend sein soll, ist nun aber leider z. Z. noch nicht in Kraft getreten, und die Bauunternehmer und Hausbesitzer können sich inzwischen noch auf die alten, ziemlich unvollständigen resp. dehnbaren Vorschriften berufen; dadurch wird das Einschreiten gegen allzu grobe Verstöße wider die Wohlfahrt ihrer Mitmenschen, wenn auch nicht unmöglich, in den meisten Fällen doch ziemlich umständlich und langwierig. Die Hauptfälle, die dabei vorkommen, sind etwa folgende: Es sind Keller- oder Dachräume als „Wohnungen" vermiethet worden, und es stellt sich auf die durch die Miether selbst oder die Organe des Stadtraths erstattete Anzeige mit Hilfe der vor dem Neubau vorgelegten und bei den Bauakten behaltenen Zeichnungen heraus, daß die fraglichen Localitäten anfänglich nicht für Wohnzwecke bestimmt und eingerichtet waren, oder daß ihr Gebrauch für solche sogar ausdrücklich verboten worden war (was z. B. bei fensterlosen Räumen zwischen den Wohngelassen häufig geschieht); so wird unter Hinweis auf diesen Vorgang die fernere derartige Benutzung unter Strafandrohung einfach verboten. Erscheint es in einzelnen Fällen, z. B. bei trockenen, hoch aus dem Erdboden ragenden Souterrains, unbedenklich, eine Ausnahme zuzulassen, so werden durch das Baupolizeibureau und den Stadtbezirksarzt die baulichen Herstellungen bezeichnet, die eine solche Genehmigung zur Voraussetzung haben muß. — Nicht ganz so glatt ist das Verfahren bei alten Gebäuden, von denen keine Baugenehmigungen nebst Zeichnungen vorliegen, und wo die Besitzer oder Insassen vielfach glauben, daß die ärgsten Mißstände durch die lange Dauer ihres Bestehens geheiligt und unanfechtbar geworden sind. Zum Glück kommt in solchen Fällen häufig das durchschlagende Gewicht der sanitären Gründe der wankenden Bauordnung zu Hilfe. — Die größte Schwierigkeit bereiten diejenigen Fälle, wo durch Neubauten auf der Grenze den schon bestehenden, zumeist mit ausdrücklicher Genehmigung der Behörde errichteten Nachbargebäuden Licht und Luft in der schlimmsten Weise beschränkt oder auch ganz entzogen wird. Sie lassen sich meist nur durch Compromisse aller Art in erträglicher Weise lösen.

Recht wichtig für die dicht bewohnten Häuser ist die specielle Aufmerksamkeit, welche bestehenden und neu einzurichtenden Waschküchen geschenkt wird. Neben den Vorschriften über lichte Höhe und zulässige Einsenkung derselben ins Terrain bestehen solche für deren Fußböden, Dunstabzüge u. s. w. Auch die bauliche Beschaffenheit der Dienstboten-Schlafräume (Mädchen, Kellner ꝛc.) wird bei sich bietender Gelegenheit untersucht und, dafern nöthig, auf deren Verbesserung gedrungen. Namentlich ist dabei das Bestreben darauf gerichtet, die wandschrankartigen Kojen an den Corridorenden, welche zumeist in den Baupolizeizeichnungen euphemistisch mit „Garderobe" bezeichnet werden, der Benützung als „Mädchenkammer" zu entziehen, resp. bei Neubauten ganz zu unterdrücken.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Nicht unerwähnt möchten hier ferner die verschärften Anforderungen an die Locale bleiben, für welche eine Schankconcession nachgesucht wird. Bei der damit verbundenen Localbesichtigung durch Baupolizeibeamte wird zumeist die ganze Beschaffenheit des betreffenden Gebäudes ins Auge gefaßt, und die Möglichkeit, die Abstellung der gefundenen Mängel zur Bedingung für die Concessionsertheilung zu machen, giebt der Behörde (mit Hinsicht auf die Veranlassung nur zu häufig) einen willkommenen und wirksamen Hebel in die Hand, den betreffenden Hausbesitzer zu mancher Verbesserung zu nöthigen, die dem ganzen Gebäude zu Gute kommt.

Außerdem wäre endlich der Fälle zu gedenken, da der Hausbesitzer die Klagen seiner Miether wegen kleiner, ihm selbstverständlich zufallender Instandhaltungen unbeachtet läßt und erst zufolge baupolizeilichen Einschreitens die nöthigen Reparaturen am Dache, die Erneuerung eines durchgerosteten Ofenrohrs, die Instandsetzung eines Watercloset's oder dergl. m. bewirken läßt. Daß derartige Beschwerden von den Bewohnern der billigsten Wohnungen, d. h. Arbeitern, am häufigsten einlaufen, liegt in der Natur der Sache.

Es erübrigt vielleicht, noch einen Blick auf die Unterkunft der unverheiratheten Arbeiter in Leipzig zu werfen. Soweit diese zu der Kategorie der „Schlafburschen" gehören, kann man sich aus dem über die Arbeiterwohnungen bereits Gesagten ungefähr selbst ein Bild machen. Die in den Zeitungen als „Schlafstelle für einen Herrn" ausgebotenen Gelegenheiten sehen mitunter recht curios aus, so daß man sich nicht mehr wundert, warum den jungen Leuten aller Sinn für Ordnung, Sauberkeit und häusliches Behagen abhanden kommt. Besser ist es im Allgemeinen mit den Herbergen bestellt, wo ja auch Einzelne ständig wohnen. Unter diesen giebt es sogar solche (z. B. die der Schuhmacherinnung), die geradezu als Muster gelten dürfen.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

II.

Ein Versuch zur Beschaffung guter Wohnungen für Arme in Leipzig.

Von

Gustav de Liagre.

Die Frage der Beschaffung guter Wohnungen für Arme bildet einen so wichtigen Theil der Wohlthätigkeitsbestrebungen unserer Zeit, daß ich gern der Aufforderung nachkomme, über meinen bescheidenen Versuch zu berichten, dieser Frage praktisch näher zu treten.

Angeregt durch die großartigen Erfolge, welche Octavia Hill auf dem gleichen Gebiete in London erzielt hat[1]), kaufte ich im Jahre 1883 im Verein mit 12 Herren und Damen, welche mir die Leitung des Unternehmens übertrugen, in einer der Vorstädte Leipzigs ein großes Hausgrundstück, bestehend aus Vorderhaus, Hinterhaus und kleinem Seitengebäude, für den Preis von ca. 135 000 Mark. Jeder von uns zahlte 5000 M. = 65 000 M.; für den Rest von 70 000 M. nahm ich eine Hypothek von 70 000 M. zu 4 % auf.

Von dem System des Baues oder Ankaufes kleiner Häuser mußte ich, trotz der großen Vortheile, die dieses System zweifellos bietet, von vornherein absehen, da das Casernenbausystem in Leipzig das allgemein übliche und der Baugrund theils deshalb, theils aus anderen Gründen so enorm theuer ist, daß eine Verzinsung des Grundcapitals von 4 %, die ich unter allen Umständen erzielen wollte, bei Verfolgung des Cottagesystemes mindestens fraglich, wahrscheinlich unerreichbar geblieben wäre.

Ueberdies hielt ich es für richtig, meinen Versuch gerade im Anschluß an resp. auf dem Boden der hierorts effectiv bestehenden Wohnungsverhältnisse zu machen.

---

[1]) Aus der Londoner Armenpflege (Houses of the London Poor) von Octavia Hill. Wiesbaden 1878.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Miethpreise stellte ich unter Zugrundelegung folgender Rechnung fest. Verzinsung zu 4 % von 65 000 M. Kaufpreis und 70 000 M. Hypothek = 5400 M. Grundsteuer, Gas- und Wasserzins 600 M.; Reparaturen und Reserve (dieser Betrag ist wegen der intensiven Bewohntheit des Hauses sehr hoch zu veranschlagen), ca. 1500 Mark; Vorderhaus, Seitengebäude und Hinterhaus enthalten zusammen 120 Zimmer. Hiernach konnte ich einfenstrige Stuben à ca. 1 M. pro Woche vermiethen, zweifenstrige je nach der Höhe des Stockwerkes à 1,80—2,20. Da ich für Familien von mehr als drei, höchstens 4 Köpfen das Wohnen in einem Raum für einen großen Uebelstand halte, so suchte ich solchen Familien das Miethen von 2 Stuben dadurch zu erleichtern, daß ich zwei- und einfenstrige Stuben zusammen zu ca. 2,50 M. (also billiger als zwei- und einfenstrige Stube einzeln) abgab. Größere Wohnungen als Stube und Kammer (zwei- und einfenstrige Stube, eventuell noch mit Alkoven) vermiethe ich in der Regel nicht, da die Wohnungsnoth, resp. Wohnungstheuerung für Familien, die 3 Räume bezahlen können, hierorts weniger schlimm ist, als für die Aermeren, die nur die Miethe für 1—2 Räume aufbringen können; diese letzteren müssen in der Regel zur Aftermiethe ihre Zuflucht nehmen, deren große Uebelstände ich als bekannt voraussetzen kann. Die Kellerräumlichkeiten vermiethete ich, soweit solche vorhanden, à 10 Pf. pro Woche.

Soweit es möglich ward, suchte ich zu einander passende Elemente in einem und demselben Corps de Logis zu vereinigen, ohne jedoch hierin allzu peinlich zu sein. Jedes Familienhaupt muß beim Miethen einen Miethcontract unterschreiben, wonach ihm die Kündigung vierteljährlich, mir jedoch wöchentlich freisteht; speciell habe ich mir das Recht sofortiger Kündigung gewahrt, wenn die wöchentlich praenumerando zu zahlende Miethe nicht pünktlich entrichtet wird.

Diese zwei Punkte, wöchentliche Zahlung der Miethe und die Möglichkeit für den Unternehmer, saumselige Zahler, sowie streitsüchtige, klatschsüchtige oder moralisch bedenkliche Miether (Trinker, Raufbolde oder Frauen, deren Lebenswandel anstößig ist) sofort entfernen zu können, sind ganz unerläßliche, wichtige Punkte für die Lebensfähigkeit des Unternehmens.

Es ist bei der großen Zahl von Familien, die man aufnimmt, nicht immer möglich, vorher ganz Genaues über sie zu erfahren; ich halte es auch nicht für zweckdienlich, in der Aufnahme allzu ängstlich zu sein, weil ein Haus, wie das von mir verwaltete, kein Haus für hervorragende „Musterarme", sondern für Durchschnittsarme sein soll. Aus diesem Grunde habe ich dasselbe auch denen nicht verschlossen, welche öffentliche Armenunterstützung genießen.

Ein wichtiger Punkt ist die wöchentliche Reinigung der Treppen, Corridore, Aborte. Hierfür habe ich, Octavia Hill nachahmend, die Einrichtung getroffen, daß diese Arbeit der Reihe nach pro Etage von allen weiblichen Familienhäuptern besorgt wird, wofür ich ihnen jedesmal 50 Pf. vergüte (der Betrag hiefür ist meiner Budgetcalculation unter Reparaturen ꝛc. vorgesehen); durch diese Zahlung erreiche ich, daß nie Streit dar-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

über entsteht, wer zum Reinmachen an der Reihe ist, und daß ich kränkliche Frauen, sowie alleinstehende Männer ohne Ungerechtigkeit davon ausschließen kann, endlich, daß ich ziemlich streng in meinen Anforderungen bezüglich der Reinlichkeit sein kann.

Im Souterrain des Hauses ist eine Waschküche, welche für 10 Pf. pro Tag benützt werden kann, da das Waschen in größerem Umfange in den Wohnungen nicht gestattet ist.

Die Wasserleitung habe ich in allen unter meiner Verwaltung stehenden Wohnungen auf den Vorsaal legen lassen, so daß jeder Miether sie benutzen kann, ohne die Wohnung eines anderen zu betreten.

Beim Auszug eines Miethers inspicire ich die Räumlichkeiten, speciell um zu prüfen, ob der Ofen in gutem Zustande und ob die Wohnung frei von Ungeziefer ist. Für diese zwei Punkte zu sorgen, halte ich für Pflicht; im Uebrigen lasse ich die Wohnung nicht jedesmal frisch weißen, thue dies aber nachträglich, wenn der neue Miether sich nach einiger Zeit als reinlich, ordentlich und pünktlich beweist.

Wichtig ist die Wahl eines zuverlässigen Hausmannes; besonders ist darauf zu achten, daß die Frau desselben rüstig, ordentlich und fleißig ist, da die Hausmannsleute gewissermaßen die Vertrauensleute des Administrators sein müssen, die nicht nur das Geld für die Waschküche einzucassiren und Hof und Hausflur in Ordnung zu halten haben, sondern deren Ansicht man auch hören muß, wenn Streit im Hause vorkommt, oder wenn über irgend eine Familie geklagt wird.

Hier komme ich nun an die große Klippe unseres Unternehmens, über deren Vermeidung ich etwas ausführlicher sein muß. Bei dem dichten Nebeneinanderwohnen so vieler, meist ungebildeter Menschen sind Streit, Zank, Klatscherei nie ganz zu vermeiden.

Nicht nur ist der Gesichtskreis des Armen beschränkt, nicht nur fehlen ihm die äußeren größeren Interessen, die staatlichen oder städtischen, sondern auch die inneren, die wissenschaftlichen, und leider meist auch die religiösen; dazu ist er fast ausnahmslos unerzogen und handelt nicht nach bestimmten Grundsätzen, sondern nach Regungen, ist deshalb meist gutmüthig, aber selten gerecht und rücksichtsvoll. Dabei hat er doch in der Regel eine gute Meinung von sich, und wenn es ihm schlecht geht, so sucht er die Schuld in unverdienten äußeren Unfällen oder Umständen, nicht da, wo sie zu suchen ist, in der eigenen Schuld.

Man erzielt im Verkehr mit dem Armen die besten Erfolge, wenn man dieses sein kindisches, unreifes Wesen und Urtheil stets im Auge behält und ihm mit Ernst und Festigkeit entgegentritt, durch welche ja immerhin die Herzensfreundlichkeit hindurchblicken kann und der Wunsch, ihm zu helfen. Durch Festigkeit und Gerechtigkeit gewinnt man allein das Vertrauen des Armen, ohne das man ihm nicht näher treten und auf ihn wirken kann. Zunächst, d. h. wenn man zuerst mit ihm in Berührung kommt, muß man immer auf Mißtraueu gefaßt sein. Es ist das wahrlich kein Wunder; denn im Allgemeinen kann der Arme aus seinen Berührungen mit den social höher Stehenden nicht zur Ueberzeugung gelangen, daß diese sich Mühe geben wollen, sein Loos wirklich und dauernd

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

zu verbessern; der Staat ist für den Begriff des Armen leider weniger der Inbegriff des Schutzes seiner sittlichen, geistigen, nationalen Interessen, als der Inbegriff des Steuerzahlens, des Militärzwanges und der polizeilichen Controle.

Vielleicht ist der betreffende Arme noch nie mit einem Menschen aus den höheren Ständen zusammengetroffen, dem es Ernst um die Bemühung war, ihm emporzuhelfen. Wie kann man da Vertrauen vom Armen verlangen, ohne ihm vorher den Beweis geliefert zu haben, daß man ihm selbstlos und ernsthaft wohl will? Ich kehre nach dieser Abschweifung zu meinem Thema zurück.

Ist also Unfriede zwischen zwei Familien ausgebrochen, so muß man zunächst beide Theile abhören, dann sich den Sachverhalt durch die Hausmannsleute erzählen lassen. Häufig läßt sich ohne Weiteres durch eine kurze Ermahnung Frieden stiften. Erneuert sich der Hader, so ist besonders darauf zu achten, ob über eine Familie oder über eine Person von mehreren unabhängigen Seiten Klage geführt wird.

Letzteres ist ein fast unfehlbarer Fingerzeig. Wiederholt habe ich, manchmal schweren Herzens, einer Familie die Wohnung aufgekündigt, über die von mehreren Seiten geklagt wurde, und ich habe fast ausnahmslos das Richtige getroffen. Speciell entsinne ich mich eines Falles, in dem gegen eine Frau, die sich mit großem Geschick mir gegenüber stets als harmlos darzustellen wußte, die Klagen sich häuften, ohne daß ich beweisen konnte, daß sie der schuldige Theil sei; aber als sie endlich auszog, war plötzlich der Friede wiederhergestellt.

Im Uebrigen darf man nicht zu ängstlich sein, im Fall Streit unter den Miethern ausbricht, auch einmal etwas zu hart aufzutreten. Besser, man kündigt einem Miether, der nur einen Theil der Schuld trägt, als daß Unfriede einreißt. Ist die Entscheidung zu schwer, so muß man beiden streitenden Theilen mit Kündigung drohen und sie natürlich auch vollziehen, wenn keine Besserung eintritt. Auch hierin thut die Uebung viel, und je mehr man mit den Armen verkehrt, um so sicherer wird das Urtheil und um so seltener ein Irrthum.

Viel leichter als das Friedenstiften und Friedenerhalten ist nach den von mir gemachten Erfahrungen das pünktliche Eintreiben der Miethe. Hierbei ist die wöchentliche Eincassirung eine größere Wohlthat für den Armen, als man es glaubt, wenn man der Sache fern steht.

Der Arme, der, wie ich schon sagte, sein Leben hindurch nur ein großes Kind bleibt, denkt nie weit in die Zukunft. Man verspreche ihm für Entbehrungen in der Gegenwart die größten Vortheile für die Zukunft, er wird nicht darauf eingehen, und geht er darauf ein, so wird er nicht die sittliche Kraft haben, seine Vorsätze zu halten; was weiter als einige Monate hinaus in der Zukunft liegt, bildet keinen Factor mehr für seine Entschlüsse und Handlungen. Ein Jahresbudget mit ordentlicher Eintheilung dessen, was nothwendig, was nützlich, was überflüssig ist, macht der Arme nie; er lebt von der Hand in den Mund, und er bezahlt alle seine Bedürfnisse theuerer, resp. kauft Alles schlechter, als der Bemittelte, theils weil ihm Umsicht und Berechnung fehlt, theils

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

weil er den Credit, den er beim Bäcker, Schuster, Schneider genießt, unverhältnißmäßig theuer bezahlen muß.

Es ist schon viel gewonnen, wenn man ihn dadurch, daß man ihm die Miethe wöchentlich abholt, veranlaßt, einen gewissen Wochenüberschlag zu machen, wodurch er wenigstens berechnen lernt, wie viel er für Miethe, Brot, Heizung, Schuhe ꝛc. braucht.

Das Abfordern der Miethe ist ein wichtiger Punkt: erstens, weil man dadurch regelmäßig mit dem Armen in Berührung kommt, zweitens, weil er bestimmt weiß, an dem und dem Tage muß das Geld bereit sein. Sieht man mit Strenge auf pünktliche Zahlung und droht mit Exmittirung, wenn sie nicht erfolgt, so liegt das Geld in der Regel bereit, wenn man am bestimmten Tage erscheint. Ich hatte im Ganzen im 1. und 2. Jahre meiner Verwaltung nur ca. 1 % Miethausfälle, und heute ist kein Pfennig Miethe rückständig, außer dem Betrage für 2 Wochen von einer Wittwe, die schwer krank im Krankenhause liegt. Dabei hatte ich in $2^1/_4$ Jahren nur wenige Exmissionen vorzunehmen, in diesem Jahre noch nicht eine einzige.

Nach den Wohnungen ist fortwährend große Nachfrage; ich habe jetzt keine einzige Stube leer stehen, und für 4 Stuben, die ich am 1. Januar mit in Administration nehmen will, liegen schon viele Anmeldungen vor.

Mit dem Vermiethen der einzelnen Wohnungen an Arme bin ich nur nach und nach vorgegangen, je nachdem die früheren Miether auszogen. Augenblicklich habe ich 54 Stuben an 32 Parteien vermiethet. Der übrige Theil des Hauses (z. Th. Werkstellen) wird von einer Immobilienactiengesellschaft für mich verwaltet. Das wöchentliche Eincassiren der Miethe haben drei Damen freiwillig übernommen.

Eine vierprocentige Verzinsung des Capitales habe ich bis jetzt ohne Schwierigkeit erzielt, halte eine solche auch für die Zukunft für gesichert und in allen Fällen für unschwer zu erzielen, wenn das betreffende Hausgrundstück preiswerth gekauft und mit einigem Verständniß verwaltet und vermiethet wird, wozu nur etwas Erfahrung, Umsicht und etwas praktisches Geschick nöthig ist, keine außerordentliche oder hervorragende Arbeitskraft. Ich bedarf für diese Administrationsthätigkeit wenige Stunden wöchentlich, in den Zeiten vor dem Quartalswechsel etwas mehr und kann diese Arbeit neben meinem kaufmännischen Berufe leicht leisten, wie denn überhaupt die äußeren Schwierigkeiten für ein derartiges Unternehmen geringer sind, als sie beim ersten Anblick erscheinen.

Anders steht es natürlich um die Frage, ob und in wieweit es dabei gelingt, erziehend und fördernd in das Leben ärmerer Mitmenschen einzugreifen.

Hierin steht mir Octavia Hill als leuchtendes, unerreichtes und unerreichbares Vorbild vor Augen.

Sie widmete den ihre Häuser bewohnenden Armen einen großen Theil ihrer Zeit und ihrer hohen, reichen Geistesgaben; ihr gelang es, viele von ihnen sittlich und geistig zu erheben.

Ich möchte ihre Arbeit der unserigen gegenüberstellen, wie die Werke eines Künstlers von Gottes Gnaden gegenüber einer ordentlichen Hand-

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

werkersarbeit. Gelang ihr das Emporziehen vieler Seelen zu ihrem Heiland, so müssen wir schon sehr zufrieden sein, wenn es uns gelingt, einigen unserer Mitmenschen ein etwas besseres, etwas reinlicheres und billigeres Obdach zu schaffen, als sie vordem besaßen, und sie zu etwas mehr Ordnung, Sauberkeit und vielleicht auch mehr Zufriedenheit zu erziehen. Ihnen Höheres zu vermitteln, müssen wir zwar jederzeit mit Freuden bereit sein, ohne aber ungeduldig zu werden, wenn in den meisten Fällen solcher Erfolg ausbleibt.

Ich schließe meinen Bericht mit dem Resumé: die Beschaffung besserer Armen- und Arbeiterwohnungen bei mäßiger Verzinsung des angelegten Capitales ist nicht nur nicht unmöglich, sondern weit minder schwierig, als es scheint, für den, der einige Arbeitslast übernehmen will und mit einigem praktischen Sinn und gesundem Menschenverstand an die Sache herantritt; was über diese Verbesserung der Wohnungsverhältnisse hinaus erzielt wird, hängt allein von der Persönlichkeit derer ab, die dem Unternehmen ihre Kräfte widmen.

Anmerkung des Herausgebers.

Wenn der Herr Verfasser auch Octavia Hill nicht überschätzt, so unterschätzt er doch die Erfolge des Leipziger Unternehmens in dieser Beziehung. Die erzieherische Einwirkung auf die fraglichen Armen liegt im wesentlichen den drei Damen, Frau H., Fräulein C. und Fräulein P., ob, welche dem Eincassiren der Miethen wöchentlich fast einen ganzen Nachmittag zu widmen haben, da sie von den armen Familien, besonders von den Frauen, in aller Noth und Sorge um Rath und Unterstützung angegangen werden. — Diese Damen glauben in der That das Vertrauen vieler dieser Armen gewonnen zu haben und damit die Thür zum wohlthätigen Einfluß in allen Beziehungen. Eine dieser Damen hat jüngst Octavia Hill besucht und deren berühmte Unternehmungen in London an Ort und Stelle studiren können. Sie hat gefunden, daß die Verhältnisse in London um das Vielfache schlimmer liegen, als in Leipzig, daß dort die Wohlthätigkeit der Miß Hill und der zahlreichen Freundinnen, die sie unterstützen, bei den Armen selbst nicht nur auf passiven, sondern auf activen Widerstand stößt, da der arme Engländer die Fürsorge seitens wohlhabender anderer Menschen zunächst für eine unberechtigte Einmischung in seine privaten Verhältnisse zu halten pflegt. Aber auch die wirthschaftliche Lage, die Reinlichkeit, die Gesundheit, die Kleidung der Londoner Pfleglinge seien unvergleichlich viel schlechter, als die der Leipziger Pfleglinge. Octavia Hill habe auf Grund der Schilderungen der bezüglichen Leipziger Zustände das Leipziger Armenheim geradezu ein „Paradies" genannt. Wir sehen also, daß Herr G. de Liagre mit seinen Freunden und Gehülfinnen intensiv mehr erreicht hat, als Octavia Hill nach Maßgabe der Londoner Verhältnisse erreichen konnte. Extensiv bleibt sie auch für Leipzig ein Vorbild, insofern es ihr gelungen ist, ihrem Unternehmen zahlreiche Freunde und mehrfache Nachahmer zuzuführen, was in Leipzig noch zu wünschen bleibt. E. H.

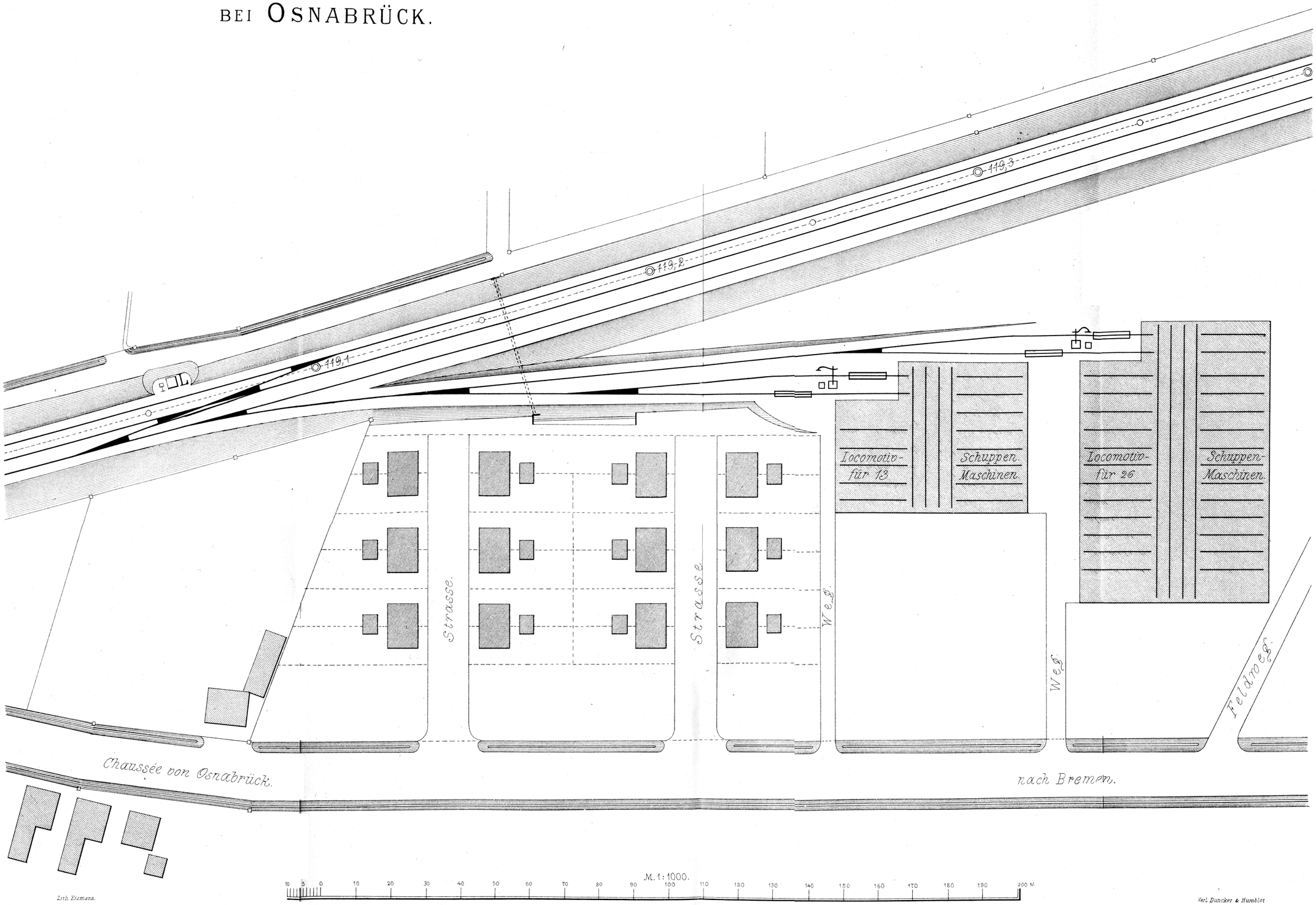
Pierer'sche Hofbuchdruckerei. Stephan Geibel & Co. in Altenburg.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

LAGE-PLAN

der Beamten-Wohnhäuser der Colonie Schinkel

BEI OSNABRÜCK.



Lith. Ehemann.

Verl. Duncker & Humblot

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57278-6 | Generated on 2025-07-28 12:18:17
OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/