

# Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland

Dritter Band

Schweiz, England, Frankreich, Belgien,  
Vereinigte Staaten, Rußland, Norwegen,  
Schweden, Dänemark

Herausgegeben vom  
Verein für Socialpolitik



Duncker & Humblot *reprints*



**Schriften**  
des  
**Vereins für Socialpolitik.**

---

XCVII.

**Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage.**

Dritter Band.



**Leipzig,**  
Verlag von Duncker & Humblot.  
1901.

Neue Untersuchungen  
über die  
**Wohnungsfrage**  
in Deutschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

---

Dritter Band.

Schweiz. England. Frankreich. Belgien. Vereinigte  
Staaten. Rußland. Norwegen. Schweden. Dänemark.



Leipzig,  
Verlag von Duncker & Humblot.  
1901.



**Alle Rechte vorbehalten.**

## V o r w o r t.

Bei Auswahl und Gewinnung der Mitarbeiter für diesen letzten Band der Untersuchungen ist die Kommission durch die Herren Prof. Dr. Bücher in Leipzig (für die Schweiz), Prof. Dr. Rauberg in Prag (für Belgien) und Prof. H. W. Farnam in Yale (für die Vereinigten Staaten) unterstützt worden.

Aber auch dieser Band ist nicht ganz programmgemäß zu stande gekommen. Abgesehen von England, für das leichter ein über das ganze Material verfügender deutscher Bearbeiter zu finden war, sollte jedes fremde Land von einem Angehörigen desselben bearbeitet werden. Es erwies sich jedoch als unmöglich, einen geeigneten Bearbeiter für Frankreich zu gewinnen; auch für Schweden und Dänemark, die Prof. Holst ursprünglich hatte mitbearbeiten sollen, war es nicht mehr rechtzeitig möglich. In allen diesen drei Fällen hat Herr Prof. Dr. Albrecht in dankenswertester Weise selbst ausgeholfen. Nur für Italien gelang es überhaupt nicht, einen Bearbeiter zu bekommen, was aber bei den geringen Leistungen dieses Landes auf dem Gebiete der Wohnungspolitik nicht von großem Belang ist. Dagegen ist der von dem Oberarchitekten des Londoner Grafschaftsrates Herrn W. E. Riley in liebenswürdigster Weise zur Verfügung gestellte Bericht über die großartigen Sanierungsarbeiten dieser Körperschaft eine wertvolle Bereicherung dieses Bandes.

Alles in allem giebt dieser somit, wenn auch die einzelnen Beiträge sehr verschieden an Umfang und Ausführlichkeit sind, doch ein ziemlich lückenloses Bild der Kulturarbeit, welche auf diesem Gebiete im übrigen Ausland, abgesehen von Österreich, in den letzten Jahrzehnten unter teils gleichen, teils abweichenden Verhältnissen geleistet worden ist. Es zeigt uns, daß Deutschland in der Wohnungspolitik heute eine Mittelstellung

einnimmt: weiter fortgeschritten als ein Teil der fremden Länder, in denen noch wenig oder fast gar nichts geschehen ist, steht es doch hinter anderen — so namentlich England, z. T. auch der Schweiz, Belgien und den Vereinigten Staaten —, wenn es sie auch in einzelnen Punkten übertrifft, in anderen, und zwar den wichtigsten, erheblich zurück und kann und muß mutatis mutandis vieles von ihnen lernen. Nur die stete Beobachtung und Vergleichung der Erfahrungen aller Kulturländer wird diese Frage, die, wenn auch heute vielleicht in Deutschland am brennendsten, doch eine internationale, wenigstens alle industriellen Länder erfassende ist, allmählich einer genügenden Lösung entgegenführen.

Freiburg i. B., 15. August 1901.

**Carl Johannes Fuchs.**

# Inhaltsverzeichnis

## zum dritten Band.

	Seite
Vorwort . . . . .	V
I. Untersuchung über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz. Von Dr. F. Mangold, Basel . . . . .	1
II. La question du logement dans la Suisse occidentale. Par A. Schnetzler, Docteur à Lausanne. . . . .	69
III. Die Wohnungsfrage in England. Von Rat Dr. Conrad Bölow Hamburg . . . . .	105
IV. Die Wohnungsfrage in Frankreich. Von Prof. Dr. H. Albrecht, Groß-Lichterfelde . . . . .	163
V. Die Wohnungsfrage in Belgien. Von Dr. Emil Ver Hees, Brüssel, Abteilungschef im Arbeitsministerium (Arbeitsamt) . . . . .	185
VI. The Housing of the Working People in the United States. By Gustavus A. Weber, U. S. Department of Labor, Washington . . . . .	245
VII. Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Rußland. Von Dr. Leo Berthenson, St. Petersburg, ständigem Mitglied des Medizinalrats . . . . .	269
VIII. Die Wohnungsfrage in Norwegen. Von Prof. Dr. Axel Holst, Christiania . . . . .	285
IX. Die Wohnungsfrage in Schweden. Von Prof. Dr. H. Albrecht, Groß-Lichterfelde . . . . .	297
X. Die Wohnungsfrage in Dänemark. Von Prof. Dr. H. Albrecht, Groß-Lichterfelde . . . . .	305
Anhang. Die Sanierungsarbeiten des Londoner Graffchaftsrates. Mit zwei Plänen . . . . .	313



I.

# Untersuchung über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz.

Von

Dr. F. Mangold, Basel.

Printed and bound by the University Press, Basel.



## I. Die Hauptresultate der Wohnungsenqueten in der deutschen Schweiz seit der Baseler Enquete vom Jahre 1889<sup>1</sup>.

Wohl in wenigen Ländern hat man in dem Jahrzehnt von 1890 bis 1900 der Wohnungsfrage im weitesten Sinne und der Wohnungsfrage der unteren Klassen, der Arbeiter, so viele Aufmerksamkeit geschenkt, wie in der deutschen Schweiz, speciell in ihren deutschen Kantonen. Nicht nur, daß sie öffentlich diskutiert wurde, man hat sich auch bald in allen größeren Städten, namentlich den Industriezentren, bemüht, Erhebungen zu machen, Enqueten vorzunehmen, um die zur Beurteilung der Wohnungsfrage erforderlichen Materialien zur Hand zu bekommen. Man hat ferner aus den gewonnenen Thatfachen für die Sanitäts- und Baupolizei praktische Maßregeln zu gewinnen versucht; man hat den Versuch gewagt, ein Wohnungsgesetz, ein neues Stück socialer Gesetzgebung, dem Volke zur Abstimmung vorzulegen, und endlich ist man daran gegangen, dem Staat oder der Gemeinde die Aufgabe zu übertragen, selber Wohnhäuser zu erstellen und zu billigem Zinse auszumieten.

Dabei ist der Gang der Dinge verschieden gewesen. In Basel nimmt man erst die Enquete vor, und auf sie gestützt, versucht man den aufgedeckten Übeln zu begegnen. In Bern ist man gezwungen, erst der dringendsten Not zu wehren, Häuser zu bauen, und erst nachher werden Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse angestellt.

Fast überall aber ist die Initiative zur Behandlung der Wohnungsfrage nicht von der besitzenden oder herrschenden Klasse ausgegangen, sondern, wie Nationalrat Hofmann schon bemerkt hat<sup>2</sup>, von Vertretern der

---

<sup>1</sup> Über die Wohnungsenqueten in der Schweiz i. a. vgl. Archiv f. soc. Gesetzgebung 1896. Über vergleichende Angaben ebenda 1900. Beide Arbeiten von Nationalrat Dr. Hofmann.

<sup>2</sup> Archiv f. soc. Gesetzgebung 1896.



Arbeiter oder von socialdemokratischen Abgeordneten gesetzgebender Körper. Sie war die Folge der Bestrebungen der Arbeiterschaft, den Staat oder die Gemeinde zur Erstellung von Wohnungshäusern zu bringen, dadurch billige Wohnungen zu schaffen und auf den Preis der übrigen Wohnungen zu drücken.

In der That lassen sich alle Forderungen der Arbeiter in der Wohnungsfrage auf die eine zurückführen: billige Wohnungen! Das zeigt die genaue Beobachtung und der Verkehr mit ihnen deutlich. Und wenn sie den Enqueten das Wort reden, so geschieht es mit der stillen Hoffnung, die Aufdeckung der schlechten Wohnungsverhältnisse werde unbedingt den Staatsbau von Wohnhäusern nach sich ziehen.

Wer nicht die engsten und finstersten Gäßchen und Winkel der größeren Städte (Basel, Zürich, Bern u. f. w.) aus eigener Anschauung kennt, wer nicht schon in die überfüllten Wohnungen hineingesehen hat, der ist bei uns leicht geneigt, die Wohnungsfrage als eine akademische zu betrachten. Der friedliche Bürger vom Mittelstand exemplifiziert mit den fremden Großstädten, mit Paris, Berlin und London, und behauptet getrostes Mutes, daß von einer Wohnungsfrage, besser Wohnungsnot, bei uns nicht die Rede sein könne. Auf den ersten Anblick scheint er recht zu haben, wenn man bedenkt, daß eine einzige Stadt (Zürich) über 150 000 Einwohner zählt, und daß die Bevölkerung der ihr in der Größe zunächst stehenden Städte nur 100 000, 70 000 und 60 000 Seelen beträgt. Ja, im Jahre 1893 besaß noch keine Stadt der Schweiz über 100 000 Einwohner<sup>1</sup>.

Erst die Tabellen der Wohnungsenquete von Basel und ihr Text haben deutlich gezeigt, daß man nicht mit ruhigem Gewissen sagen kann, es gebe in der deutschen Schweiz keine Wohnungsfrage. Nachdem die Thatfachen mit den Mitteln der exakten wissenschaftlichen Forschung festgestellt und mit Vorsicht, wie Professor Bücher im Vorwort zur Baseler Enquete schreibt, die Schlußfolgerungen gezogen worden waren, konnte es nicht anders kommen, als daß allseitig, gewissermaßen mit Erstaunen, über die unerwarteten Resultate der Enquete gesprochen und darüber beraten wurde, wie den übeln Zuständen im Wohnungswesen abgeholfen werden könnte.

Und wie es in Basel gegangen war, so ging es in den übrigen Städten des schweizerischen Mittellandes: in Bern, Solothurn, Aarau, Zürich, Winterthur, St. Gallen. Überall, wo sich eine zahlreiche Arbeiter-

<sup>1</sup> Zürich 94 000, Winterthur 16 000, Bern 46 000, Gené 52 000, Basel 70 000 Einwohner.

schaft zusammengefunden hatte, oder wo, wie in Zürich, die Bevölkerung in außerordentlicher Weise zunahm (von 94 000 Einwohnern im Jahre 1893 auf 150 000 im Jahre 1896), deckten die Wohnungsuntersuchungen Übelstände auf, die man nicht, oder nicht in so starkem Maße erwartet hatte. — Darüber, in welcher Weise die Bevölkerung des Landes, der Dörfer, unter einer Wohnungsnot zu leiden habe, sind bis jetzt noch keine Erhebungen gemacht worden. Gewiß ist aber, daß die Frage auch im Dorfe auftritt; nur sind die Leute selten, die sie öffentlich in den Räten zur Sprache bringen.

Im Vorworte zu seinem Berichte schreibt Professor Bücher „die Wohnungs-enquete von 1889 wird immer ein ehrenvolles Denkmal bleiben für den Ernst und die Einsicht, mit welcher Basels Großer Rat und die Regierung die socialen Aufgaben der Gegenwart erfaßt haben, und sie wird für andere Städte ein nachahmenswertes Beispiel bilden“. Die Zeit hat diesen Worten Recht gegeben; denn in der Zeit von 1894—97 haben in Lausanne, Bern, Zürich, Winterthur, St. Gallen und Luzern große Wohnungsuntersuchungen stattgefunden. Soweit ihre Resultate vorliegen, geben sie Bilder der Wohnungsverhältnisse jeder dieser Städte; sie sind aber ganz verschieden ausgefallen, je nach der Fähigkeit des Bearbeiters, das gewonnene Material zu verwerten.

Für die deutsche Schweiz im gesamten ist wenig dabei gewonnen worden; es sind eben nur Einzelbilder, und es ist durchaus falsch, ohne weiteres allgemeine Schlüsse daraus zu ziehen, da doch die Wohnungsfrage von Ort zu Ort in vielen Dingen anders ist. Wohl können wir Resultate vergleichen und einander gegenüberstellen; allein die ungleichmäßige Auffassung der Frage und die verschiedenartige Behandlung des Materials setzen uns manche Schranke. Es wäre sehr zu wünschen, daß in Zukunft bei dergleichen Untersuchungen gewisse Normen festgestellt und genau beobachtet würden.

## Die Wohnungsuntersuchungen von 1889—97 und ihre wichtigsten Resultate.

**Basel<sup>1</sup>.** In der gesetzgebenden Behörde, dem Großen Räte des Kantons Baselstadt stellte im März 1888 ein Socialdemokrat den Antrag: Der Große Rat möge den Regierungsrat beauftragen, eine Enquete über die Wohnungsverhältnisse hiesiger Stadt, namentlich in sanitärischer

<sup>1</sup> Die Wohnungs-Enquete in der Stadt Basel vom 1.—19. Februar 1889. Im Auftrage des Regierungsrates bearbeitet von Karl Bücher, Basel 1891.

Hinsicht vorzunehmen. Am 28. Mai kam der Antrag zur Verhandlung, und nach kurzer Debatte wurde er mit 47 gegen 6 Stimmen für erheblich erklärt. Der Regierungsrat ernannte eine Kommission und übertrug ihr die Behandlung der Angelegenheit. Nach gründlicher Beratung kam sie zur Ansicht, „daß nur eine allgemeine Erhebung mit sorgfältigen Vermessungen und Untersuchungen durch bauverständige Personen, sowie Festlegung der für jede Wohnung gemachten Beobachtungen in einem umfassenden Frageschema zum Ziele führen könne.“ Die Erhebung sollte im Winter durch Baupoliziere vorgenommen werden, und zwar möglichst bald nach der Volkszählung, damit die Resultate beider Aufnahmen zur gegenseitigen Ergänzung und Kontrolle benutzt werden könnten. — Die Enquete wurde am 1. Februar durch 52 Beamte in 26 Erhebungsbezirken gleichzeitig begonnen und bis zum 21. Februar fortgesetzt. Je zwei arbeiteten zusammen und untersuchten durchschnittlich 8 Häuser und 30 Wohnungen im Tage. Die Kosten der Erhebung beliefen sich auf ca. 5800 Fr. für total 887 Arbeitstage. — Die Enquete erstreckte sich auf alle Häuser der Stadt, welche von mehr als einer Familie bewohnt wurden, sofern nicht eine Schlaf- oder Kostgängerei in denselben getrieben wurde oder sie zu irgendwelchen gewerblichen Zwecken dienten. Das gewonnene Material wurde doppelt verwertet, administrativ und statistisch.

Administrativ wurde es in der Weise benützt, daß in einem „schwarzen Buche“ die durch die Enquete ans Licht gezogenen Mängel baupolizeilicher und sanitärischer Art nach bestimmten Rubriken aufgenommen wurden. Die Normen, welche für die Beurteilung der als „Mängel“ anzusehenden Zustände maßgebend sein sollten, wurden dem Entwurfe eines neuen, erst zu erlassenden Hochbautengesetzes entnommen<sup>1</sup>.

Von den 3624 aufgenommenen Häusern gaben 3449, d. h. 95% zu Bemerkungen und zur Aufnahme in das schwarze Buch Anlaß<sup>2</sup>. Letzteres wurde dem Bau- und Sanitätsdepartement übergeben und bietet ihm eine sichere Handhabe, um auf Verbesserung schlechter Wohnungen u. s. w. hinzuwirken, soweit es die bestehenden baupolizeilichen Gesetze gestatten.

Die statistische Bearbeitung des Materials übernahm Professor Bücher. Über die Art der Aufarbeitung giebt er im Vorbericht (S. 16 f.) an Hand der reproduzierten Fragebogen genaue, interessante Auskunft. Die Vorarbeiten und Tabellierungen nahmen 7 Monate in Anspruch.

<sup>1</sup> In Kraft getreten den 27. Juni 1895. Gesetz über Hochbauten: Sanitäre Anforderungen bei Anlage von Bauten, S. 118—156.

<sup>2</sup> Über die Einrichtung dieses Buches vgl. S. 13 f. des Berichtes.

Die statistische Verarbeitung umfaßte die Häuserstatistik und die Wohnungsstatistik. Außerdem stellte Professor Bücher anderweitige Ermittlungen an durch eine Besprechung mit Baseler Arbeitern über das Wohnungsweise und durch Benützung der in den Schlußberichten der Erhebungsbeamten niedergelegten allgemeinen Eindrücke, die sie bei der Aufnahme erhalten hatten. Die Häuserstatistik giebt Aufschluß über die Gesamtzahl der Häuser, über die allgemeine Wohnungsdichtigkeit, die Zahl der der Enquete unterworfenen Häuser, die Stockwerke und die Wohnungsdichtigkeit in den untersuchten Häusern, den Beruf der Eigentümer, den Mietwert der Wohnhäuser, die Eigentumsverhältnisse der reinen Miethäuser und über die Höhe der Mieten. — Die Gesamtzahl der Häuser in der Stadt Basel betrug am 1. Dezember 1888 5154; davon waren 5124 bewohnt von total 15127 Haushaltungen mit 69809 Bewohnern. — Die Bevölkerung Basels hat sich seit mehr als 100 Jahren erheblich rascher vermehrt, als die Zahl der Wohnhäuser. Von 1779 bis 1888 betrug die Zunahme der bewohnten Häuser 141,7%, diejenigen der Wohnbevölkerung 364,1 %.

Ein eigentlicher Wohnungsmangel trat trotzdem nur ganz vorübergehend auf, und so muß, da bis in die letzten 10 Jahre (1880—90) mehr Ein- und Zwei-Familienhäuser gebaut worden sind, eine Zusammendrängung der Bevölkerung in die vorhandenen Häuser stattgefunden haben. Auf allen Stufen von Häusergrößen ist eine dichtere Bewohnung eingetreten. Die Wohnungsdichtigkeit war 1888 trotzdem erheblich günstiger, als in badischen Städten von gleicher Größe (sie ist im Durchschnitt 13,6), günstiger insofern, als eine verhältnismäßig geringe Zahl größerer Miethäuser und eine große Zahl von Häusern mit mäßiger Bewohnung ein socialer Vorzug genannt werden darf. Basel eigentümlich ist die relativ große Zahl von Einfamilienhäusern (1888 von 100 bewohnten Häusern 33,5, die von einer Haushaltung bewohnt waren).

Die Zahl der untersuchten Häuser betrug 3618, d. h. 71,4% sämtlicher Wohnhäuser. 70,6% waren von den Eigentümern bewohnt, 29,4% nur von Mietern. In der ganzen Stadt kommen auf je 100 Häuser 30,3 reine Miethäuser. Professor Bücher erblickt in dem Umstand, daß der Eigentümer im gleichen Hause mit dem Mieter wohnt, ein für diesen eher günstiges Moment, da sich zwischen dem Eigentümer und dem Mieter leicht persönliche Beziehungen bilden, welche unter Umständen die möglichen Härten des Vertragsverhältnisses mildern; freilich können sie auch zu Zeiten die freie Bewegung der Mieter beeinträchtigen.

Bezüglich der Stockwerke ergibt die Untersuchung die Thatsache, daß die Zahl der nicht von den Eigentümern bewohnten Häuser um so größer ist, je höher im allgemeinen gebaut wird. Auf ein Haus entfallen durchschnittlich 3,8 Wohnungen und auf eine Wohnung durchschnittlich 4,4 Bewohner.

Für das gute Verhältnis des Vermieters zum Mieter und für das Wohlbefinden dieses letztern sind die Eigentumsverhältnisse von großem Belang. Da wo der Eigentümer nur die Mittelsperson zwischen der Bank und dem Mieter bildet, wo er häufig nur Zinseinnahmer für den Gläubiger ist, oder wo er darauf wartet, das Haus so bald als möglich loszuschlagen, besteht kein dauerndes Interesse des Besitzers an der Liegenschaft, und es liegt ihm fern, mit dem Mieter nähere Fühlung zu erhalten. Solcher Notbesitzer weist Basel viele auf. Daneben findet sich vereinzelt auch der berufsmäßige Häuserbesitzer, der professionsmäßig vermietet, zahlreicher der Kapitalist, der in Häusern spekuliert (häufig zu Vermögen gelangte Handwerker) und endlich in ziemlich großer Zahl der Häuserbesitzer alten Schlages. Nach dem Berufe verteilt sich der Häuserbesitz in folgender Weise. Es kamen auf je 100 erwerbende Personen der nachstehenden Berufsgruppen Häuser (in Annäherungswerten):

Fabrikbesitzer- und Direktoren 157,5, Rentner 135,7, Gast- und Schankwirte 85,4, Nahrungs- und Genußmittelindustrie (Selbständige), 73,5, Handels-Bank- und Versicherungswesen-(Eigentümer) 61,6, selbständige Kleingewerbetreibende 39,6 *rc.*, Fabrikarbeiter 3,5, Kleingewerbearbeiter 2,1, Tagelöhner 3,1 *% rc.*

Von den untersuchten Häusern bestanden aus<sup>1</sup>:

dem Erdgeschoß allein . . . . .	1,2 <i>%</i> ,
" " und 1 Stockwerk . . . . .	27,6 "
" " und 2 Stockwerken . . . . .	42,4 "
" " und 3 " . . . . .	23,1 "
" " u. 4 u. 5 " . . . . .	5,7 "

	Miete in Fr.		
	pro Haus	pro Wohnung	pro Raum
Vom Eigentümer nicht bewohnte Häuser	1629	391	100
Vom Eigentümer bewohnte Häuser . .	1017	356	99

<sup>1</sup> Ohne die Einfamilienhäuser.

**Wohnungsstatistik. Der Enquete waren unterworfen:**

	Wohnungen	Zimmer	Küche	Räume, total
Eigentümerwohnungen . .	2 471	13 336	2 584	15 920
Dienst- u. Freiwohnungen .	243	966	206	1 172
Mietwohnungen . . . .	10 663	29 021	9 188	38 209
Zusammen	13 377	43 323	11 978	55 301.

**Von 100 untersuchten Wohnungen waren:**

Eigentümerwohnungen 18,5, Dienst- u. Freiwohnungen 1,8, Mietwohnungen 79,7 %.

Es besaßen die	Eigentümer- wohnungen	Dienst- u. Frei- wohnungen	Miet- wohnungen	über- haupt
1—2 Zimmer	10,4	29,6	55,2	46,5
3—5 "	48,4	48,1	38,5	40,5
6—10 "	36,7	19,3	6,0	11,9
über 10 "	4,5	2,9	0,3	1,1.

**Straßenlage der Wohnungen.**

Auf 100 Wohnungen kamen:

	Wohnungen	Bewohner	Zimmerraum m <sup>3</sup>
im Vordergebäude . .	84,8	82,8	83,2
im Flügelgebäude . .	2,5	2,1	1,4
im Hintergebäude . .	6,5	6,3	4,4
in gemischter Lage . .	6,2	8,8	11,0
überhaupt . .	—	—	—

Auf eine Wohnung kamen:

	Zimmer	Bewohner	Zimmerraum m <sup>3</sup>	pro Bew. m <sup>3</sup>
im Vordergebäude . .	3,2	4,3	125	29
im Flügelgebäude . .	2,2	3,7	75	20
im Hintergebäude . .	2,4	4,2	86	20
in gemischter Lage . .	—	—	—	—
überhaupt . .	3,2	4,4	127	29.

Die reinen Hinterwohnungen haben die kleinsten Zimmer und auch relativ die meisten Bewohner.

**Höhenlage. Von 100 untersuchten Wohnungen lagen:**

unter 0	in 0	im 1. St.	2. St.	3. St.	4. St.	Dachraum	in versch. St.
0,4	17,7	27,5	21,8	8,2	0,9	8,3	15,2
nach Wohnräumen in %:							
0,6	19,6	32,5	22,1	7,4	1,0	16,8.	

**Zahl der Zimmer. Auf 100 untersuchte Wohnungen kamen mit Zimmern:**

	1	2	3	4	5—7	über 7
Wohnungen	18,0	28,5	19,6	13,4	15,6	4,9.

Von den Mietwohnungen besitzen 75,7 %, und von den Eigentümerwohnungen 28,2 % 1—3 Zimmer.

### Auf 1 Zimmer kamen Bewohner:

bei Mietwohnungen 1,48, bei Eigentümerwohnungen 1,10, überhaupt 1,35.

Von 100 Wohnungen waren:

von 100 Bew. wohnten:

unzulänglich . .	14,2	(mehr als 2 (2,5) Pers. auf 1 Zimmer)	20,8
bedingt zulänglich	47,4	(über 1—2 (2,5) Pers. auf 1 Zimmer)	53,2
normal . . . .	35,6	(1—2 Zimmer pro Kopf)	24,5
übernormal . .	2,8	(über 2 Zimmer pro Kopf)	1,5.

Raumbenutzung der Wohnungen. Von 100 Räumen dienten als<sup>1</sup>:

W.	W.+E.	W.+A.	W.+A.+E.	E.	Badezimmer	Küche	unbestimmt
16	18,9	1,9	1,0	38,2	0,1	21,7	2,2
oder wenn wir die Küchen und Badezimmer bei Seite lassen							
20,4	24,2	2,5	1,3	48,8	—	—	2,8.

Von den Schlafräumen waren benutzt 69,2, unbenutzt 5,1 %,  $\frac{3}{4}$  aller Zimmer (74,3 %) dienten als Schlafräume.

Auf je 100 Zimmer entfielen:

	W.	W.+E.	W.+A.	W.+A.+E.	E.	unbestimmt
Eigentümerwohnungen	23,9	13,4	2,6	0,6	56,4	3,1
Mietwohnungen . .	18,7	29,5	2,4	1,7	45,1	2,6.

Küchen. 9,8 % der untersuchten Wohnungen besitzen keine und 4,9 % 667, gemeinsam benützte Küche und zwar 640 für 2 Haushaltungen und 27 für 3 Haushaltungen.

Maßverhältnisse der Zimmer. Von 100 Wohnungen haben eine lichte Höhe von:

1,51—2,50 m	=	35,9 %,
2,51—3,— m	=	55,2 „
über 3 m	=	8,9 „

Die größte Zahl der niedrigsten Zimmer findet sich im Erdgeschoße und in den Dachstodwerken.

Dichtigkeit des Zusammenwohnens. Es kamen durchschnittlich auf ein Zimmer Bewohner:

in Wohnungen mit 1 Zimmer mit Küche	2,62,
1 Zimmer ohne Küche	1,63,
2 Zimmern	1,90,
3 „	1,57,
4 „	1,24,
5 „	1,11,
6 „	0,96.

Die durchschnittliche Kopfquote, Luftraum (exkl. Küchen und Badezimmer) betrug 29,1 m<sup>3</sup>, und auf eine Wohnung entfielen 127 m<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> W. = Wohnraum. A. = Arbeitsraum. E. = Schlafräum.

Von je 100 Wohnungen hatten:

Wohnraum unter 10 m <sup>3</sup>	5,5,
" " 10—20 m <sup>3</sup>	30,5,
" " 20—40 m <sup>3</sup>	39,0,
" über 40 m <sup>3</sup>	25,0.

Über  $\frac{1}{3}$  der untersuchten Wohnungen bietet den Inhabern nicht den Mindestwohnraum (20 m<sup>3</sup> per Kopf) und mehr als  $\frac{1}{20}$  nicht den Mindestschlafraum (10 m<sup>3</sup> per Kopf).

Im ganzen lebten im Februar 1889 in Wohnungen, welche boten:

nicht den Mindestschlafraum	4 283 = 7,3 % der Einw.
Mindestschlafraum, doch nicht Mindestwohnraum	20 622 = 35,2 " "
mäßigen Wohnraum	22 258 = 38,0 " "
reichlichen Wohnraum	11 436 = 19,5 " "

Die meisten der überfüllten Wohnungen fielen auf Seite der Mieter, und zwar der Haushaltungen mit männlichem Vorstand:

Der relative Schlafraum. Von 100 zum Schlafen verwendeten Zimmern boten:

an Rauminhalt pro Kopf	in Eigentümerwohnungen	in Mieterwohnungen	überhaupt
bis 10 m <sup>3</sup>	8,5	14,3	12,5
10—20 "	34,1	36,7	35,9
20—40 "	42,8	36,5	38,4
über 40 "	14,6	12,5	13,2.

Setzt man für Räume, die gleichzeitig zum Wohnen und Schlafen gebraucht werden, den Mindestschlafraum auf 15 m<sup>3</sup> und für solche, die zugleich noch als Koch- oder Arbeitsraum dienen, auf 20 m<sup>3</sup> fest, so ergibt sich, daß 20,1 % von 5962 Schlafräumen den Mindestschlafraum nicht bieten.

Dabei zeigt sich aber auch, daß oft nicht nur aus Not, sondern aus schlechter Gewohnheit schlecht geschlafen wird, indem aus größeren, bessern Zimmern Prunkzimmer gemacht werden.

Zusammensetzung der Haushaltungen. Unter je 100 Haushaltungen bestanden aus Familiengliedern:

allein	52,4,
mit Diensthboten	17,2,
mit Gewerbsgehilfen	2,9,
mit Diensthboten und Gewerbsgehilfen	3,1,
mit Altermietern	17,9,
mit Altermietern und Diensthboten	4,0,
mit Altermietern und Gewerbsgehilfen	1,3,
mit Altermietern, Diensthboten u. Gewerbsgehilfen	1,1.



Die Aufnahme von Zimmermiethern, Kost- und Schlafgängern nimmt stetig zu. Auf 100 Haushaltungen kamen 24,3 % mit Zimmermiethern, Kost- und Schlafgängern. Die Einrichtung des Wohnens von Gewerbehelfen beim Meister nimmt ab. (1870 47,3 % — 1888 38,9 % von 30 in der Hauptsache noch handwerkmäßig betriebenen Gewerben.)

**Wohnungswechsel.** Die durchschnittliche Bezugsdauer der Mietwohnungen belief sich auf 3,51 Jahre. Der Wohnungswechsel ist außerordentlich stark. Im Jahre 1889 waren von männlichen Mietern 40,6, von weiblichen 35,8 % umgezogen.

Die Umzugskosten schätzt Professor Bücher für Basel auf durchschnittlich 15 % des Mietzinses.

**Mietpreise.** Es betrug der übliche Preis bei Mietwohnungen:

	Fr.	Durchschnittspreis pro Zimmer Fr.
von 1 Zimmer mit Küche zwischen	175—200	190
„ 2 Zimmern „ „ „	250—300	139
„ 3 „ „ „ „	350—400	127
„ 4 „ „ „ „	500—600	130
„ 5 „ „ „ „	700—800	134
„ 6 „ „ „ „	900—1000	148
		durchschnittlich 138.

Von je 100 Wohnungen mit Küchen hatten 11,5 niedere, 65,0 normale und 23,5 % hohe und sehr hohe Preise<sup>1</sup>.

Je kleiner die Wohnungen, um so größer die Zahl der Wohnungen mit hohen und sehr hohen Preisen. Der Ärmere wohnt relativ viel teurer, als der Reiche, und trotzdem viel schlechter.

Es kostet der Kubikmeter Wohnraum in Wohnungen mit Küchen, bestehend aus:

1	2	3	4	5—6	7—9	10 u. mehr Zimmern	überhaupt
4,66	4,01	3,56	3,37	3,21	3,16	2,93 Fr.	3,54
und in Wohnungen ohne Küche mit							
	1	2	3	4	5 Zimmern	überhaupt	
	3,22	3,21	3,51	2,73	2,27 Fr.	3,22.	

Je schlechter auch die Wohnungen liegen, und je geringer die Luft-  
raumquote per Kopf, um so höher ist auch ihr Preis.

<sup>1</sup> 2,50 Fr. pro Kubikmeter = niedriger Preis,  
2,50—4,50 „ „ „ = normal,  
4,50—7,— „ „ „ = hoch,  
7 und mehr „ „ „ = sehr hoch.

Die Wohnungsverhältnisse verschiedener Berufsclassen. Von je 100 Angehörigen jeder Classe hatten:

	Wohnungen be- stehend aus			Auf je eine Wohnung		m <sup>3</sup> pro Wohner	Auf ein Zimmer Be- wohner	Durchschnittsmiete einer Woh- nung		pro Kopf	pro m <sup>3</sup>
	1—2	3—4	5 u. mehr Zimmern	Zimmer	m <sup>3</sup>			Gr.	Gr.		
Fabrikanten . . . . .	2,1	8,4	89,5	7,20	395	64,02	0,84	1020	200,95	3,04	
Reutner, Berufsfahrer . . . . .	35,1	33,1	31,0	3,80	165	53,00	0,86	457	156,21	3,45	
Beamte u. dergl. . . . .	15,1	45,7	39,1	4,45	197	43,5	1,02	601	138,94	3,39	
Handlungsgehilfen . . . . .	24,0	43,2	32,8	3,92	168	38,2	1,12	538	128,41	3,73	
Selbständig Handelstreibende . . . . .	25,1	30,2	44,7	4,54	192	37,7	1,12	573	129,83	3,59	
Gasthof- und Wirtschaftsführer . . . . .	8,1	33,7	58,2	5,75	220	29,0	1,31	573	99,49	3,21	
Selbständige Urproduktion . . . . .	15,8	32,4	51,8	5,06	192	28,1	1,35	410	74,58	2,69	
Gasthofpersonal . . . . .	72,0	24,0	4,0	2,00	83	27,6	1,54	340	105,73	3,91	
Selbständige Kleinervertreibende . . . . .	42,1	32,3	25,6	3,47	128	27,3	1,35	340	86,48	3,61	
Niedere Verwaltungspersonen . . . . .	51,1	42,7	6,2	2,65	101	22,0	1,72	320	71,39	3,40	
Fabrikarbeiter . . . . .	62,3	32,0	5,7	2,37	84	21,3	1,68	268	69,86	3,47	
Tagelöhner, Dienstboten . . . . .	76,3	21,1	2,6	1,99	68	18,7	1,81	243	67,82	3,74	
Arbeiter in Kleingewerben . . . . .	66,9	29,9	3,2	2,27	80	18,3	1,92	295	68,64	3,77	
Arbeiter in der Urproduktion . . . . .	67,6	31,4	1,0	2,24	75	17,8	1,87	269	64,76	3,71	
Überhaupt . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	368	92,13	3,54	

**Gesundheitswidrige Zustände.** Nach den Feststellungen des Baudepartements fanden sich in 35 % der untersuchten Siegenschaften „mangelhafte und sanitätswidrige Zustände“. Zunächst am meisten bei den 3336 Erdgeschosßwohnungen. Mehr als ihr zehnter Teil besaß direkt auf dem Untergrund liegenden Boden.

3,7 % (1570) aller Zimmer und 25 % (fast 3000) der Küchen hatten indirekte Beleuchtung. Viele der letzteren müssen beständig künstlich beleuchtet werden. Von den 10 038 Zimmern kleiner (1—2 Zimmer) Wohnungen besaßen 11,8 % ungenügende Beleuchtung. Von 9296 bewohnten Kniestock- und Mansardenräumen hatten 3560, d. h. 38,3 % Fenster, deren Öffnung 1,50 m über den Boden nicht erreichte. In 390, d. h. 10,8 % der untersuchten Häuser wurden vernachlässigte Wohnungen und Zimmer gefunden; feuchte Wohnräume in 372 = 10,3 % der Häuser. Von 6220 1—2 Zimmerwohnungen waren 828 = 13,3 % vernachlässigt, feucht oder beides zugleich, und doch gaben sie 15,7 % (3105) der Bewohner einz- und zweizimmeriger Wohnungen Obdach. Es hatten von je

	100 schlechten Wohnungen	100 Bewohnern
nicht den Mindestschlafraum (10 m <sup>2</sup> ) . . .	26,7	38,8
Mindestschlafraum, aber nicht Mindestwohn- raum (20 m <sup>2</sup> ) . . . . .	50,3	50,2
mäßigen Wohnraum . . . . .	19,0	9,6
reichlichen „ . . . . .	4,0	1,4

**Wasserbezug.** Ableitung des Küchenwassers. Abtrittsverhältnisse.  $\frac{4}{5}$ — $\frac{5}{6}$  der Häuser überhaupt beziehen das Wasser durch die städtische Leitung. 8,4 % der Haushaltungen in untersuchten Häusern haben noch Sodbrunnen, zum Teil in alten Stadtquartieren mit seit Jahrhunderten infiziertem Boden und in bedenklicher Nachbarschaft. Von je 100 Wohnungen wurde das Küchenwasser folgendermaßen abgeleitet: durch Schwemmkanal 22,6, durch Teich<sup>1</sup> oder Rhein direkt 8,5, durch Dohlen ohne Spülung 21,2, in Gruben oder Gisternen 45,3, auf sonstige Weise 1,4 %, und von je 100 Abtritten gelangten die Abgänge zu 23,3 in Schwemmkänäle, 6,1 in Teich oder Rhein, 10,5 in eine Dohle ohne Spülung, 58,6 in überdeckte Gruben, 1,5 % in offene Grube oder Faß<sup>2</sup>.  $\frac{2}{5}$  der Haushaltungen benutzten Abtritte, die außer-

<sup>1</sup> D. h. Gewerbekanal.

<sup>2</sup> Das Grubensystem ist also in Basel noch durchaus vorherrschend.

halb des Hauses gelegen sind. Die Zahl der Abtritte war durchaus unzureichend.

Von 100 Haushaltungen in den untersuchten Liegenschaften benutzten Abtritte, welche dienen für Haushaltungen:

1	2	3	4	5	6	mehr als 6
45,4	23,6	11,6	7,2	5,1	3,9	3,2 %.

In je einem Falle benutzten 11 und 12 Haushaltungen denselben Abtritt.

Professor Bücher erblickte in den schlechten Ableitungs- und Abtrittsverhältnissen das größte, bedenklichste Übel, das die Enquete zu Tage gefördert habe, und zugleich dasjenige, das in den beteiligten Kreisen am lästigsten und gefährlichsten empfunden werde.

Am Schlusse seines Berichtes giebt der Verfasser des Enqueteberichtes Aufschluß über die Resultate anderweitiger Ermittlungen, die oben erwähnt worden sind. Im Schlußwort recapituliert er die Hauptergebnisse, und daran reiht er seine Vorschläge zur Bekämpfung der Übelstände im Wohnungswesen. Er verlangt:

1. Beseitigung der durch die Enquete aufgedeckten baulichen und sanitarischen Übelstände durch die Hauseigentümer in nicht zu lang bemessener Frist. Die Sanitätspolizeiverordnung vom 9. Juli 1864 und 9. Oktober 1864 gebe dazu die nötigen Handhaben.
2. Sorge dafür, daß das in Beratung stehende Hochbautengesetz, das in seinem 3. Abschnitte den sanitarischen Anforderungen in muster-gültiger Weise Rechnung trägt, bald in Kraft trete. (Ist 1895 geschehen.)
3. Erlaß einer Verordnung über das periodische Leeren der Abtritte. Inspektion dieser und der Cisternen und ähnlicher Einrichtungen. (Ist geschehen.)
4. Erlaß eines Wohnungsgesetzes nach dem Muster des Fabrikgesetzes. (Ist geschehen, das Gesetz aber in einer Volksabstimmung verworfen worden, vergl. unten.)

Professor Bücher wendet sich hier namentlich gegen den in Basel außerordentlich stark herrschenden Gebrauch, dem Mieter eine Reihe von Lasten, Reinigungsarbeiten u. s. w. zu übertragen, die sonst in anderen Orten vom Vermieter bestritten werden, sowie gegen die Privatwillkür, die sich im allgemeinen der Vermieter dem Mieter gegenüber im sog. freien Verträge, im Mietverträge, erlaubt.

**Zürich**<sup>1</sup>. Wenn in einer Stadt der Schweiz je zu erwarten stand, daß Wohnungsnot in ihr herrsche, so war es in Zürich, der größten Stadt der Schweiz, mit ihrer ungemein schnell anwachsenden Bevölkerung und den Massenquartieren fremder, vorzugsweise italienischer Arbeiter. — Schon anlässlich der städtischen Volkszählung vom 1. Juni 1894 war eine dieser vorangehende Wohnungserhebung angeregt worden. Allein mit Rücksicht auf die Volkszählung hatte man vorläufig davon abgesehen.

Erst am 18. Januar 1896 bewilligte der Große Stadtrat auf Antrag des Stadtrates einen Kredit von 30 000 Fr. zur Vornahme einer Wohnungs- und Grundstückerhebung im Jahre 1896. — Das statistische Amt der Stadt Zürich<sup>2</sup> wurde mit den nötigen Vorarbeiten beauftragt, und am 19. August erfolgte durch den Stadtrat der Erlaß der Erhebungsverordnung und die Festsetzung der erforderlichen Formulare. — Die Erhebung, verbunden mit einer Grundstückaufnahme, fand statt vom 15. Oktober bis 21. November 1896 und hatte den Zweck, die Wohnungsverhältnisse in gesundheitlicher, baulicher und sozialer Beziehung klarzulegen. Gleichzeitig wurde für die Zwecke der Einwohnerkontrolle vermittels besonderer Formulare eine Individualaufnahme des Bestandes einer jeden Haushaltung vorgenommen. — Die Erhebung fand in bedeutend weiterem Umfange statt, als sonstwo in einer der Schweizerstädte. Sie erstreckte sich auf sämtliche Wohnungen und zu Wohnzwecken dienenden Räume, sowie auf sämtliche Geschäfts- und Gewerbelokale irgend welcher Art. Der Rauminhalt wurde hingegen nur bei den irgendwie zum Wohnen benutzten Räumen ermittelt (nicht bei den Küchen.) — Die Grundstückaufnahme umfaßte alle bebauten Grundstücke und die auf ihnen befindlichen Gebäude. — Zur Durchführung der Erhebung wurde die Stadt in 76 Bezirke eingeteilt; 152 Beamte mit 6 Fr. Taggeld machten die Aufnahmen<sup>3</sup>. Sie wurden in 8 Kontrollbezirken durch je

<sup>1</sup> Mitteilungen aus den Ergebnissen der Wohnungs- und Grundstückerhebung in der Stadt Zürich im Monat Oktober—November 1896. Herausgegeben vom Statistischen Amt der Stadt Zürich.

Heft 1, August 1898 enthält: Hauptergebnisse nach Straßen, Plätzen; die sanitarischen Mängel.

„ 2, Juli 1899 „ Wohnungstatistik.

„ 3, April 1900 „ „

„ 4, August 1900 „ Haushaltungstatistik.

<sup>2</sup> Chef: Herr Dr. Thomann.

<sup>3</sup> Einer mindestens mußte Kenntnisse im Baufach besitzen.

2 Beamte der städtischen Bauverwaltung kontrolliert. Zu erwähnen ist der Artikel 11 der Erhebungsordnung:

„Wer den Erhebungs- und Kontrollbeamten den Zutritt zu seiner Wohnung verweigert, oder wer sich weigert, die auf Grund dieser Verordnung an ihn gerichteten Fragen zu beantworten, oder wissentlich wahrheitswidrig beantwortet, wird mit Polizeibüße bestraft.“

Das gewonnene und im Laufe der Zeit berichtigte und ergänzte Material erfuhr nun noch verschiedene umfangreiche Vorarbeiten (Berechnung des Kubikinhaltes, der Bodenfläche, der Luftraumquote etc.), wobei immer und immer wieder nachgeprüft und ergänzt wurde, so daß es so lückenlos und vollständig wurde, wie dies wohl bei keiner der gleichartigen Erhebungen der Fall war, die im Laufe der letzten Jahre in einer Reihe schweizerischer Städte stattfanden. Die Verwertung geschah, wie üblich, in doppelter Weise.

1. Statistisch und wissenschaftlich, durch das statistische Amt, und zwar in der Weise, daß von Zeit zu Zeit die wieder neu gewonnenen Resultate (Tabellen) veröffentlicht werden, samt den erläuternden Bemerkungen<sup>1</sup>.

2. Administrativ-praktisch. In einem straßenweise geordneten Verzeichnisse wurden alle Häuser mit baulichen und sanitarischen Mängeln zu einem „schwarzen Buche“ zusammengestellt. Dieses Buch soll in erster Linie dem Gesundheits- und dem Hochbauamte dienen. Von 8692 Gebäuden mußten 6387 oder rund 74 % mit einer Zahl von 23 309 Haushaltungen wegen irgend eines Mangels aufgeführt werden.

### Hauptergebnisse der Aufnahme.

Es wurden total aufgenommen:

- 8 942 bebaute Grundstücke.
- 13 339 Gebäude (mit 8692 bewohnten und 4647 anderen Gebäuden)
- 29 037 Wohnungen (22 157 Miet-, 5479 Eigentümer-, Frei- und Dienstwohnungen und 1401 leere Wohnungen).
- 123 877 Wohnräume ([118 333 besetzte, 5544 leere] ohne Küchen).
- 7 822 Geschäftslokale (4678 Miet-, 2747 Eigentümer, 397 leere Lokale).
- 28 820 Haushaltungen (mit 138 402 Personen).

Mängel der aufgenommenen Gebäude und Wohnungen.  
Aufgenommene Gebäude 8692, davon mit Mängeln 6387, und zwar:

<sup>1</sup> Zunächst wurde bearbeitet die Wohnungsstatistik im engeren Sinn und von dieser wieder die Statistik der Mietpreise.

- 9 498 Schlafräume mit unter 10 m<sup>3</sup> Luftraum per Kopf.  
 1 732 Indirekt beleuchtete Zimmer.  
 1 582 " " Küchen.  
 5 219 Wohnungen ohne allein benutzten Abtritt.  
 1 927 Indirekt beleuchtete Abtritte.  
 590 Abtritte ohne Ventilation.  
 11 640 " ohne Siphon und ohne Klappe.  
 2 499 " mit Gruben.  
 808 bewohnte Gebäude ohne Anschluß an die städtische Wasser-  
 leitung.  
 1 150 bewohnte Gebäude mit Schmutzwasserableitung in Gruben.  
 54 " " " " " in Cisternen.

Aus den veröffentlichten 4 Heften mit Zahlenmaterial mögen fol-  
 gende Zusammenstellungen von Interesse sein:

(Siehe Tabelle S. 19. 20.)

Von je 100 Wohnungen haben Wohnraum (in m<sup>3</sup>) pro Kopf:

	Wohnungen im Ganzen	Wohnraum (ohne Küche)	Zahl der Be- wohner
<b>Eigentümerwohnungen:</b>			
unter 10 . . . . .	0,58	0,21	1,05
10—19,9 . . . . .	14,98	7,75	20,50
20—40 . . . . .	41,47	29,38	43,89
über 40 . . . . .	42,97	62,66	34,56
<b>Dienst- und Freiwohnungen:</b>			
unter 10 . . . . .	0,81	0,20	1,18
10—19,9 . . . . .	15,65	6,76	16,13
20—40 . . . . .	42,34	33,15	45,02
über 40 . . . . .	41,20	59,89	37,67
<b>Mietwohnungen:</b>			
unter 10 . . . . .	2,71	1,13	4,00
10—19,9 . . . . .	27,34	17,67	35,00
20—40 . . . . .	42,49	36,98	40,51
über 40 . . . . .	27,46	44,22	20,49
<b>Sämtliche Wohnungen:</b>			
unter 10 . . . . .	2,30	0,86	3,34
10—19,9 . . . . .	24,93	14,77	31,61
20—40 . . . . .	42,30	34,87	41,29
über 40 . . . . .	30,47	49,50	23,76

	Zahl in %	per Wohnung durchschnittlich				per Zimmer durchschnittlich			per Haushaltung		per Be- wohner m <sup>3</sup>
		Zimmer	Be- wohner	Miete Fr.	Raum- inhalt m <sup>3</sup> †	Be- wohner	m <sup>3</sup> †	Miete Fr.	Zimmer	Mit- glieder	
Eigentümerwohnungen . . .	16,6	6,16	5,80	991	249	0,94	40,4	161	6,15	5,83	42,8
Dienst- u. Fremdwohnungen . .	2,1	4,38	4,94	584	196	1,13	44,7	133	4,38	4,96	39,6
Mietwohnungen . . . . .	76,5	3,84	4,76	614	145	1,24	37,8	160	3,62	4,49	30,5
Leere Wohnungen . . . . .	4,8	3,94	—	668	160	—	—	169	—	—	—
Ganze Stadt . . . . .	100,0	4,24	4,95	680	164	1,16	38,6	160	4,05	4,72	33,2

Von je 100 Wohnungen befehen aus Zimmern:

	1 *	1 †	2 *	2 †	3	4	5	6	7	8—10	11—15	über 15
Eigentümerwohnungen . . .	0,1	0,2	2,6	0,2	12,6	18,6	17,7	13,7	9,8	15,8	6,9	1,8
Dienst- u. Fremdwohnungen .	2,1	10,4	11,5	2,6	25,2	20,1	7,9	5,2	3,4	7,7	1,8	2,1
Mietwohnungen . . . . .	2,2	1,4	14,5	0,7	30,6	24,1	12,8	6,7	3,5	2,8	0,6	0,1
Leere Wohnungen . . . . .	3,3	0,5	0,6	0,9	30,3	25,7	15,1	6,4	3,8	2,8	0,3	0,2
Ganze Stadt . . . . .	2,0	1,4	12,4	0,6	27,3	23,0	13,5	7,9	4,6	5,2	1,7	0,4

† Mit Küche.

\* Ohne Küche.



Prozentuale Verteilung der Wohnungen auf die Haupträume:

	00	0	0 mit D. W.	G. W.	G. mit D. W.	I. G.	I. G. mit D. W.	ober W. W.	II. G.	II. G. mit D. W.	III. G.	III. G. m. D. W.	IV. G.	IV. G. m. D. W.	V. I. V. G. m. D. W.	nach, Manfabe	Mehtere	Stohtwerte	Ganjes Raums
Eigentümerwohnungen . .	—	7,7	9,6	0,0	0,1	10,1	12,6	7,6	3,8	4,8	1,1	2,1	0,3	0,6	—	0,9	29,8	11,6	
Dienst- u. Freiwohnungen .	0,6	10,8	3,9	0,8	0,5	20,7	7,6	7,1	7,1	1,9	4,2	2,4	0,8	—	0,3	13,4	19,5	5,5	
Mietwohnungen . . . .	—	10,8	3,5	0,0	0,0	17,7	6,6	15,8	6,9	10,1	5,0	5,0	3,8	1,4	0,8	10,9	5,2	1,1	
Leere Wohnungen <sup>1</sup> . . .	—	13,6	4,5	—	—	14,8	6,2	15,6	6,2	12,0	5,9	4,3	2,8	—	—	10,5	3,6	—	
Ganze Stadt . . . . .	—	10,2	4,6	0,0	0,0	16,4	7,7	13,5	6,4	8,4	4,4	3,1	1,2	0,7	0,7	9,2	10,0	3,0	

Verwendungsart der Räume in Prozenten sämtlicher Räume:

	W.	W. G.	W. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.	W. G. W.
Eigentümerwohnungen . . .	24,24	3,77	0,42	0,07	—	45,02	8,77	0,14	0,92	14,69	0,10	1,86							
Dienst- u. Freiwohnungen . .	21,08	9,42	0,16	0,12	0,03	44,31	7,00	0,06	0,28	15,86	0,06	1,62							
Mietwohnungen . . . . .	19,22	8,90	1,10	0,55	0,11	42,12	4,68	0,38	0,92	20,23	0,10	1,69							
Sämtl. Wohnungen . . . . .	20,47	7,69	0,91	0,42	0,08	42,86	5,72	0,32	0,91	18,80	0,10	1,72							

<sup>1</sup> Nur die vorhandenen Stochverlagen aufgeführt.

Von je 100 Schlafräumen überhaupt und von je 100 schlafenden Personen haben vorstehenden Schlafräum pro Kopf:

	unter 10	10 - 20	20—40	über 40 m <sup>3</sup>
Eigentümerwohnungen, Personen . .	15,43	42,52	33,03	9,02
Räume . . .	8,80	35,97	41,48	13,75
Dienst- und Freiwohnungen, Personen	13,05	38,43	35,64	12,88
Räume . . .	6,95	30,73	42,06	20,26
Mietwohnungen, Personen . . . .	25,41	42,54	25,37	6,68
Räume . . .	14,61	37,32	35,96	12,11
Wohnungen überhaupt, Personen . .	23,09	42,44	27,17	7,30
Räume . . .	13,10	36,86	37,36	12,68

Von je 100 Wohnungen waren bezogen seit:

	1896	1895	1894	1893	1892	1891 bis 1887	Vor 1887	Durchschn. Bauzeit in Jahren
Mietwohnungen . . . . .	38,8	18,3	10,7	7,0	4,8	11,1	9,3	3,42
Dienst- und Freiwohnungen	16,6	11,3	10,0	7,9	7,3	21,7	25,2	7,43
Eigentümerwohnungen . .	13,8	10,4	9,2	6,8	5,2	17,0	37,6	10,89
Sämtl. Wohnungen . . .	34,0	16,8	10,5	7,0	4,9	12,3	14,5	4,81
Mietwohnungen mit mehr als 1 Haushaltung . .	46,4	18,8	10,1	6,0	3,9	7,3	7,5	2,85

Die größten durchschnittlichen Lufräumquoten entfallen auf folgende Berufsarten pro Kopf in m<sup>3</sup>:

	Eigen- tümer	Mieter	Durch- schnittlich	Durchschnitts- miete pro m <sup>3</sup> der Miet- wohnungen Fr.
Architekten . . . . .	57,8	53,7	56,2	4,24
Fabrikbesitzer und Direktoren	80,1	67,2	73,4	4,59
Technisch gebild. Hilfspersonen in der Industrie . . . .	44,5	42,5	42,8	4,21
Großhändler, Bank- und Ver- sicherungsweien . . . .	90,8	76,1	83,4	4,50
Agenten, Kommissionäre . .	71,2	56,7	60,1	4,56
Verkehrsanstalts-Direktoren .	49,4	51,4	49,6	4,01
Höhere Beamte, Verwaltung	56,0	60,6	59,2	4,18
Freie Berufsarten . . . .	65,0	56,8	59,4	4,30
Ohne Beruf . . . . .	81,3	52,2	60,2	4,40

Die kleinsten Luftraumquoten pro Kopf in m<sup>3</sup>:

	Eigen- tümer	Mieter	Durch- schnittlich	Durchschnitts- miete pro m <sup>3</sup> der Miet- wohnungen Fr.
Urproduktions-Arbeiter . . .	30,1	22,1	24,5	3,95
Bekleidungs- " . . .	19,1	22,8	26,6	4,56
Baugewerbe- " . . .	17,8	18,6	18,6	4,13
Textil- " . . .	26,7	22,4	23,0	3,70
Übrige Gewerbe- " . . .	23,0	21,3	21,5	4,16
Handel, niedere Hilfspersonen .	28,0	24,5	25,8	4,13
Verkehr, Fahrpersonal " . . .	20,9	21,6	21,8	4,17
Fuhrhalter, selbstständige . . .	27,5	23,8	24,0	4,17
Kutscher . . .	24,6	23,1	23,7	3,83
Fabrikarbeiter, Tagelöhner . .	19,7	20,3	20,7	4,18
	21,6	18,3	18,6	4,21
Durchschnitt aller Berufe . .	42,8	30,5	33,2	4,23

## Es entfielen Luftraum pro Kopf:

	unter 10 m <sup>3</sup>	10—19,9	20—40	über 40
Eigentümerwohnungen . . .	1,1	20,5	43,9	34,5
Dienst- u. Freiwohnungen . .	1,2	16,1	45,0	37,7
Mietwohnungen . . .	4,0	35,0	40,5	20,5
Samtl. Wohnungen . . .	3,3	31,6	41,3	23,8

Unter 20 m<sup>3</sup> Luftraum pro Kopf hatten in  
 Eigentümerwohnungen 6 015 Personen in 744 Haushaltungen,  
 Mietwohnungen 35 602 " " 5985 "

Endlich über die Mietpreise folgende kleine Zusammenstellung:

Es betrug der Mietpreis pro Kubikmeter Wohnraum in Wohnungen  
 mit Zimmern und Küche in:

Zimmer	1	2	3	4	5	6	7	8—10	11—15	über 15	überh.
Fr.	5,81	4,81	4,29	4,10	4,06	4,15	4,25	4,29	4,36	4,43	4,23
und im Stockwerk	0	I.	II.	III.	IV.	V.—VI.	Dach	Manj.			
Fr.	4,21	4,34	4,38	4,37	4,41	4,76	4,30	4,03.			

Treten zur Wohnung noch Dienst- oder Mietwohnungen, so bleibt  
 der Durchschnittspreis pro Kubikmeter unter demjenigen für die betreffende  
 reine Stockwerkslage.

Zusammensetzung der Haushaltungen. Von 100 Haus-  
 haltungen hatten folgende Zusammensetzung (nur in den Hauptziffern):

	Eigen- tümer- wohnungen	Dienst- und Frei- wohnungen	Miet- wohnungen	Sämtl. Wohnungen
Einzellebende . . . . .	1,7	10,4	4,4	4,1
Familien allein . . . . .	27,8	45,9	45,3	42,4
Familien und Dienstboten	27,3	15,3	10,8	13,7
Familien und Gewerbe- gehilfen . . . . .	5,0	—	1,8	2,3
Familien, Zimmermieter u. Schlafgänger . . . . .	16,0	9,8	29,4	26,7
Familien, Dienstboten und Gewerbegehilfen . . . . .	7,8	2,0	0,9	2,1
Familien, Dienstboten, Zimmermieter u. Schlaf- gänger . . . . .	7,1	2,1	3,7	4,2

Von je 100 Haushaltsmitgliedern find:

	Familien- glieder	Dienst- boten	Gewerbe- gehilfen	Kost- u. Pflege- finder	Zimmer- mieter u. Schlaf- gänger
Eigentümerwohnungen . .	68,7	10,7	8,6	0,6	11,4
Dienst- u. Freiwohnungen .	63,6	7,6	23,3	0,3	5,2
Mietwohnungen . . . . .	78,1	4,1	1,6	0,7	15,5
Sämtl. Wohnungen . . .	75,9	5,5	3,5	0,6	14,5

**Luzern.** Die Wohnungs-enquete in der Stadt Luzern vom 10. Mai bis 3. Juli 1897<sup>1</sup> wurde durch die von der Schweizerischen Gemeinnützigen Gesellschaft versuchte Durchführung einer Enquete über die Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen verursacht. Im Juni 1896 wurde dann im Großen Stadtrate selbst die Anregung zur Enquete gegeben, später diese und ein Kredit von 6000 Frs. dafür bewilligt. Die Erhebung konnte in 277 Arbeitstagen durchgeführt werden und kostete

	6 601,80 Fr.,
die Ausarbeitung und der Druck	11 949,65 „
total	18 551,45 „

<sup>1</sup> Die Wohnungs-enquete in der Stadt Luzern vom 10. Mai bis 3. Juli 1897. Im Auftrage des Stadtrates bearbeitet von Hermann Piehler. Luzern 1898. Mit 50 erklärenden Tabellen. — Einleitung, Häuserstatistik, Wohnungsstatistik. 129 Seiten.

In der Durchführung hielt man sich ziemlich genau an die Aufnahmen und an den Bericht der Basler Enquete, allein der Bericht ist an Wert nicht im geringsten mit demjenigen von Professor Bücher zu vergleichen <sup>1</sup>.

Aus der Enquete ergibt sich, daß die Bauhätigkeit in Luzern mit der Zunahme der Bevölkerung nicht gleichen Schritt gehalten hat. Die Folge war ein gedrängteres Zusammenwohnen. Die Durchschnittsbewohnung eines Hauses ist von 14,1 Personen im Jahre 1880, auf 17,5 Personen im Jahre 1897 gestiegen.

1—10 Einwohner pro Haus	zählten	33	% der Wohnhäuser,
11—20	" " "	35,1	" " "
21—50	" " "	30,1	" " "
über 50	" " "	1,8	" " "

Die Untersuchung erstreckte sich auf 1315 Häuser mit 4499 Wohnungen, 4638 Haushaltungen und 23 098 Bewohner.

Von den Häusern waren bewohnt:

von Eigentümern . . . . .	12,1	% mit	3,5	% aller Haushaltungen,
" " und Mietern . . . . .	44,2	" " "	49,5	" " "
" Mietern . . . . .	43,7	" " "	47,0	" " "

Von allen untersuchten Häusern haben:

nur Erdgechoß . . . . .	2,7	%,
Erdgechoß und I. Etage	17,1	"
" " I. II.	25,4	"
" " I. II. III.	38,4	"
" " I.—IV.	15,8	"
" " I.—V.	0,6	"

Von 100 untersuchten Wohnhäusern besaßen:

1 Haushaltung	20,2,	1—5 Bewohner	12,1,	1—5 Räume	4,55,
2 "	15,4,	6—11 "	20,8,	6—10 "	17,19,
3 "	19,7,	11—15 "	19,0,	11—15 "	18,34,
4 "	20,2,	16—20 "	16,1,	16—20 "	22,54,
5 "	9,3,	21—30 "	18,9,	21—25 "	16,43,
6 "	5,6	31—40 "	7,8,	26—30 "	9,51,
7 "	2,9,	41—50 "	3,3,	31—35 "	4,35,
8 "	3,1,	über 50 "	1,8,	36—40 "	3,49,
9 "	1,7,			41—50 "	2,66,
10 "	0,7,			über 50 "	1,14,
über 10 "	1,0				

<sup>1</sup> Außer einem ganz schlechten Stil enthält der Bericht auch bedenkliche Rechnungsfehler, z. B. Tab. II. und XXI.

Es entfallen durchschnittlich:

	Haus- haltungen	Be- wohner	Räume	Durchschnitts- preis pro Wohnraum Fr.
Auf Eigentümerhaushaltungen <sup>1</sup> . . . . .	1,0	6,7	9,9	125
" Miethaushaltungen <sup>2)</sup> . . . . .	3,9	18,5	20,9	103
" Eigentümer- und Miethaus- haltungen <sup>3</sup> . . . . .	3,8	19,5	19,4	106

und durchschnittlich:

	Woh- nungen	Räume	Haus- haltungen	Bewohner
pro Haus . . . . .	3,43	19,03	3,53	17,48
" Haushaltung . . . . .	—	5,39	—	4,98
" Raum . . . . .	—	—	—	0,92
" Bewohner . . . . .	—	1,08	—	—
" Wohnung . . . . .	—	5,3	—	—

Wohnungsstatistik. Von allen untersuchten Wohnungen waren Eigentümerwohnungen 16 % und Mietwohnungen 84 %.

Es sind in folgender Weise auf die einzelnen Stockwerke verteilt. Es liegen:

Stockwerk	%	mit Bewohnern in ‰	und Räumen in ‰
00	0,56	4,7	0,6
0	11,96	111,3	11,9
I.	19,86	196,1	26,2
II.	20,31	195,2	24,2
III.	16,47	152,7	16,4
IV.	4,63	41,9	4,8
Dach	8,75	73,6	15,5
V. und Entresol	0,33	3,1	0,4
in mehreren Stockw.	17,13	221,4	—

Räume nach der Benutzung:

50,17 ‰ Schlafräume,  
27,60 „ Wohnräume,  
17,59 „ Küche,  
4,64 „ Gast- oder Wohnzimmer.

<sup>1)</sup> Von Eigentümern bewohnte Häuser.

<sup>2)</sup> Von Mietern bewohnte Häuser.

<sup>3)</sup> Von Eigentümern und Mietern bewohnte Häuser.

1 Badeeinrichtung entfällt auf je 5 Eigentümerfamilien und auf je 33 Mieterfamilien.

113 Familien benutzen keine baumäßig erstellte Küche.

218 „ haben gemeinsame Küche zu zweien.

12 „ „ „ „ „ dreien.

4,7 % aller Familien haben keine Küche.

#### Maßverhältnisse der Räume:

bis 5 m <sup>2</sup> Bodenfläche haben	3,3 %,	1—10 m <sup>3</sup> haben	1,8 % der Räume,
6—10 „ „ „	29,7 „	11—20 „ „	11,4 „ „
11—15 „ „ „	38,7 „	21—40 „ „	42,2 „ „
16—20 „ „ „	19,7 „	über 40 „ „	37,7 „ „
21 und mehr „ „	8,6.		

Von den reinen Schlafräumen sind 3,26 %, von sonstigen Schlafräumen 2,81 % überfüllt; 2,75 % sind indirekt beleuchtet, schlechte Schlafräume also 8,82 %

oder

1,1 % der Wohnungen bieten ihren Bewohnern bis 5 m<sup>3</sup>, 10,2 % bis 10 m<sup>3</sup> Schlafraum.

Mietpreise. Der Mietpreis per Raum beträgt bei einer Wohnung von:

1 Zimmer mit Küche	85 Fr.,	} Wohnungen ohne Küche sind durchweg pro Raum um $\frac{1}{3}$ teurer. — 80,4 % der mehr als den Durchschnitt zahlenden Mietwohnungen gehören den kleinen Wohnungen an.
2 „ „	91 „	
3 „ „	96 „	
4 „ „	99 „	
5 „ „	103 „	
6 „ „	110 „	
7 „ „	120 „	
8 „ „	122 „	
u. j. w.		

Umsätze finden häufig statt; ca. 29 % der Wohnungen erhalten jedes halbe Jahr andere Bewohner.

Abtrittverhältnisse. 16 % aller Abtritte sind indirekt beleuchtet, 46 % ohne Spülung.

Die durch die Erhebung zu Tage geförderter Übelstände und Mängel sind in einem „schwarzen Buche“ niedergelegt worden, und dieses enthält das der Sanitäts- und Baupolizei dienende Material.

**Bern<sup>1</sup>.** Hier ist eine Untersuchung der Wohnungsverhältnisse im Jahre 1892 von der städtischen Polizeidirektion im Einverständnisse mit der Sanitätskommission in Aussicht genommen worden. Die Behandlung der Frage wurde aber bis zum Jahre 1894 verschoben; erst im Mai d. J. legte die Polizeidirektion dem Gemeinderate entsprechende Anträge vor. Dieser trat aber nicht auf deren Behandlung ein, bis die öffentliche Meinung energisch die Vornahme einer Untersuchung forderte und eine Anzahl Vereine Eingaben in diesem Sinne an den Stadtrat richteten. Am 22. November 1895 beschloß dieser die Enquete und die Einsetzung eines Postens hierfür von 6000 Fr. in das Budget pro 1896.

Der Erhebung unterlagen sämtliche bewohnten Wohnungen und Wohnräume, sowie die Arbeits- und Verkaufslöfale der Stadt. Sie wurde am 17. Februar begonnen, in 25 Erhebungsbezirken, und am 11. März beendet. Sie erforderte 1010 Arbeitstage und betraf 3394 bewohnte Häuser, 10 679 bewohnte Wohnungen mit 45 450 Wohnräumen und 50 595 Bewohnern.

Die Kosten der Erhebung	betragen	5 760,— Fr.,
" " " Bearbeitung	"	26 683,40 "
" " " Publikation	"	13 361,15 "
total		45 804,55 Fr.

**Hauptergebnisse. Häuserstatistik.** Es kamen auf 1 Haus 3,2 Wohnungen, 13,7 Wohnräume, 15,2 Bewohner, bei 19,1 % der Häuser liegt der Abort außer dem Hause, 34,5 % der Häuser haben keinen Anschluß an die Wasserleitung. 20,2 % werden als „schlecht“ bezeichnet. Diese Häuser finden sich hauptsächlich in Quartieren, die von der untern socialen Schicht bewohnt werden.

Von allen bewohnten Wohnungen werden bewohnt:

13,7 %	vom Eigentümer allein,
32,5 "	" " mit Mietern,
0,9 "	" " mit Freiwohnern und Mietern,
47,1 "	nur von Mietern,
3,5 "	von Freiwohnern,
2,3 "	" " und Mietern,
<hr/> 100,0.	

<sup>1</sup> Die Wohnungs-Enquete in der Stadt Bern vom 17. Februar bis 11. März 1896. Im Auftrage der städtischen Behörden bearbeitet von Carl Landolt. Bern 1899. LV und 711 Seiten. Diese Publikation ist die umfangreichste von sämtlichen in der Schweiz über die Wohnungsuntersuchung erschienenen Arbeiten; sie gehört auch mit Basel und Zürich zu den brauchbarsten. Inhalt: Einleitung. Die Erhebung. — Statist. Ergebnisse: 1. Das Stadtgebiet, f. Flächenverhältnisse u.



Keine Mietwohnunghäuser hat die Stadt Bern 46,7 % (einzelne Quartiere 74,7, 65,5, 64,5 %, andere nur 27,7 30,2 % u.).

Die Stockwerkzahl beträgt für 1895 2,9 durchschnittlich.

Von 100 Wohnhäusern besaßen Wohnungen:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10—15	über 15
31,3	17,3	18,0	11,8	6,4	6,4	2,8	2,5	1,2	1,9	0,4,

durchschnittlich pro Wohnhaus 3,2 Wohnungen (1888 in Basel 3,0, Zürich 3,4, St. Gallen 3,0, Luzern 3,2, Bern 3,5).

Von 100 Wohnhäusern besaßen Wohnräume:

1	2	3—5	6—10	11—15	16—20	21—25	26—30	31—35	36—40	u.
0,7	1,3	11,0	26,8	26,3	16,9	8,5	4,4	2,3	0,9,	

durchschnittlich pro Wohnhaus 13,7.

Nach dem Besitztum entfallen:

auf die obere soc. Schicht <sup>1</sup>	.	.	53,7 % der Häuser,
" " mittlere "	.	.	38,5 " "
" " untere "	.	.	7,8 " "

Auf einen Wohnhausbesitzer entfallen ca. 1,5 Wohnhäuser. (Basel 1,4.) 13,1 % aller Einwohner wohnten zur Miete in einem anderen Hause.

Von 100 Wohnhäusern zählten:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10-12	13-15	16-20	üb. 20	Hauzh.
28,9	18,0	18,4	12,1	6,7	6,7	3,1	2,6	1,1	1,6	0,4	0,3	0,1.	

Die Behausungsziffer der zum normalen Wohnen bestimmten Häuser schwankt zwischen 22,8 und 8,5; sie ist durchschnittlich 14,9. (Miethäuser 16,0, Freiwohnungshäuser 10,5, Häuser der oberen socialen 14,9, der mittleren 16,1, der unteren 16,3.) Mit zunehmendem spezifischem Wohnraumgehalt der Wohnhäuser geht eine relative Abnahme der Behausungsziffer Hand in Hand.

2. Die Gebäude mit ihren Hausplätzen. 3. Die Wohnhäuser. 4. Die Wohnungen.
5. Die Räume der bewohnten Wohnungen. 6. Der Mietpreis der Wohnungen.
7. Die Bodenrente, Wert, Preis und Rendite der normal bewohnten Grundstücke.
8. Übersicht der Hauptergebnisse. 2 Pläne.

<sup>1</sup> Landoß hat in seiner Arbeit solche Individuen, deren wirtschaftliche Lage eine ähnliche ist, in sog. „socialen Gruppen“ vereinigt (im ganzen 40 Gruppen). Diese Gruppen selbst faßt er zusammen in 3 sociale Schichten. 1. Schicht: Baumeister, Architekten, Großgewerbetreibende, Großhändler, Bankiers, Agenten, ins Handelsregister eingetragene Kleinhändler, Personen ohne Beruf. 2. Schicht: Kleingewerbetreibende, nicht eingetragene Kleinhändler, Gastwirte, Expeditoren, Fuhrhalter, Beamte, Lehrer, Ingenieure. 3. Schicht: Selbstständige Landwirte, Arbeiter, niedrige Angestellte, Dienstmänner, Knechte, Mägde.

**Innere bauliche Einrichtung der Häuser. Heizbarkeit.** Es waren heizbar in 36,4 % aller Wohnhäuser alle Zimmer, in 3,4 % nicht die Hälfte aller Zimmer. Von allen Zimmern waren heizbar bei der oberen sozialen Schicht 86,7 %, bei der mittleren 83,6 %, bei der unteren 81,7 %, durchschnittlich 85,1 % (bei Banquiers, Agenten zc. 92,1 %, bei Dienstmännern, Ausläufern zc. 62,5 %).

**Abortverhältnisse.** Wohnhäuser ohne Abort 0,5 %, Abort im Hause bei 71,8 %, teils in, teils außer dem Hause bei 8,6 %, außer dem Hause bei 19,6 % aller Wohnhäuser. Von je 100 Wohnhäusern mündeten die Abtritte in Kloaken bei 55,8 %, in Gruben bei 41,6 %, in Tonnen bei 0,4 %. Von Schüttsteinen führten in Kloaken 56,5 %, in Gruben 23,9 %, in Tonnen 4,1 %, 11,1 % besaßen keine Ableitung<sup>1</sup>. Nach den baulichen und sanitärischen Zuständen wurden im allgemeinen bezeichnet als:

	gut	befriedigend	schlecht
in Eigentümerhäusern . . . .	34,2	51,8	14,0
in Mietwohnungshäusern. . . .	15,8	56,3	27,9
in Haushalt. mit Freiwohnungen	30,0	61,2	8,8
Überhaupt	25,1	54,7	20,2.

Im allgemeinen tragen die Wohnhäuser um so seltener die Qualifikation gut und um so häufiger die Qualifikation schlecht, je größer die Zahl ihrer Bewohner ist.

**Wohnungen.** Es waren total 11 068 Wohnungen. Von diesen wurden untersucht 10 679, normal bewohnt waren aber nur 10 625. Davon waren Eigentümerwohnungen 14 %, Mieterwohnungen 82,9 %, Freiwohnungen 3,1 %. Es entfielen durchschnittlich auf eine Wohnung: Zimmer 3,3, und 4,7 Haushaltsmitglieder, auf ein Zimmer Bewohner 1,4, auf den Bewohner Luftraum (ohne Küche) 31 m<sup>3</sup>.

Wohnungen ohne Küche gab es . . .	543 =	5,1 % der Wohnungen,	
„ mit mangelhaften Küchen- verhältnissen . . . . .	2935 =	29,8 „	„ mit Küche,
„ mit gemeinschaftl. Aborten	3673 =	34,6 „	„
„ mit mangelhaften Abort- verhältnissen . . . . .	7309 =	75,4 „	„ mit Aborten,
„ ohne Wasserleitung . .	4423 =	41,6 „	„
„ ohne Schüttsteinablauf .	1830 =	18,2 „	„ mit Küche,
„ mit mangelhaften Treppen	1325 =	14,4 „	„ mit Treppen.

Durchschnittliche lichte Zimmerhöhe = 2,65 m, Bodenfläche 17 m<sup>2</sup>, 14,8 % aller Zimmer waren nicht heizbar, 3,8 % schlecht beleuchtet,

<sup>1</sup> Nur 65,5 % aller Wohnhäuser waren an die Wasserleitung angeschlossen.

0,9 % nicht ventilierbar, 7,9 % feucht. Diese Zahlen waren aber bedeutend größer in den Arbeiterquartieren<sup>1</sup>.

Nach den socialen Schichten verteilten sich die Wohnungen nach ihrer Zimmerzahl in folgender Weise: Es bewohnten von 100 Haushaltungen:

der social. Schichten	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4	5	6	7	8	9 u. mehr
	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne						
	Kammer	Kammer	Kammer	Kammer	Zimmer							
obere . .	6,1	2,6	12,8	0,6	15,0	0,8	15,9	13,5	10,8	7,7	4,8	9,0
mittlere . .	8,6	2,6	17,7	1,2	18,5	0,5	15,3	11,6	8,7	5,6	3,7	6,0
untere . .	25,9	4,2	35,1	0,8	19,4	0,1	8,7	3,2	1,5	0,6	0,2	0,3

Auf eine Wohnung entfielen:

Soziale Schichten	Zimmer	Wohnräume	m <sup>3</sup>	Haushalt= Mitglieder	pro Zimmer Bewohner	pro Kopf m <sup>3</sup> (ohne Küche)	Familien- glieder einer Haushaltung	Durchschnittl. Wohnungsbauer in Jahren
obere . .	4,7	5,7	237	4,3	0,9	55	3,05	9,8
mittlere . .	4,1	5,1	188	5,2	1,3	36	3,82	6,3
untere . .	2,3	3,2	88	4,5	2,0	20	3,91	4,7

In 2203 einzimmerigen Wohnungen mit 6326 Bewohnern kamen auf ein Zimmer durchschnittlich 2,9 Bewohner und auf einen Bewohner durchschnittlich 14 m<sup>3</sup> Luftraum. In 2803 zweizimmerigen Wohnungen mit 12 041 Bewohner traf es auf ein Zimmer 2,1 Bewohner mit je 18 m<sup>3</sup> Luftraum. 5006 Wohnungen mit 18 367 Bewohnern (fast die Hälfte aller Wohnungen mit mehr als ein Drittel der Bewohnerzahl) boten also den Insassen nicht den Mindestwohnraum von 20 m<sup>3</sup> per Kopf. Der Luftraum in den Schlafzimmern betrug per Schläfer bei der oberen Schicht 31 m<sup>3</sup>, bei der mittleren 24 m<sup>3</sup> und bei der unteren 16 m<sup>3</sup>.

Mietpreise. Der durchschnittliche Mietpreis pro Wohnung betrug 478 Fr. und per Wohnraum 128 Fr. (Lausanne 121 Fr., Luzern 105 Fr.), per Zimmer 172 Fr. (Luzern 129 Fr., Basel 138 Fr.), per Kubikmeter Luftraum (inkl. Küche) 3,35 Fr., (Lausanne 3,24 Fr., Luzern 3,15 Fr.), per Luftraum ohne Küche 3,99 Fr. (Luzern 3,67 Fr., Basel 3,54 Fr.).

<sup>1</sup> Vergl. S. 692 f. des Berichtes.

Es bezahlten die Mieter der:

Socialen Schichten	pro Wohnung Fr.	pro Wohn- raum Fr.	pro Zimmer Fr.	pro m <sup>3</sup> Luft Raum Fr.	pro m <sup>3</sup> ohne Küche
obere . .	761	154	190	3,35	3,84
mittlere .	678	146	184	3,39	3,90
untere . .	343	110	157	3,33	4,14

Dies sind in Kürze die allerwichtigsten Ergebnisse von Bern. Leider können wir auf die breitangelegten Untersuchungen Landolts, die noch viel Interessantes bieten, nicht näher eingehen. Es sei hier auf das umfangreiche Buch direkt verwiesen<sup>1</sup>.

**Winterthur.** Hier ist vom 9. bis 26. März 1896 und in **St. Gallen** vom 31. März bis bis 30. April 1897 eine Wohnungsuntersuchung angehoben worden. Leider ist an beiden Orten noch kein eingehender Bericht erschienen. Bearbeiter für beide Enqueten ist der Statistiker C. Landolt, der auch die Wohnungsuntersuchung in Bern durchgeführt und verarbeitet hat.

Die Zahl der untersuchten Häuser ist 2152 in St. Gallen und 1723 in Winterthur, der Wohnungen 6871 in St. Gallen und 4377 in Winterthur.

Die Berichte über beide Enqueten sollen demnächst publiziert werden. Für Winterthur sind vorläufige Ergebnisse mitgeteilt worden.

Danach ist die durchschnittliche Zahl der Wohnungen per Haus 2,6, der Wohnräume 12,9 und der Bewohner 12,0. Normal bewohnte Wohnungen waren es 4289, davon Eigentümernwohnungen 1214, Mieterwohnungen 3075. Auf 1 Wohnung entfallen 4,1 Zimmer, 4,6 Bewohner, auf den Kopf der Bevölkerung durchschnittlich 33 m<sup>3</sup> Wohnraum und auf 1 Zimmer 1,1 Bewohner. Durchschnittliche Bodenfläche einer Wohnung = 60 m<sup>2</sup>. 74 Wohnungen hatten gemeinschaftliche, 312 keine Küchen und 327 befaßen keinen Anschluß an die Wasserleitung. 1075 Wohnungen haben gemeinschaftliche Aborte, 955 haben einen Abort ohne Dunstrohr, 265 ohne Beleuchtung, 3592 ohne Wasser- spülung und 394 mit hölzernem Abfallrohr.

<sup>1</sup> Neu und außerordentlich wichtig ist z. B. Abschnitt VII, enthaltend Untersuchungen über die Bodenrente (Totalrente, kapitalisierte Rente und reine Rente), Wert, Preis und Rendite der normal bewohnten Grundstücke. Er verdient eingehendes Studium und unbedingt Berücksichtigung bei der Aufstellung von Arbeitsprogrammen für andere Wohnungsenqueten.

Zimmer, untersucht 17 520. Davon 71 ohne Beleuchtung, 1242 indirekt beleuchtet, nicht heizbar 7181 = 41 % aller Zimmer. Durchschnittliche Zimmerbodenfläche = 15 m<sup>2</sup>, Durchschnittsraumgehalt = 37 m<sup>3</sup>. Auf 1 Schlafzimmer kamen 1,8 Schläfer; 166 Schlafzimmer bieten auf den Kopf der Schläfer weniger als 5,01 m<sup>3</sup> Luftraum. Durchschnittlicher Zimmermietpreis = 119 Fr. Der Quadratmeter Wohnraum kostet 8,48 und der Kubikmeter 3,35 Fr.

**Ararau.** Was über die Enquete von Ararau<sup>1</sup> erfahren werden konnte, ist nichts Eröstliches. Das Material und die Erhebung ist so mangelhaft durchgeführt worden und so unzuverlässig, daß der Bearbeiter, Kantonsstatistiker Naeß in Ararau, die Verarbeitung bis nach der Volkszählung verschoben hat. Die Zahl der untersuchten Häuser soll ca. 780 betragen.

Eben so wenig ist noch bekannt von den Resultaten einer Wohnungserhebung in Solothurn<sup>2</sup>.

### Die Fabrikwohnhäuser in der Schweiz<sup>3</sup>.

Die schweizerische Fabrikgesetzgebung läßt die Arbeiterwohnungsfrage ganz unberücksichtigt; trotzdem bemühten sich die eidgenössischen Fabrikinspektoren von jeher, soweit es ihnen möglich war, ihren Teil an der Erforschung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen zu leisten. So kamen sie auch dazu, im Jahre 1891 mit Hilfe des eidgenössischen statistischen Bureau eine Untersuchung der schweizerischen Fabrikwohnhäuser vorzunehmen. Das durch Fragebogen gewonnene und durch persönliche Anschauung ergänzte Material wurde im Jahre 1894 verarbeitet. — Die Zahl der Häuser, über die 1891 aus allen drei eidgenössischen Inspektionskreisen Mitteilungen gemacht wurden, betrug 2026 mit 5029 Wohnungen und 25 037 Bewohnern. (1598 eigentliche Fabrikwohnhäuser, 428 Häuser von Bauvereinen etc.) Die Zahl aller Fabriketablissements ist 4398 mit 178 031 Arbeitern, davon beantworteten 257, d. h. 5,85 %, den Fragebogen. Es besaßen von 100:

<sup>1</sup> Veranlaßt durch die Arbeiterunion.

<sup>2</sup> Veranlaßt durch den Grütliverein.

<sup>3</sup> Nach den Erhebungen der eidgenössischen Fabrikinspektoren bearbeitet von Dr. F. Schuler, Inspektor, Dr. H. Wegemann, Adjunkt, Ingenieur W. Wilhelm, Assistent, in: Zeitschrift für Schweiz. Statistik XXXII. Jahrgang, S. 223 f. (1896). Vergl. ferner statistische Jahrbücher der Schweiz, 1894 und Sociale Praxis IV, 464 (1895).

	1 Wohnung	2 Wohnungen	mehr als 2 Wohn.
Fabrikwohnhäusern . . .	26,2	28,5	45,3
Bauvereinshäusern . . .	40,9	30,2	28,9
	29,3	28,9	41,8.

47 % der Häuser (mit 57,1 % der Wohnungen und 54 % der Bewohner) füllen die Branche der Baumwollindustrie, die sich namentlich, billige Wasser- und Arbeitskräfte suchend, auf dem Lande angesiedelt hat, wo sich für die Arbeiter keine oder wenig Wohngelegenheit bot. Auf eine benützte Wohnung entfallen durchschnittlich 5 Bewohner.

Von allen Fabrikwohnhäusern liegen 1112 mit 3312, d. h. 71,5 % aller Fabrikwohnungen auf dem Lande, 55 % aller Fabrikwohnhäuser (mit 26,4 % aller Fabrikwohnungen) sind Einzel- und Doppelwohnhäuser, und diese werden nach den Erhebungen der Fabrikinspektoren von den Arbeitern mit Vorliebe bezogen. Ihr Bau ist allerdings nur möglich bei billigem Baugrund. Auch die mäßig großen Häuser sind beliebt. Betreffend die Bauart, sagt der Bericht, halte man im ganzen darauf, „daß dem Arbeiter auch durch die Art seiner Wohnung nicht stets aufs neue die Empfindung aufgedrängt werde, Glied einer besonderen und in besonderen Verhältnissen lebenden Kaste zu sein.“ Die Zahl der einstöckigen Fabrikwohnhäuser ist sehr bedeutend; auch unter den Häusern der Bauvereine sind nur 29 % mit mehr als 2 Wohnungen. Im ganzen ist mindestens die Hälfte aller Fabrikhäuserbewohner im Erdgeschoße oder im 1. Stockwerk untergebracht.

Wohnstuben. Von 4632 Fabrikwohnungen im 1. und 3. Inspektionskreise<sup>1</sup> haben 2 % gemeinsame Wohnstuben. In einigen wenigen haufen 3 Parteien, in den übrigen 2. 133 (fast 3 %) haben 2—3 Wohnstuben. Die Benutzung der Wohnstuben zu anderen Zwecken kommt weit seltener vor, als in den Fabrikwohnungen des Auslandes. Die „Kochöfen“ sind nicht häufig. Auch als Schlafstuben werden Wohnstuben eher selten benutzt, wenigstens auf dem Lande.

#### Schlafzimmer.

Auf 4632 Fabrikwohnungen <sup>2</sup> kommen	12 346 Schlafräume,
„ 901 Bauvereinswohnungen kommen	1 885 „
5533 Arbeiterwohnungen total	14 231 Schlafräume.

Auf 1 Wohnung entfallen somit 2,7 Schlafräume. (In der Baumwollindustrie 2,7, Stickerei 3,5, Seidenindustrie 2,4, Metallindustrie 2,3)

<sup>1</sup> Das Material aus dem II. Kreis (romanische Schweiz) ist lückenhaft.

<sup>2</sup> Kreis I und IV.

Heizbare Schlafzimmer sind selten; darum kommt doch, trotz der großen Zahl der Schlafräume oft Überfüllung vor. Sehr beliebte Schlafräume, (wenn auch ungesunde) sind die sogenannten Nebstuben (neben) und die Stubenkammern (über den Wohnstuben); die sogenannten Mansarden-schlafzimmer scheinen in den im allgemeinen leicht gebauten Häusern eher gefürchtet zu sein. Sie werden meist Mieterinnen und älteren Kindern überlassen. Ihre Zahl ist nicht gering (17% aller Schlafräume in Fabrikwohnungen und 36,3% in Bauvereinswohnungen).

Die Wohnungen im Gebiete der Seidenindustrie (hauptsächlich in der Stadt) weisen auf 100 Schlafräume 27,1 Mansarden auf und diejenigen im Gebiete der Baumwollindustrie (auf dem Lande) nur 16,3.

Küchen. Ohne Küche waren 2‰ der Fabrikwohnungen und 23‰ der Bauvereinswohnungen. Eigene Küchen besaßen 95,7% der Fabrikwohnungen und 93% der Bauvereinswohnungen, gemeinsame Küchen besaßen 4,1% der Fabrikwohnungen und 4,7% der Bauvereinswohnungen.

Es besaßen von 100

	keine	eigene	gemeinj. Küche
Fabrikwohnungen . . . . .	0,2	95,7	4,1
Bauvereinswohnungen . . . . .	2,3	93,0	4,7
Fabrikwohnungen in Städten . . . .	0,6	90,6	8,8
„ in ländlichen u. städtischen Orten . . . .	0,1	96,4	3,5.

0,8% der Küchen dienten gleichzeitig als eigentliche Wohnräume. Die Beschaffenheit der Küchen wird von Jahrzehnt zu Jahrzehnt besser. Vielfach wurden in neuerer Zeit Gaskochherde aufgestellt und wird elektrische Beleuchtung installiert.

Abtritte. Es besaßen von 100:

	eigene Abtritte	gemeinsame Abtritte (meist für 2 Parteien)
Fabrikwohnungen . . .	76,1	23,9
Bauvereinswohnungen .	74,1	25,9

Die Einrichtung der Abtritte läßt häufig sehr zu wünschen übrig, (indirekte Beleuchtung oder gar keine Fenster). Auf dem Lande fehlen natürlich meist Ventilationseinrichtungen oder Wasserspülung und dgl.

Keller und Holzbehälter. 1,8% der Fabrikwohnungen und 5,2% der Bauvereinswohnungen hatten keinen, 2% nur gemeinsame Keller. Holzbehälter fehlen meistens in der Stadt, (und zwar bei 29,5% der Wohnungen).

Garten. Nur 13,4% aller Fabrikwohnungen besitzen keinen Garten, (Land 8,5%, städtische Ortschaften 14,6%, Städte 44,5%), Bau-

vereinswohnungen 58,5 %). Zu den Gärten wird von zahlreichen Sta-  
blissements noch Ackerland gegeben, oft unentgeltlich, bis zu 1600 m<sup>2</sup>.

Verschiedenes. Manchen Arbeitern werden mit der Wohnung  
noch sonstige Annehmlichkeiten geboten: kleine Ställe, Waschküchen, Bade-  
häuser, Spiel- und Turnplätze, Kinderbewahranstalten für einzelne  
Quartiere oder Häusergruppen. 11,3 % aller Wohnungen besitzen An-  
schluß an eine Wasserleitung.

### Raumverhältnisse und Dichtigkeit der Bevölkerung.

Von 4005 Fabrik- und 901 Bauvereinswohnungen besaßen

	1	2	3	4	5	mehr	Zimmer
Fabrikwohnungen . .	1,1	7,2	31,2	42,5	13,6	4,4	
Bauvereinswohnungen	12,8 <sup>1</sup>	26,3	24,4	29,1	6,0	1,3.	

Es besaßen von 100	Fabrikwohnungen			total	Bau- vereins- wohnungen
	Land	städtisch	Stadt		
Bodenfläche <sup>2</sup> m <sup>2</sup> :					
— 12 . .	14,8	10,7	19,3	14,5	7,7
— 16 . .	34,4	48,4	28,5	36,4	25,0
— 20 . .	37,3	28,4	37,5	35,7	59,5
über 20 . .	13,4	12,3	14,7	13,3	7,8
Zimmerhöhe <sup>3</sup> m:					
— 2,25 . .	34,5	29,9	22,3	32,5	3,3
— 2,50 . .	49,2	57,2	47,4	50,5	31,5
— 3 . .	15,2	10,1	30,3	15,6	64,9
über 3 . .	1,0	2,8	—	1,3	0,2
Raum <sup>4</sup> m <sup>3</sup> pro Stube:					
— 20 . .	1,72	0,7	2,6	1,72	2,0
— 30 . .	22,5	17,7	12,3	20,7	9,1
— 40 . .	32,2	46,1	48,9	36,8	17,1
— 50 . .	28,8	23,2	21,7	27,1	63,9
— 70 . .	12,7	11,3	11,8	12,3	5,6
über 70 . .	2,0	0,9	2,6	1,9	2,2
Stubenraum <sup>5</sup> m <sup>3</sup> pro Kopf:					
— 4 . .	9,3	8,6	5,0	8,9	5,7
— 6 . .	22,6	16,8	13,8	21,2	17,6
— 8 . .	21,0	21,8	18,7	21,0	13,6
— 10 . .	16,7	15,9	16,3	16,6	11,9
— 15 . .	16,9	21,5	22,5	17,9	24,5
— 20 . .	8,6	8,6	17,5	9,1	10,2
über 20 . .	4,9	6,8	6,2	5,3	16,5

<sup>1</sup> Namentlich in Basel stark vertreten.

<sup>2</sup> Brauchbare Angaben von 4642 Wohnungen.

<sup>3</sup> " " " 4692 "

<sup>4</sup> " " " 4642 "

<sup>5</sup> " " " 1546 "



Diese Zahlen werfen ein äußerst ungünstiges Licht auf die Wohnverhältnisse der in diesen Fabrikwohnungen einlogierten Arbeiter, insbesondere diejenigen über die Luftraumquoten per Kopf.

Schlafräume. Von 100 Wohnungen besaßen Schlafräume:

	1	2	3	4	über 4
Fabrikwohnungen . . .	7,4	32,1	41,6	10,4	4,5
Bauvereinswohnungen .	30,2	28,0	33,4	6,9	1,5

und Schlafraum pro Kopf in m<sup>3</sup> \*:

Lage der Wohnungen	0—4	4,1—6	6—8	8—10	10—15	15—20	20—30	30—50	50—75	75—100	über 100
Land . . . . .	0,4	1,4	5,8	9,3	28,9	21,5	19,7	10,4	1,9	0,4	0,3
Städtisch. . . . .	0,4	3,2	8,2	7,3	23,8	17,8	24,2	11,9	2,3	0,9	—
Stadt . . . . .	1,2	2,5	6,2	8,8	32,5	23,8	15,0	8,8	1,2	—	—
total Fabrikwohnungen .	0,5	1,7	6,2	8,9	28,2	21,0	20,2	10,6	1,9	0,5	0,3
Bauvereinswohnungen <sup>1</sup> .	0,6	1,7	6,8	14,8	29,5	23,3	15,9	4,0	3,4	—	—

Berechnet man den Gesamtkubikraum der Wohnung per Kopf, so ergeben sich folgende Zahlen. Es hatten pro Kopf Kubikmeter:

Von hundert	0—10	10—20	20—30	30—50	über 50 m <sup>3</sup>
Fabrikwohnungen . . . . .	2,16	34,6	31,5	23,3	8,3
Bauvereinswohnungen . . . .	8,1	41,6	29,7	17,2	3,3

Zusammenfassung der Haushaltungen. Aus stark einem Drittel aller Wohnungen wurden folgende Zahlen gewonnen:

Es besaßen von 100 Familien	Personen		
	1—2	3—5	über 5
in der Baumwollindustrie . . . . .	15,1	46,7	38,2
in der Seidenindustrie . . . . .	20,1	47,7	30,2
in der Stickerei . . . . .	14,8	55,6	29,6
übrige Textilindustrie . . . . .	17,7	45,2	37,1
in der Metallindustrie . . . . .	7,8	49,5	42,7
verschiedene andere Industrien . . . .	9,2	47,7	43,1
Bauvereinswohnungen . . . . .	23,4	52,1	24,5

\* 1531 brauchbare Angaben.

<sup>1</sup> Angaben fast ausschließlich von Basel.

1,2% aller Bewohner der Fabrikhäuser sind Mieter, 7,3 % sind Schlaf- und Kostgänger. Mieter und Kostgänger (meist alleinstehende Fabrik- oder Erdarbeiter) besitzen gewöhnlich die schlechtesten Räumlichkeiten der Arbeiterwohnhäuser.

Mietpreise<sup>1</sup>. Von je 100 Wohnungen bezahlen eine Jahresmiete von Fr.:

	bis 100	101—150	151—250	251 und mehr
Fabrikwohnungen . . .	26,1	28,1	36,4	9,4
Bauvereinswohnungen .	4,1	7,8	27,4	60,7

Jahresmiete pro Kopf<sup>2</sup> und Franc:

	—10	11—15	16—20	21—25	26—30	31—40	41—50	über 50
Fabrikwohnungen . . . . .	7,3	10,5	12,0	15,0	13,0	18,0	15,1	9,1
Bauvereinswohnungen . . .	—	—	1,4	2,3	3,5	27,4	11,8	53,6

Die Bauvereinswohnungen kommen ihre Inassen bedeutend höher zu stehen, als die Fabrikwohnungen.

Die geringsten Mietquoten per Kopf zeigen die Arbeiterwohnungen der Baumwollindustrie:

Der Kubikmeter Wohn- und Schlafraum kostet:

in 33,3 % der Fabrikwohnungen . . .	bis 1 Fr.
in 51,3 " " " . . .	1—2 "
in 11,7 " " " . . .	2—3 "
in 3,5 " " " . . .	über 3 "
in 3,8 " der Bauvereinswohnungen . .	bis 2 "
in 36,9 " " " . . .	3 "
in 59,4 " " " . . .	über 3 "

Mietbedingungen. Ihre Bedeutung ist für den Wohninhaber nicht weniger gering, als diejenige des Mietpreises, da der Arbeiter als Arbeiter und als Mieter in doppelter Weise von seinem Arbeitgeber abhängig ist. Die Arbeiterwohnungen werden im allgemeinen nicht aus reiner Humanität gebaut; der Fabrikant will wohl in erster Linie den

<sup>1</sup> Brauchbare Angaben 4684.

<sup>2</sup> Für 19 666 Personen aus Fabrik- und 2397 Personen aus Bauvereinswohnungen.

Arbeitern durch eine nahegelegene billige Wohnung Vorteile bieten, um sie dadurch an sein Geschäft zu fesseln. Dies zeigt sich in einer Reihe von Mietverträgen mit der Stelle: Mit der Aufhebung des Arbeitsvertrages ist auch der Mietvertrag gelöst, oder: es dürfen nur Mieter und Kostgänger aufgenommen werden, die beim Besitzer der Wohnung in Arbeit treten. Die Kündigung des Arbeitsvertrages seitens des Arbeiters zieht oft auch diejenige des Mietvertrages auf den gleichen Termin nach sich. Plötzliche Entlassung eines Arbeiters aus gesetzlich anerkannten Gründen bedingt oft, daß der Arbeiter ebenso rasch aus seiner Wohnung an die Luft gesetzt werden kann. Doch werden auch in solchen Fällen wieder Fristen von 1—4 Wochen gewährt. — Die Astermiete wird im allgemeinen nur mit Einwilligung des Hausbesizers gestattet. Es kommt aber auch vor, daß der Prinzipal sich das Verfügungsrecht über unbenutzte Zimmer vorbehält und sie bestimmten Personen seines Geschäftes zuweist. Über die Wohnung übt der Besitzer eine, in einzelnen Fällen weitgehende, Aufsicht aus. Indessen wird dabei oft in erzieherischer Weise auf den Mieter eingewirkt.

Der Mietzins wird im allgemeinen in bestimmten Terminen von der Löhnung abgezogen. Diese Zeiträume sind verschieden lang. Was die Bearbeiter der Untersuchung als schroffsten Vorwurf bezeichnen, ist die kurze Kündigungsfrist. Und dabei kommen Fälle vor, „wo sie in empörend brutaler Weise gehandhabt wird und der Wunsch auftauchen muß, dies zu verhindern“.

Trotz dieser Übelstände sind selten leere Arbeiterwohnungen zu finden, da sie sehr begehrt sind. Ihr Vorzug vor Privatwohnungen liegt in ihrer Billigkeit. Für die Fabrikanten bieten sie (und sie sollen es auch nicht) keine glänzende Rendite; der Gewinn ist eher indirekt, da die Löhne niedriger gehalten werden können, ohne daß der Arbeiter sich deshalb ökonomisch schlechter steht.

Daß die Arbeiterwohnungen in der Nähe der Arbeitsstätten für die Arbeiter von großem Vorteile sind, steht für die Bearbeiter der Untersuchung, wie überhaupt allgemein, fest. Nur, meinen sie, sollten alle die Nachteile, die sie bieten, beseitigt oder verhütet werden. Nicht die eigene Wohnung soll das Ideal der Zukunft sein, sondern die Mietwohnung; aber die Mietwohnung unter staatlicher Aufsicht. Der Staat sollte ferner selbst mithelfen, Hand anzulegen, sei es durch Staatsbau, sei es durch Abgabe billigen Staatslandes u. s. w., dann würde es gemeinnützigen Unternehmungen bedeutend leichter, den Bau von Arbeitermietwohnungen zu beginnen. Was gebaut werden sollte, müßten im all-

gemeinen nicht Einzelwohnhäuser sein, die in der Regel relativ hoch zu stehen kommen, sondern Kasernenwohnungen, die aber so beaufsichtigt werden sollten, daß die ihnen sonst anhängenden bekannten Übelstände vermieden würden. Sie sind billiger und doch besser ausgebaut. — Die Lösung der ganzen Arbeiterwohnungsfrage sei überhaupt viel zu sehr vereinzelt den Kräften überlassen. „Sie zusammenzufassen zu gemeinsamer Thätigkeit, gegenseitiger Unterstützung, das sollte das nächste Ziel aller derjenigen sein, welche im Wohnungswesen der Arbeiterschaft die so dringend nötigen Fortschritte erzielen wollen“.

## II. Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

### Die Maßregeln in Basel nach dem Erscheinen des Berichtes über die Enquete.

Die umfangreiche Arbeit Professor Büchers erregte in allen Kreisen Basels hohe Aufmerksamkeit. Zunächst wurde über sie in verschiedenen Vereinen öffentlich referiert: In der statistisch-volkswirtschaftlichen Gesellschaft<sup>1</sup>, in der Gesellschaft „Frei-Land“<sup>2</sup>, in öffentlichen Zusammenkünften<sup>3</sup>. Am erstgenannten Orte wurde die Arbeit in ihrem Schlußworte von einem Juristen scharf kritisiert und dabei auch betont, daß die vom Verfasser des Berichtes zur Behandlung vorgeschlagene Wohnungs-gesetzgebung mit dem schweizerischen Obligationenrechte kollidiere und sich nicht so leicht hin durchführen lassen würde. Es wurde dem Buche vorgeworfen, daß ihm hier die nötige Objektivität fehle; trotz aller Zahlen wurde behauptet, die Verhältnisse seien doch nicht so schlimm, wie sie geschildert worden seien. — Anders da, wo Arbeiter referierten, und auch in jener Freiland-Versammlung. Hier sah man als praktisches Ergebnis der Wohnungsenquete den Bau von Wohnungen durch den Staat voraus. Dieser Gedanke war zwar nicht neu. Schon im Jahre 1873 hatte eine Versammlung an die Regierung das Gesuch gerichtet, der Staat möge den Bau von Arbeiterwohnungen an die Hand nehmen. Die Regierung hatte sich aber ablehnend verhalten, und die Folge war die Entstehung des Basler Bauvereins für Arbeiterwohnungen

<sup>1</sup> 23. Februar 1891.

<sup>2</sup> 27. Februar 1891.

<sup>3</sup> 1. März 1891.

gewesen. — Am 1. März 1891 wurde ein Wohnungsmieterverein Basel gegründet, der es sich zur Aufgabe setzen wollte, für die Interessen der Mieter einzustehen, den Bau von gefunden und billigen Staatswohnungen anzustreben und für eine Wohnungsgefeßgebung Propaganda zu machen. Mitglied des Vereins kann nach den Statuten jeder Wohnungsmieter in Basel-Stadt werden. Der Jahresbeitrag beträgt 1,20 Fr. Die Geschäfte des Vereins besorgt ein Vorstand von 9 Mitgliedern; jedes Quartal soll eine Mitgliederversammlung stattfinden. — Schon am 10. April 1891 richtete der Wohnungsmieterverein das Gesuch an den Großen Rat, er möchte, „in Anbetracht der klar zu Tage tretenden großen Übelstände im Wohnungswesen, beschließen, es seien, ähnlich wie dies in anderen Städten bereits geschehen, vom Staate und auf Staatsboden Häuser zu erstellen, deren Wohnungen zu billigen Preisen vermietet werden sollen“.

Die Eingabe wurde am 6. Juli 1891 vom Großen Räte dem Regierungsrate zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen. Im Juni 1891 wendete sich die „Freiland“-Gesellschaft an den Regierungsrat mit demselben Begehren und mit der bestimmten Forderung, daß die Wohnungen auf unveräußerlichem Staatsboden erstellt würden. — Am 19. Juli 1891 gelangte der Wohnungsmieterverein direkt an den Regierungsrat und stellte das Ansuchen, daß ein Wohnungsgefeß vorbereitet werden möchte und endlich, im Februar 1892, reichte er dem Regierungsrate das Begehren um Ernennung von Wohnungsinpektoren ein. Das sind bis heute die wichtigsten Kundgebungen des genannten Vereins gewesen. Sie waren hauptsächlich der Thätigkeit seines Vorsitzenden, eines socialdemokratischen Großrates zu verdanken, desselben, der die Wohnungsenquête angeregt hatte. Im übrigen fanden sich wenige Mieter, die dem Verein beitreten wollten; die Versammlungen, obschon selten abgehalten, entbehrten eines auch nur einigermaßen guten Besuches. Es scheint, als ob den schlecht Wohnenden, überhaupt den Mietern, die ganze Frage höchst gleichgültig sei. Auch eine Propagandaschrift, „Basels Wohnungselend“, hatte keinen weitgehenden Erfolg.

Die Behandlung sämtlicher Eingaben wurde vom Regierungsrat sofort an die Hand genommen, und nachdem das Sanitätsdepartement die Frage der Wohnungsgefeßgebung und das Finanzdepartement diejenige der Wohnungserstellung beraten, überreichte der Regierungsrat dem Großen Räte am 16. Juli 1896 einen Ratsschlag, betreffend die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse. Daß die vorhandenen Übelstände im Wohnungswesen ein Eingreifen des Staates rechtfertigen,

stand für die Regierung außer Zweifel. Die Wohnungsverhältnisse seien von hoher Bedeutung für die ökonomischen, gesundheitlichen und sittlichen Zustände der Bevölkerung. „Es möge daher sehr bestimmt ausgesprochen werden, daß die Öffentlichkeit ein unmittelbares Interesse an guter Ordnung der Wohnungsverhältnisse habe; auch darüber könne kein Zweifel walten, daß der moderne Staat eingreifen soll zur Beseitigung erheblicher Übelstände, auch wenn dies geschehen muß durch Eingreifen in Thätigkeiten, welche ordentlicherweise dem privaten Verkehr überlassen sind.“ Allerdings war die Regierung der Meinung, daß die Beschaffung von Wohnungen wesentlich Sache der privaten Bethätigung bleiben solle; hingegen bedürfe das Wohnmietwesen einer Reform, und diese könne nur auf gesetzgeberischem Wege erlangt werden. Sodann sei ohne Initiative oder Beteiligung des Staates gerade in der alten Stadt, wo die größten Übelstände herrschen, aus äußeren Gründen keine Besserung zu erreichen.

So kam die Regierung dazu, folgendes Programm für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse aufzustellen:

#### I. Gesetzgeberische Maßregeln.

1. Erlaß eines Wohnungsgesetzes.
2. Erlaß eines neuen Gesetzes über Anlage und Korrektion von Straßen im Sinne einer Ausdehnung der Expropriationsbefugnisse (Zonenexpropriation).
3. Aufstellung eines umfassenden Planes für die Korrektionen in der innern Stadt.

#### II. Administrative Maßregeln.

4. Planmäßige Durchführung der Korrektionen in der inneren Stadt.
5. Ankauf von Wohnhäusern in der inneren Stadt und Einrichtung derselben nach den Vorschriften des Wohnungsgesetzes behufs Vermietung.
6. Überlassung von Baugrund zu günstigen Bedingungen an gemeinnützige Baugesellschaften und an Baugenossenschaften behufs Errichtung von billigen Wohnungen zum Zwecke des Verkaufs oder der Vermietung.
7. Errichtung billiger Wohnhäuser in den verschiedenen Quartieren durch die öffentliche Verwaltung zur Vermietung an die Angestellten und Arbeiter derselben, eventuell an andere Einwohner.
8. Erleichterung des Verkehrs mit den Außenquartieren und mit der Umgegend durch billige Bahnverbindungen.

Dieses weitgehende, die Sache gründlich erfassende Programm wurde vom großen Räte angenommen.

Zur Begründung der einzelnen Punkte sei aus dem Ratsschlage noch folgendes angeführt:

1. Wohnungsgesetz. Wohl war am 27. Juni 1895 ein neues Wohnungsgesetz angenommen worden, das für den Bau neuer und für Einrichtungen und Änderungen bestehender Gebäude Vorschriften aufstellte und das auch für gewisse Fälle die Mittel an die Hand gab, um die Beseitigung baulicher Übelstände in den bestehenden alten Häusern zu erzwingen, aber gerade in letzter Hinsicht waren ausgiebige Ergänzungen in einem Wohnungsgesetze sehr wünschbar. Sodann beabsichtigte man, durch ein neues Wohnungsgesetz der übermäßigen und gesundheitswidrigen Ausnutzung von Gebäuden entgegenzuwirken. Endlich sollte das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter, namentlich in betreff der Verteilung der Obliegenheiten, Art. 282 d. Obl.-R., eine gesetzliche Regelung erfahren. Schon im Mai 1892 war das Sanitätsdepartement vom Regierungsrate beauftragt worden, einen Entwurf zu einem Wohnungsgesetz vorzulegen. Die Vorarbeiten hiezu wurden getroffen, und nachdem das neue Hochbaugesetz in Kraft getreten war, wurde auch eine Kommission ernannt zur Ausarbeitung der Einzelteile des Entwurfes.

2. — 4. Straßenkorrektions- und Stadterweiterungsplan. Das rasche Wachstum der Stadt in den letzten 20 Jahren, speciell im Jahrzehnt von 1890—1900 hatte eine so erhebliche Steigerung des Straßenverkehrs bewirkt, daß die alten Straßen im Stadteinnern viel zu eng geworden waren; dazu kam die Notwendigkeit, für die neuprojektierten (nun vom Staate betriebenen) Straßenbahnen breitere Straßen und gerade Verkehrslinien zu schaffen. Aus diesen Gründen kam es, daß fast Haus um Haus des inneren Stadtteiles niedergerissen, die Fassadenlinie neu bestimmt und um einige Meter zurückgesetzt werden mußte, alles mit enormen Kosten für den Staat. Der genannte Stadtteil gewann aber dadurch Luft und Licht und breitere, wenn auch immer noch nicht zu breite, gerade Straßenzüge. Hatten die alten Häuser meist in ihren Stockwerken zu Wohnzwecken gedient, so schuf man in den neuen Bauten fast ausnahmsweise Geschäftsräume, die einen größeren Zinsertrag abwerfen, als Wohnungen. Es schien darum, da die gesamten Bau- und Gesundheitszustände, wie die Wohnverhältnisse durch diesen großen Umwandlungsprozeß in hohem Grade berührt worden waren, angemessen, die ganze Entwicklung nach einem festen Plane in geordnete Bahnen zu lenken, und zwar gleichzeitig nach beiden Richtungen, in

denen sie sich bewegte: Korrektioꢎ im Innern der Stadt und Erweiterung der Stadt. Beides sollte nach einem einheitlichen Plane geregelt werden. — Am 13. Juli 1895 wurde deshalb eine Kommission bestellt, mit dem Auftrage, ein Gesetz über Straßenanlagen- und Korrekzioꢎen im Sinne der Expropriationsbefugnisse auszuarbeiten. — Ferner wurde am 11. Juni 1896 ein Specialbureau eröffnet, das „Stadtplanbureau“, für die Aufstellung eines umfassenden Planes über die Korrekzioꢎen und die Erweiterung der Stadt. Der Große Rat selber genehmigte die vorgeschlagenen neuen Baulinien, die zu der Korrekzioꢎ erforderlichen Häufertäufe und gewährte die zu allen diesen Dingen notwendigen Millionen von Franken. Wer Basel kennt, die Stadt aber in den letzten 10 Jahren nicht mehr gesehen hat, der wird erstaunt sein über das, was hier in verhältnismäßig sehr kurzer Zeit geleistet worden ist.

Breitere Straßen mit neuen modernen Bauten; neue Verkehrsstraßen quer durch Komplexe alter Häuser, kleiner finsterner Höfe im Innern der Stadt; neue Quartiere mit geradlinigen Straßenzügen; große freie Plätze und frisch angelegte Anlagen an ihrer Peripherie.

5. Ankauf von Wohnhäusern. Aber diese Straßenkorrekzioꢎen vermögen nicht alles. Noch bleiben im Stadttinnern eine Menge von engen Straßen und sehr alten Häusern. Letztere entsprechen den bau- und sanitätspolizeilichen Vorschriften keineswegs und könnten ihnen nur mit großen Kosten angepaßt werden. Es sind die Häuser, von denen Professor Bücher oft spricht<sup>1</sup>, und die er namentlich im Schlußworte erwähnt. Die neuen Fortschritte der Technik für Wohnungen können an ihnen nicht zur Verwendung kommen und „Abtrittanlagen, Wassereinrichtungen, Feuerungen, Heizungen u. s. f. bleiben auf dem primitivsten Stande“, lauter Dinge, die gerade den Unbemittelten wertvolle Erleichterungen für die Führung des Haushaltes bieten. Und doch sind diese Wohnungen gesucht; sie liegen eben nahe den Arbeitsstätten und mitten in der Stadt. Zu allen Übelständen hier geht die Steigerung ihrer Mietzinse ins ungemessene, und es werden alle nur irgendwie bewohnbaren Räumlichkeiten mit Menschen angefüllt und überfüllt. Des hohen Ertragswertes wegen findet ein Abbruch dieser Häuser selten statt, sofern er nicht durch eine Straßenkorrekzioꢎ erforderlich wird; außerdem führt er nicht zum Ersatz der wegfallenden schlechten Wohnungen durch neue gute für dieselben Preise der Bevölkerung.

<sup>1</sup> S. 338 a. a. O.



Deshalb fand der Regierungsrat hier, wo die private Thätigkeit nicht in erwünschtem Maße eingreift, die Staatshilfe notwendig. „Der Staat soll im Anschlusse an seine Korrektion auch bemüht sein, daß denjenigen seiner Angehörigen, welche auf das Wohnen in der inneren Stadt angewiesen sind, dieses Wohnen auch fernerhin ermöglicht werde, aber unter gebesserten Verhältnissen.“ Darum soll er, wo sich Gelegenheit bietet, im unmittelbaren Anschlusse an die Korrekturen Häuser kaufen, die nicht abgebrochen werden müssen, sich aber doch zu baulichen Verbesserungen und zur Bewohnung eignen. — Der Regierungsrat hatte damit jenen Plan aufgegriffen, der auf S. 332 der Wohnungsenquête entwickelt wird. Professor Bücher hat a. a. O. einer zu gründenden Gesellschaft das Wort geredet, die eben diese alten z. B. überschuldeten und fast durchwegs überfüllten Häuser antaufen, sanieren und wieder hätte vermieten sollen.

Um die Wohngelegenheiten im Stadttinnern zu vermehren, gelangte der Regierungsrat im 6. Punkte seines Programms dazu, den Vorschlag zu machen, Baugrund für Wohnungshäuser an Baugenossenschaften abzugeben. Die bei Korrekturen freierwerdenden und für spekulative Verwertung am wenigsten geeigneten Stücke sollten planmäßig überbaut werden. Dem Staate aber wollte der Regierungsrat diese Bauthätigkeit nicht zuweisen, weil er in seinen Geldmitteln sonst schon festgelegt sei, und weil man Bedenken hatte gegen die aus dieser Angelegenheit sich ergebende Vermehrung der Geschäfte der öffentlichen Verwaltung.

Man gedachte Bau und Vermietung einer Baugesellschaft oder Genossenschaft zu überlassen, die aus denjenigen Kreisen etwa hervorging, denen der Vorteil dieser Wohnungen zu gute kommen sollte. — Und zwar so: Der Staat giebt ihnen das nötige Areal, das in der inneren Stadt ohne Expropriation nur schwierig in zweckmäßiger Gestalt gefunden werden kann, und stellt außerdem einen Teil des Kapitals zu günstigen Bedingungen zur Verfügung. Dabei ist aber zu sorgen, daß diese Vergünstigungen nicht den Bauherren, sondern den Mietern zum Vorteil erwachsen (Fixierung der Mietpreise!).

Arbeiterwohnungen vor der Stadt zu bauen oder an der Pheripherie durch den Staat bauen zu lassen, glaubte der Regierungsrat nicht vorschlagen zu dürfen, da die private Bauthätigkeit in dieser Richtung in den letzten Jahren sehr intensiv gewesen war. Aber er fand es denkbar, daß sich der Staat einmal veranlaßt sehen könnte, von seinem Baugrund zur Errichtung billiger Wohnungen Parzellen abzutreten.

7. Wohnungen für Staatsangestellte. Hier war die Regierung der Ansicht, daß die Zahl der Wohnungen in Staatsgebäuden für Staatsangestellte (Geistliche, Lehrer, Angestellte des Baudepartements, des Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerks) nach Möglichkeit vermehrt werden sollten. „Wenn der Staat durch die Normierung der Besoldungen und Pensionen die Absicht kundgibt, sich ein tüchtiges Personal von Arbeitern und Angestellten zu sichern, so wirkt er für Erreichung derselben Absicht auch dadurch, daß er diesen Arbeitern und Angestellten passende Wohnungen mietweise zur Verfügung stellt. Die Wirkung wird zudem auch eine weitergreifende sein, da die Handhabung des Mietverhältnisses durch den Staat für die Mietzustände überhaupt als Beispiel gelten und daher auch den übrigen Wohnungnehmern gute Dienste leisten kann<sup>1</sup>.“ Ausnahmsweise sollten auch Nichtstaatsangestellte billige Wohnungen in Gebäuden des Staates erhalten können.

Endlich betont der Regierungsrat in seinen Ratschlägen, wie wichtig es sei, den Arbeitern gesunde und billige Wohnungen da zur Verfügung zu stellen, wo sie wirklich nötig sind: in der Nähe der Arbeitsstellen. Da dies aber ein schwieriges und nicht rasch auszuführendes Unternehmen sei, müsse darauf gedrungen werden, die Entfernungen zwischen Wohnung und Arbeitsstelle zu einer möglichst wenig fühlbaren zu machen. Dies geschehe am besten „durch gut disponierte und billig funktionierende Bahnverbindungen“, und Staatsaufgabe sei es, „auf Vervielfältigung und Erleichterung dieses Bahnverkehrs hinzuwirken.“ — Dieses Resultat ist in der That auch praktisch ausgeführt worden. Der Staat betreibt sämtliche Straßenbahnen (mit elektrischem Betrieb) und hat nun begonnen, deren Netz so auszubauen, daß nach und nach sämtliche Vorstädte und Vororte Basels mit dem Centrum der Stadt verbunden werden. Für Arbeiter werden nun besondere, sehr billige Abonnements ausgegeben, und diese finden auch starke Benützung.

Das Wohnungsgesetz. Die oben genannte Specialkommission zur Beratung eines Wohnungsgesetzentwurfes<sup>2</sup> machte sich nach dem Erscheinen des Hochbautengesetzes an ihre Arbeit. Im Laufe des Sommers 1897 beendigte sie sie, und ihr Entwurf wurde auch derjenige der Re-

<sup>1</sup> Für Angestellte der kantonalen Straßenbahnen sind durch den Staat einige Häuser in der nächsten Nähe des Tramdepots und der Reparaturwerkstätten erbaut worden.

<sup>2</sup> Bestehend aus einem Architekten, einem Civilgerichtspräsidenten, einem Professor für Hygiene, dem Stadtphysikus, einem Buchdrucker und einem Fabrikanten.

gierung, die ihn am 8. September 1897 dem Großen Räte vorlegte. Diese wies den Entwurf an eine Kommission zur Prüfung; sie legte ihren Bericht darüber den 6. April 1899 auf den Ratstisch. Der Große Rat behandelte das Gesetz in zwei Lesungen, und in der Schlußabstimmung vom 5. April 1900 wurde es mit 35 gegen 24 Stimmen angenommen. Der Antrag, es der Volksabstimmung zu unterbreiten, wurde mit 2 gegen 27 Stimmen verworfen. Es war deshalb aber noch nicht geborgen, denn es unterlag verfassungsgemäß einer Referendumsfrist, die dann auch, wie später gezeigt wird, nicht unbenutzt abgelaufen ist.

Die Gesetzgeber waren sich der Schwierigkeiten ihrer Arbeit wohl bewußt. Sie sagten sich, daß sie vor etwas Neuem stünden, für das sie sich keine anderwärtigen Erfahrungen zu nutze machen könnten, daß es also geboten erscheine, „in das unbekannte Gebiet mit einem vorsichtigen Schritt vorzurücken, nur soweit es vorderhand dringend nötig ist; anderseits aber auch bei diesem Schritt bestimmt zu markieren, wie weit man gehen will, und was man dabei bezweckt.“ Man wollte alle die Bestimmungen, „welche möglichst vorteilhafte sanitarische Zustände für die menschliche Wohnung und das Zusammenleben in dieser zu schaffen geeignet sind, und welche heute in Übereinstimmung mit dem Gefühl unserer Bevölkerung als durchführbar sich darstellen, vereinigen und in einem einheitlichen Wohnungsgesetz niederlegen. Wollte man für den Anfang auch nicht zu weit gehen, so hatte man doch den Willen ernstlicher Durchführung des gesetzlich Verordneten“.

In Ergänzung zum Hochbautengesetz, das das Entstehen neuer baulicher Mißstände verhindern soll, sollte das neue Wohnungsgesetz auf Beseitigung oder Milderung vorhandener Übelstände in solchen Häusern hinwirken, die vor Erlass des Hochbautengesetzes, also vor 1895, gebaut worden waren; es sollte außerdem der übermäßigen und gesundheitswidrigen Ausnützung der Wohnungen überhaupt entgegenzutreten.

Das Kost- und Schlafgängerwesen<sup>1</sup> sollte gleichzeitig im neuen Gesetz geordnet werden.

Entgegen der Ansicht des Regierungsrates, der alle Gebäude, welche zu dauerndem Aufenthalte für Menschen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum dienen, in das Gesetz einbeziehen wollte, beschränkte der Große Rat den Geltungsbereich nur auf die zum Vermieten bestimmten Gebäude, die Schlafräume von Diensthofen, Gewerbegehilfen und Lehrlingen. Er hoffte, daß dadurch, daß man die Eigentümerwohnungen beiseite

<sup>1</sup> Geregelt durch eine Verordnung vom Jahre 1860.

ließ, die gleichmäßige Geltung des Gesetzes für Stadt und Landgemeinden kaum mehr auf Bedenken stoßen werde. Er folgte auch dabei offenbar der Anschauung von Professor Bücher, der für die Specialkommission ein Gutachten über den Gesetzesentwurf abgegeben hatte. „Die Überwachung des Staates und die staatliche Kontrolle der Privatwohnung des Einzelnen ist nach unseren heutigen Anschauungen ein derartig intensiver Eingriff in die höchst persönliche Rechtssphäre des Individuums, daß er vorderhand nur da geschehen sollte, wo die Person des Wohnungsinhabers mit der Wohnung selbst sich weniger eng verwachsen fühlt, was entschieden beim Mieter gegenüber dem Eigentümer der Fall ist.“ Wie in der socialen Gesetzgebung auf anderen Gebieten eine Grenze gezogen wird zwischen Arbeitern und Arbeitgebern, da man nur jene in ihrer Arbeitszeit schützen will, oder wie „die Lebensmittelpolizei nur den Handel mit verfälschten Nahrungsmittel verbietet, es aber dem Einzelnen frei überläßt, sich solche Nahrungsmittel zu bereiten und sie zu genießen, so wollte man auch im Wohnungsgesetz nur den schützen, der in Folge der Beherrschung durch andere des Schutzes bedurfte: den Mieter.“

Das **Wohnungsgesetz** vom 5. April 1900 zerfällt in fünf verschiedene Abschnitte.

1. Umfang und Organisation der Wohnungsaufsicht. Es sollen, wie oben erwähnt, alle zum Vermieten bestimmten Gebäude- und Gebäudeteile, welche zu dauerndem Aufenthalt für Menschen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume, sowie alle dazu gehörigen Dependenz (Küchen, Abtritte, Gärten, Höfe etc.), ferner die Schlafräume von Dienstboten, Gewerbegehilfen und Lehrlingen den Bestimmungen des Gesetzes und der Aufsicht der Wohnungskommission unterstehen. — Diese Kommission soll aus dem Vorsteher des Sanitätsdepartements als Vorsitzendem und sechs weiteren vom Regierungsrat auf dreijährige Amtsdauer zu wählenden Mitgliedern bestehen und für ihre Verrichtungen vom Staate entschädigt werden. — Der Aufsichtskommission sind die vom Regierungsrat auf 6 Jahre ernannten Wohnungsinspektoren unterstellt, die eine Jahresbesoldung von 2700—4000 Fr. beziehen. Die Inspektoren üben direkt die Beaufsichtigung der Wohnungen aus, berichten hierüber an die Kommission und stellen Anträge. Die Kommission entscheidet sodann über die Bewohnbarkeit einzelner Räume und Wohnungen. Kommission und Inspektoren haben in die ihrer Aufsicht unterstellten Wohnungen Zutritt, auch ohne vorherige Anzeige. Gegen Entschiede der Kommission steht das Rekursrecht an den Regierungsrat offen.

2. Finanzielle Beteiligung der öffentlichen Verwaltung an der sanitarischen Verbesserung von Wohnungen. Um die Durchführung der Gesetzesvorschriften zu erleichtern, will der Regierungsrat finanzielle Opfer aus öffentlichen Mitteln bringen. — Dem Hauseigentümer wird für die kassierten Wohnräume eine Entschädigung zugesprochen, sofern sie gar nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Kosten wohnbar gemacht werden können, und sofern er nachweist, daß die Einbuße am Zinsertrag seine finanziellen Kräfte übersteigt. Doch soll diese Entschädigung in der Regel nicht mehr als das zwei- und einhalbfache des nachgewiesenen jährlichen Zinsausfalls betragen und auf einmal oder in höchstens 5 Jahresraten entrichtet werden.

Sie soll ganz oder teilweise refundiert werden, wenn sich die ökonomische Lage des Entschädigten gebessert hat, oder wenn der Zinsertrag des Hauses infolge Steigerung wieder dieselbe Höhe erreicht, wie vor Anwendung des Gesetzes, oder wenn der Eigentümer durch den Verkauf des Hauses einen Gewinn erzielt.

Übersteigen die von der Kommission verlangten baulichen Änderungen die finanziellen Kräfte eines Eigentümers, so gewährt der Regierungsrat einen unverzinslichen Voranschuß bis auf die Höhe des aufgewendeten Kostenbetrages. Dieser Voranschuß ist rückzahlbar: a) 5 Jahre nach Ablauf des Baujahres. b) Bei Besserung der finanziellen Lage des Eigentümers, insbesondere, wenn infolge Steigens der Mietzinse der Ertrag des Hauses sich höher beläuft, als vor Anwendung des Gesetzes. c) Bei einer Handänderung des Hauses. (Ausgenommen Erbgang von Ascendenten auf Descendenten oder durch Verkauf von Ascendenten an Descendenten, oder deren Ehegatten, oder durch Erbteilung.)

Kann ein Haus infolge der Bestimmungen des Gesetzes nicht mehr zu Wohnzwecken und auch nicht auf andere Weise verwendet werden, oder reichen die Mittel des Besitzers nicht zu einem Neubau, so erwirbt es der Staat.

Endlich giebt sich der Große Rat das Recht der Expropriation für die Fälle, wo zum Zwecke einer Verbesserung der sanitarischen Verhältnisse der Umgebung die Beseitigung von Gebäuden oder Gebäudeteilen notwendig erscheint.

3. Sanitarische Anforderungen an die Wohnungen im allgemeinen. In diesem Abschnitte werden Vorschriften gegeben über den direkten Luft- und Lichtzutritt, über die Höhenlage der Fußböden in Erdgeschoßräumen, über Umfassungsmauern und Decken, über die Er-

wärmung der Räume, über die Feuerungen und deren Rauch- und Abzugsröhren; so dürfen z. B. die Rauchabzüge bei Verwendung von Kohlen, Coaks, Gas, keine Klappen besitzen. Weiter wird für alle Räume Reinlichkeit vorgeschrieben; Ungeziefer soll vertrieben werden. Nicht sehr weit geht das Gesetz mit der Forderung von 10 m<sup>3</sup> Luftraum und 2 m<sup>2</sup> Bodenfläche auf jede Person in Schlafräumen, und dabei ist im Raume auch das Mobiliar mitgerechnet<sup>1</sup>. Doch war man sich bewußt, daß der Eingriff in bestehende Anschauungen und Verhältnisse, der durch diese Forderung geschieht, doch noch ein sehr fühlbarer sein werde und durch die außerordentliche Wichtigkeit gerechtfertigt werde, die einer Maßregelung dieser Zustände zukomme. Die Kommission hat daher auch das Recht, erforderlichen Falles die Forderung des Minimallufttraums um 2 m<sup>3</sup> zu ermäßigen oder auch um 5 m<sup>3</sup> zu erhöhen, je nach den mehr oder weniger günstigen Verhältnissen des betreffenden Schlafrumes.

Jede Familienwohnung soll in der Regel eine Küche haben und einen besonderen Abtritt besitzen.

4. Bestimmungen über Schlaf- und Kostgängerereien und Zimmermiete. Die Vorschriften dieses Abschnittes basieren in der Hauptsache auf denjenigen einer Verordnung über Kost- und Schlafgänger vom 15. September 1860, mit den der Jetztzeit entsprechenden Erweiterungen. — Für gewerbmäßiges Halten von Schlaf- oder Kostgängern ist die Bewilligung des Sanitätsdepartements einzuholen, (wenn mehr als 2 Schlafgänger gehalten werden).

Die Geschlechter müssen scharf getrennt werden. — Zweischläfrige Betten sind verboten.

Der letzte, 5. Abschnitt enthält Straf- und Ausführungsbestimmungen. Es wird darin der Gesetzesübertreter mit Geldbuße bis zu 100 Fr. oder mit Haft bedroht.

Man sieht, eines fehlt dem Gesetz: ein Abschnitt über das Mietrecht. Der erste Gesetzesentwurf des Sanitätsdepartements hatte einen solchen enthalten. Die Regierung und die Großratskommission

<sup>1</sup> Es boten im Jahre 1889 von je 100 (ausschließlich oder nebenbei) zum Schlafen verwendeten Zimmern

an Rauminhalt pro Kopf	10	10—20	20—40	über 40 m <sup>3</sup>
in Mietwohnungen . .	14,3	36,7	36,5	12,5 %
in Eigentümertwohnungen	8,5	34,1	42,8	14,6 „
überhaupt	12,5	35,9	38,4	13,2.

(Bücher, Wohnungs-enquete S. 136 f.)

hielten es wünschbar, ihn wieder zu beseitigen. Beider Gründe waren aber verschiedener Art. — Bekanntlich enthält das schweizerische Obligationenrecht Bestimmungen über das Mietrecht, behält aber in verschiedenen Punkten den Ortsgebrauch vor. Der Regierungsrat glaubte nun, es sei für die Kantone unzulässig, über den Ortsgebrauch zu legislieren; die Großratskommission war der gegenteiligen Ansicht. „Aber auch wenn die Befugnis der Kantone hiezu (zur Modifikation des Ortsgebrauches) anerkannt würde“, sagt der Regierungsbericht, „so müßten wir doch vom Erlaß eines solchen Gesetzes abraten. Eine Modifikation des Ortsgebrauches würde nur wenige der entstehenden Streitigkeiten unmöglich machen, da ja in der Regel nicht über den Ortsgebrauch, sondern darüber gestritten wird, ob ihm im gegebenen Falle nachgelebt worden sei oder nicht. Hiezu kommt, daß auch die sorgfältigste Modifikation den Ortsgebrauch nicht in allen seinen Richtungen würde erfassen können, sowie daß sie möglicherweise seiner vernünftigen Weiterentwicklung in hohem Grade hinderlich ist. Denn es ist wohl selbstverständlich, daß die Fortschritte in der baulichen Einrichtung der Wohnungen, die Änderungen im Charakter der Stadt und ihrer Bewohner auch auf den Ortsgebrauch ihren Einfluß ausüben werden und sollen, und diesem könnte unter Umständen durch eine gesetzliche Fixierung des Ortsgebrauches ein Hindernis bereitet werden.“

Die Großratskommission teilte diese Anschauung auch und kam zu dem erwähnten negativen Entscheide. — Am 26. Oktober 1899 wurde in dieser Sache von socialdemokratischer Seite der Antrag gestellt, es sei in das Wohnungsgesetz die Bestimmung aufzunehmen, der Vermieter habe zu tragen: die Kosten der Instandhaltung der Wohnung, das Reinigen der Kamine etc., das Weißeln der Zimmer, Treppenhäuser etc., Dinge, die nach Ortsgebrauch dem Mieter zur Last liegen. Der Rat wies den Antrag an die Regierung zur Prüfung. Allein sie kam auch diesmal zu einem negativen Resultate. Der Kanton besitze nicht die Befugnis zur Modifikation des Ortsgebrauchs, und noch weniger das Recht, ihn durch seine Gesetzgebung abzuändern. Das Bundesgericht sei übrigens derselben Ansicht.

Der Große Rat hat denn auch schließlich den Antrag abgelehnt.

Wie oben schon bemerkt, ist die Referendumsfrist des Wohnungsgesetzes benutzt worden.

Das Hochbautengesetz und das Gesetz über Zonenexpropriation, die doch beide ebenso einschneidende Bestimmungen enthielten, wie das Wohnungsgesetz, waren glücklich unter Dach gekommen. Das Wohnungs-



gesetz traf viel direkter als jene beiden, viel unmittelbarer. So begann denn bald der Sturm dagegen. Vor allem war es der anfangs der neunziger Jahre gegründete Hausbesitzerverein, der die Bewegung gegen das Gesetz inspirierte und leitete. Aber auch die Mieter waren in großer Zahl gegen das Gesetz; sie fürchteten eine Steigerung der Mietpreise infolge der vom Gesetz geforderten Verbesserungen.

Am 24. Juni fand die Abstimmung statt; sie ergab 4412 Nein und 2306 Ja: Das Gesetz war verworfen worden und zwar bei einer Beteiligung von  $\frac{4}{10}$  der Stimmfähigen.

Was nun geschehen wird? Vorläufig wohl nicht viel. Der Staat wird die übrigen Punkte seines Programms vom 16. Juli 1896 allmählich durchzuführen trachten, soweit dies möglich sein wird bei den gegenwärtig außerordentlich starken Ausgaben für Bahnhofumbauten etc. Eine gute Basis für allfällige Baugrundabgabe oder für den Staatsbau von Wohnungen hat, sich dadurch geschaffen, daß er im Jahre 1895 404 446 m<sup>2</sup> Land gekauft hat, zum Preise vom 4,25 Fr. per Quadratmeter (total 1 718 895 Fr.), um es der Privatpekulation zu entziehen.

### Zürich.

Wie in Basel, so ist auch in Zürich zur Lösung der Wohnungsfrage ein großes Programm aufgestellt worden. Die Mitteilungen darüber, wie über die vorangegangenen Unterhandlungen finden sich gedruckt in einigen städtischen Publikationen<sup>1</sup>. Die Maßnahmen sind städtische und kantonale. Die städtischen sind folgende:

1. Gelegentlicher Ankauf billiger und geeigneter Wohnhäuser, alter Häuser auf Abbruch oder Umbau, sowie von Baupläzen. (Unter geeigneten Wohnungen sind solche zu verstehen, welche in der Regel

<sup>1</sup> Vgl. Ratsschlag, betreffend die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse vom 16. Juli 1896 und Entwurf eines Wohnungsgesetzes vom 8. November 1897. — Bericht der Großratskommission für Vorberatung des Entwurfes eines Wohnungsgesetzes vom 6. April 1899. — Entwurf eines Wohnungsgesetzes (Abänderung etc. auf Grund der ersten Lesung im Großrat vom 14. Dezember 1899). — Ratsschlag, betreffend die Aufnahme von Vorschriften über den Unterhalt von Mietwohnungen in das Wohngesetz vom 11. Januar 1900.

<sup>2</sup> a) „Weisung des Stadtrates an den Großen Stadtrat, betr. die Arbeiterwohnungsfrage“ vom 26. Februar 1896. b) „Weisung etc., betr. Ankauf der Grundstücke am Friesenberg“ vom 4. März 1896. c) „Bericht der Großstadträtlichen Kommission über die Arbeiterwohnungsfrage, bezw. über die stadträtlichen Anträge“, vom Dezember 1899. d) „Weisung etc., betr. Erstellung von Arbeiterwohnungen beim Gaswerke in Schlieren“, vom 4. April 1900. e) „Weisung etc., betr. Arbeiterwohnungen des Elektrizitätswerkes“.



1—4 Zimmer umfassen, im Maximum 500 Fr. kosten, in Beziehung auf Licht und Luft den modernen sanitären Anforderungen entsprechen und in der Nähe von Arbeitsplätzen gelegen sind.

2. Die Stadt erstellt successive billige und geeignete Wohnungen zur mietweisen Überlassung an städtische Arbeiter und Angestellte, event. auch andere Einwohner mit geringem Einkommen.
3. Die Stadt fördert im allgemeinen Bestrebungen von Privaten, gemeinnützigen Gesellschaften und Baugenossenschaften für Erstellung billiger und gesunder Wohnungen. Sie beteiligt sich nach noch näher festzusetzenden Grundsätzen und insbesondere unter Vorbehalt der nötigen Garantien an der Erstellung billiger und gesunder Wohnungen für Gemeindeglieder mit geringem Einkommen:

durch Überlassung geeigneter Baugründe zu billigem Preise,  
durch Kapitalbeteiligung zu billigem Zinsfuß.

Die Petenten haben sich insbesondere über die Befolgung nachfolgender Grundsätze auszuweisen:

- a) Verzinsung des Gesellschaftskapitals mit höchstens 4 %.
- b) Vornahme angemessener Abschreibungen.
- c) Bildung eines Reservefonds.
- d) Verwendung der Überschüsse zur Herabsetzung der Mietpreise.
- e) Möglichste Beschränkung der Untermiete.
- f) Ausschluß der Spekulation bei Verkauf.

Die Stadt ist berechtigt, an ihre Leistungen die Einhaltung besonderer Bauvorschriften zu knüpfen.

4. Die Anlagen sollen nach Maßgabe der Verteilung der Arbeitsplätze in verschiedenen Teilen der Stadt errichtet werden.
5. Die Mietzinse sind zum Voraus zu bezahlen. Sie haben für Kapitalzins, Reparaturen, Steuer und Gebühren, Verwaltungskosten und die erforderliche Speisung des Reservefonds aufzukommen.

#### Kantonale Maßnahmen.

1. Erlass eines Wohnungsgesetzes.
2. Gewährung billiger Anleihen an Gemeinden, Baugenossenschaften oder gemeinnützige Gesellschaften.
3. Zuwendung von Beiträgen an solche aus dem für gemeinnützige Zwecke in Aussicht genommenen Fonds der Kantonalbank.

Diese weitgehenden Anträge sind im Großen Stadtrath noch nicht zur Beratung gekommen, und an ihre Verwirklichung ist in jetziger Zeit, da die Stadt von einer sehr intensiven Bau- und Häuserfrisch-

heimgeſucht wird, nicht zu denken. Überdies würden die im Großen Stadtrat reichlich vertretenen Häuſerbeſitzer und Spekulanten ſich derart gegen die Anträge wehren, daß gegen ſie nicht aufzukommen wäre<sup>1</sup>. Immerhin bleibt Zürich nicht ganz thatloſ.

Die ſtädtiſche Forſtwirtſchaft überläßt ſeit ca. 21 Jahren ihrem Perſonal Wohnungen und zwar zum Mietpreiſe von 1 Fr. pro Woche. Die Zahl der heute vorhandenen Arbeiterwohnungen iſt 44.

Sodann hat die Stadt Zürich im Jahre 1893 eine ganze Reihe von Liegſchaften übernommen mit gegen 1000 Miet- und Pachtverträgen. Die Stadt iſt mit den Mietern im allgemeinen wohl zufrieden. Die Mietzinsverluſte ſind kaum nennenswert, die Nachfrage nach Mietlokalitäten iſt groß; die Mietverhältniſſe ſind konſtant und befriedigend. Auf 6 Jahre kommt im Durchſchnitt noch nicht ein Wechſel auf die Familie.

Ferner hat der Große Stadtrat am „Frieſenberg“ 21 ha, 95 a, 32,9 m<sup>2</sup> Land zum Koſtenpreiſe von rund 940 000 Fr. (4,28 Fr. per Quadratmeter) angekauft (mit 51 gegen 24 Stimmen). Die Volksabſtimmung hierüber genehmigte den Kauf mit 9708 gegen 7437 Stimmen bei einer Beteiligung von  $\frac{7}{10}$  ſämtlicher Stimmberechtigten. — Sofern die Stadt nicht ſelber billige Wohnungen auf dieſem Areal erſtellt, gedenkt man, es gemeinnützigen Baugesellſchaften zur Verfügung zu ſtellen, die darauf billige Wohnungen zu erſtellen beabſichtigen, und zwar etwa 5 % Einfamilienhäuſer, 20 % Dreifamilienhäuſer, 50 % doppelte Dreifamilienhäuſer, 25 % dreifache Dreifamilienhäuſer. Auf ein Haus ſollen ca. 580 m<sup>2</sup> entfallen.

Daß die Allgemeinheit Veranlaſſung habe, in das Wohnungsweſen zu Gunſten der Leute mit geringem Einkommen direkt und indirekt einzugreifen, zeigte die Wohnungserhebung, denn für ca. 25 000 Haushaltungen mit einem Einkommen bis zu 2000 Fr. waren bloß 7785 Wohnungen mit einem Mietwert bis zu 400 Fr. vorhanden. — War der Stadtrat auch außer ſtande, dem großen Wohnungsprogramm direkt für ärmere Mieter praktiſche Folgen zu geben, ſo brachte er doch im Laufe des Jahres 1900 2 Weiſungen ein betr. den Bau von Arbeiterwohnungen für ſeine Arbeiter am Gas- und Elektrizitätswerk. Es ſind auch für die erſteren ſchon 396 500 Fr. bewilligt worden (10 Häuſer mit 38 Wohnungen); der Betriebsauſſaß auf dieſen Arbeiterwohnungen,

<sup>1</sup> Außerdem iſt das Budget der Stadt Zürich für die nächſten Jahrzehnte durch große Bauten u. ſ. w. in ganz enormer Weiſe beſaſtet.

<sup>2</sup> Vgl. Geſchäftsbericht des Stadtrates für 1897, S. 96—97.

den man auf ca. 5000—6000 Fr. schätzt, soll durch das Gaswerk gedeckt werden. Die Arbeiterwohnungen für das Elektrizitätswerk sollen auf 95 000 Fr. zu stehen kommen; der Betrag wird demnächst unzweifelhaft bewilligt werden.

In einem Geschäftsberichte für 1899 stellt der Stadtrat Grundsätze auf für eine städtische Wohnungskontrolle, zur Feststellung gesundheits-schädlicher Bauzustände und gesundheitswidriger Wohnungsbenußung und deren Bekämpfung. Auf dem Wege der Belehrung und Anregung hofft der Stadtrat bessernd einwirken zu können. Er wendet seine Aufmerksamkeit den feuchten Wohnungen zu, dem Mangel an Luft und Licht, an Aborten und sonstiger baulicher Verwahrlosung, endlich aber auch der Überfüllung der Räume (Mindestwohnraum 15 m<sup>3</sup>, Mindestschlaf-raum 10 m<sup>3</sup> per Kopf) und der Unreinlichkeit. Von 1956 erlassenen Aufträgen zur Abstellung von Übelständen ist die Mehrzahl in der angegebenen Frist befolgt worden.

### III. Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues von gesunden und kleinen Wohnungen.

#### Baugenossenschaften.

**Basel.** Auf Anregung des für das Genossenschaftswesen außer-ordentlich thätigen Herrn Dr. H. Müller<sup>1</sup> ist am 4. April 1900 eine „Baseler Wohngenossenschaft“ gegründet worden; sie wird ihre Thätigkeit beginnen, sobald die Zahl von 300 Mitgliedern erreicht sein wird; es sind deren gegenwärtig ca. 150.

Die Baseler Wohngenossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern im Gebiete der Stadt Basel und Umgebung gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen. Insbesondere will sie durch Gewährung eines unkündbaren Mietrechts dem häufigen Wohnwechsel entgegenwirken. Die Genossenschaft sucht ihren Zweck zu erreichen: a. durch Bau, Erwerb und Übernahme der Verwaltung von Wohnhäusern und andern Liegenschaften; b. durch Vermietung von Wohnungen und anderen Lokalitäten an die Mitglieder zu möglichst niedrigen Preisen; c. durch Schaffung von Wohlfahrtseinrichtungen in den Häusern der Genossenschaft. — Die Genossenschaftsliegenschaften sollen grundsätzlich nicht veräußert werden. — Die

<sup>1</sup> Verbandssekretär des Verbands schweizerischer Konsumvereine.

Mitgliedschaft ist persönlich und die Zahl der Mitglieder darf nie beschränkt werden. — Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteil im Betrage von 250 Fr. zu erwerben. Bis er einbezahlt ist, entrichtet jedes Mitglied wöchentlich 50 Cts. Zinsen u. werden den Anteilen gutgeschrieben, bis sie gedeckt sind. Von dem sich allfällig ergebenden Überschusse werden 25 % dem Genossenschaftsvermögen gutgeschrieben. 75 % können zur Verzinsung der Mitgliederanteile verwendet werden. Doch darf der Zinsfuß 5 % nicht übersteigen. Die Hälfte des etwa verbleibenden Restes wird den Mietern im Verhältnis ihrer Mietzinse zurückvergütet; die andere Hälfte fällt an das Genossenschaftsvermögen. Weitere Geldmittel schafft sich die Genossenschaft:

- a) Durch Aufnahme von grundpfändlich gesicherten Anleihen;
- b) durch Ausgabe von Obligationen auf den Namen und in Beträgen von 100 Fr. Ihr Gesamtbetrag darf jedoch den doppelten Betrag der von den Mitgliedern übernommenen Anteilscheine nicht übersteigen.

Die Organe der Genossenschaft sind: die Generalversammlung, der Aufsichtsrat (15—21 Personen) ohne Besoldung zur Überwachung der Geschäftsführung, der Vorstand (7 Mitglieder) für die laufenden Geschäfte und 3 Rechnungsrevisoren.

Der Bau von Arbeiterhäusern und seine Erfolge. Unter diesem Titel giebt Professor Bücher im 4. Abschnitt der Baseler Wohnungsenquete eine zusammenfassende Darstellung der baslerischen Arbeiterhäuser<sup>1</sup>, der wir unsere folgenden Ausführungen verdanken.

Der erste Anstoß zur Erstellung von Arbeiterwohnungen ist im Jahre 1851 in der Baseler Gesellschaft zur Beförderung des Guten und Gemeinnützigen gegeben worden. Er führte zur Gründung einer Aktiengesellschaft, die 1854—1856 drei kleine Häuserkomplexe mit total 31 Wohnungen erstellte. Es handelte sich vorerst nur um einen Versuch; das eine Gebäude sollte „zu mittleren Mietzinse, wie sie in Basel von Arbeitern bezahlt werden, Besseres und Vollkommeneres bieten.“ (Jahresmietzins per Wohnung 1889 = 220 Fr.); das zweite Gebäude, in anderer Bauart, war bestimmt, „den Ärmsten unter den Arbeitern zu niedrigst möglichen Mietbeträgen Wohnungen zu verschaffen“ (Jahresmietzins per Wohnung 1889 = 160—192 Fr.). Das dritte Gebäude hatte den Zweck, „den Bemittelteren, die es durch Fleiß und Sparsamkeit zu einem eigenen Besitztum zu bringen vermögen, zu einem solchen zu

<sup>1</sup> S. 287 f.

verhelfen.“ Kaufpreis für das Haus 4800 Fr. 500 Fr. Anzahlung, jährliche Amortisation.

Es handelte sich hier also nicht darum, irgend eine Normalwohnung herzustellen, sondern man war bestrebt, den verschiedenen Bedürfnissen der Arbeiter entgegenzukommen. Man wollte die Räume den Menschen anpassen, und darin erblickt Professor Bücher eben die richtige Lösung. Die Gesellschaft führte das Geschäft übrigens so gut, daß sie nach 25 Jahren bei regelmäßiger jährlicher Auszahlung einer Dividende von 5 % einen Amortisationsfonds von 16 565 Fr. und einen Reservefonds von 4023 Fr. ansammeln konnte, bei 33 000 Fr. Aktien- und 40 000 Fr. Hypothekenskapital. 1887 wurde die Gesellschaft neu konstituiert und begann wieder mit dem Bau von 3 Häusern.

Im Jahre 1870 entstand die Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen (Aktiengesellschaft). Sie ließ mit Hilfe der Gesellschaft zur Beförderung des Guten und Gemeinnützigen im Laufe des Jahres 103 Häuser an verschiedenen Orten erstellen, und zwar in verschiedenen Typen; doch dienten diese im allgemeinen mehr dem „kleinen Mittelstand“, als den Arbeitern. Bei durchschnittlich 5 % Dividende legte auch diese Gesellschaft noch einen Reservefonds von 184 160 Fr. zusammen. Sie hatte den Versuch gewagt, die Mieter zu Eigentümern ihrer Häuser zu machen: doch ist er nicht in allen Dingen gelungen. Immerhin wurden durch den Bau der Häuser für 800 Personen Unterkunft geschaffen zu einer Zeit, da Wohnungsmangel herrschte.

Mit großem Eifer ging im Jahre 1874 eine Baugenossenschaft, der Baseler Bauverein, an die Erstellung von billigen Wohnungen. Man bezweckte, „der gegenwärtigen Wohnungsnot in Basel möglichst abzuhefeln und die Mietzinse des minder wohlhabenden Teiles der Einwohnerchaft auf ein richtiges Maß zurückzuführen.“ Dies hauptsächlich durch die Erstellung von billigen und gesunden Wohnungen zum Verkaufe. Die Einrichtung von Wohnungen zum Vermieten soll nur ausnahmsweise stattfinden.

In einer erworbenen älteren Fabrik wurden 22 kleine Mietwohnungen eingerichtet, die aber „den Anforderungen, die man an gesunde und zweckmäßige Wohnungen zu stellen berechtigt ist, nicht in erwünschtem Maße entsprechen“. Ferner wurden in Groß- und Kleinbasel ca. 36 Häuschen erbaut. — Die Resultate dieses Vereins bezeichnet Professor Bücher als in keiner Hinsicht befriedigend. Einige Häuser fielen dem Bauverein infolge Konkurses der Inhaber wieder zu: anderen Besitzern mußten die Amortisationen gestundet werden; etwa 10 Häuser konnten

nicht verkauft werden, und so ruht denn die Bauthätigkeit des Vereins seit 1877 gänzlich.

Bei den Privatunternehmungen auf diesem Gebiete, handelte es sich im allgemeinen darum, die Wohnungsverhältnisse einer bestimmten Gegend zu verbessern, in der die Arbeiter des Etablissements vorzugsweise wohnen, weniger um eine geschäftliche Maßnahme, durch die die Arbeiter von der Firma dauernd abhängig gemacht werden sollen. Nur eine der Firmen baut nur um zu Vermieten; die andern haben früher oder später verkauft. — Die Etablissements gehören meist der Seidenbranche an (eines der chemischen.), während 15 Häuser die Stiftung eines Menschenfreundes bilden. — Endlich sind zu erwähnen die von Bauunternehmern aus rein geschäftlichen Gründen erbauten kleinen Häuser zu 2—3 Wohnungen. Diese kommen aber im allgemeinen nicht den Arbeitern zu gute, sondern den kleinen Beamten und Elitearbeitern. Immerhin wird durch diese Häuser der Wohnungsmarkt zu Gunsten der Ärmern etwas entlastet.

**Zürich.** Der Verein Züricher Wohnungsmieter. Die Züricher Bau- und Spargenossenschaft.

Die Thätigkeit und Wirksamkeit der beiden genannten Vereine ist so bedeutend, daß es sich recht wohl verlohnt, ihrer Betrachtung einige Zeit zu widmen.

Im Oktober 1891 erschien im „Züricher Tagblatt“ ein Inserat, in dem die Gründung eines Vereines oder einer Genossenschaft angeregt wurde, die die Aufgabe hätte, die Wahrung der Interessen der Wohnungsmieter im Mittel- und Arbeiterstande zu übernehmen. Auf den 8. November 1891 wurde sodann eine öffentliche Versammlung ausgeschrieben. Sie war gut besucht, und ihr Resultat war die Bestellung eines Neuner-Ausschusses, der unter Bezug von Vertretern des „Aktienbauverein Zürich“ und der „Aktiengesellschaft für Erstellung von Arbeiterwohnungen“ die Wohnungsfrage studieren sollte. — Der Ausschuß war sich bald klar, daß es sich um eine Aufgabe handelte, die auf dem Wege der Selbsthilfe zu lösen war, nur über das Wie konnte er nicht sogleich schlüssig werden. Am 13. Dezember legte er ein Programm vor, und in diesem gedachte er zunächst der Gründung eines großen Mietervereins, sowie „einer Korporation zur Beschaffung von Wohnhäusern in dem Sinne, daß dieselben nicht wieder verkauft werden dürfen. Dem kleinen Manne soll nicht nur zum Scheine geholfen werden. An die Stelle der Sorge um den Hauszins soll nicht die Sorge um den Kapitalzins,

um das gekündete Kapital und um durchgebrannte Mieter und säumige Zinser treten. Wir wollen nicht dazu beitragen, die Zahl derer zu vermehren, die den hintersten Winkel in Altermiete geben oder an Schlafgänger abtreten. . .“ Das Programm wurde von der Versammlung genehmigt, der Wohnungsmieterverein beschloffen und ein Vorstand von 7 Mitgliedern gewählt, der die Geschäfte des Vereins an die Hand nehmen sollte.

Am 27. Dezember 1891 traten die Statuten in Kraft und mit ihnen der Verein ins Leben. Ihre wichtigsten Bestimmungen nach der Revision vom 30. Mai 1897 und 13. März 1898 sind folgende. Der Züricher Mieterverein (eine Genossenschaft) wahrt die Interessen der Mieter in der Stadt Zürich und seiner Nachbargemeinden im allgemeinen, sowie diejenigen seiner Mitglieder im besonderen. Dies soll erreicht werden durch:

1. Erstellung, Ankauf und Pachtung von Wohnhäusern mit billigen Wohnungen und Vermietung derselben.
2. Betrieb eines Vermietungsbureaus.
3. Kontrolle über ungesunde, schlecht ventilierte und feuchte Mietobjekte, über rücksichtslose und schändliche Vermieter und Mieter, Hausverwalter- und Bewohner.
4. Einführung von Erleichterungen beim Umzuge. (Bekämpfung des unnötigen und leichtsinnigen Wohnungswechsels).
5. Besprechung der das Wohnwesen betreffenden Gesetze etc.
6. Geeignete litterarische Unternehmungen (Vereinsblatt).
7. Rechtsrat in Mietangelegenheiten.
8. Anstrengung von Verbesserungen der Verkehrsmittel.
9. Vermittlung von Preisermäßigungen auf verschiedene Lebensbedürfnisse.

Zur Förderung des Vereins werden Sektionen gebildet. Weibliche Mitglieder können eigene Sektionen errichten. — Das Eintrittsgeld beträgt 3 Fr. und der Geschäftsanteil eines Mitgliedes 100 Fr. An diesen sind beim Eintritt 5 Fr. zu entrichten, der Rest ist in monatlichen Beträgen von 50 Cts. und durch Gutschrift der Dividende einzuzahlen. Die Zahl der Anteilscheine darf 5 in der Regel nicht übersteigen. — Vom Geschäftsgewinne fallen mindestens 10 % in den Reservefonds und höchstens 10 % in die Specialreserven; der Rest soll den Mitgliedern als Einlagedividende zu gute kommen.

Der Verein wuchs rasch an. Ende 1897 zählte er 462 Mitglieder (darunter hauptsächlich Handwerker, Postbeamte, kaufmännisch Angestellte,



dann Arbeiter, Beamte, Lehrer, Eisenbahnbeamte, Schriftfeger, Professoren etc.) 1899 ca. 600 Mitglieder. — Über die Ausführung der einzelnen Programmpunkte geben die Jahresberichte Auskunft. Im Jahre 1892 versuchte man die Ausgabe eines „Wohnungsanzeigers“. Mangels an Rendite ging er bald ein; im Jahre 1899 ist dann der „Wohnungs-Mieter“ entstanden, der an die Mitglieder des Vereins gratis abgegeben wird<sup>1</sup>. Ferner wurde unentgeltlicher Rechtsrat in Mietangelegenheiten eingeführt, ein Normalmietformular vereinbart, billiger Bezug von Brennmaterialien für die Mitglieder eingerichtet; es wurden zahlreiche Vorträge veranstaltet und den Mitgliedern sonstige andere Vergünstigungen verschafft.

Endlich wurde eine Baugenossenschaft ins Leben gerufen und zwar nach dem Muster derjenigen von Hannover (1884), wo aus kleinen Mitteln einfache, bequeme, solide Häuser nicht als Arbeiterquartiere, sondern für den Mittelstand gebaut werden, Häuser, die nicht an die Genossen veräußert werden dürfen. Am 20. November 1892 wurde ein Statutenentwurf vorgelegt, beraten und von der Versammlung angenommen. Am 4. Dezember 1892 konstituierte sich die „Zürcher Bau- und Spargenossenschaft“, in die über 100 Mitglieder des Mietervereins eintraten. (Die Mitgliedschaft der Baugenossenschaft setzt diejenige des Mietervereins voraus.) Die Statuten wurden den 28. April 1894, 1. März 1896 und 22. April 1900 revidiert. Es besteht ferner ein Geschäftsreglement für Verwaltungsrat und Vorstand vom 18. April 1896.

Der Zweck der Genossenschaft ist der Bau, Erwerb und die Vermietung von Wohnhäusern und anderen Liegenschaften in gemeinnützigem Sinne. Mitglied ist, wer mindestens einen Geschäftsanteil (Anteilschein) von 500 Fr. sofort oder in monatlichen Beträgen von 10 Fr. einbezahlt. Die erste Einzahlung beträgt wenigstens 50 Fr. Die Eintrittsgebühr beträgt für den ersten Anteilschein 5 Fr.

Ein eigentlicher Gewinn ist nicht beabsichtigt; es dürfen nicht mehr als 5% Zinsen verteilt werden. Vom Reinertrag fallen 10% in den Reserverfonds; sodann sind soweit hinreichend bis 5% Zinsen zu verteilen. Die Hälfte des noch bleibenden Überschusses wird, soweit er aus Mieterträgen herrührt, den Mieter-Mitgliedern nach Verhältnis ihrer Mietzinse zugewendet; der Rest fällt in den Amortisationsfonds.

Am 31. Dezember 1899 zählte der Verein 375 Mitglieder, die 857 × 500 Fr. für Geschäftsanteile gezeichnet hatten (416 000 Fr.). Davon waren einbezahlt: 402 809 Fr., Reserverfonds 11 300 Fr.,

<sup>1</sup> Erscheint monatlich.



Amortisationsfonds 8864 Fr., Obligationen 231 000 Fr., Hypotheken 1 214 000 Fr. Der Reingewinn per 1899 belief sich auf 20 870 Fr. (bei einer Einnahme von 89 645 Fr. und einer Ausgabe von 68 775 Fr.).

Der Wert der Mobilien und Immobilien betrug 2 180 845 Fr. — Die Genossenschaft besaß auf 31. Dezember 1899 20 Häuser mit 129 Wohnungen und 3914 m<sup>2</sup> unüberbautes Land.

In welcher Weise der Bau und die Vermietung durchgeführt werden, zeigt der Text eines illustrierten Flugblattes, das die Genossenschaft am 15. April 1896 hat erscheinen lassen.

Prinzip der Unveräußerlichkeit, — Beseitigung der Mietervermieterei, — vollständige Selbstbenutzung der Wohnräume durch die Familie allein, — solide Bauart der Häuser, — den städtischen Verhältnissen angepaßte kleinere und größere Wohnungen, Läden etc. Innere Einrichtung einfach, aber solid und bequem. Vermeidung alles Luxus. Jedes Haus erhält separate Waschküche, Waschküchen, Badzimmer, Gaseinrichtung für Haushaltungs- und Beleuchtungszwecke, Veranden, Küchenbalkone, Centralheizung durch Korridoröfen etc. — Bei der Vermietung entscheidet die Qualität der Bewerber.

Mietzinshöhe, 2-zimmerige Wohnungen =	300—400	Fr.,
" 3: " "	= 400—650	"
" 4: " "	= 700—1000	"
" 5: " "	= 950—1150	"
" 6: " "	= bis 1400	"

Die Genossenschaft kommt also hauptsächlich dem Mittelstand<sup>1</sup>, nicht den Arbeitern zu; sie bewirkt aber für ihre Mitglieder doch mannigfache Vorteile, die sie sonst nicht erhalten würden.

„Die Mieter sind sozusagen Miteigentümer des von ihnen bewohnten Hauses; sie wohnen darin, so lange es ihnen beliebt, sicherer und ungebundener, als wenn sie Alleineigentümer wären, denn der unvermögende Hausbesitzer ist nur der Form nach Eigentümer; in Wahrheit hat er zu thun, was seine Hypothekengläubiger wollen: Er muß nicht bloß für seine eigene Miete, sondern für die aller übrigen Hausbewohner einstehen<sup>2</sup> . . .“

Neben der Bau- und Spargenossenschaft bestehen in Zürich noch

<sup>1</sup> Die Mitglieder sind Berufsleute verschiedener Art, Beamte und Angestellte von Verkehrsanstalten, Handwerker, Lehrer, Kaufleute etc.

<sup>2</sup> Vgl. im übrigen die Statuten und Jahresberichte des Mietervereins und der Baugenossenschaft.

weitere fünf gemeinnützige Baugesellschaften<sup>1</sup>: die älteste ist die Aktien-gesellschaft für Erstellung von Arbeiterwohnungen (gegr. 1860). Sie hatte bis 1899 40 Häuser erstellt und darin 100 Woh-nungen vermietet. Baukosten 517 000 Fr., Dividende 4 %, Mietzinse per Wohnung jährlich 255 — 360 Fr. Die Wohnungen haben 2 bis 3 Zimmer und Dachkammer oder auch 4 Zimmer und je ein kleines Gärtchen. Aftermiete ist verboten. Die Wohnungen dienen eigentlich dem Arbeiterstande. — Der Aktienbauverein Zürich (gegr. 1872) hat bis 1899 157 billige Wohnungen mit Gärtchen auf Verkauf erstellt, und zwar nach 10 verschiedenen Typen (meist mit 2 Wohnungen) im Betrage von 2 300 000 Fr. 147 Häuser sind zu durchschnittlich 14 500 Fr. verkauft worden. Dividende 4<sup>1</sup>/<sub>4</sub> %.

Die Genossenschaft Eigenheim (gegr. 1890), 300 Mitglieder, will „in erster Linie ihren Mitgliedern, sodann aber auch anderen Bewerbern zu einem eigenen Heimwesen unter möglichst günstigen Bedingungen verhelfen. Bis 1899 gebaut 42 Gebäude zumeist mit 3 Wohnungen; davon 35 verkauft zu durchschnittlich 22 000—24 000 Fr. Aktien von 500 Fr. werden mit 4 % verzinst. Vorteilhaft für den Mittelstand.

Die „Baugesellschaft Daheim“ (gegr. 1895, 80 Mitglieder), arbeitet auch eher für den Mittelstand. Zweck: „Erstellung, Verwaltung und Verkauf von Wohnhäusern, welche den Bedürfnissen der wenig be-mittelten Stände nach Möglichkeit Rücksicht tragen.“ Die Gebäude sollen nicht mietkasernenartigen Charakter erhalten. Gebaut 8 Häuser mit 32 Wohnungen.

Mietpreise für 2-zimmerige Wohnungen =	350 Fr.,
„ „ 3= „ „	= 470 „
„ „ 4= „ „	= 550 „

Die Genossenschaft Westheim (gegr. 1888, ca. 30 Mitglieder) erbaut, verwaltet und verkauft billige Wohnhäuser mit drei und vier-zimmerigen Wohnungen, deren Mietzinse 405 und 510 Fr. nicht über-steigen sollen. Erbaut 4 Doppelhäuser mit 32 Wohnungen. Der Käufer darf die Wohnungen nicht höher als zum Anfaße der Genossenschaft ver-mieten. Die Anteilscheine (à 500 Fr.) werden zu 4 % verzinst.

Um es jedermann zu ermöglichen, bei der Gesellschaft „Westheim“ Wohnung zu nehmen, ist eine Arbeiterparkasse gegründet worden. Es ist erforderlich, „die Bezahlung einer Gebühr von 5 Fr. und die

<sup>1</sup> Vgl. Paul Pflüger, Die Wohnungsfrage, S. 22 f. Zürich 1899.

Leistung eines Depositums von 100 Fr. zur Sicherung des Mietzinses; jedes Mitglied der Arbeitersparcasse verpflichtet sich zur Einzahlung von mindestens 1 Fr. alle 14 Tage. Die Gelder werden bei der Kantonalbank angelegt; beim Austritte werden die Einlagen nebst Zins ausbezahlt. Durch die statutengemäße Entrichtung dieser Beiträge erwirbt sich jedes Mitglied das Recht auf eine Wohnung bei der Baugenossenschaft Westheim."

**Winterthur.** Um in Winterthur und dessen Umgebung gesunde und passend eingerichtete Wohnungen zu erstellen, und diese, wenn möglich, nebst etwas Gartenland an Familien oder einzelne Private mietweise zu erlassen, oder unter erleichternder Bedingung vertragsmäßiger kleiner Abschlagszahlungen käuflich abzutreten, konstituierte sich im März 1872 eine Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur.

Wohl hatten die Besitzer der größeren industriellen Etablissements begonnen, Wohnungen für ihre Arbeiter gegen billige Miete zu erstellen; aber sie konnten nicht das ganze Wohnungsbedürfnis befriedigen. Außerdem sahen die Gründer der Gesellschaft das beste Mittel, die Frage zu lösen, darin, die Inassen der Wohnungen zu Mietern zu machen.

So begann man im Jahre 1872 mit dem Bau von Gruppen kleiner Häuser nach verschiedenen Typen, und Ende 1898 waren erstellt worden:

70 Einfamilienhäuser, 34 Zweifamilienhäuser, 74 Dreifamilienhäuser, total 178 Häuser mit 360 Wohnungen im Totalverkaufswerte von 2 202 600 Fr. Viele der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nachträglich durch die Besitzer durch den Ausbau der Dachgeschosse für zweite und dritte Wohnungen eingerichtet. Auf 100 in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaute Wohnungen kamen im Jahre 1892 21 nachträglich eingerichtetete.

Von allen 288 verkauften Häusern blieben 179 = 62,2% im Besitze des ersten Käufers. Die 109 anderen (37,8%) wechselten den Besitz 32 einmal, 32 zweimal, 45 dreimal, 20 viermal und 10 fünfmal, und die Mehrerlöse betrugen hierauf total 124 840 Fr. auf einen Verkaufspreis von 744 540 Fr., d. h. durchschnittlich 20,1% oder nach Abzug von allerlei nachträglich angebrachten baulichen Veränderungen ca. 90 000 oder 15%.

Die Besitzer der Häuser sind 61 Metallarbeiter, 12 Textilarbeiter, 21 Baugewerbearbeiter, 43 Angestellte und Arbeiter anderer Berufsarten, 17 öffentlich Angestellte, 58 Tagelöhner und 14 Witwen ohne Beruf.

Inwieweit diese Leute in den erstellten Häusern als Eigentümer oder als Mieter glücklich wohnen, ob sie nicht durch die erforderlichen Abzahlungen in der Lebensführung eingeengt sind, ob die Wohnungen nicht überfüllt sind u. s. f., ist aus den Berichten der Gesellschaft nicht zu ersehen. Es wohnten 1891 in 227 Wohnungen 226 Familien, bestehend aus 710 Erwachsenen und 416 Kindern unter 16 Jahren, total 1126 Personen. Auf eine Wohnung entfielen also 4,9 Personen, d. h. soviel wie durchschnittlich auf eine Wohnung in der Stadt Zürich.

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 1899 400 000 Fr. (800 à 500 Fr.), das Obligationenkapital 100 000 Fr. (200 à 500 und 3 1/2 % Zins). Der Reingewinn von 12 205 Fr. wurde u. a. zur Ausrichtung einer 3 prozentigen Dividende benutzt.

Litteratur: Allgemeiner Bericht der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur, umfassend die 20 Jahre von 1872–91. Mit Bauplänen, Ansichten u. Winterthur 1892. — Jahresbericht 1–28 von 1872–99.

### Die Erstellung billiger Wohnungen durch die Gemeinde Bern<sup>1</sup>.

Im Sommer 1889 herrschte in Bern solche Wohnungsnot in Arbeitskreisen, daß 94 Familien mit 421 Personen gewissermaßen als obdachlos betrachtet werden mußten. Der Gemeinderat bestellte zur Berichterstattung sofort eine Kommission, und diese unterbreitete ihm in kürzester Frist zwei Anträge. Der eine betraf die provisorische Unterbringung von Familien in einem unbenutzten Schlosse des Staates, der zweite die Erstellung von Arbeiterwohnungen auf dem der Gemeinde Bern gehörenden Areal auf dem Weilerfelde, einer Fläche von ca. 136 000 m<sup>2</sup>. Der Gemeinderat nahm den Antrag an und verlangte vom Stadtrate einen Kredit von 85 000 Fr. zur Erstellung von 10–16 Doppelhäusern. Die Bauten sollten sofort (noch im November!) begonnen und die Häuser bis spätestens Ende Januar 1890 bezogen werden können. Die Ausführung dachte man sich so einfach als möglich: gemauerter Keller, der übrige Teil aus Holz (doppelte Lattenwand mit Hohlraum, auswendig Schindelmantel), das Dach mit Falzziegeln eingedeckt; im Erdgeschoß 2 Räume mit Küche, oben ein ausgebautes

<sup>1</sup> Vgl. Ab. Rasche, Die Erstellung billiger Wohnungen durch die Gemeinde Bern. Zeitschrift für schweiz. Statistik, XXX, 193 (1894) mit Plänen und Abbildungen. Ferner: Sociale Praxis V, 510. — P. Pflüger, Die Wohnungsfrage, 1899, S. 17 f. — Schweiz. Blätter für Wirtschafts- und Socialpolitik, VIII, 289. 521. (Randolf: Zur Initiative des Mietervereins der Stadt Bern.)

Dachfach mit hoher Kniwand. Der Stadtrat nahm die Anträge des Gemeinderates am 14. November 1889 mit großer Mehrheit an. — In der Diskussion war darauf hingewiesen worden, daß obdachlose Familien sehr leicht materiell und moralisch zugrunde gehen und in kürzester Zeit dem Proletariat verfallen. Die Erstellung billiger Wohnungen könne im gegenwärtigen Augenblicke nicht der Privatinitiative überlassen werden. Es sei eine sociale Aufgabe der Gemeinde, dem Mangel an billigen und dabei gesunden Wohnungen bleibend entgegenzutreten.

Sofort wurde mit dem Bau von 14 Doppelhäusern begonnen, und nach einem Vierteljahre konnten sie bezogen werden. Ein Haus enthielt 3 Wohnräume und eine Küche und etwas Keller, Estrich und ein verhältnismäßig großes Stück Gartenland. Die Baukosten betrugen (inkl. Wegenlagen u. und Terrain [300 m<sup>2</sup> à 2 Fr.]) 4120 Fr. per Haus, und der Mietzins wurde auf 240 Fr. jährlich festgesetzt.

Für die 28 Wohnungen hatten über 100 Anmeldungen vorgelegen. In erster Linie wurden bei der Zuteilung Mieter mit großen Familien berücksichtigt. — Da man aber auf den folgenden Winter neue Not voraussah, nahm die städtische Baudirektion den Plan der Erstellung von Gemeindewohnungen neuerdings auf. Es lag ihr hierbei folgender Hauptgedanke zu Grunde: „Nicht nur der offenkundigen dringenden Not sollte begegnet, nicht nur auf die momentane Nachfrage Rücksicht genommen, sondern es sollte mit der Erstellung von billigen Wohnungen durch die Gemeinde auf ein weitergehendes Ziel hingearbeitet werden.“ Seit Jahren hatte die städtische Sanitätskommission versucht, die schlechtesten Wohnungen zu kassieren und, wo es nötig war, einzuschreiten, aber ohne nennenswerten Erfolg; die schlechtesten Räume wurden einfach immer und immer wieder besetzt. Alle Reglements und Verbote halfen nichts; es wurden eben zu wenig kleine, billige Wohnungen angeboten.

„Nur dann wird es möglich sein, in sanitätspolizeilicher Hinsicht streng vorzugehen und das Bewohnen ungesunder Lokalitäten zu verbieten, wenn den betreffenden Familien andere billige Wohnstätten angewiesen werden können. In diesem Sinne ist die Erstellung einer genügenden Zahl von Wohnungen aufzufassen, — sie ist eine große Aufgabe, welche schwerlich von Privaten, sondern nur vom Staat oder der Gemeinde gelöst werden kann.“ Die Baudirektion beabsichtigte, zwei größere Quartiere billiger Wohnungen zu erstellen und zwar nicht in einem einzigen Musterhause, sondern in verschiedenen, größeren und kleineren, den Verhältnissen der Arbeiterfamilien angepaßten Typen von Wohnhäusern

und Wohnungen. Man wollte nach und nach erstellen: auf dem Wylerfelde und auf dem sog. Wehermannshubel:

47 Doppelwohnhäuser mit 94 Wohnungen,		
47 Reihenhäuser	" 47	"
6 Doppelhäuser	" 24	"
12 "	" 48	"
Neu zu erstellen	213	"
Dazu die erstellten	28	"
<hr/>		
total 241 Wohnungen.		

Die 213 neu zu erstellenden sollten rund 900 000 Fr. kosten. Die Vorlage wurde nach mehrmaliger Beratung endlich am 7. November 1890 vom Stadtrate und am 7. Dezember 1890 von der Gemeinde mit 2114 gegen 753 Stimmen angenommen mit der Bestimmung, daß von der bewilligten Summe jährlich 150 000 Fr. zu verbauen seien.

Der Bau einer zweiten Serie von 28 Wohnungen war unterdessen schon in Angriff genommen worden; eine dritte Serie von 32 Wohnungen wurde bis Anfang Januar 1892 erstellt und sofort vermietet. Gegen Ende 1892 wurden wieder ca. 20 neue Wohnungen bezogen. Auf diese waren bis Ende des Jahres 1893 100 Wohnungen erstellt und je sofort vermietet worden. Die Häuser der Serien 2, 3, 4 wurden solider gebaut, als diejenigen der ersten Serie. Die Lage des neuen Quartiers ist sehr gesund und frei. Es liegt höher als die Stadt; Sonne, Wind, Licht und Luft haben ungehinderten Zutritt. Die ganze Anlage steht unter der städtischen Finanzdirektion, und die Aufsicht wird durch einen Quartieraufseher ausgeübt.

Für die Mieter ist eine allgemeine Hausordnung aufgestellt, und mit jedem Familienvorstand ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen worden<sup>1</sup>.

Die jährlichen Mietzinse schwanken zwischen 216 und 300 Fr., sie werden an den Quartieraufseher entrichtet. Die Kündigungsfrist beträgt im allgemeinen gegenseitig einen Monat. Freiwilliger Wechsel findet äußerst selten statt, erzwungener Wechsel etwas häufiger infolge Widerseßlichkeit gegen die bestehenden Vorschriften. Untermiete wird nur durch die Finanzdirektion gestattet; doch ist eine genaue Kontrolle darüber, ob sie nicht geübt wird, fast unmöglich. Ferner hält die Finanzdirektion sehr darauf, ohne indeß einen Zwang ausüben zu können, daß die Mieter ihr Mobiliar gegen Brandschaden versichern. Die Gärten der Häuser ermöglichen oft ziemlich intensiven Gartenbau; die Finanzdirektion

<sup>1</sup> Für die 100 Wohnungen hatten sich im ganzen 398 Familien als Mieter angemeldet.

verpachtet außerdem noch einzelne Landparzellen als Gartenland, einzelne Familien lassen im Laufe des Sommers bis 50 Fr. aus den Erträgen. Ein gartenbaukundiger Staatsbeamter unterweist die Mieter im Gartenbau und hat auch schon zur Anfertigung von Moosguirlanden Anleitung gegeben. Auf den gesamten Gartenanlagen sind ferner ca. 150 Obstbäume gesetzt worden. — Über die Reinlichkeit in den Wohnungen wird natürlich, soweit die Organe der Behörden durch Besuche dies thun können, ein wachsames Auge gehalten; allein der Einfluß ist immer beschränkt. Mangel an Verständnis, Gleichgültigkeit und die Macht der Verhältnisse bilden oft Schwierigkeiten, die das Bemühen, „einen fördernden Einfluß bezüglich der Pflege von Ordnung und Reinlichkeit zu üben“, oft erfolglos machen.

Hinsichtlich der allgemeinen Ruhe und Ordnung im Quartier hat es sich gezeigt, daß es besser wäre, wenn solche Quartiere, wie das besprochene, nicht zu groß gestaltet wurden. Es scheint von Vorteil zu sein, eine Ansammlung gleichartiger Elemente zu vermeiden und die Wohnungen mehr auf verschiedene Stadtviertel zu verteilen. Im Wylerquartier haben z. B. schon mancherlei Handel und Reibereien stattgefunden.

Die Bewohner der 100 Wohnungen waren 1893 185 Eltern, 354 Kinder von 1—15 Jahren, 78 Kinder über 15 Jahren, 36 Verwandte und 94 nicht zu den Familien gehörende Personen, total 747 Köpfe. Die Erwerbenden gehören einer erheblichen Reihe verschiedener Berufsarten und durchweg dem Arbeiterstande an. Über die aus dem Wylerquartier kommenden Schüler sprechen sich die Lehrer in verschiedenen Beziehungen ziemlich ungünstig aus. (Viel Absenzen, unordentlich in den Kleidern und Lehrmitteln, zum Teil mangelhafte Ernährung.)

Die Gesamtkosten für die 51 Häuser auf dem Wylerfeld betrugen rund 427 827 Fr. (Häuser 376 827 Fr., Straßen- und Gartenanlagen etc. 36 740 Fr., Landerwerb 12 650 Fr.).

Vom Kredit war noch nicht die Hälfte gebraucht, deshalb schritt man zum Bau weiterer Häuser im Westen der Stadt. Es wurden erstellt

1894 10 Gebäude mit total 28 Wohnungen,

1895 10 " " " 26 "

(davon 16 Wohnungen mit 1 Zimmer und Küche, 38 mit 2 Zimmern und Küche). Im Jahre 1900 bestanden total 288 Wohnungen mit 961 Wohnräumen, in denen der Kubikmeter (ohne Küche) 2,91 Fr. Mietzins kostete. (In Privatmietwohnungen der unteren socialen Schicht der

Stadt Bern pro Kubikmeter 4,14 Fr.) Und trotz des bedeutend niedrigeren Mietzinses gestattet die Anlage eine Verzinsung des Baukapitals von 3,9 % (nach Abzug der Unkosten und einer 1 %igen Amortisation).

Im ganzen wird der Versuch der Gemeinde Bern, durch Erstellung von billigen Wohnungen auf ihre Kosten als gelungen bezeichnet. Nur zeigt sich, daß mit dem Bau allein nicht alles gethan ist; fast ebenso wichtig ist es, darüber zu wachen, daß die Gemeindewohnungen nicht doch überfüllt werden, und auf ihre Insassen nach Kräften erzieherisch zu wirken, doch ohne Zwang und ohne empfindliche Eingriffe in die Haushaltung und die Persönlichkeit der Mieter.

Nachdem nun die Wohnungsenquete der Stadt Bern Licht auf die dunkeln Partien der Wohnungsverhältnisse geworfen, und nachdem die Arbeiterquartiere so rasch und ohne große Opposition hatten erbaut werden können, übernahm es der Mieterverein Bern, im Laufe des Jahres 1900 ein Initiativbegehren zu stellen mit folgendem Wortlaute:

„Wollt Ihr, daß die Einwohnergemeinde Bern das ihr auf dem Spitalackerplateau gehörende Land selbst mit soliden Wohnhäusern überbaue und dabei besonders auf die Einrichtung von zwei- und dreizimmerigen Wohnungen zu mäßigen Preisen Bedacht nehme? Ja oder Nein?“

Die Initianten beabsichtigen, das Wohnungsangebot zu vermehren, namentlich dasjenige kleiner, gut eingerichteter Wohnungen zu mäßigen Preisen, und berechnen, daß der Wohnraum in diesen um 71 Fr. niedriger ausgeliehen werden könnte, als in Privatmietwohnungen. Der Ausgang der Sache ist noch schwebend; er wird jedenfalls genug Interessantes für die weitere Behandlung der Wohnungsfrage der Stadt Bern bieten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Die Volksabstimmung hat inzwischen stattgefunden, und zwar ist das Initiativbegehren des Mietervereins abgelehnt worden. — Vgl. C. Laubolt, Zur Initiative des Mietervereins der Stadt Bern in Schweizer Blätter f. Wirtschaftsw. u. Socialpolitik. 1900. S. 521 f.





II.

## **La question du logement dans la Suisse occidentale.**

Par

**A. Schnetzler**, Avocat à Lausanne.



La Suisse occidentale, soit Suisse française, se compose des cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Valais (Bas Valais), Fribourg, Berne (Jura Bernois).

Ensuite des recherches que nous avons faites, surtout en ce qui concerne les conditions *du petit logement* (habitations ouvrières), nous nous occuperons spécialement des cantons de

Genève,  
Vaud  
et Neuchâtel.

Nous diviserons notre travail en trois parties :

- I. Inspections, enquêtes sur les conditions du logement.
- II. Législation.
- III. Construction d'habitations à bon marché.

Remarquons tout d'abord qu'étant données les conditions économiques de notre pays où le développement de la grande industrie est très-restreint, la construction d'habitations ouvrières à bon marché est une préoccupation moins pressante ici que dans les grands centres manufacturiers où la pénurie des logements se fait sentir avec un caractère d'urgence bien plus marqué.

Cela dit, abordons notre sujet.

## I. Enquête sur les conditions du logement.

La première chose à faire lorsqu'il s'agit de constater l'état de santé d'une personne c'est de procéder à l'examen du patient.

Il est vrai qu'il est des guérisseurs qui se bornent à des indications données à distance par correspondance. C'est un peu le système qu'emploie la *Société suisse d'utilité publique* qui adresse aux autorités cantonales un questionnaire détaillé. Nous doutons du résultat pratique de cette généreuse initiative.

Pour constater l'état d'un logement, il faut une inspection détaillée de ce logement. En d'autres termes il faut *une enquête*.

C'est ce que l'on a compris à Genève en 1884 lorsqu'il a été procédé à une enquête détaillée dont le remarquable rapport de M. le Dr. Ferrière a consigné les résultats.

Il faut le reconnaître, il y a peu de questions qui se prêtent mieux que celle du logement à une enquête. Il s'agit de réunir les faits, de multiplier les observations, de préparer par une étude attentive, les solutions les plus pratiques.

C'est une œuvre sérieuse et palpitante qu'une enquête sur les conditions du logement. Une telle enquête mettra au jour bien des maux, bien des souffrances; sous sa froideur administrative elle aura quelque chose de l'intérêt douloureusement palpitant d'un roman de Dickens. Mais, il faut voir plus loin, il ne s'agit pas de s'accorder le vain et cruel plaisir de dévoiler — de mettre à un quelques-unes des misères les plus poignantes de notre état social. Il ne suffit pas de constater le mal, il faut encore chercher le remède.

Les enquêtes sont utiles et mêmes nécessaires. Elles servent à établir — grâce aux méthodes statistiques, — le registre de l'état sanitaire d'une ville.

Il y a plusieurs espèces d'enquêtes:

1<sup>o</sup> Il y a les enquêtes que nous appellerons *occasionnelles* organisées en considération d'un événement spécial — une épidémie par exemple. C'est ainsi qu'en 1884 à Genève et dans d'autres villes il a été procédé à des enquêtes sanitaires.

2<sup>o</sup> Il y a l'enquête à longue portée, pour ainsi dire. Celle-là est destinée à rassembler des éléments précieux en vue de l'avenir, de servir de base à une législation sur les habitations. Son résultat n'est pas immédiat. Elle déconcerte les impatients. Elle demeure un mystère pour plusieurs. Telle a été notre enquête de Lausanne dont j'aurai plus spécialement à m'occuper.

3<sup>o</sup> A côté de ces enquêtes que sont faites une fois pour toutes, nous avons les enquêtes permanentes, qui se distinguent des précédentes par leur caractère de fixité, et de continuité.

Dans la Suisse romande, trois villes ont procédé à des enquêtes sur les conditions du logement. Ce sont Genève (1884), Lausanne (1894), Vevey (1900).

Reprenons successivement ces trois enquêtes:

*a. Genève.*

A Genève, en 1884, une enquête sur les logements ou plutôt des visites sanitaires furent organisées. A Lausanne et sans doute dans d'autres villes, des inspections d'immeubles eurent lieu à la même époque. On se rappelle quelle fut l'occasion de cette visite domiciliaire. Le choléra se promenait en Europe et approchait de la Suisse. Il était urgent de parer au danger que semblait menaçant, et il importait avant tout de connaître les côtes faibles de la place.

Si nous parlons plus spécialement de la ville de Genève, c'est parce que le résultat de l'inspection de 1884 a fait l'objet d'un rapport imprimé très intéressant, dû à la plume de M. le Dr. Ferrière.

L'enquête eut lieu en plein été. On peut se demander si le choix de cette époque de l'année pour un travail semblable n'est pas plus heureux que celui de l'hiver. En effet, pendant la chaude saison, la population flottante ouvrière est dans nos murs et l'on se rend bien mieux compte des effets désastreux d'une agglomération considérable d'habitants dans les mêmes locaux pendant les grandes chaleurs. D'autre part, en été, certains appartements sont fermés à cause des villégiatures. Mais en choisissant comme date de l'enquête le commencement de juin, par exemple, on aurait, pensons-nous, une idée plus exacte des conditions de l'habitation.

A Genève, on eut recours à la bonne volonté de quelques centaines de citoyens chargés de procéder au travail d'inspection des immeubles. Ils furent répartis en quarante commissions de six à huit membres. A leur tour, ces commissions se subdivisèrent en sous-sections qui eurent une vingtaine de maisons à visiter. En deux ou trois jours, l'inspection fut terminée.

On le conçoit, dans ces conditions, le travail devait présenter des résultats d'inégale valeur. Ce n'était pas en quelques jours que l'on pouvait mettre la main sur trois cents citoyens également compétents pour cette tâche difficile.

Dans tous les cas où les commissions constatèrent un défaut d'entretien ou un état de malpropreté notoire, le conseil administratif s'adressa aux propriétaires ou aux régisseurs en leur indiquant les observations des commissions et en les invitant à y faire droit dans un délai de huit jours.

Ce délai passé, une seconde visite eut lieu, — visite de contrôle celle-là, — ensuite de laquelle le conseil administratif fit procéder

pour les cas les plus urgents, en vertu du règlement de police sur la propreté et la salubrité publique, au nettoyage d'office par la voirie municipale et aux frais des propriétaires, des locaux trouvés en mauvais état. Seuls, quelques propriétaires grincheux se refusèrent à payer ces frais.

On laissa beaucoup de marge à l'initiative des commissions. Les unes firent usage de questionnaires, d'autres, et ce fut le plus grand nombre, prirent pour règle le bon sens et se bornèrent à l'inspiration du moment. C'est ainsi que dans quelques rapports on relève des indications intéressantes sur la manière dont les habitants se nourrissent : précieux documents pour l'histoire de la cuisine dès les temps les plus reculés jusqu'à nos jours.

Grâce au travail très remarquable de M. le Dr. Ferrière, les rapports des commissions furent classés suivant les causes d'insalubrité signalées.

On distingua :

1° Les causes d'insalubrité provenant de l'immeuble lui-même (canalisations, fosses d'aisances, eaux etc.).

2° Les causes d'insalubrité dont les habitants de l'immeuble sont responsables (dépôts d'immondices, malpropreté, concentration de population, etc.).

3° Les causes d'insalubrité dont la suppression est du ressort des autorités (égouts publics, insuffisance de l'eau).

Le rapport de M. Ferrière conclut à la nécessité d'un règlement concernant l'hygiène du bâtiment, en établissant une distinction entre les bâtiments à construire et ceux déjà construits.

Ce document insiste encore sur l'institution de visites domiciliaires périodiques et sur l'utilité qu'il y aurait à délivrer, en ce qui concerne les fosses d'aisances, des certificats de curage analogues aux certificats de ramonage.

Mais le danger de l'épidémie passé, on ne songea plus directement aux réformes à introduire.

## ***b. Lausanne.***

### **Droit d'inspection des bâtiments.**

Il s'agit en premier bien de poser le principe que les autorités ont le droit de soumettre à une enquête, à une inspection détaillée, les bâtiments d'une localité. La loi doit contenir des prescriptions

à cet égard, édicter des pénalités contre les citoyens qui se refuseraient à laisser pénétrer dans leur domicile les experts chargés de l'enquête. Pour l'enquête de Lausanne, la municipalité avait décidé que les propriétaires et locataires qui entraveraient les commissions d'inspection dans l'exercice de leur mandat seraient dénoncés au Département de l'Intérieur (loi sur l'organisation sanitaire cantonale) pour être renvoyés à l'autorité compétente. Un seul locataire fut déféré aux tribunaux ensuite de recours exercé par lui contre le prononcé préfectoral le condamnant à l'amende.

A Berne, lors de l'enquête qui a eu lieu en 1896, 3,3 à 3,5 % des propriétaires et locataires se sont refusés à l'inspection de leurs logements.

#### **Territoire soumis à l'enquête.**

Il importa de limiter très exactement le périmètre de l'agglomération soumise à l'enquête, conformément à un plan annexé au dossier de l'enquête.

Ce travail fait, le personnel de l'enquête devra être divisé en groupes indiqués, par exemple, au moyen de lettres de l'alphabet, groupement basé sur la similitude de situation et de construction des bâtiments.

#### **Date de l'enquête.**

Ici l'on peut différer d'avis. L'enquête de Bâle de 1889, qui peut servir de modèle, a eu lieu en février; celle de Lausanne en mars (à Vevey elle a eu lieu en juillet—août).

Ce sont là des époques favorables, en ce sens qu'elles sont rapprochées du recensement général de la population qui a lieu en janvier, que la plupart des appartements sont occupés, les villégiatures ne se faisant qu'en été. D'autre part, il est incontestable que dans les appartements urbains, le nombre des ouvriers, des coucheurs est plus considérable en été et il y aurait lieu peut-être, de compléter à ce point de vue l'enquête qui aurait eu lieu en hiver.

Nous n'avons pas besoin d'insister sur le fait que la date précise de l'ouverture de l'enquête devra être portée à la connaissance du public, et qu'en outre chaque propriétaire ou gérant d'immeubles devra être informé d'avance du jour où aura lieu la visite de son immeuble, afin qu'il puisse aviser à temps ses locataires.



### **Personnel de l'enquête.**

L'enquête sera dirigée par l'autorité communale, qui désignera le personnel chargé de l'inspection des bâtiments et du travail de dépouillement des formulaires.

Les commissaires-inspecteurs doivent avoir des connaissances suffisantes en matière d'industrie du bâtiment.

Le personnel du bureau de dépouillement devra être composé de bons calculateurs et de statisticiens.

Les rapports spéciaux seront relevés et coordonnés dans un travail d'ensemble, confié à un spécialiste.

### **Organisation d'une enquête.**

Nous donnerons les indications suivantes au sujet de l'enquête de Lausanne de 1894.

„L'enquête porte sur l'immeuble et sur les logements. La municipalité a fait dresser deux formulaires très complets et qui donneront des indications très précieuses.

Le rapport sur l'immeuble contient, outre les désignations cadastrales, le nombre des logements et des locaux habités à chaque étage, le nombre des ménages et des personnes habitant l'immeuble. Il mentionne la nature, la perméabilité du sol et des allées, des caves et des cours intérieures, les dimensions de celles-ci. Les moyens d'aération des caves et l'état d'entretien des soupiraux.

Il indique la nature des égouts, leur déversoir, l'état de propreté et de construction des sacs, fosses et égouts, les infections possibles, etc. Mention est faite de la nature de l'alimentation en eau de la ville.

En outre, une rubrique spéciale permet d'indiquer si l'immeuble renferme des magasins, ateliers ou dépôts de marchandises répandant des odeurs malsaines ou simplement désagréables.

Le rapport sur les logements est plus complet encore. Il indique:

1<sup>o</sup> Le nom du locataire, la profession, éventuellement celle de sa femme, le nombre des personnes faisant partie du ménage (membres de la famille, domestiques et ouvriers, coucheurs) en hiver et en été.

2<sup>o</sup> L'étendue du logement et son orientation dans l'immeuble.

3<sup>o</sup> La description des divers locaux habités ou habitables. Indiquer à quel usage sert la pièce, le nombre et la quantité des

coucheurs de chaque chambre, la longueur, la largeur, la hauteur du local, son volume d'air; s'il est exposé au soleil; l'humidité des murs, la nature du plancher, le nombre et les dimensions des fenêtres, les moyens de chauffage, la hauteur des sous-sol et rez-dechaussée, comparée à la hauteur du sol; s'ils sont excavés ou drainés; les défauts de construction et de propreté, les mauvaises odeurs.

4° Pour les eaux se trouvant dans des conditions défavorables, mauvaises ou douteuses, indiquer la largeur des rues attenantes, les dimensions des cours adjacentes.

5° La description de l'escalier, sa construction, ses dimensions, son état d'entretien, le mode de ventilation.

6° L'état des latrines, leur position relativement à la maison, leur mode d'éclairage, de ventilation, le genre de siège, etc.

7° L'état des lavoirs, éviers, le mode d'arrivée et d'écoulement des eaux.

8° S'il y a des dépendances, caves, galetas, chambres à serrer, buanderie, chambre de bains, bureaux, ateliers, granges, remises, écuries, étables, jardins.

9° L'état général d'entretien du logement, le prix du loyer, le moment où le locataire est venu habiter Lausanne et la maison.

Une dernière rubrique permet de recueillir des observations générales sur le logement, et éventuellement sur le salaire moyen de la famille.»

Du règlement de cette enquête, nous extrayons les passages suivants:

#### **Travail des bureaux de division.**

«Les bureaux de division ont à se livrer aux opérations suivantes:

«1° Aviser au moins vingt quatre heures à l'avance les propriétaires ou gérants par carte spéciale, du moment et jour approximatif de la visite de leurs immeubles. Ces avis seront distribués par la police locale.

«2° Préparer les formulaires nécessaires au travail de leurs sections pour le lendemain (en-têtes, numéros de contrôle, classement).

«3° Reviser le travail fait par les sections la veille. Les erreurs ou omissions seront signalées au chef de section au rapport du soir et, le cas échéant, un complément d'inspection pourra être fait au début de la journée du lendemain; la remise des formulaires corrigés sera faite au rapport du soir.

«4° Compléter les formulaires, calculer les cubes d'air, etc.

«5° Classer et pointer les formulaires terminés et mettre en ordre les archives.

«6° Payer les employés de l'enquête et établir les feuilles d'émargement.

«Les chefs de division auront, en outre, dans leurs attributions la surveillance des sections placées sous leurs ordres, l'instruction du personnel de ses sections et les renseignements à donner au rapport sur les cas douteux ou embarrassants.

«Les bureaux seront ouverts de 8 heures à midi et de 2 à 6 heures.»

#### **Travail des sections.**

«L'inspection des logements se fait de 8 heures à midi et de 1 à 4 heures du soir. De 5 à 6 heures du soir a lieu le *rapport* dans les bureaux de division.

«Chaque chef de section y assiste seul et doit présenter:

«1° Les formulaires formant dossier complet de chaque immeuble inspecté dans la journée.

«2° Les formulaires complétés à la suite d'observations faites la veille au rapport. Ils ont en outre, à contrôler les erreurs relevées par le personnel des bureaux dans le travail de la veille et à reprendre, cas échéant, les formulaires fautifs pour un complément d'enquête le lendemain.

«Ils reçoivent du bureau les formulaires nécessaires au travail du lendemain.

«Pendant la durée du rapport, le membre adjoint de chaque section profite de l'heure de 5 à 6 pour préparer le travail du lendemain: inspection de tout ce qui est à l'extérieur du bâtiment, orientation, implantation dans le terrain, niveau, abords, largeur des rues, cours, etc. Il cherchera à se rendre compte du système de coulisse installé dans le quartier, et de tout ce qui peut faciliter le travail du lendemain.

«Il est interdit au personnel de fréquenter les établissements publics pendant la durée du travail.»

#### **Formulaires.**

«Les chefs de section ont à remplir deux genres de formulaires, savoir:

«1<sup>o</sup> *Formulaire No. 1.* — Rapport sur l'immeuble. Les noms et profession du propriétaire ou gérant étant inscrits au crayon sur le formulaire, le chef de section n'a qu'à les rectifier ou les compléter, le cas échéant. Le numéro de contrôle au crayon bleu est inscrit par le bureau. Le formulaire sert de couverture à l'ensemble du dossier de l'immeuble.

«2<sup>o</sup> *Formulaire No. 2.* — Rapport sur le logement. Chaque dossier d'immeuble contient le nombre de formulaires No. 2 nécessaires et portant les numéros de contrôle pour les locataires inscrits dans les tableaux. *Il est établi un formulaire No. 2 pour chaque logement.*

La numérotation des logements est établie par les sections à partir du logement inférieur.

Un tableau placé à la troisième page permet l'inscription de treize locaux habités ou habitables; pour le cas où ce nombre serait dépassé, il est ajouté des tableaux supplémentaires, non numérotés à l'avance, à interfolier. Le nombre de ces feuilles volantes, dont chaque section devra être pourvue en suffisance, est inscrit sous la rubrique *annexe* ou bas du tableau de la feuille 3.

### Paie.

«La paie aura lieu chaque samedi soir après le rapport, sur feuille d'émargement établie par le bureau, conformément au tableau suivant:

Chef de division . . .	fr. 8,
Secrétaire . . . . .	» 7,
Chef de section . . .	» 7,
Adjoint . . . . .	» 6.

### Recommandations diverses.

«D'après un travail semblable exécuté à Bâle en 1889, des commissions de deux membres sont arrivées à inspecter jusqu'à douze bâtiments dans une journée de huit heures.

«En se basant sur une moyenne de huit bâtiments par jour, tout notre travail pourra être terminé, pour nos dix huit sections, en quatorze jours. Nous pensons qu'il sera difficile d'arriver à ce chiffre de huit immeubles au début de l'enquête, mais une fois l'apprentissage fait, nous espérons que chaque commission prendra à cœur de rattraper le temps perdu.

«Les sections qui auront terminé leur tâche en premier seront

utilisées pour l'achèvement du travail de celles dont la tâche aurait été particulièrement difficile ou chargée. Pour que l'enquête donne des résultats utiles, il faut qu'elle soit exécutée sérieusement, que chaque section soit bien pénétrée de l'importance des services qu'elle est appelée à rendre. Il faut que *tout* le temps prévu pour le travail soit consacré à un bon ouvrage, fait avec *assiduité* et *conscience*. Ainsi seulement nos efforts seront couronnés de succès, et la population de notre ville saura reconnaître que cette mesure, qui peut lui paraître au premier abord vexatoire et peu motivée, est véritablement utile et dans son intérêt.

«Mais pour qu'il en soit ainsi, les commissions d'enquête devront procéder avec une *politesse* exemplaire et se présenter comme appelées à rendre un service à la population et non pour imposer d'autorité le mandat qui leur est confié.

«Si elles essuient des *refus* de citoyens mal informés s'opposant à l'exécution du travail, on répondra avec calme; et, sans aggraver la situation par des paroles violentes et peu réfléchies, on continuera le travail et on fera rapport le soir au chef de division sur les faits qui se sont produits; la direction prendra les mesures nécessaires. Il sera procédé de même lorsque des *désordres graves de l'immeuble* demanderaient des modifications immédiates dans l'intérêt de l'hygiène publique.

«A côté de la politesse, il importe de montrer du *tact*, surtout en ce qui concerne les dernières questions du formulaire 2, qui sortent un peu du cadre d'une enquête sur les logements. Il faut faire comprendre aux pauvres gens que si l'on se renseigne sur leurs moyens d'existence, c'est dans leur intérêt, afin de se rendre compte de l'importance des sacrifices qu'ils ont à faire pour se loger. On obtiendra plus facilement ces données par la conversation qu'en posant des questions indiscrettes sur les moyens d'existence.

«Les *formulaires* devront être soignés et *tenus* aussi *proprement* que possible; les inscriptions devront être écrites avec une grande précision. Toutes les rubriques devront être remplies, et dans le cas où il n'y aurait pas lieu de le faire, une inscription doit en expliquer le pourquoi. Les formulaires ne seront pas gaspillés; il est interdit d'en remettre à des personnes étrangères à l'enquête.

«Enfin, il importe que les commissaires se présentent partout convenablement, que chacun soit *sobre* et qu'il n'y ait aucune réclamation faite pour ivresse ou manque de tenue.

«Si quelque plainte, fondée sur le défaut de tenue, l'ivresse, l'impolitesse ou tout autre manquement au service était portée à la connaissance de la direction, des mesures seraient immédiatement prises pour pourvoir au remplacement de l'employé coupable, qui pourra être révoqué sans appel, du jour au lendemain. Nous sommes persuadés que ces cas ne se présenteront pas et que chacun tiendra à exécuter son mandat dignement et à présenter un travail irréprochable, méritant des éloges et non des blâmes.

«Les employés qui ne fourniraient qu'un travail insuffisant, soit comme qualité, soit comme quantité, seront également remplacés par des suppléants plus habiles, s'il est prouvé qu'ils ne sont pas suffisamment qualifiés pour le genre de travail qui leur est demandé.»

#### Dépouillement des formulaires.

Nous continuons à citer l'exemple de la ville de Lausanne qui nous est connu.

Nous avons vu que les formulaires No. 1 et 2 étaient destinés à servir de questionnaires pour les commissions d'inspection.

Nous arrivons au travail de dépouillement des formulaires.

Le premier formulaire No. 3 du dépouillement concerne les *immeubles*; il renferme soixante-cinq colonnes à remplir une à une pour chaque maison.

Le second formulaire No. 4, beaucoup plus détaillé, avec cent huit colonnes, concerne les *logements*.

Le troisième (No. 5) renferme les questions relatives aux *locaux*. Il ne contient que soixante-sept colonnes, mais il est de beaucoup celui qui a exigé le plus de travail, à cause du nombre des locaux et du calcul du volume d'air de chaque local. Il n'a pas fallu moins de 80 000 multiplications pour établir les cubes d'air.

Le 9 avril 1894 fut constitué le bureau chargé du travail nécessaire pour fixer les résultats de l'enquête par des chiffres.

On commença par le calcul des cubes des 33 841 locaux dont les dimensions en longueur, largeur, hauteur étaient indiquées dans l'enquête. Ce travail considérable dura du 9 avril au 1<sup>er</sup> juin, soit huit semaines. Il exigea 67 682 multiplications de nombres à quatre chiffres.

Le calcul des cubes amena la découverte de nombreuses irrégularités, conséquences de l'inexpérience d'un grand nombre de commissaires-inspecteurs.

*Une première révision générale des dossiers* : dédoublement de dossiers se rapportant à deux immeubles appartenant au même propriétaire ou contigus ; réunion de dossiers concernant le même immeuble, celui-ci ouvrant sur deux rues, maison de maître et dépendances, etc., ce qui nécessita de nombreuses inspections locales. Ensuite de ces opérations, les dossiers des bâtiments montèrent de 1888 à 1891, donc une augmentation de cent trois dossiers de bâtiment.

*Une seconde révision* fut encore nécessaire. Elle constitua la troisième manutention des dossiers et comporta les opérations suivantes : recherche et description des professions des propriétaires, relevé des observations générales, pointage, à l'aide des rôles de la police, de tous les immeubles et de tous les ménages.

Une opération fort longue fut l'inscription du prix des loyers et la comparaison des données de l'enquête sur ce point avec les indications résultant des tôtes de l'impôt sur les loyers. On constata que sur 7319 chiffres de loyers environ, 1200, sauf erreur, ne concordaient pas avec les données officielles.

Enfin, ce n'est qu'après toutes ces opérations préliminaires et complémentaires que le travail proprement dit de dépouillement put commencer. On était en août 1894.

Ainsi que nous l'avons dit, le classement par groupes des données et des chiffres fournis par l'enquête exigea trois dépouillements successifs :

- 1<sup>o</sup> *Dépouillement des immeubles portant sur 1191 bâtiments.*
- 2<sup>o</sup> *Dépouillement des logements portant sur 7319 logements.*
- 3<sup>o</sup> *Dépouillement des locaux portant sur 33 998 locaux.*

Commencé le 1<sup>er</sup> août 1894, le dépouillement des immeubles fut terminé le 28 du même mois.

Le formulaire No. 1 renferme soixante-cinq questions et comporte en moyenne soixante additions par vingt-cinq dossiers.

Cette opération représente cinq mille additions et cent vingt-cinq récapitulations et calculs de moyennes. Ce premier dépouillement constitue la sixième manipulation des dossiers.

Le dépouillement des logements, commencé les premiers jours de septembre, fut à peu près terminé à la fin de 1894. Il comprenait cent-huit rubriques comportant une moyenne de quatre vingt dix additions par vingt-cinq dossiers. Outre le travail de copie et de pointage, il s'agissait donc de procéder à trente mille additions et à cent calculs de récapitulation et d'établissement de moyennes comparatives. Pour

la septième fois, le personnel chargé du travail de dépouillement reprenait un à un les dossiers de l'enquête.

Le dépouillement des locaux représentait le travail le plus considérable, quoique les formulaires ne portassent que soixante-six colonnes.

Les calculs des cubes pour le total des logements et des locaux, de même que ceux relatifs à l'accès de la lumière et de l'air, n'ont pas nécessité moins de quarante-six mille opérations arithmétiques.

Ce travail et la récapitulation générale qui le suivit durèrent jusqu'au milieu d'août 1895. Il fut entrepris conjointement avec la vérification des prix de loyers, rendue difficile par le fait qu'il a fallu le plus souvent séparer, dans le chiffre donné pour le loyer, ce qui concernait spécialement le logement de l'élément industriel englobé dans l'indication fournie par le rôle de l'impôt sur les loyers.

Deux éléments manquaient encore, savoir; le prix du mètre carré et du mètre cube d'air dans chacun des groupes. Ce travail durera quelques semaines.

Il importait encore de connaître exactement le chiffre de la population ouvrière, par groupes, en janvier et en juin 1894, de manière à se rendre compte des variations survenues dans les logements en hiver et en été. Sur ce point, les données fournies par l'enquête étaient très fragmentaires. La différence entre le nombre des coucheurs dans ces deux saisons était insignifiante d'après les rapports des commissaires, ce qui paraît impossible en présence du grand nombre d'ouvriers employés chaque été dans les chantiers de construction de notre ville. Ce travail complémentaire a été entrepris par le bureau des étrangers. Il a duré un mois.

Enfin, en ce qui concerne le prix des loyers, il ne suffit pas d'avoir une moyenne par groupes, il fallait encore connaître dans chaque groupe quel était le nombre de logements payant un certain prix de loyer.

De là, l'établissement de quatre catégories :

- 1<sup>o</sup> Loyers inférieurs à 400 frcs.
- 2<sup>o</sup> Loyers de 400 à 1000 frcs.
- 3<sup>o</sup> Loyers de 1000 à 2000 frcs.
- 4<sup>o</sup> Loyers supérieurs à 2000 frcs.



L'enquête devait avoir un double but : le premier d'établir par des constatations de fait les conditions du logement à Lausanne au point de vue du prix des loyers, de la densité de la population, des conditions hygiéniques. — Le second — conséquence du premier — est de fournir des bases certaines à une nouvelle législation en matière d'habitation.

L'enquête occasionnelle de Lausanne portant sur tous les immeubles a permis de constater l'utilité et même la nécessité d'un contrôle permanent. Seules des visites sommaires répétées permettent de suivre les modifications subies par les immeubles.

Nous ne pouvons entrer ici dans les détails d'organisation de l'enquête.

Malgré la multiplicité des questions posées dans les formulaires on n'a pas tenu compte de la situation de l'immeuble à l'égard des bâtiments voisins, conditions spéciales de la rue.

#### *De quelle manière les formulaires ont ils été remplis?*

Telle commission a bien travaillé, telle autre n'a pas compris suffisamment le but de sa mission. Cependant, d'une manière générale, l'inspection des bâtiments a mieux marché qu'on ne pouvait le prévoir au début de l'enquête.

Il est évident que dans une enquête comme celle qui nous occupe, il y a eu dans le travail des diverses commissions des irrégularités. Certains commissaires n'ont pas compris leur tâche. Au surplus, le temps de préparation, d'entraînement — a été très court, même trop court. Pour mener à bien une œuvre de ce genre, il faudrait avoir des aptitudes spéciales qui ont dû faire totalement défaut à quelques uns des inspecteurs.

Nous nous réjouissons, d'autre part, de constater *qu'en général les commissions d'enquête ont été bien accueillies* par les propriétaires et les locataires. Le travail des commissaires a été facilité par la bonne volonté avec laquelle l'enquête a été acceptée. Tel rapport signale même un accueil charmant fait aux commissions. Les citoyens ont compris qu'il s'agissait d'une œuvre d'intérêt public et de solidarité sociale.

La Municipalité — nous l'avons dit plus haut — *n'a eu qu'une seule dénonciation* à faire à l'autorité supérieure contre un locataire peu commode qui s'est refusé formellement à recevoir la commission d'enquête. Sa résistance n'a pas eu d'influence sensible sur le résultat

des constatations concernant l'immeuble dans lequel il habitait, son appartement étant la reproduction exacte d'autres appartements de la même maison.

Ce locataire récalcitrant fut condamné à l'amende par le préfet. Il recourut contre ce prononcé, mais le tribunal de police de Lausanne, dans son audience du 29 mai 1894, confirma la sentence tout en réduisant légèrement l'amende infligée.

Nous relevons avec une vive satisfaction cet accueil favorable fait aux commissions d'inspection.

Nous avons au début des appréhensions à ce sujet. Ne viendrait-on pas invoquer le principe constitutionnel de l'inviolabilité du domicile? Nous n'étions armés que de dispositions applicables par analogie.

La population lausannoise a admis joyeusement les dépenses faites pour l'enquête, près de frs. 25 000.

On l'a dit, les enquêtes sont des mesures d'ordre, de nécessité sociale. Il faut donc ne rien épargner, ni argent, ni minutie dans le choix des inspecteurs afin d'obtenir une surveillance générale, impartiale et inflexible.

Nous avons consigné les constatations résultant de l'enquête dans notre rapport général dans lequel figurent les tabelles numériques et tableaux graphiques.

Deux espèces de constatations sont à faire.

Celles d'urgence nécessaire; des mesures immédiates et d'autres de portée générale.

Signalons quelques-unes de ces observations urgentes, elles étaient au nombre de 890.

*Mercerie*, water-closets pour toute une maison (18 personnes).

*Rue du Flon*. On signale le cas d'un habitant sans domicile bien déterminé, qui gît dans les combles sur un tas d'immondices.

*Etraz*. On signale l'existence d'une chambre dans laquelle quatre ramoneurs couchent dans le même lit.

*Béthusy* (Le Pécos), latrines consistant en un tonneau place sous le siège.

*Chauderon*, enfants couchés dans le corridor de l'appartement.

*Barre*, latrines dans la cuisine.

*Cîte-Derrière*, logement composé d'une seule pièce (8 m<sup>3</sup>, 40), où couchent sept personnes.

Ce n'est pas tout.

Les commissions ont été appelées à transcrire dans des rapports dits accessoires leurs impressions, en dehors des formulaires qu'elles avaient à remplir. Ces rapports dans lesquels l'initiative des commissaires était plus spécialement mise à contribution sont d'inégale valeur.

Citons quelques-uns des passages de ces rapports (plusieurs observations doivent faire double emploi avec celles mentionnées plus haut).

La commission a constaté l'existence d'un local servant de cuisine, de chambre à coucher et d'atelier; sept personnes, dont cinq enfants, habitent cette pièce unique.

Dans un autre local, c'est le père, la mère, le fils, la fille de quatorze ans et demi qui couchent dans le même cabinet.

En Martheray, la commission signale l'existence d'un W. C. qui est utilisé par neuf menages, soit trente six personnes.

La commission insiste sur les inconvénients résultant du battage des tapis dans les cages d'escaliers. C'est là un foyer d'infection. — On recommande l'adoption d'un règlement sévère indiquant les jours et les heures où ce battage sera toléré.

(C'est par des règlements de maison convenus entre propriétaires et locataires que ce résultat semble-t-il, pourra être le plus facilement obtenu.)

Avenue de Beaulieu. — Locaux qui seraient trop insalubres pour des animaux sont occupés par des êtres humains. Latrines à proximité d'un puits.

Le rapport de cette commission n'est pas réjouissant. «A part quelques immeubles (vingt), dit-il, il ne nous reste qu'un sentiment pénible, que déceptions.» Les sous-sols sont en général humides. Et plus loin: «En ce qui concerne les quartiers de St. Martin, Tunnel, chemin Neuf (partie supérieure) la note est sombre, triste, même affreuse dans certains cas. Nous vous en parlons en connaissance de cause.»

Au Boulevard-Industriel, une famille de sept personnes habite une seule chambre qui sert également de cuisine.

Voilà le tableau des laideurs d'une ville. Si l'on veut avoir une idée vraie de l'ensemble de la situation, il faut rectifier par le raisonnement l'erreur du point de rue auquel on s'est placé.

L'enquête de 1894 a produit un effet immédiat qu'il faut reconnaître.

A la nouvelle de l'inspection générale des immeubles, nombre de propriétaires soucieux du bon renom de leurs maisons se sont empressés de faire exécuter des réparations urgentes qu'ils auraient sans doute différées longtemps encore.

Les menagères elles aussi ont tenu à présenter leurs cuisines et leur logement en bon état de propreté. L'amour-propre a joué son rôle. Plus d'une s'est attendue à une récompense pour prix de son zèle. Il en est qui attendent encore ce prix qu'ont mérité leurs efforts pour rendre les cuivres étincelants et les parquets brillants.

Relevons le fait qu'à bon droit Lausanne peut être considérée comme une ville salubre.

\*                      \*

Notons ici quelques constatations résultant de l'enquête de 1894.

L'enquête a démontré:

1<sup>o</sup> La pénurie des habitations à bon marché (avec loyers au dessous de 400 frs.) la construction ne se portant pas sur des logements de ce genre.

2<sup>o</sup> L'insalubrité d'un certain nombre de logements, par le fait de l'humidité, d'un système défectueux des eaux de latrines et de ménage, de mauvaises odeurs, etc.

### ***Proportion des naissances et des décès à Genève et à Lausanne, par 1000 habitants (1894).***

	Naissances	Décès	Excédant des naissances sur les décès (moyenne)
Genève . . . .	20,2	19,2	1,2
Lausanne . . . .	25	18,2	6,8.

Il a été constaté à Lausanne que les groupes de quartiers dont les loyers au dessous de 400 frs. (petits logements) dépassent la moyenne ont aussi un cube d'air inférieur à 28 m<sup>3</sup> d'air (pour les chambres à coucher).

Aucun groupe de quartiers n'a son cube d'air inférieur à 15 m<sup>3</sup> d'air par personne.

Le groupe de quartiers qui a le cube d'air le plus faible, présente un excédant de 8,2 des décès sur les naissances.

Le groupe de quartiers dont le cube d'air atteint le maximum, présente un excédant de décès sur les naissances de 4,2.

Malgré d'excellentes conditions hygiéniques, la natalité est faible.

Les groupes de quartiers à petits logements qui ont le cube d'air le plus faible présentent aussi la mortalité infantile la plus forte.

Le groupe qui a les cubes d'air les plus forts présente une mortalité infantile très faible.

### **Rapports entre la mortalité infantile, la mortalité générale et la natalité.**

Dans les quartiers à petits logements, les rapports des décès des enfants aux naissances sont de 40 et 54 ‰.

Dans le groupe à loyer élevé ce même rapport est de  $16\frac{1}{2}$  ‰.

En ce qui concerne les rapports de la mortalité infantile et de la mortalité générale nous avons les résultats suivants :

quartiers à petits logements	40—43 ‰,
„ à loyers élevés	$10\frac{1}{2}$ „

Il est incontestable que le logement exerce son influence sur la mortalité et la criminalité.

A Lausanne, il a été constaté que c'est dans les quartiers dont les logements sont le plus négligés et le cube d'air le plus faible, que les délits sont les plus nombreux 24 ‰ — et dans les quartiers à loyers élevés ils atteignent 2 ‰. Il serait téméraire et injuste de tirer de ces constatations la conclusion absolue que la moralité réside exclusivement dans les quartiers où le confort et le bien être ont élu domicile. D'autre part, il est incontestable que le logement malsain dont l'air est d'autant plus rare qu'il est plus vicié, est un pourvoyeur actif de nos établissements de détention.

L'enquête de 1894 a également établi que le prix du loyer des plus petits logements dans lesquels les conditions hygiéniques sont les plus défectueuses est le plus élevé.

## Statistique des loyers à Genève et à Lausanne.

Prix	Genève <sup>1</sup>		Lausanne <sup>2</sup>	
400 fr. et au dessous	18 394	69 %	3541	51 %
401 à 1000	5492	24 „	2498	35 „
1001 à 2000	1300	5 „	662	9 „
2001 et plus	581	2 „	289	4 „

A Paris, en 1883, on comptait 700 000 logements, dont 473 000 inférieurs à frs. 300, soit le 67<sup>6</sup>/<sub>10</sub> %.

Il résulte de ce tableau que les logements au dessous de 400 frs. sont beaucoup plus nombreux à Genève (69 %) qu'à Lausanne (51 %).

Résumons dans le petit tableau suivant certaines constatations résultant, par exemple, de l'enquête de Lausanne (1894).

Groupes de quartiers	Décès de l'année 1893	Locaux par tête d'habitants	Mètre cube d'air par personne	Loyer annuel		
				par pièce	par m³	par personne
		Pièce où l'on couche				
I. F.G.E.X.M.	11,64	1,10	52,0	463	10,01	531
II. I.V.N.B.T.	14,25	1,08	41,2	351	8,81	363
III. Y.D.H.A.S.	17,28	1,02	36,6	311	8,65	317
IV. Q.K.L.P.J.	22,84	0,95	33,1	288	8,24	273
V. U.C.Z.O.R.	27,81	0,81	27,2	247	7,36	199

Les lettres grasses indiquent les groupes de quartiers dans lesquels les logements à loyers au-dessus de 400 frs. dépassent la moyenne.

Il résulte du tableau ci-dessus que les dimensions du logement, le nombre des locaux habités et le prix du loyer exercent une influence incontestable sur la santé des habitants.

*c. Vevey.*

A Vevey, les autorités ont pris pour modèle l'enquête de Lausanne. Elle a porté sur 780 immeubles. Le territoire de la commune a été divisé en cinq quartiers et le travail a été confié à cinq commissions

<sup>1</sup> Recensement de 1897.

<sup>2</sup> Enquête sur les logements en 1894.

composées chacune de 2 membres. L'inspection des bâtiments a commencé le 20 juillet et a été terminée le 18 août. On procède actuellement au dépouillement des formulaires.

## II. Législation.

Ici, nous ne nous occuperons que des législations les plus importantes et les plus récentes en ce qui concerne spécialement les logements à loyers peu élevés.

**Genève.** Loi du 26 octobre 1895 exemptant des droits d'enregistrement et de transcription les ventes spécialement faites en vue de substituer des constructions neuves à d'anciennes constructions dans la ville de Genève. Loi abrogée et remplacée par la Loi du 28 septembre 1898 favorisant la substitution de maisons neuves à de vieux immeubles.

Loi du 6 février 1897, favorisant la construction et la vente de maisons ouvrières.

Une loi générale sur les routes, la voirie, les constructions, les cours d'eau, les mines et l'expropriation est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 1895. Elle ne renferme pas de disposition spéciale au sujet de la salubrité de l'habitation, question qui sera traitée dans des règlements spéciaux.

Dans la séance du Grand Conseil du 10 juin 1893, M. Barde, architecte dont la compétence en ces matières est bien connue, a présenté un projet de loi sur la salubrité des habitations.

Ce projet se compose de trois sections:

- a) Travaux publics en rapport avec la salubrité des habitations (plans de quartiers, égouts, etc.).
- b) Constructions nouvelles (loi sur les bâtisses).
- c) Maisons insalubres (surveillance, assainissement, démolitions).

Analysons brièvement ce projet de loi, intéressant à bien des égards.

L'article 2 pose le principe que pour toute construction nouvelle et toute réparation à un bâtiment existant l'autorisation de l'État est nécessaire. D'après l'art. 3, le Département des travaux publics doit ordonner la suspension de tous travaux exécutés contrairement aux prescriptions de la loi et interdire l'habitation ou exiger la démolition

des maisons présentant des dangers au point de vue de la salubrité et de la sécurité.

Le Titre II, intitulé *Dispositions spéciales*, prévoit dans ses articles 5 et suivants (Chap. I. Travaux) le plan d'extension de la ville de Genève. Cette question n'a trait qu'indirectement à la matière qui nous occupe et nous en arrivons aux art. 14, 15 et 16 relatifs aux égoûts et qui prévoient le plan détaillé d'un réseau complet d'égoûts. En ce qui concerne les eaux, le Conseil d'État devra prendre les mesures nécessaires pour que l'eau potable puisse être fournie dans toutes les maisons de la ville et de la banlieue.

Le chapitre II traite des maisons à construire. L'art. 20 prévoit la création d'un bureau technique des constructions placé sous la direction du Département des travaux publics et chargé d'examiner avec le Bureau de salubrité les plans de toute nouvelle construction.

L'art. 27 dispose que les maisons neuves ne pourront être habitées avant autorisation du Département des travaux publics ensuite de préavis du Bureau technique des constructions et du Bureau de salubrité.

Dans le délai maximum d'un an à partir de la promulgation de la loi, le Conseil d'État doit établir un règlement de détail fixant d'une manière précise tout ce qui a trait aux fondations, à l'installation des water-closets, évier, cuvettes, tuyaux de chute, raccordement des égoûts, fumisterie, etc.

La section II est intitulée *Construction*; elle s'occupe tout d'abord de la hauteur des maisons, de la largeur des rues, de la hauteur des locaux (2 m 60 pour les étages au-dessus du rez-de-chaussée, ce dernier devant mesurer 3 m de hauteur), — puis des dimensions des cours et courettes (Art. 31—38).

En ce qui concerne les chambres servant à l'habitation, l'art. 39 dispose qu'elles doivent prendre jour sur les rues, ruelles, cours, espaces libres ayant les dimensions prévues dans la loi.

L'art. 40 fixe à 1 m 50 la largeur de l'ouverture mettant en communication une alcôve avec la chambre dont elle dépend.

Les art. 41 et 42 tout relatifs aux conditions d'habitation des sous-sols et des combles.

Nous ne nous occuperons pas des précautions contre l'incendie qui font l'objet du § 4.

Le § 6 porte le titre *Vidanges*. Evacuation des eaux ménagères.



Le raccordement aux égouts est obligatoire — dit l'art. 47 — suivant le système du tout à l'égout.

L'art. 48 statue que les maisons locatives doivent renfermer au moins un water-closet par étage et un par six pièces.

Enfin citons les art. 49 et 50 qui résument le système à la base du projet Barde :

« Art. 49. L'autorisation d'habitation prévue à l'art. 27 ne sera délivrée qu'après inspection détaillée de la maison et vérification du drainage complet. »

« Art. 50. L'habitation des maisons, appartements ou chambres ne remplissant pas les conditions prescrites par la présente loi et les règlements annexés est interdits. »

Remarquons que ce projet ne prévoit pas de pénalité et que l'interdiction prévue visée à l'art. 50 est dépourvue de sanction. Ce projet n'est pas encore devenu une loi, mais quelques-unes de ses dispositions ont passé dans la loi générale sur les routes de 1895.

**Canton de Vaud.** Loi cantonale du 21 mai 1898 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1899.

Dans ce canton où la population agricole atteint près du 50 % de la population totale, il ne pouvait être question d'édicter des mesures dont l'application ne pouvait convenir qu'à des agglomérations urbaines. Force a été de poser dans la loi des principes généraux en réservant les dispositions spéciales qui pouvaient figurer dans les règlements communaux.

La loi institue des commissions de salubrité chargées :

1<sup>o</sup> D'examiner, au point de vue de la salubrité, les plans des maisons à construire et les modifications à y apporter pour les rendre conformes aux exigences de la loi et du règlement communal.

2<sup>o</sup> De juger si une maison neuve peut ou non être habitée.

3<sup>o</sup> De veiller au bon entretien et à la salubrité des habitations.

4<sup>o</sup> De signaler les travaux à exécuter et les modifications à apporter aux habitations, qu'il s'agisse de mesures de propreté ou de mesures de désinfection.

5<sup>o</sup> De signaler les maisons d'habitation qui ne peuvent être assainies.

6<sup>o</sup> De signaler toutes les mesures à prendre pour assurer le bon état sanitaire de la localité.

Le loi renferme une série de prescriptions relatives à la salubrité:

Le sol destiné à recevoir une construction doit être reconnu salubre. S'il ne l'est pas, il doit être assaini (art. 51). Le règlement communal fixe la hauteur minimale des locaux destinés à l'habitation, hauteur qui ne peut être inférieure à 2 m 40 dans les agglomérations urbaines. Le règlement peut, en outre, déterminer les dimensions minimales des chambres à coucher et dortoirs relativement au nombre des occupants, à raison de 15 m<sup>3</sup> par personne. La municipalité a le droit de limiter le nombre de personnes, que peuvent recevoir les salles d'école, salles de réunion, établissements publics, d'après le cube d'air que renferment ces locaux (art. 53). — L'aération des locaux destinés à l'habitation ou servant d'atelier doit se faire par des ouvertures en communication directe avec l'air extérieur (art. 54).

La loi renferme diverses dispositions relatives à l'installation des moyens de chauffage et des dangers résultant d'une installation défectueuse.

L'art. 56 prévoit que toute maison doit être pourvue de latrines. Le règlement communal peut établir des prescriptions relatives au nombre, à la situation, à l'installation, à la ventilation et au genre de construction des latrines.

Dans les localités où l'eau peut être distribuée dans toutes les maisons, le règlement communal peut rendre son emploi obligatoire pour les cabinets d'aisance et les urinoirs (art. 59).

La loi prescrit des dispositions détaillées au sujet du service des égouts et des odeurs malsaines.

Les dimensions des cours et courettes peuvent être déterminées par le règlement communal.

Les municipalités doivent s'assurer de la qualité des eaux alimentaires (art. 65).

Tout propriétaire d'une maison habitée peut s'opposer à ce qu'il soit établi à moins de trois mètres de cette maison des fumiers ou des dépôts de matières à émanations insalubres ou incommodes (art. 67).

Le règlement communal peut établir des prescriptions pour l'emploi du purin, des vidanges et des eaux d'engrais artificiels dans l'arrosage des jardins, de manière à éviter les odeurs malsaines ou incommodes.

Un projet de règlement sur la police des constructions et des habitations est actuellement discuté par le Conseil Communal de *Lausanne*. Nous y relevons une disposition permettant à la municipalité d'ordonner l'évacuation des locaux insalubres jusqu'après exécution des réparations prescrites par elle. Si le propriétaire se refuse à faire les réparations, la municipalité a le droit de les faire exécuter aux frais du propriétaire (art. 80). L'art. 84 dispose que la municipalité peut faire évacuer des appartements déjà anciens dans le délai d'une semaine, lorsque ces appartements sont insalubres à dire d'experts, par le fait de l'humidité.

— La ville de Vevey possède dès le 13 octobre 1899 un règlement de santé qui développe les principes posés dans la loi cantonale.

### III. Construction d'habitations à bon marché.

#### Rôle de l'initiative privée et des pouvoirs publics

(État ou commune).

Le rôle de l'initiative privée et des pouvoirs publics dans la question du logement peut prendre les formes suivantes :

1<sup>o</sup> L'initiative privée agissant seule.

2<sup>o</sup> L'état ou la commune venant en aide à l'initiative privée (système mixte).

3<sup>o</sup> L'état ou la commune se substituant à l'initiative privée (construisant eux-mêmes).

Examinons maintenant de quelle manière la question a été résolue en Suisse, en passant une rapide revue des entreprises d'habitations à bon marché.

#### Cités ouvrières suisses

(Annuaire fédéral de statistique 1894).

Cantons	Nombre de maisons	Maisons avec			Nombre de logements	Nombre des chambres de ménage	Nombre des chambres à coucher	Nombre des personnes qui les habitent	Pensionnaires
		1	2	3 et plus					
		de logements							
Fribourg . . .	3	—	—	3	18	18	23	88	—
Neuchâtel . . .	30	4	10	16	103	24	305	493	32
Vaud . . . . .	10	—	4	6	45	45	66	239	22
Genève <sup>1</sup> . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—

<sup>1</sup> Voir Tableau ci-dessous.

## A. Patrons et Sociétés construisant en vue du logement de leurs ouvriers — Philanthropes.

### Neuchâtel.

1<sup>o</sup> **Russ, Suchard et Co. à Serrières.** — Dès 1887, construction de 37 logements ouvriers. Maisonnets contenant 1 à 5 appartements de 4 pièces. Prix de location, 204 à 210 francs. Dividende 2 $\frac{1}{2}$  0/0.

Appartements bien entretenus. Changements de locataires très rares. Cuisine populaire.

2<sup>o</sup> **M. Petitpierre, ancien Conseiller d'Etat à Neuchâtel** a fait construire dès 1880, 10 maisons à 4000 appartements de 4 pièces, logeant 52 personnes. Prix de location, 250 frs. Capital 50 000 frs. Dividende 3 $\frac{3}{4}$  0/0.

### Vaud.

3<sup>o</sup> **Mermod frères, fabricants à St<sup>e</sup> Croix.** — En 1890, construction de 2 maisons jumelles à 2 étages ayant, chacun un appartement de 3 chambres, cuisine et W. C.

Prix de revient du groupe de 2 maisons 23 000 frs., soit 11 500 frs. la maison (Prix du mètre cube, 16 frs.).

4<sup>o</sup> **Juned et C<sup>ie</sup>, fabricants de joaillerie (actuellement société anonyme de joaillerie et d'horlogerie), Luccens.**

Dès 1887—90, construction de 2 corps de 4 bâtiments, maisons de 1 étage et rez-de-chaussée, 4 de 2 étages et rez-de-chaussée, 3 chambres, 1 cuisine, 1 mansarde par appartement. Coût, 80 000 frs. Prix locatif mensuel, 20 frs.

## B. Sociétés de construction.

### Neuchâtel.

5<sup>o</sup> **Société immobilière de la Chaux de Fonds.** — Fondée en 1870. Construction de 75 maisons. Capital 273 000 frs. Dividende 5,20 0/0. Prix moyen des logements, 480 frs., sans eau.

6<sup>o</sup> **Association immobilière, Le Locle.** — Fondée en 1855. Contre un premier versement, droit d'inscription pour un immeuble, dont le souscripteur devient propriétaire moyennant paiement d'annuités régulières. Construction de 50 bâtiments. Valeur 1 352 700 frs. Revenu locatif 75 320. Cette société n'existe plus.

7° **Société de construction, Le Locle.** — Dès 1870, construction de 3 corps de 2 bâtiments. Valeur 285 000 frs. Revenu annuel 16 130 frs. Dividende 3 %.

8° **Société de construction l'Avenir, Le Locle.** — Dès 1892—93, construction de 27 bâtiments. Valeur 665 500 frs. Revenu annuel 42 410 frs. Cette société a cessé d'exister.

9° **Le Foyer, Neuchâtel.** — Fondée en 1895, a pour but la construction de maisons à bon marché et la location de ces habitations à des personnes qui désirent en devenir propriétaires.

Annuité minimum de 400 frs. De cette somme,  $3\frac{1}{2}$  % du coût de la construction (7500 ou 8000 frs. suivant la nature de l'immeuble) est attribué comme intérêt du capital et le solde est appliqué à l'amortissement. Résultats favorables. Capitale social 1 000 000 frs. 7 maisons avec jardin (1 appartement de 5 pièces). Prix de location par appartement 265 frs.

### Vaud.

10° **Société de construction de Lausanne.** — Fondée le 20 novembre 1860. Construction de 8 bâtiments (74 appartements) et 24 magasins. 6—16 appartements par maison. Appartements de 2 à 4 pièces. Loyer annuel 192 à 252 frs. Capital 400 000 frs. Dividende moyen  $3\frac{1}{2}$  %.

11° **Association coopérative industrielle, Lausanne.** — Fondée en 1889. Construction d'un immeuble à la Pontaise. Capital 300 000 frs. Liquidation en 1880.

12° **Société immobilière de la rue du Jura, Lausanne.** — *La Société des Logements économiques*, fondée en 1875, a pris en 1886 le titre de *Société immobilière de la rue du Jura*. — Construction en 1886 de 4 immeubles habités par 64 ménages. Dividende en 1898  $1\frac{1}{2}$  %. Capital 1 000 000 frs.

13° **L'Abeille, Lausanne.** — Association coopérative immobilière, fondée en 1893. Souscription de parts de 50 frs. (payables 2 frs. 50 par quinzaine ou 5 frs. par mois). En 1894—1895, construction de 5 maisons; soit 2 maisons isolées de 2 appartements chacune et 3 maisons contigües de 3 appartements. Ces bâtiments logent 13 familles (64 personnes). Loyer annuel 192—298 frs. Dividende 5,4 % — 290 sociétaires en 1899. Droit de préférence aux sociétaires pour l'acquisition des immeubles.

14° **Société philanthropique immobilière, Vevey.** — Fondée en 1865. Construction de 2 maisons de 3 étages de 2 à 4 pièces logeant 102 personnes (en 1896). Prix de location 120 à 300 frs. Capital 148 237 frs. Dividende 4 %. — Projet de construction de 4 nouveaux bâtiments, devisés chacun 45 000 frs. et devant contenir chacun 8 appartements. Les travaux pour 2 bâtiments doivent commencer en 1900.

15° **La Ruche, Payerne.** — Fondée en 1893. Construction de 7 maisons contiguës contenant 3 ou 4 appartements logeant 105 personnes (en 1896). Prix de location 240 à 550 frs. Capital 140 000 frs. Dividende 4 %.

16° Une société est en voie de formation à *Avenches*.

Il y aura un certain nombre de maisons jumelles, à 4 appartements par maison, soit deux au rez-de-chaussée et 2 à l'étage.

Les appartements seront de 2 chambres, cuisine et dépendances. Eau, jardin.

Loyer annuel 270 frs.

17° **A Orbe**, où s'installe une fabrique de chocolat D. Peter et C<sup>ie</sup> de Vevey, une société de construction va se fonder; maisonnette d'un étage; coût 5000 frs.

### Genève.

18° **Association coopérative immobilière.** — Fondée en 1867. Construction de 76 immeubles (1 appartement de 4 à 6 pièces par maison). Valeur totale en 1895 768 300 frs. Loyer annuel 4 à 500 frs. Dividende 3 %.

19° **Le Foyer.** — Fondée en 1894. Construction de 33 maisons (1 appartement de 4 à 5 pièces). Loyer annuel 300 à 495 frs. Capital 250 000 frs. (en 1895). Dividende 3 %. Location avec promesse d'achat.

20° **Société Genevoise des logements hygiéniques.** — Fondée en 1892. Construction de 5 maisons de 10—15 appartements (2 à 5 pièces). Prix de location 192 à 620 frs. (en 1895). Construction d'un nouveau groupe comprenant 3 immeubles avec appartements de 1, 2 et 3 pièces. Valeur totale 700 000 frs. Dividende 4 %. Produit des locations en 1899 20 144 frs. Frais de poursuites (1899) 5 frs. 40 c.

Le tableau suivant résumera le côté financier de la question des habitations ouvrières:

**Résultats financiers des**

Désignation et date de fondation	Maisons construites	Appartements par maison	Pièces par appartement	Pièces total	Personnes logées	Personnes par pièces
<b>Patrons ou Stés industrielles pr. leurs ouvriers.</b>						
Vaud. — Mermod frères, Sté Croix . .	4	2	3	24	—	—
Junod. et Cie, Lucenz, 1887 . . . .	12	2 à 3	3	—	—	—
<b>Sociétés et particuliers.</b>						
Genève. — Association coopérative im- mobilière 1867 . . . . .	75	1	4 à 6	380	350	0,92
Le Foyer . . . . .	33	1	4 à 5	144	127	0,88
Sté génér. des logements hygiéniques, 1893. . . . .	5	10 à 15	2 à 5	167	175	1,04
Neuchâtel. — Société immobilière de la Chaux de Fonds, 1870 . . . .	73	—	—	—	—	—
Société de construction, Le Locle 1870 . . . . .	6	—	—	—	—	—
Le Foyer, Neuchâtel 1895 . . . . .	7	1	5	35	35	1,00
Petitpierre-Steiger . . . . .	10	1	4	40	52	1,30
Vaud. — Soc. de construction, Lausanne 1870 . . . . .	8	6 à 16	2 à 4	74	—	—
Société immobilière du Jura 1875 . .	4	—	—	—	—	—
P'Abeille 1893 . . . . .	5	2 à 3	2 à 3	52	64	1,20
Société philanthropique immobilière Vevey 1865 . . . . .	2	5	2 à 4	—	102	—
La Ruche, Payerne 1893 . . . . .	7	3 à 4	2 à 4	62	105	1,70
Neuchâtel. — 1899 . . . . .	23	1 à 4	3 à 4	210	300	—
					approx.	

## logements à bon marché.

Prix			Capital représentant l'ensemble des construc- tions	Divi- dende %	Capital pour loger une personne	Capital représentant une pièce	
de location par appartement		de vente par maison					
—	—	—	46 000	—	—	—	—
—	—	—	80 000	—	—	—	—
400 à 500	—	5 à 20 000	768 300	3	2 285	2 105	1895
300 à 495	—	5 à 10 000	250 000	3	1 968	1 736	1895
192 à 620	100 à 150	—	350 000	4	2 000	2 005	année 1895
480	—	—	273 200	5,2	—	—	—
—	—	—	285 000	3	—	—	—
255	—	7500 à 8000	53 500	—	1 528	1 528	1895
250	—	—	50 000	3¾	981	1 250	1895
202 à 252	—	—	400 000	3½	—	—	—
—	—	—	900 000	1½	—	—	—
192 à 298	—	16350 à 23 000	96 200	5,4	1 500	1 850	1895
120 à 300	—	—	148 237	4	—	—	—
240 à 450	—	—	140 000	4	1 333	2 258	1895
—	—	—	456 000	3½	1 185	2 170	—



Genève.  
Maisons ouvrières construites par des communes, Sociétés, Etablissements, financiers ou industriels.  
(Existant en 1900.)

Situation	Propriétaires	Nombre de Bâtimens	Nombre d'appartemens						Nombre de pièces	Nombre d'habitans
			2	3	4	5	6	total		
Ville de Genève . . . .	Ville de Genève . . . .	8	50	64	1	—	—	115	296	383 dont 7 pension- naires
Plainpalais . . . . .	Société coopérative immo- bilière . . . .	13	—	—	7	3	3	13	61	58 " 6 "
Eaux-Vives . . . . .	do.	7	—	—	—	4	3 <sup>2</sup> do 6 1 " 7	7	39	26 " — "
Petit-Saconnex . . . .	do.	48	7	15	19	8	7 <sup>6</sup> do 6 1 " 7	56	218	200 " 7 "
Ville de Genève . . . .	Caisse d'Epargne . . . .	9	38	42	12	—	—	92	250	370 " 5 "
Petit-Lancy . . . . .	do.	19	—	13	6	—	—	19	63	80 " 4 "
Petit-Saconnex (Sécheron)	Société le Foyer . . . .	34	—	5	18	9	2	34	144	176 " 19 "
do.	Oly, entrepreneur . . . .	14	2	4	4	3	1	14	53	73 " 1 "
		152	97	143	67	27	16	350	1124	1366

### Rôle des pouvoirs publics.

(État ou Commune.)

Deux villes construisent et louent des logements ouvriers. Ce sont *Berne* et *Neuchâtel*.

#### Neuchâtel.

La ville de Neuchâtel a pris en mains la construction d'habitations à bon marché.

En 1893 elle a construit 4 groupes de maisons.

En 1896—97 12 logements.

En 1898 24 logements.

Total: 23 maisons, 61 logements.

Capital: 450 000 frs. Prix locatif-moyen: 370 frs.

Revenu fixé au 5 % (intérêt 3½ %, entretien et amortissement 1½ %). Prix de revient de la maison 6700—7000 frs.

La ville de *Lausanne* a décidé, le 23 décembre 1899, de construire à titre d'essai un certain nombre d'habitations à bon marché sur un terrain dont elle a fait l'acquisition en 1898. Une somme de 4800 frs. a été allouée pour les frais de concours. Il s'agit d'élever des maisons qui, dans l'idée de la municipalité, devraient former des groupes de maisons jumelles avec 2 appartements (cuisine et 3 chambres). Le prix de revient est évalué à 25 000 frs. soit 12 500 frs. par maison de 2 appartements.

Ensuite de concours, 4 projets ont été primés et la construction de ces maisonnettes va commencer.

La ville de Genève mérite une mention spéciale.

#### Genève.

En 1896, à la suite d'une proposition de M. Thiébaud, actuellement conseiller d'État, la Caisse d'Epargne cantonale avec garantie de l'État s'occupe actuellement de la construction de maisons ouvrières. Coût de l'entreprise 2 000 000 frs.

De son côté, la Ville continue à construire avec le concours de l'État (convention du 3 janvier 1896) son quartier ouvrier (avec maisons à 4 étages). Le plan financier prévoit une dépense de 2 024 000 frs.

Nous avons deux mots à dire du système de construction adopté dans la Suisse occidentale.

La construction de *maisons casernes* paraît abandonnée un peu partout. Nous ne la retrouvons guère qu'à Lausanne, Genève, Vevey.

Partout *c'est la maisonnette, le cottage* qui est adopté de préférence. Mais ce mode de construction ne peut réussir que si les terrains sont relativement à bon marché.

On a dès lors adopté un système intermédiaire, la maison jumelle, dont chacun des corps de bâtiment loge deux ménages. C'est là, semble-t-il, la solution la plus pratique et la plus rationnelle.

Nous devons une mention particulière à la *Société pour l'amélioration du logement à Genève*.

C'est une société d'étude et de propagande qui publie chaque année un Bulletin dans lequel est plaidée avec chaleur la cause si actuelle de l'amélioration du logement.

Ses moyens d'action sont les suivants:

- a) Provoquer des *mesures législatives* et en surveiller l'application.
- b) Elaborer *des plans et devis types* pour la construction de logements à bon marché.
- c) Etudier la *transformation d'immeubles défectueux*.
- d) Provoquer la création de *sociétés de construction* et engager les particuliers à construire en leur fournissant tous les renseignements techniques et économiques désirables.
- e) Organiser *une propagande active* et créer dans la population un mouvement d'opinion favorable à la réforme du logement.

Arrivé au terme de notre exposé qui présente bien des lacunes et dans lequel nous nous sommes efforcé de traiter la question des habitations ouvrières dans la Suisse occidentale d'une manière objective, il nous sera permis d'exprimer notre avis personnel sous forme de conclusions:

I. Les constatations faites ensuite des enquêtes auxquelles il a été procédé dans plusieurs villes doivent être également vérifiées par des inspections complémentaires qui seules rendront efficaces les travaux qui en sont résultés.

II. Il est à désirer qu'en matière d'enquête les villes arrêtent des mesures *uniformes* qui permettent de comparer les résultats obtenus et d'établir une statistique rationnelle.

III. Le rôle des pouvoirs publics en matière de construction et d'habitations à bon marché doit consister dans l'élaboration de lois sur la matière. Les pouvoirs publics auront à diriger, à stimuler l'activité des particuliers et des sociétés impuissantes par elles-mêmes à mener à bonne fin l'œuvre de la construction d'habitations à bon marché. Ils ne devront pas se substituer à eux et leur faire concurrence dans le champ de l'initiative privée. Ce n'est que dans les cas urgents que la construction d'habitations à bon marché par l'État ou la Commune pourra s'imposer.

IV. Il est à désirer que les habitations ouvrières ne forment pas des quartiers séparés, sortes de colonies, mais soient disséminées dans les différentes parties d'une ville.



III.

## Die Wohnungsfrage in England.

Von

Rat Dr. **Conrad Bülow**, Hamburg.



## I. Einleitung.

Als sich der Verein für Socialpolitik 1886 mit den Wohnungsverhältnissen der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten beschäftigte, handelte es sich darum, ein Bild der bestehenden Wohnungszustände zu geben und die Aufmerksamkeit der Volkswirte und Verwaltungsbeamten, ja der öffentlichen Meinung überhaupt auf die in diesen Zuständen liegenden sanitären und sittlichen Gefahren hinzuweisen, ferner aber, anknüpfend an die Darlegung der Ursachen, welche jene Zustände hervorgerufen hatten, Mittel und Wege zu ihrer Verbesserung vorzuschlagen.

Die Aufgabe der jetzt vom Verein beschlossenen neuen Untersuchung über die Wohnungsfrage ist eine wesentlich andere. Es soll eine Darstellung der praktischen Versuche, welche seit den Verhandlungen im Jahre 1886 zur Lösung der Wohnungsfrage gemacht worden sind, gegeben und damit eine Kritik ihrer Erfolge verbunden werden. Sodann soll auf Grund der gemachten Erfahrungen eine Prüfung der weiterhin zu ergreifenden Maßregeln erfolgen.

Auch bei der neuen Untersuchung ist wie bei der früheren ein Referat über die Wohnungsfrage in England vorgesehen. Entsprechend der veränderten Aufgabe wird der Inhalt desselben heute anders zu gestalten sein als damals. Wenn der frühere Berichtstatter, Herr Dr. P. F. Aschrott, nach Schilderung der herrschenden Mißstände und ihrer ursächlichen Momente an der Hand der Untersuchungen der Royal Commission von 1884 die wesentlichen und charakteristischen Züge der englischen Arbeiterwohnungs-Gesetzgebung mitgeteilt und das im Anschluß an die Arbeiten der Kommission erlassene Gesetz, die Housing of the Working Classes Act, 1885, unter Hervorhebung der durch dasselbe eingeführten Änderungen gegenüber den Torrens' und Cross' Acts besprochen hat, wird es uns obliegen, nach einer kurzen Übersicht über die weitere Entwicklung der für die Arbeiterwohnungsfrage in England in Betracht



kommenden Gesetzgebung, ausführlicher und mehr auf Einzelheiten eingehend den Inhalt des geltenden Rechts mitzuteilen, sodann an einzelnen hervorragenden Beispielen zu zeigen, welchen Gebrauch die Kommunen von den gesetzlichen Befugnissen gemacht haben, und welche Erfahrungen dabei gewonnen worden sind. Auf die Bestrebungen von Arbeitgebern, gemeinnützigen Vereinen, Genossenschaften, Stiftungen und Privatpersonen zur Verbesserung der Arbeiterwohnungszustände, welche früher mit in den Kreis der Erörterungen gezogen worden, wird nur gelegentlich zurückzukommen sein, weil Veränderungen von grundsätzlicher Bedeutung hierin nicht vorgekommen sind, auch die Überzeugung immer mehr Raum gewinnt, daß bei aller Bedeutung jener Bestrebungen und aller Förderung, welche ihnen zu teil werden sollte, doch das unmittelbare Eingreifen der Gemeinde- und Staatsbehörden auf Grund einer wirksamen Handhaben bietenden Gesetzgebung entscheidend ins Gewicht fällt.

## II. Entwicklung der Gesetzgebung in den letzten 15 Jahren.

Mit Recht hat P. F. Aschrott in seinem Referate hervorgehoben, daß gesetzliche Befugnisse zum behördlichen Einschreiten auf dem Gebiete des Wohnungswesens in England schon vor Niederlegung der Royal Commission im Jahre 1884 in ausreichendem Maße vorhanden waren, daß aber die Lokalbehörden infolge ihrer mangelhaften Organisation nur einen sehr ungenügenden Gebrauch von denselben gemacht hatten. Die Untersuchungen der Kommission haben demgemäß nicht allein zu einem weiteren Ausbau der Wohnungsgesetzgebung, sondern auch zu Verbesserungen in der Organisation der lokalen Verwaltung Anstoß gegeben. Und gerade die letzteren sind es gewesen, welche neues Leben in die Selbstverwaltungskörper gebracht haben und für die Bethätigung insbesondere der städtischen Verwaltungen auf dem Gebiete der Wohnungsfrage von weittragender Bedeutung geworden sind.

Am besten lagen die Verhältnisse noch in den Municipalstädten (boroughs), für welche bereits durch die Municipal Corporation Act, 1835 der Stadtrat als eine aus direkten Wahlen der Bürger hervorgehende Centralbehörde geschaffen war. Die Befugnisse dieser Behörde waren allmählich erweitert, insbesondere war durch die Public Health Act, 1875 der Stadtrat als lokale Gesundheitsbehörde bestellt worden. Im Jahre 1882 erhielt er wiederum einen erheblichen Zuwachs seines

Machtgebietes, auch wurde das nunmehr geltende Recht in einer neuen Städteordnung, der Municipal Corporation Act, 1882, kodifiziert. Durch die Local Government Act, 1888 endlich wurden die Städte mit 50 000 und mehr Einwohnern aus den Grafschaften ausgeschieden, und dort dem Stadtrat zugleich die Befugnisse des Grafschaftsrates übertragen.

In der Hauptstadt dagegen, für welche die verschiedenen Municipal Corporation Acts nicht gelten, sondern — abgesehen von der City — die Metropolis Management Act, 1855 die Grundlage der Verwaltungsorganisation bildete, lag die städtische Verwaltung bis 1888 fast ausschließlich in den Händen zahlreicher kleiner Specialbehörden, deren Tätigkeitsbereich örtlich in der aller verschiedensten Weise begrenzt war, so daß die Einwohner nicht wußten, ob mehr über die zahlreichen Behörden (vestries, district boards, unions, commissioners) oder über die durcheinanderlaufenden Gebietsteilungen von London zu klagen war. Zwar gab es eine centrale Baubehörde, The Metropolitan Board of Works, welche, anfänglich nur mit dem Ausbau des Kanalsystems und größeren Straßenverbesserungen betraut, allmählich auch Befugnisse auf dem Gebiete der Baupolizei, des Arbeiterwohnungswesens u. übertragen erhalten hatte. Die Mitglieder dieses board wurden aber von den Kirchspiels- und Distriktsbehörden erwählt, die ihrerseits wieder aus Wahlen hervorgingen, welche kein allgemeineres Interesse erregten und, insbesondere in den Arbeiterquartieren, aus Leuten bestanden, welche für eine energische Lokalverwaltung durchaus ungeeignet waren und zum großen Teil der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse entgegenlaufende Interessen verfolgten. Der Metropolitan Board of Works hat deshalb von den ihm zustehenden Aufsichtsbeugnissen gegenüber den vestries und district boards auf Grund der Torrens' Acts überhaupt keinen Gebrauch gemacht, eine eigene Tätigkeit auf Grund der Cross Acts aber nur in beschränktem Umfange entwickelt.

Die Einsetzung des Londoner Grafschaftsrats durch die, die Neuabgrenzung der Grafschaften im allgemeinen bezweckende Local Government Act. 1888 bedeutete den Beginn einer neuen Epoche in der Verwaltung von London. Diejenigen Teile von London, welche zu den Grafschaften Middlesex, Surrey und Kent gehörten, wurden aus diesen ausgeschieden und zur county of London vereinigt. Dieser wurden als administrative county of London gewisse Administrativgeschäfte auch für die City of London übertragen, welche im übrigen wie bisher eine eigene Grafschaft blieb. Der aus direkten Wahlen der Steuerzahler hervorgehende Londoner

Graffschaftsrat besteht aus 118 councillors, welche für je drei Jahre gewählt werden, und 19 aldermen, welche, von den councillors erwählt, ihr Amt je sechs Jahre zu verwalten haben. Er wurde der gesetzliche Nachfolger des Metropolitan Board of Works und erhielt außerdem eine Reihe weiterer Aufgaben. Er begann alsbald eine lebhafteste Thätigkeit in kommunalen wirtschaftlichen Unternehmungen und auf dem Gebiete städtischer Wohlfahrtspflege zu entfalten und gewann sehr bald die allgemeine Anteilnahme an seiner Wirksamkeit und an den einer Riesenstadt, wie London, täglich erwachsenden neuen Aufgaben.

Die Sanitätspolizei in London ist auch nach Errichtung des Graffschaftsrats den Behörden der Kirchspiele und der aus der Vereinigung kleinerer Kirchspiele gebildeten Distrikte verblieben. Es kommen für dieselbe 30 vestries und 12 district boards, außerdem für die City die Commissioners of Sewers in Betracht. Mit den anderen Graffschaftsräten erhielt der Londoner jedoch das Recht, einen oder mehrere eigene medical officers of health anzustellen. Auch wurden die medical officers of health der Sanitätsbezirke gesetzlich verpflichtet, von ihren periodischen Berichten an den Local Government Board dem Graffschaftsrat eine Abschrift zuzustellen. Der letztere erlangte auf diese Weise wenigstens amtliche Kenntnis von den sanitären Verhältnissen und konnte höheren Orts Vorstellungen erheben, wenn die Vorschriften der Public Health Acts in ungenügender Weise zur Durchführung gebracht wurden.

Da außerdem die Hälfte des Gehaltes der medical officers in den Sanitätsbezirken der Lokalbehörde von der Grafschaft zu vergüten ist, und Vereinbarungen getroffen werden dürfen, nach welchen umgekehrt gegen eine von den lokalen Sanitätsbehörden zu zahlende Vergütung die von den Graffschaftsräten angestellten medical officers of health den Dienst in den Bezirken übernehmen, so war dem Londoner Graffschaftsrat auch auf dem Gebiete der Sanitätspolizei ein wachsender Einfluß gesichert, zumal die finanzielle Mithilfe der Grafschaft zur Voraussetzung hat, daß die lokalen medical officers nur mit Genehmigung der Grafschaft entlassen werden können, die Aufsichtsbeamten demgemäß in ihren wichtigen Ämtern von den kleinen Lokalbehörden unabhängiger wurden.

Nach einer Mitteilung von G. Laurence Gomme<sup>1</sup> wurden für öffentliche Gesundheitspflege in London verausgabt durch:

---

<sup>1</sup> Local Taxation in London. Vgl. Journal of the Royal Statistical Society. Sept. 1898.

London county council . . . .	£ 20 696
City of London Corporation . . .	„ 13 201
City Commissioners of Sewers . .	„ 7 947
Vestries and district boards . . .	„ 80 310
Overseers . . . . .	„ 110

---

Zusammen £ 122 264.

Endlich erhielten 1888 die Grafschaftsräte allgemein, wie schon früher die Stadträte in den boroughs, das Recht, für ihren Bezirk und innerhalb ihres Geschäftskreises Verordnungen unter Androhung von Geldstrafen bis zu 5 £ zu erlassen.

Weniger wichtig für London als für die Provinzen war noch die Local Government Act, 1894, nach welcher diejenigen städtischen Sanitätsbezirke, welche keine boroughs sind, die Bezeichnung county districts und die betreffenden Sanitätsbehörden die Bezeichnung district councils zu führen haben, und nach welcher alle ex officio-Mitglieder dieser Behörden in Wegfall kamen (sect. 23). Alle councillors gehen seitdem aus allgemeinen Wahlen hervor und werden auf drei Jahre gewählt.

An der Jahrhundertwende ist die Reorganisation der Londoner Stadtverwaltung zum Abschluß gelangt. Nach der Local Government Act, 1899, wird die county of London, also mit Ausnahme der City, in 28 Metropolitan Boroughs geteilt, welche durch mayor, aldermen und councillors verwaltet werden. Die Zahl der Korporationsmitglieder darf 70 nicht übersteigen, davon werden <sup>6</sup>/<sub>7</sub> direkt als councillors gewählt, <sup>1</sup>/<sub>7</sub> sind aldermen. Der Grafschaftsrat tritt einzelne Befugnisse an die neuen städtischen Behörden ab, andere dürfen von diesen konkurrierend mit dem Grafschaftsrat ausgeübt werden.

Die Hoffnung, welche der Londoner Grafschaftsrat wohl einige Zeit gehegt hat, die städtische Verwaltung in einem ähnlichen Umfange wie die Stadträte in den Municipalstädten bei sich zu vereinigen, ist hiermit endgültig zerstört. In der That dürfte London auch hierfür zu groß sein. Um so notwendiger ist es nun aber, daß die Distrikte nach ihrer Erhebung zu selbständigen boroughs bald alle Aufgaben, welche nicht als ganz London gemeinsam dem Grafschaftsrat überwiesen sind, einheitlich durch ihre Stadtvertretungen behandeln. Es ist eine recht bedeutsame und vielseitige Thätigkeit, zu welcher diese Vertretungen alsdann berufen sind, und es ist nicht zu bezweifeln, daß Männer mit weitem Blick und ohne engherzige Interessen sich finden

werden, welche ihre Kraft in den neuen Ämtern den Gemeinden zu widmen bereit sind.

Die vorstehend kurz erwähnten organisatorischen Änderungen in der englischen Städteverwaltung sind, wie bemerkt, für die Leistungen auf dem Gebiete der Sanitäts- und Baupolizei, sowie des Arbeiterwohnungs- wesens in den letzten 15 Jahren von erheblicher Bedeutung gewesen, weil sie die Voraussetzung für eine energischere Handhabung der bestehenden gesetzlichen Vorschriften bildeten. Diese Vorschriften selbst sind aber zugleich nach verschiedenen Richtungen ergänzt und verbessert worden.

Durch die Public Health Acts Amendment Act, 1890 wurde die den städtischen Sanitätsbehörden durch sect. 157 der Act von 1875 ge- gebene Befugnis zum Erlass baupolizeilicher Bestimmungen erweitert. Insbesondere durften hiernach in den Ortsstatuten (bye-laws) auch Vor- schriften über die Höhe der zum Wohnen von Menschen bestimmten Räume getroffen werden.

Im Jahre 1891 erhielt London sein eigenes Gesetz über die öffent- liche Gesundheitspflege, die Public Health London Act, 1891. Die für England und Wales mit Ausnahme von London geltenden Bestim- mungen der Public Health Act, 1875, wurden hierdurch vielfach wort- getreu, in manchen Punkten aber auch mit nicht unwesentlichen Ver- schärfungen auf London übertragen.

Das für die Behandlung der Wohnungsfrage wichtigste englische Gesetz in den letzten 15 Jahren ist die Housing of the Working Classes Act, 1890. P. F. Schröter hat schon hervorgehoben, daß das nach Abschluß der Arbeiten der Royal Commission im Jahre 1885 erlassene Arbeiterwohnungs-gesetz lediglich eine Abschlagszahlung gewesen ist. Im Jahre 1890 wurde nicht allein das geltende, vorzugsweise in den sog. Torrens' und Cross' Acts niedergelegte Recht kodifiziert, sondern es er- folgte zugleich eine Weiterbildung desselben, insbesondere nach der posi- tiven Seite, der Errichtung von Arbeiterwohnungen durch die Gemeinden oder mit Unterstützung derselben.

Neuerdings (1900) sind die städtischen Gemeinden gesetzlich befugt worden, auch außerhalb des Reichbildes Land zur Errichtung von Arbeiterwohnungen zu erwerben. Endlich ermächtigte die Small Dwellings Acquisition Act, 1899 die Ortsbehörden, an Eingeseffene Geld zur Erwerbung von Häusern auszuleihen, deren Marktwert im einzelnen Falle 400 £ nicht übersteigen darf.

### III. Das geltende Recht.

Die englische Wohnungsgesetzgebung ist vornehmlich und zunächst von sanitätspolizeilichen Erwägungen ausgegangen. Bei dem systematischen Überblick, welchen wir versuchen wollen, beginnen wir deshalb mit den Vorschriften, welche bezwecken, daß gesunde Wohnungen gebaut, daß die Wohnungen in gutem Zustande erhalten und nicht in gesundheitswidriger Weise benutzt, und daß ungesunde Wohnungen fernerhin nicht benutzt bzw. geräumt werden. Im Anschluß hieran haben wir sodann die Maßregeln zu betrachten, welche darauf abzielen, daß an Stelle der beseitigten ungesunden Wohnungen bessere Wohnungen für die arbeitenden Klassen errichtet werden. Endlich ist der gesetzlichen Vorschriften Erwähnung zu thun, welche die Erbauung kleiner Wohnungen auf bisher anderweitig verwendeten Grundstücken zu fördern bestimmt sind.

#### A. Baupolizeiliche Bestimmungen.

Bei den sanitären Bestimmungen handelt es sich zunächst um die Grundlagen für die Handhabung der Baupolizei. In der Public Health Act, 1875 und in der Amendment Act, 1890 sind für England und Wales mit Ausnahme von London nur wenige baupolizeiliche Bestimmungen enthalten.

Den städtischen Sanitätsbehörden wird das Recht gewährt, eine Bauflucht festzustellen für den Wiederaufbau von Häusern, welche gänzlich oder an der Front niedergelegt worden sind. Dem Eigentümer oder dem am Hause unmittelbar Interessierten ist Entschädigung zu gewähren für den Schaden, welcher ihm aus dem Vor- oder Zurückdrücken erwächst. Ferner dürfen ohne schriftliche Genehmigung der Behörde an keiner Seite eines Hauses An- oder Ausbauten vorgenommen werden.

Gebäude dürfen nicht auf einem mit ungesundem Material aufgehöhtem Grunde errichtet werden. Jeder Neubau ist an das öffentliche Sieel anzuschließen. Wenn ein solches in einer Entfernung von 100 Fuß nicht vorhanden ist, sind die Abwässer in eine gemäß den behördlichen Anordnungen einzurichtende Grube zu leiten. Letztere darf nicht unter einem Hause liegen. Die Leitungen müssen nach Weite, Material, Höhenlage und Gefälle den Anforderungen entsprechen, welche die Sanitätsbehörde im einzelnen Falle auf Grund des Berichtes ihres surveyors (Ingenieurs) stellt. Jedes neue Haus muß ein genügendes Wasserfloset, Erdfloset oder einen Abtritt haben, ebenso einen mit Türen und Bedachung versehenen Mschefasten. Als Neubau im Sinne des Ge-

gesetz gilt auch dasjenige Haus, welches an die Stelle eines bis zum Erdgeschoß abgerissenen Gebäudes errichtet wird, ferner die Umwandlung eines ursprünglich nicht zum Bewohnen erbauten Gebäudes in ein Wohnhaus und die Umwandlung eines Einzelwohnhauses in ein Haus für mehrere Wohnparteien.

Im wesentlichen haben die Gesetze die Baupolizei den Gemeinden überlassen. Jede städtische Behörde kann bye-laws machen in Bezug auf folgende Materien:

1. das Niveau, die Breite und Bauart neuer Straßen, sowie die Entwässerung derselben;
2. den Bau der Wände, das Fundament, die Bedachung und die Schornsteine neuer Gebäude (im sicherheits-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Interesse);
3. den freien Raum um die Gebäude;
4. die Entwässerung der Gebäude, die Anlage von Wasserflosetts und Aborten und das Schließen von Gebäuden und Gebäudeteilen, welche zum Wohnen von Menschen ungeeignet sind, und die Verhinderung solchen Bewohnens;
5. die Einrichtungen für ausreichende Klosettspülung;
6. die Fußböden, Feuerherde und Treppen, sowie die Höhe der Wohnräume;
7. das Pflastern von Höfen und offenen Plätzen in Verbindung mit Wohnhäusern;
8. die in Verbindung mit der Auslegung neuer Straßen einzurichtenden Nebenzugänge zur Fortschaffung des Hausunrats.

Den Vorschriften zu 4 und 5 kann unbeschränkt rückwirkende Kraft gegeben werden, den sonstigen Vorschriften aber für diejenigen Gebäude, welche errichtet wurden, nachdem die Local Government Acts, nämlich die Public Health Act, 1848, Local Government Acts, 1858, 1861, 1863 an dem betreffende Orte in Kraft getreten waren.

Die Sanitätsbehörden können, um die Befolgung der von ihnen erlassenen baupolizeilichen Anordnungen zu kontrollieren, die Einreichung der Baupläne vorschreiben. Auch sind die erforderlichen Strafbestimmungen und Zwangsbefugnisse gegeben.

Als Muster einer neueren englischen Bauordnung teilen wir die wesentlichen Bauvorschriften für Manchester mit, welche zu den

weitgehendsten in England gehören. Sie stammen ursprünglich aus dem Jahre 1890, sind aber 1894 revidiert<sup>1</sup>.

Die Breite von Seitenstraßen wird auf wenigstens 36 Fuß festgesetzt. Gänge zur Wegschaffung der Fäkalien und des Hausunrats müssen wenigstens 9 Fuß breit sein und unmittelbar mit einer Straße in Verbindung stehen. Diese Gänge sollen nicht länger als 100 Yards sein, ohne mit einer anderen Straße oder einem anderen Gange in Verbindung zu stehen.

An der Hinterseite jedes neuen Wohnhauses muß ein freier Raum von wenigstens 150 Quadratfuß bleiben, die Tiefe desselben darf nicht weniger als 10 Fuß betragen. Wenn die Höhe eines Wohnhauses beträgt

15 Fuß, ist eine Tiefe erforderlich von 15 Fuß

28 " " " " " " 20 "

35 " " " " " " 25 "

Höfe und zu Wohnhäusern gehörige offene Räume müssen gepflastert sein und einen guten Wasserabfluß haben. Um die Lüftung zu sichern, muß eine genügende Zahl von Fenstern in den Außenmauern vorhanden sein. Jeder Wohnraum muß wenigstens ein Fenster haben, welches sich direkt in den freien Luftraum öffnet, und der Inhalt der gesamten Fensterfläche, im Lichten gemessen, muß gleich  $\frac{1}{10}$  der Grundfläche des Zimmers sein. Fenster müssen so konstruiert sein, daß sie wenigstens zur Hälfte geöffnet werden können. Die Öffnung muß in jedem Fall bis an den oberen Fensterrand gehen. In Zimmern ohne Feuerstelle wird zur Ventilation eine Öffnung oder ein Luftschacht nahe der Decke von 1 Quadratfuß im Lichten auf je 60 Kubikfuß des eingeschlossenen Raumes gefordert.

Die Höhe der Wohnräume, welche nicht als Schlafräume oder Küchen gebraucht werden, ist auf 9 Fuß bestimmt. Dies ist auch die Minimalhöhe für Schlafräume im Hause, mit Ausnahme des Dachgeschosses. Schlafräume im Dachgehoß müssen überall mindestens 5 Fuß, zu zwei Dritteln der Grundfläche aber wenigstens 9 Fuß hoch sein. 8 Fuß ist die Minimalhöhe für Küchen.

Neue Gebäude dürfen nicht auf verunreinigtem Terrain gebaut werden, bevor das bedenkliche Material ausgegraben und weggeschafft ist. Wo das Terrain Zeichen von Feuchtigkeit zeigt, muß der Untergrund wirksam drainiert und die Grundfläche sorgfältig asphaltiert oder mit Cement oder Konkret wenigstens 6 Zoll dick bedeckt werden. Im untersten

<sup>1</sup> Eighth Special Report of the Commissioner of Labor. Washington 1895. Seite 100 ff.



Geschoffe von Wohnhäusern, bei denen die Grundfläche mit Asphalt oder Konkret bedeckt worden ist, muß ein Ventilationsraum von 3 Zoll Höhe unter den Dielen angebracht werden, bei anderen Wohnhäusern muß der Ventilationsraum 6 Zoll hoch sein.

Keller von Wohnhäusern müssen stets mit hartem Material gepflastert sein, undurchdringlich für Feuchtigkeit und mit einem genügenden Bett von gutem Cementkonkret belegt sein *rc.* Der Fußboden muß auch schräg abfallen zu einem Kanal, welcher zu einem Wassereinfall außerhalb der Häuser führt, so daß überfließendes Wasser wirksam abgeführt werden kann. Das unterste Geschoß neuer Gebäude muß entsprechend hoch über dem Siel liegen, um die Konstruktion eines genügenden Abzuges für die Entwässerung solcher Gebäude zu gestatten und um die erforderliche Verbindung mit dem Kanal herzustellen, in welchen solcher Abzug entleeren kann. Genaue Vorschriften über die Einrichtung und Ventilation der Abzüge werden getroffen.

Wasser- oder Erdklosetts müssen so konstruiert werden, daß eine der Seiten an einer äußeren Wand liegt. Wenn sie innerhalb der Gebäude liegen, müssen sie mit einem Fenster versehen sein, welches nicht kleiner als  $2 \times 1$  Fuß sein darf, und welches sich direkt in die freie Luft öffnet. Es müssen auch ein oder mehr Luftsteine in die äußere Wand eingebaut sein, oder es muß ein spezieller Luftschacht permanente Ventilation liefern. Wasserklosetts müssen einen Spülapparat von genügendem Umfange und eine, von derjenigen für den häuslichen Gebrauch getrennte Wasserversorgung haben. Der Eigentümer von Wohngefallen ist verpflichtet, genügend Wasser zur Klosettspülung zu liefern. Der Mieter hat darauf zu sehen, daß der Wasserzufluß offen ist. Dies gilt für alle Häuser, gleichgültig, wann sie gebaut sind. Erdklosetts müssen bewegliche Gefäße haben, bedeckt sein, damit nicht Regenwasser *rc.* hinein kann, und mit einem Apparat versehen sein, um trockene Erde oder anderes geruchlos machendes Material in genügender Menge zuzuführen.

Wo Abtritte bestehen, sollen sie nicht innerhalb 6 Fuß vom Wohnhause oder 100 Fuß von Trink- oder Hauswasser stehen.

Jedermann, welcher ein Gebäude zu errichten beabsichtigt, muß der Behörde Anzeige machen. Dieselbe ist an den city surveyor zu richten. Zugleich müssen vollständige Pläne eingereicht werden, im Maßstabe von 1 Zoll auf 8 Fuß, welche die Lage, Gestalt und Maße der verschiedenen Teile eines solchen Gebäudes zeigen und ob es als Wohnhaus oder anders gebraucht werden soll. Dem surveyor muß auch eine schriftliche Beschreibung der zu verwendenden Materialien und der beabsichtigten

Art der Entwässerung und der Wasserversorgung geliefert werden. Endlich muß ein Übersichtsplan eingereicht werden, im Maßstab von 1 Zoll auf 44 Fuß, welcher die Gebäude u. auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken, die Breite und das Niveau der angrenzenden Straßen und Gänge, auch das Niveau des niedrigsten Flurs und des Hofes zeigt. Die Linien der Abzüge, zusammen mit Größe, Tiefe und Steigung der Abzüge, ebenso die Details der Lüftung müssen erkennbar sein.

Mindestens 24 Stunden, bevor Kanäle, Abzüge oder die Grundmauern der Gebäude bedeckt werden, muß dem surveyor eine Anzeige hiervon gemacht werden. Im Bau begriffene Gebäude müssen jederzeit der Besichtigung offen stehen. Nach Beendigung des Baues muß auch hiervon schriftlich Anzeige gemacht werden. Der surveyor hat alsdann das Recht, während eines Zeitraumes von sieben Tagen das Haus zu besichtigen. Bevor ein Wohnhaus vermietet oder bezogen wird, muß durch die besonders hierzu bestellten Beamten bescheinigt werden, daß es in jeder Beziehung geeignet zum Bewohnen ist.

Übertretungen der Vorschriften werden mit Strafen von 5 £ geahndet. Außerdem können Strafen von 2 £ für jeden Tag der Fortsetzung der Zuwiderhandlung angedroht und eingezogen werden. Die Friedensrichter können diese Strafen nach Umständen ermäßigen. Arbeiten, welche gegen die Vorschriften ausgeführt sind, müssen abgeändert, abgebrochen oder beseitigt werden, wenn nicht innerhalb einer gestellten Frist die Abweichungen gerechtfertigt werden.

In London bestehen jetzt nach dem London Building Act, 1894 ähnliche Vorschriften. Bis dahin waren die haupolizeilichen Bestimmungen der Hauptstadt durchaus ungenügend, um eine übermäßige Ausnutzung des Grundes und die Verbauung von Licht und Luft zu verhindern. Es ist ausgerechnet worden, daß 82 % der Fläche mit Gebäuden besetzt werden konnten und eine Bevölkerungsdichtigkeit von 1560 per acre zulässig gewesen wäre, wovon 40 % in nach den neueren Gesetzen als unbewohnbar zu erachtenden Wohnungen gewohnt hätten.

Ein Gesetz von 1855 verlangte für den Fall, daß nicht alle Räume eines Wohnhauses Licht und Luft von der Straße oder einem Gange erhielten, hinter dem Hause oder an der Seite einen ausschließlich zum Hause gehörigen Hofraum von 100 Quadratfuß. Die Höhe oder Breite der Wohnhäuser kam dabei nicht in Betracht.

Im Jahre 1862 wurde bestimmt, daß ohne schriftliche Genehmigung

des Board of Works an einer Straße von weniger als 50 Fuß Breite kein Wohngebäude errichtet werden durfte, dessen Höhe die Breite zwischen den beiden Häuserfronten der Straße überstieg. Für die Abmessung der offenen Räume an der Hinterseite der Häuser wurde erst 1882, und zwar auch nur für Häuser an neu angelegten Straßen bestimmt, daß der offene Hinterraum mindestens zu betragen hätte bei einer Front von

weniger als 15 Fuß 150 Quadratfuß,

" " 20 " 200 "

" " 30 " 300 "

über 30 " 450 "

Auf diesen Räumen, welche sich über die ganze Breite des Hauses auszu dehnen hatten, sollten Gebäude, welche höher als die Decke des Erdgeschosses des Vorderhauses waren, unzulässig sein.

Das Gesetz von 1894 fordert für neu zu errichtende Gebäude, welche ein Kellergechoß erhalten sollen, hinter dem Hause und ausschließlich zu ihm gehörig, einen von Gebäuden jeder Art frei zu lassenden Raum von 100 Quadratfuß. Gebäude, welche an einer Straße errichtet werden, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes angelegt wird, müssen hinten einen offenen Raum von mindestens 150 Quadratfuß haben, der sich über die ganze Breite des Hauses erstreckt und überall mindestens 10 Fuß tief ist. Wenn für Beleuchtung und Ventilation des Kellergechoßes die oben genannten 100 Quadratfuß vorhanden sind, oder wenn kein Kellergechoß gebaut und das Erdgechoß nicht zum Bewohnen bestimmt und eingerichtet ist, braucht der Raum von 150 Quadratfuß erst in der Höhe der Decke des Erdgechoßes oder 16 Fuß über dem angrenzenden Pflaster zu beginnen.

Die Höhe der Wohngebäude darf die doppelte Tiefe des offenen Raumes hinter dem Gebäude nicht übersteigen. Bei Wohngebäuden an einer Straße, welche vor dem Inkrafttreten des Gesetzes angelegt ist, darf der Teil des Hauses, welcher 16 Fuß über dem Pflaster liegt, diese doppelte Tiefe nicht übersteigen, an solchen Straßen darf also bei einem gleich tiefen Hofe 16 Fuß höher gebaut werden, ferner werden bei Gebäuden an solchen Straßen die geforderten Ausmessungen des Hofes (150 Quadratfuß, ganze Breite des Hauses, 10 Fuß tief) erst in der Deckenhöhe des Erdgechoßes oder 16 Fuß über dem Pflaster verlangt, können also niedrige Nebengebäude auf dem Hofplatz stehen, auch wenn das Vordergebäude Wohnräume im Keller- oder Erdgechoß hat, — Gebäude mit Wohnungen für die arbeitenden Klassen fallen indes nicht unter diese Ausnahmebestimmungen, soweit es sich um

die Höhe derselben handelt. Specielle Bestimmungen gestatten die Wiedererrichtung von Wohngebäuden an Stelle von Wohngebäuden, welche vor Erlaß des neuen Gesetzes mit kleineren Höfen errichtet waren, wenn sie nicht mehr Grundfläche als die früheren Gebäude einnehmen.

Für Häuser mit Arbeiterwohnungen, welche nicht an eine Straße grenzen (also auf Hinterplätzen), müssen dem Grafschaftsrat Pläne vorgelegt werden, aus welchen die Ausdehnung und die Höhe der Gebäude und ihre Lage zu anderen Gebäuden ersichtlich ist. Der Rat kann die Errichtung der Häuser untersagen, wenn ein genügender Zutritt von Licht und Luft nicht gesichert ist, eventuell dieselbe von Bedingungen abhängig machen. Indes darf nicht mehr offener Raum gefordert werden als für Häuser, welche an vor dem Gesetz angelegten Straßen gebaut werden, vorgeschrieben ist.

Die Bestimmung des früheren Gesetzes, nach welcher an einer nach dem 7. August 1862 angelegten Straße von weniger als 50 Fuß Breite kein Gebäude errichtet werden durfte, welches höher war als die Straße zwischen den beiden Häuserfronten, ist erhalten geblieben und in gewisser Beziehung noch erweitert worden. Hierauf einzugehen würde zu weit führen; ebenso können die Bestimmungen über Wohnungen an Lichthöfen und aneinander grenzenden Höfen zweier Häuser, sowie die Vorschriften zur Beleuchtung und Ventilierung der Treppenhäuser in Mietshäusern hier nicht erörtert werden. Wir wollen nur noch erwähnen, daß Wohnräume 8 Fuß 6 Zoll hoch sein müssen. Liegen sie im Dachgeschoß, so muß diese Höhe, wenigstens für die Hälfte der Grundfläche des Zimmers bestehen. Jeder Wohnraum muß ein oder mehrere Fenster haben, welche unmittelbar in den äußeren Luftraum gehen oder in eine conservatory, und zusammen eine lichte Fläche von wenigstens  $\frac{1}{10}$  der Grundfläche haben. In den Fenstern muß sich eine Fläche öffnen lassen, die mindestens  $\frac{1}{20}$  der Zimmerfläche ausmacht und die mindestens auf eine Höhe von 7 Fuß über dem Fußboden hinaufreichen muß. Specielle Anforderungen werden gestellt in Bezug auf Beleuchtung und Ventilation von Zimmern, die an keiner Außenwand oder ganz bzw. zum Teil im Dachgeschoß liegen.

Um Landeigentümern, welche Flächen freilegen und Straßen neu anlegen wollen, Erleichterungen zu gewähren, hat der Grafschaftsrat die gesetzliche Befugnis erhalten, die Vorschriften des Gesetzes in Bezug auf offene Räume und Breite der Straßen abzuschwächen oder zu modifizieren, wenn er dies für wünschenswert hält.

### B. Wohnungspflege.

Das wichtigste, in Deutschland leider erst in wenigen Städten zur Anwendung gelangte Mittel, um den aus schlechten Wohnungsverhältnissen entstehenden sanitären Gefahren entgegenzutreten, ist die regelmäßige Überwachung sämtlicher Wohnungen durch hierzu bestellte besondere Organe, die sogenannte Wohnungspflege. In der musterhaften Organisation und verständigen Handhabung dieser Überwachung haben wir die bedeutsamste Seite der englischen Wohnungsfürsorge zu erblicken.

Die Section 189 der Public Health Act, 1875 verpflichtet jede städtische Sanitätsbehörde einen medical officer of health, einen surveyor und einen inspector of nuisances, sowie die zur wirksamen Durchführung des Gesetzes erforderlichen Hilfsbeamten anzustellen. In kleineren Gemeinden können medical officer of health und inspector of nuisances oder inspector of nuisances und surveyor dieselbe Person sein. Der medical officer of health muß als praktischer Arzt approbiert sein. In London muß er ferner eine Prüfung in der öffentlichen Gesundheitspflege abgelegt haben oder während dreier aufeinanderfolgender Jahre schon in einem anderen Distrikte von London oder in einem sonstigen Sanitätsdistrikt mit nicht weniger als 20 000 Einwohnern als solcher fungiert haben oder wenigstens drei Jahre medical officer oder inspector des Local Government Board, der ministeriellen Instanz, gewesen sein. Dieselben strengeren Anforderungen sind gesetzlich an die von den Grafschaften anzustellenden medical officers zu stellen, auch die größeren Gemeinden dürften für ihre lokalen medical officers nur in seltenen Fällen hiervon absehen.

Unter dem medical officer der Lokalbehörde und seinen eventuellen Assistenten, welche gleichfalls Ärzte sind, stehen die sanitary inspectors (Gesundheitsaufseher). Als solcher kann in London nur angestellt werden, wer sich durch eine Prüfung als geeignet gezeigt hat, oder wer während dreier aufeinanderfolgender Jahre als sanitary inspector oder inspector of nuisances in einem Londoner Distrikt oder in einem anderen städtischen Sanitätsbezirk mit nicht weniger als 20 000 Einwohnern fungiert hat.

Die Überwachung der Wohnungen hat eine doppelte Aufgabe. Sie soll verhindern, daß durch Vernachlässigung der baulichen Einrichtungen oder durch eine bestimmungswidrige Benutzung der Wohnungen Übelstände und Gefahren entstehen, und veranlassen, daß, wo sie bestehen, solche beseitigt und eventuell ungesunde Wohnungen geräumt werden.

Wenn wir zur Betrachtung der Handhaben übergehen, welche die Public Health Acts den Gesundheitsbeamten und Behörden zur Erfüllung dieser Aufgaben bieten, so ist zunächst der Vorschrift in sect. 46 zu gedenken, welche gestattet, ein gewisses Maß von Reinlichkeit zu erzwingen.

Wo nach Aussage des medical officer of health oder zweier Ärzte ein Haus oder ein Teil eines solchen so schmutzig ist, daß hierdurch die Gesundheit einer Person gefährdet werden kann, ist der Eigentümer oder Bewohner bei Androhung einer Strafe von 10 sh. für jeden Tag der Unterlassung anzuhalten, die in Betracht kommenden Räume weißen, auskehren oder reinigen zu lassen. Eventuell hat solches die Behörde auf Kosten des Verpflichteten vorzunehmen.

Es kommen ferner die Vorschriften in Betracht über Entwässerung und Bewässerung der Grundstücke, Nuisances, Kellerwohnungen, Mietshäuser und Logierhäuser.

Aus den mitgeteilten baupolizeilichen Bestimmungen war schon zu ersehen, daß die englischen Behörden den Entwässerungsanlagen eine besondere Aufmerksamkeit zuzuwenden haben. Dies galt nicht allein für die Herstellung, sondern auch für die Unterhaltung der Anlagen.

Wird der Behörde angezeigt, daß irgendwo in ihrem Distrikte ein Wasserabfluß, Klosett, Abtritt, Aschekasten u. nicht in Ordnung ist, so hat sie eine Untersuchung durch ihre Beamten einzuleiten, welche dabei auch Ausgrabungen können vornehmen lassen. Findet sich nichts Ordnungswidriges, so trägt die Behörde die Kosten und ersetzt sie etwaigen Schaden, andernfalls hat der Eigentümer die erforderlichen Reparaturen bei einer Strafe von 10 sh. pro Tag unverzüglich herstellen zu lassen.

Wer überflüssiges oder stagnierendes Wasser im Keller oder sonst im Hause läßt 24 Stunden, nachdem er zur Beseitigung aufgefordert ist, ebenso wer ein Klosett, einen Abtritt oder eine Schwindgrube überfließen läßt, verfällt in eine Geldstrafe bis zu 40 sh. und in eine weitere Strafe von 5 sh. für jeden Tag, an welchem der unzulässige Zustand fortbauert. Auch kann die Behörde auf seine Kosten einschreiten.

Die Wasserversorgung anlangend, so ermächtigt Art. 62 der Public Health Act, 1875 die lokale Gesundheitsbehörde, den zwangsweisen Anschluß eines Hauses an die Wasserleitung anzuordnen, wenn das Wasser mit einem Kostenaufwande geliefert werden kann, der die Wassersteuer in dem Distrikt nicht übersteigt bzw. da, wo eine solche nicht besteht, für 2 pence pro Woche oder für einen anderen, auf Antrag der Behörde von dem Local Government Board genehmigten Preis. Eventuell beschafft die Behörde den Anschluß, kontrahiert zu dem Zwecke

mit einer Wassergesellschaft ihres Bezirks und zieht die Wasserbeiträge ein.

In London ist jedes bewohnte Haus ohne eigene und genügende Wasserversorgung als eine „nuisance“, und wenn es sich um ein Wohnhaus handelt, als „unfit for human habitation“ zu behandeln.

Die wesentlichste Aufgabe der lokalen Sanitätsbehörden und ihrer Beamten ist es, darauf zu achten, daß in ihrem Bezirke keinerlei „nuisances“ bestehen und, wo sie solche entdecken oder wenn ihnen solche gemeldet werden, deren Beseitigung zu veranlassen. Das Gesetz giebt keine Definition des Begriffes „nuisance“, es versteht hierunter aber, wie die im Gesetze enthaltene Aufzählung erkennen läßt, sowohl die mangelhafte bauliche Unterhaltung eines Hauses als die ungenügende Reinigung von Pfützen, Gruben, Gassen, Abtritten, Pissoirs, Aschenkästen etc., die gesundheitswidrige Haltung von Tieren in Wohnungen, die mangelhafte Reinhaltung und Ventilation von Fabriken, Werkstätten und Arbeitsräumen, welche nicht unter die Fabrik- und Werkstättengesetze fallen, und die ungenügende Rauchverzehrung in gewerblichen Betrieben. Es betrachtet ferner, und das ist besonders hervorzuheben, als eine nuisance jedes Haus oder jeden Teil eines Hauses, das so mit Menschen überfüllt ist, daß Gesundheitsgefahren oder -Schäden für die Einwohner entstehen, mögen sie Mitglieder derselben Familie sein oder nicht, und jeden Arbeitsraum, der bei der Arbeit in gesundheitsgefährlicher oder -schädlicher Weise mit Arbeitern überfüllt ist.

Den Beamten steht, sobald es sich um die Verfolgung einer nuisance handelt, und bis die Beseitigung einer festgestellten nuisance erfolgt ist, der Zutritt zu dem betreffenden Grundstücke jederzeit zwischen 9 Uhr vormittags und 6 Uhr nachmittags offen. Unverdächtige Häuser dürfen sie nicht betreten, es sei denn, daß es sich um Mietwohnungen oder Logierhäuser handelt.

Das Verfahren zur Beseitigung der vorgefundenen Übelstände ist das folgende:

Nachdem die Behörde sich überzeugt hat, daß ein Übelstand besteht, fordert sie denjenigen, durch dessen Verschulden (act, default or sufferance) der Übelstand entstanden ist oder unterhalten wird, bezw. den Eigentümer oder Inhaber der Wohnung auf, innerhalb einer bestimmten Zeit den Übelstand zu beseitigen. Auch kann die Behörde vorschreiben, was zur Verhütung der Wiederkehr des Übelstandes zu thun ist. Wenn der Übelstand aus der mangelhaften baulichen Beschaffenheit entstanden ist,



oder wenn die Baulichkeiten unbenutzt sind, geht die Aufforderung immer an die Eigentümer. Wenn der Urheber des Übelstandes nicht nachgewiesen werden kann und es feststeht, daß dieser Zustand weder von dem Eigentümer noch von dem Mieter verschuldet ist, kann die Sanitätsbehörde denselben ohne weiteres beseitigen.

Bleibt die Aufforderung der Sanitätsbehörde ohne ausreichenden Erfolg, sei es, daß die Vorschriften nicht erfüllt werden, sei es, daß der Mißstand zwar beseitigt ist, aber mutmaßlich bald wiederkehren wird, so wendet sich die Behörde an den Richter, welcher eine Vorladung vor einen Gerichtshof mit summarischer Rechtsprechung ergehen läßt. Tritt der Gerichtshof der Behörde bei, so erläßt er einen Befehl zur Ausführung der für notwendig erachteten Maßnahmen unter Androhung einer Strafe bis zu 5 £ und Auferlegung der Prozeßkosten. Wenn die Übelstände derartig sind, daß sie nach Meinung des Gerichtshofes das Haus oder Gebäude unbewohnbar machen, so kann derselbe die Benutzung untersagen, bis die Übelstände beseitigt sind und das Haus von ihm wieder für bewohnbar erklärt ist.

Werden nuisances in der vorgeschriebenen Zeit nicht beseitigt oder kann der Verpflichtete nicht nachweisen, daß er alle Diligenz prästiert hat, so tritt weitere Strafe ein bis 10 sh. pro Tag. Ist dem Befehle wissentlich oder absichtlich nicht entsprochen, so erhöht sich die Strafe bis zu 20 sh. pro Tag. Auch kann die Behörde auf Kosten des Verpflichteten das Erforderliche veranlassen.

Berufung ist zulässig an den court of quarter sessions und hat aufschiebende Wirkung. Nach dem Public Health (London) Act, 1891 kann das untere Gericht, wenn es der Meinung ist, daß die Ausführung der Order nicht ohne Gefahr für die Gesundheit ausgesetzt werden darf und dieselbe keine Folgen haben kann, für welche nicht Entschädigung gewährt werden könnte, die Lokalbehörde ermächtigen, den Übelstand sofort zu beseitigen. Ist die Berufung später von Erfolg, so muß die Behörde die Kosten tragen und Entschädigung gewähren.

Nach zwei Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften, betreffend die Übervölkerung eines Hauses innerhalb dreier Monate (gleichgültig, ob die Zuwiderhandelnden dieselben waren oder nicht) kann auf Antrag der Lokalbehörde ein Gerichtshof mit summarischer Rechtsprechung das Haus für so lange Zeit schließen als ihm notwendig erscheint (sect. 109 der Public Health Act, 1875).

Das gerichtliche Verfahren tritt in gleicher Weise ein, wenn sich jemand, der unter einer nuisance zu leiden hat, oder ein Einwohner



oder Eigentümer eines Distrikts an den Richter wendet. Der Local Government Board kann Beamte beauftragen, an Stelle einer säumigen Lokalbehörde zu handeln. Sie dürfen das Haus nicht betreten, ohne sich vorher der Zustimmung des Eigentümers oder Bewohners versichert oder ohne eine richterliche Erlaubnis erlangt zu haben.

Die vorstehend in diesem Abschnitte erörterten gesetzlichen Bestimmungen gelten für alle Arten von Häusern und Wohnungen. Daneben giebt es besondere Vorschriften über die Benutzung von Kellern zu Wohnzwecken, für Mietshäuser und sog. Logierhäuser.

### Kellerwohnungen.

Keller oder irgend welche Gewölbe oder unterirdischen Räume, welche nach Erlaß der Public Health Act, 1875 erbaut oder umgebaut werden, dürfen nicht getrennt für sich als Wohnungen vermietet oder benutzt werden. Ältere Keller, deren Bewohnung nach dem früheren Stande der Gesetzgebung zulässig war, dürfen weiter für sich als Wohnungen benutzt werden, wenn sie den folgenden Bedingungen entsprechen:

Sie müssen überall mindestens 7 Fuß hoch sein und mindestens mit 3 Fuß ihrer Höhe über dem Straßenpflaster oder dem Nachbargrunde liegen.

Vor der ganzen Länge der Front muß eine offene Area vorhanden sein, welche überall mindestens 2 Fuß 6 Zoll breit sein und 6 Zoll tiefer als der Fußboden des Kellers hinabreichen muß.

Der Keller muß mit einem Siel versehen sein, welches mindestens 1 Fuß unter der Kellersohle liegt.

Zu dem Keller muß der Gebrauch eines Wasser- oder Erdflosetts oder Abtritts und ein Aschekasten gehören; es muß ferner ein Herd mit einem Schornstein und ein Fenster von mindestens 9 Quadratfuß Fläche vorhanden sein, welches sich in der vom surveyor vorzuschreibenden Weise öffnen läßt. Wenn ein Vorder- und Hinterkeller von demselben Inhaber benutzt werden, so daß Durchzug herzustellen ist, kann die Fensterfläche auf 4 Quadratfuß reduziert werden.

Treppen zum Keller und zu den Stockwerken dürfen nicht über oder gegenüber einem Kellerfenster liegen, zwischen jedem Teile der Stufen und der äußeren Kellerwand müssen wenigstens 6 Zoll freier Raum bleiben.

Jeder Keller, in welchem irgend eine Person die Nacht zubringt, gilt als bewohnt.

Übertretungen werden mit 20 sh. bestraft für jeden Tag, während dem die gesetzwidrige Bewohnung nach der Aufforderung der Behörde

zur Räumung fort dauert. Strafbar ist der Mieter und der Vermieter, welcher die Benutzung wissentlich duldet.

Nach zwei Überführungen innerhalb dreier Monate (einerlei ob die überführte Person dieselbe war oder eine andere) kann ein Gerichtshof mit summarischer Rechtsprechung die Schließung des Kellers für so lange, als es ihm nötig erscheint, anordnen, oder die Ortsbehörde ermächtigen, den Keller dauernd zu schließen.

In London sind die Bedingungen zum Teil noch strenger, z. B. muß die Area vor dem Keller 4 Fuß breit, sorgfältig gepflastert und in wirksamer Weise entwässert sein, müssen die Kellerrände in besonderer Weise gegen Feuchtigkeit geschützt werden, muß die lichtgebende Fensterfläche wenigstens  $\frac{1}{10}$  der Grundfläche betragen und müssen die Fenster wenigstens zur Hälfte und zwar am oberen Rande geöffnet werden können.

Es dürfen aber in London — und darin sind die Vorschriften wieder sehr viel milder — auch Kellerwohnungen, welche den Bedingungen entsprechen, neu erbaut und in Benutzung genommen werden, und es sind für ältere Keller, sowohl auf Antrag im Einzelfalle, als für gewisse Klassen von Kellerwohnungen Dispense und Modifikationen auf bestimmte Zeit oder unbeschränkt zulässig. Gegen die Verfassung solcher Erleichterungen durch die Sanitätsbehörde ist sogar Berufung an den Local Government Board zulässig.

Als Keller gilt in London jeder Raum, welcher mehr als 3 Fuß unter dem angrenzenden Terrain liegt. Wenn der Augenschein es wahrscheinlich macht, daß in einem Kellerraum eine Person genächtigt hat, so soll dies bis zum Beweise des Gegenteils die Annahme rechtfertigen, daß der Keller zum Wohnen benutzt wird.

Wenn die Beamten der Sanitätsbehörde Grund haben zu der Annahme, daß ein Keller in gesetzwidriger Weise zum Wohnen benutzt wird, so können sie denselben zu jeder Zeit am Tage betreten und besichtigen.

### Mietshäuser.

Mietshäuser im Sinne der geltenden Gesundheitsgesetze sind Häuser, welche vermietet sind, oder welche von mehr als einer Familie benutzt werden. Nach sect. 90 der Public Health Act, 1875 kann der Local Government Board für den Distrikt einer lokalen Gesundheitsbehörde oder für Teile eines solchen Distrikts die Behörde ermächtigen, in Bezug auf Mietshäuser ortstatutarische Bestimmungen zu treffen

1. über die Zahl der Personen, welche ein solches Haus oder einen Teil desselben bewohnen dürfen, und über die Trennung der Geschlechter. Die Zahl kann von Zeit zu Zeit abgeändert werden;
2. über die Registrierung solcher Häuser;
3. über die Befichtigung derselben;
4. über die Erzwingung der Entwässerung und die Einrichtung von Abtritten, über die Beförderung der Reinlichkeit und der Ventilation;
5. über das Reinigen und Weißen der Gebäude zu bestimmten Zeiten und über das Pflastern von Höfen und Hofräumen;
6. über die Anzeige und Vorsichtsmaßregeln bei vorkommenden Fällen von ansteckenden Krankheiten.

Die sect. 94 der Public Health (London) Act, 1891 verpflichtet jede Sanitätsbehörde in London, derartige Bestimmungen zu treffen.

Die in den verschiedenen Städten erlassenen bye-laws halten sich im wesentlichen an das vom Local Government Board 1888 veröffentlichte Muster für derartige Vorschriften.

Der Board empfiehlt von vornherein, diejenigen Mietshäuser auszuschließen, nach deren Charakter anzunehmen ist, daß die Bewohner selbst auf das zur Vermeidung sanitärer Übelstände Erforderliche achten werden. Die bye-laws finden deshalb keine Anwendung auf Mietshäuser, deren Steuerwert für die Armensteuer einen bestimmten Betrag — in London 250 £ — übersteigt und bei denen die für jede Wohnung zu zahlende Miete über ein bestimmtes, gleichfalls im bye-law festzusetzendes Minimum hinausgeht.

Für die geringwertigeren Häuser und für diejenigen höherwertigen Häuser, deren größerer Mietertrag sich aus kleinen Mieten zusammensetzt, gelten in Kürze die folgenden Bestimmungen<sup>1</sup>:

Für jeden Erwachsenen müssen im Schlafzimmer 300 Kubikfuß freier Luftraum vorhanden sein und für jedes Kind unter 10 Jahren 150 Kubikfuß. In Zimmern, welche nicht ausschließlich zum Schlafen benutzt werden, sind 400 bezw. 200 Kubikfuß erforderlich.

Auf schriftliche Aufforderung hat der Vermieter im Bureau der Sanitätsbehörde folgende Angaben zu machen

1. über die Gesamtzahl der Zimmer im Hause,
2. über die Zahl der Zimmer, welche vermietet sind oder von Mitgliedern mehrerer Familien bewohnt werden,

---

<sup>1</sup> Reincke, Döhlhausen, Reisebericht.

3. über die Art der Benutzung eines jeden Zimmers,
4. über Zahl, Alter und Geschlecht der Bewohner eines jeden Schlafzimmers,
5. über Vor- und Zuname des Mieters von jedem Zimmer,
6. über die von jedem Mieter zu zahlende Miete.

Der medical officer of health, der inspector of nuisances und der surveyor der Sanitätsbehörde haben jeder Zeit freien Zutritt.

Auf je 12 Personen der höchst zulässigen Zahl des Hauses muß mindestens ein Wasser- oder Erdklosett oder Abtritt vorhanden sein.

Es folgen eingehende Vorschriften über neu anzulegende Klosetts und Abtritte. Das Klosett muß, wenn es sich im Hause befindet, mit der einen Seite an einer Außenwand liegen, es muß ein unmittelbar ins Freie gehendes Fenster haben von mindestens  $2 \times 1$  Fuß, für besondere, ständige Ventilation muß gesorgt werden. Das Klosett muß ferner einen eigenen Wasserkasten haben, der mit keinem anderen Wasserhahn in Verbindung stehen darf, und mit einer guten Spülvorrichtung versehen sein. Verschiedene schlechte Konstruktionsmethoden werden ausdrücklich verboten. — Für Erdklosetts im Hause sind entsprechende Vorschriften getroffen. — Abtritte müssen wenigstens 6 Fuß vom Wohnhause, einem öffentlichen Hause oder einem Hause, in welchem Menschen beschäftigt sind oder beschäftigt werden sollen, entfernt angebracht werden und mindestens 30 Fuß vom Wasser, welches zum Trinken oder zu häuslichen Zwecken benutzt wird.

Wo einzelne Mieter ein Klosett zc. und einen Ursekasten benutzen, haben diese, wo mehrere Parteien solche benutzen, der Vermieter für die Reinhaltung zu sorgen.

Die Höfe sind im guten Zustand und rein zu halten.

Jedes Zimmer muß täglich mindestens einmal geegelt, wöchentlich einmal gecheuert werden, der Kehrriech und Abfälle aller Art müssen täglich aus den Zimmern geschafft, die Behälter dafür gereinigt werden; unreinliche Tiere dürfen nicht gehalten werden; es ist für gute Ventilation zu sorgen, alle Schlafzimmerfenster sind, wenn es das Wetter nicht verbietet, vormittags und nachmittags mindestens je eine Stunde geöffnet zu halten.

An bestimmten Tagen im Jahre muß die ganze Wohnung mit heißem Kaltwasser gestrichen werden, wenn nicht die Bemalung der Wände diese Methode unmöglich macht.

Jeder Fall einer ansteckenden Krankheit ist schriftlich anzuzeigen und jede Anordnung zur Bekämpfung weiterer Ansteckung auszuführen.

### Logierhäuser.

Unter Common lodging houses sind Herbergen zu verstehen, in welchen Personen der ärmeren Klassen gemeinschaftliche Räume bewohnen. Sie dienen im Gegensatz zu unseren Herbergen nicht nur Durchwandernden und neu Zugezogenen als Unterkunft, sondern auch am Orte beschäftigten Arbeitern, welche zum Teil ständig daselbst in demselben Bette schlafen. Diese Herbergen spielen in England für das Arbeiterwohnungswesen eine große Rolle und treten im wesentlichen an die Stelle unserer Schlafstellen in Familienwohnungen. Sie sind in der Regel nur für ein Geschlecht bestimmt, es giebt indes auch derartige Häuser, welche Familien oder Ehepaare aufnehmen.

„Im Erdgeschoß befinden sich in der Regel die Räume für den Tagesaufenthalt, die Küche, Wasch- und Baderäume und Bedürfnisanstalten, außerdem ein kleiner Laden, in welchem die Gäste nach den von der Verwaltung festgesetzten Preisen Lebensmittel in den kleinsten Quantitäten kaufen können. In der Küche erhalten sie Feuer und Geschirr zum Kochen und in Verbindung mit dem Tagesraum steht ein Raum, an dessen Wänden zum Teil bis unter die Decke Schränke mit kleinen verschließbaren Fächern angebracht sind, in denen die Gäste ihre Speisereste und sonstigen geringen Habseligkeiten aufbewahren können. Für die Benutzung eines solchen Faches wird nichts bezahlt, doch muß für den Schlüssel eine Kaution von 6 d erlegt werden, welche nach Ablieferung des Schlüssels zurückerstattet wird. In den oberen Stockwerken sind die Schlafsäle, welche durch hölzerne, nicht bis zur Decke reichende Wände in Verschläge geteilt sind, deren jeder in der Regel nur 1 Bett enthält. Auch in den oberen Geschossen finden sich vielfach einzelne Bedürfnisanstalten, für den Gebrauch während der Nacht bestimmt. Für Bäder muß eine Extrazahlung, in der Regel 1 d geleistet werden, während das Wasser zum Reinigen der eigenen Kleidung und Wäsche den Gästen unentgeltlich geliefert wird. Der Preis für das Nachtquartier schwankt zwischen 3 und 6 d pro Nacht, für ständige Gäste ist die siebente Nacht der Woche frei.

Diese Logierhäuser werben im allgemeinen, trotzdem sie keine Schankkonzession haben, eine gute Rente, bis zu 6 % und mehr ab<sup>1</sup>.“

Die Public Health Act, 1875 schreibt vor, daß Name und Wohnung desjenigen, welcher das Logierhaus halten will, in ein Register der Behörde

---

<sup>1</sup> Reinde, Dischausen, Reisebericht.

eingetragen werden muß, ebenso die Zahl der in das Haus aufzunehmenden Menschen. Niemand darf ein Haus halten, bevor es registriert ist, und die Registrierung darf nicht erfolgen, bevor das Haus von der Behörde besichtigt und für geeignet befunden ist. Die Behörde kann die Registrierung eines Wirtes verweigern, welcher nicht ein Zeugnis in der von der Behörde vorzuschreibenden Form vorlegen kann, das von drei Hausbesitzern der Pfarodie unterzeichnet ist, welche zur Armensteuer der Pfarodie für ihren Grundbesitz mit 6 £ oder mehr herangezogen sind. Auf Verlangen muß am Hause angeschrieben werden: „Registered Common lodging house“.

Die Lokalbehörde hat über folgende Punkte Vorschriften zu erlassen:

1. über die Zahl der in ein Logierhaus aufzunehmenden Personen und die Trennung der Geschlechter; die Zahl kann von Zeit zu Zeit abgeändert werden;
2. über die Vorkehrungen für Reinlichkeit und gute Ventilation;
3. über Anzeigepflicht und Vorsichtsmaßregeln bei ansteckenden Krankheiten;
4. über die Aufrechterhaltung einer guten Ordnung im allgemeinen.

Weitere Bestimmungen betreffen die Wasserversorgung, besagen, daß zweimal im Jahre geweißt werden muß, und daß für solche Häuser, in welchen Bettler und Vagabunden Aufnahme finden, die aufgenommenen Personen auf Anfordern der Behörde angemeldet werden müssen.

Strafen für Zuwiderhandlungen können bis 5 £ gehen und bis 40 sh. für jeden weiteren Tag, an welchen den Anordnungen nicht Folge geleistet wird. Wirten, welche zum dritten Male wegen Übertretung der Vorschriften verurteilt werden, kann das Gericht für 5 Jahre oder für kürzere Zeit die Befugnis zum Halten eines Logierhauses entziehen. Die Beamten der Gesundheitsbehörde haben jederzeit freien Zutritt zu den Logierhäusern, mit Ausnahme der von Wohlthätigkeitsanstalten betriebenen. Hier bedürfen sie der vorherigen Einwilligung, es sei denn, daß es sich um Verfolgung einer nuisance handelt.

Für die Ausübung der Wohnungspflege in den größeren englischen Städten steht dem medical officer of health ein ganzer Stab von 20, 30 und mehr Beamten — darunter in Manchester und Birmingham auch weibliche — zur Seite. Die Art, wie die Beamten ihre Obliegenheiten in der Wohnungspflege auffassen und bei der Ausführung der zum Teil in Privatinteressen stark eingreifenden Vorschriften vorgehen, wird von Keinde und Olshausen als besonders verständig gerühmt:

„Die Handhabung des Gesetzes vollzieht sich offenbar glatt und leicht; vor allem um deswillen, weil die Interessen und Bestrebungen für öffentliche Gesundheitspflege in England schon um einige Jahrzehnte früher als bei uns geweckt und in der Bevölkerung eingebürgert sind. Es zweifelt dort eben niemand mehr an der Notwendigkeit solch strenger Maßnahmen und unterstützt daher die Bestrebungen der Gesundheitsbehörden.

Ein fernerer Umstand, der sehr dazu beigetragen hat, die Bevölkerung mit den Maßregeln vertraut zu machen, ist der, daß man ‚eifrig‘ darauf bedacht ist, der Überwachung jeden polizeilichen Charakter zu nehmen und in der Form möglichst milde vorzugehen. Obgleich die Beamten das Recht haben, Mietwohnungen zu betreten, haben wir es doch bei unseren zahlreichen Besichtigungen in den verschiedenen Städten nie anders erlebt, als daß der Beamte vor der Thür um Erlaubnis bat, eintreten zu dürfen, und selbst die Eingangsthür zur Wohnung nicht eher überschritt, als bis diese Erlaubnis erteilt war. Sie wurde nie versagt. Auch wird nicht darauf ausgegangen, mit Strafen das Nötige zu erzwingen, sondern vielmehr darauf, das Publikum zu einer möglichsten Sorge für seine Gesundheit allmählich zu erziehen, sein Verständnis für die gestellten Forderungen zu wecken und es zur freiwilligen Einführung derselben zu bestimmen. Daher kommt der Richter nur sehr selten in diesen Dingen zur Thätigkeit.

Was der Gesundheitsaufseher nicht erreicht hat, pflegt der Brief (notice) des medical officer of health zu erwirken, so daß ein Befehl (order) nicht nötig wird. Wird aber einmal der Richter angerufen, so pflegt er erfahrungsmäßig nicht auf Seiten der Privatinteressen zu stehen. Freilich mag in manchen Fällen die Anrufung des Richters auch um der hohen Kosten willen unterbleiben.

Schließlich hat auch das Institut der Gesundheitsaufseher an sich nicht unwesentlich zu dem Erfolge beigetragen. Sie stehen durch Erziehung und Herkunft dem großen Publikum, zwischen dem sie zu wirken haben, näher als ärztliche Beamte oder Polizeioffizianten. Sie haben daher einen größeren Einfluß als jene; sie sind ferner durch ihre Vertrautheit mit den Lebensverhältnissen und Lebensgewohnheiten der unteren Klassen besonders geeignet, die in diesen Klassen wirksamen Schädlichkeiten herauszufinden, auch kann erfahrungsgemäß bei dem laufenden routinemäßigen Dienst von ihnen ein viel größerer und namentlich nachhaltigerer Eifer vorausgesetzt werden, als etwa bei jungen Ärzten,



die unter der beständigen Wiederholung derselben Dinge leichter erlahmen und daher häufig wechseln würden.“

Die Aufsicht über die Thätigkeit der lokalen Gesundheitsbehörden führen die Grafschaftsräte und der Local Government Board. Jede lokale Gesundheitsbehörde hat einen Jahresbericht über die Vorkommnisse auf dem Gebiete der öffentlichen Gesundheitspflege in der von dem Local Government Board vorgeschriebenen Form zu erstatten und eine Abschrift davon sowohl dem Board als dem Grafschaftsrat einzusenden.

Städtische Gesundheitsbehörden haben ihre Berichte zu veröffentlichen. Den Verhandlungen dieser Behörden können Inspektoren des Local Government Board beiwohnen. Letzteres kann, so oft es ihm erforderlich erscheint, Untersuchungen durch seine Beamten anstellen lassen. Wenn einzelne Lokalbehörden ihre Pflicht nicht erfüllen, so kann der Board einschreiten und erforderlichen Falls auf Kosten der Gemeinde seinerseits die notwendigen Einrichtungen treffen und Arbeiten ausführen lassen. Auch können die Grafschaftsräte damit beauftragt werden.

### C. Räumung unbewohnbarer Häuser.

So lange es sich um gesundheitsgefährliche oder gesundheitsgefährliche Zustände handelt, zu deren Beseitigung lediglich Reparaturen oder unwesentliche Umbauten erforderlich sind, darf erwartet werden, daß der Hauseigentümer sie vornehmen läßt, also ein Haus, welches wegen solcher Übelstände geschlossen wird, in absehbarer Zeit zur Aufnahme einer seiner Größe entsprechenden Anzahl von Menschen wieder bereit steht. Anders liegen die Verhältnisse, wenn das als unbewohnbar erkannte Haus so mangelhaft ist, daß ein wesentlicher Umbau oder sogar ein Neubau notwendig ist. Hierzu werden dem Hauseigentümer häufig die Mittel fehlen und, wenn man ihm nicht zur Hülfe käme, würde durch die Schließung des Hauses nicht allein ihm und seinen Hypothekariern erheblicher Schaden zugefügt werden, sondern es würden auch Nachteile für die Allgemeinheit entstehen, weil beim Besitzwechsel das Grundstück in der Regel in anderer Weise als durch Wiederaufbau kleiner Wohnungen ausgenützt werden würde.

Die englische Gesetzgebung sucht deshalb darauf hinzuwirken, daß Häuser, welche nicht wegen bestimmter nuisances, sondern wegen ihrer ganzen baulichen Beschaffenheit als unbewohnbar zu erachten sind, durch den Eigentümer selbst umgebaut werden. Das Verfahren in solchen Fällen wird im zweiten Teile des Housing of the Working Classes Act, 1890 geregelt.



Es beginnt, ähnlich wie bei der Verfolgung von nuisances, mit der Aufforderung der Gesundheitsbehörde, das Haus innerhalb einer bestimmten Frist in einen bewohnbaren Zustand zu setzen. Der Aufforderung ist aber sogleich die Androhung hinzuzufügen, daß andernfalls die Schließung des Hauses durch das Gericht veranlaßt werden würde.

Entspricht der Eigentümer der Auflage, und hat er die von der Lokalbehörde geforderten Arbeiten ausführen lassen, so kann er sich an die Behörde wegen Erteilung einer charging order wenden. Zu dem Zwecke müssen eine Bescheinigung des surveyors oder städtischen Ingenieurs über die ordnungsmäßige Ausführung der Arbeiten, sowie die Rechnungen und Belege über die entstandenen Kosten und Auslagen vorgelegt werden. Die Behörde verfügt alsdann die Einschreibung einer Rente auf das Wohnhaus in Höhe von 6 Prozent des für den Umbau aufgewendeten Betrages auf 30 Jahre vom Datum der charging order an zu Gunsten des Eigentümers oder seines Vertreters.

Diese Rente hat die Priorität vor allen bestehenden und zukünftigen Lasten mit Ausnahme des Erbzinses und anderer Besitzlasten und kann wie eine Hypothek oder Rentenlast übertragen werden. Der Gedanke, welcher dieser Bestimmung zu Grunde liegt, ist offenbar, daß der Wert des Hauses um den Betrag der aufgewendeten Baukosten erhöht wird, so daß die Hypothekarier durch die ihnen zwangsweise auferlegte Einräumung der Priorität an eine zur Verzinsung und Amortisation des verbauten Kapitals ausreichende Rente nicht geschädigt werden.

Ist nun aber der Eigentümer nicht gewillt, den Umbau vorzunehmen, und hat er nicht innerhalb dreier Monate Berufung an einen court of quarter sessions mit Erfolg eingelegt, so ergeht auf Betreiben der Lokalbehörde die closing order durch einen court of summary jurisdiction. Dieselbe, mit einer Strafandrohung bis zu 20 £, wird an den Eigentümer oder Besitzer des Hauses gerichtet. Zugleich werden etwaige Mieter im Hause durch die Lokalbehörde von dem Erlaß des Räumungsbefehls benachrichtigt und wird ihnen auferlegt, in einer bestimmten Frist, welche nicht weniger als sieben Tage betragen darf, auszuziehen, bei einer Strafe von 20 sh. für jeden Tag der ferneren Benutzung ihrer Wohnung. Dem vertriebenen Mieter können vom Gerichte Umzugskosten zugesprochen werden, welche von der Lokalbehörde zu verauslagern und dieser von dem Eigentümer des Hauses zu erstatten sind.

Dem öffentlichen Interesse wird in der Regel mit der Räumung und Schließung des unbewohnbaren Hauses für Wohnzwecke genügt sein. Letzteres kann aber auch gefährlich oder gesundheitschädlich für die Nach-

barhäuser fein. In einem solchen Fall hat die Lokalbehörde, nachdem der Eigentümer mit seinen etwaigen Einreden gehört ist, den Abbruch anzuordnen. Gegen den Abbruchsbefehl der Lokalbehörde kann der Eigentümer innerhalb eines Monats bei einem court of quarter sessions Berufung mit aufschiebender Wirkung einlegen. Sobald der Befehl der Behörde rechtsgültig geworden, hat der Eigentümer innerhalb dreier Monate mit dem Abbruch zu beginnen, widrigenfalls die Behörde denselben vorzunehmen und die Materialien zu verkaufen hat, deren Erlös nach Abzug der Kosten dem Eigentümer auszufehren ist. Irgend welche Entschädigung erhält der Eigentümer nicht, ihm verbleibt der Grund und Boden, in dessen Verwertung er nicht beschränkt ist. Insbesondere kann das freigelegte Terrain also verkauft oder anderweitig verpachtet und jederzeit, soweit dies nach der Baupolizeiordnung zulässig ist, mit neuen Gebäuden besetzt werden.

Liegt es aber im öffentlichen Interesse, daß der freigelegte Platz nicht wieder bebaut wird, oder ist der letztere zur Errichtung von Arbeiterwohnungen geeignet, oder kann er gegen eine benachbarte Baustelle, welche zur Errichtung von Arbeiterwohnungen besser gelegen ist, ausgetauscht werden, so besitzt die Lokalbehörde das weitere Recht, das freigelegte Grundstück freihändig oder im Enteignungsverfahren zu erwerben. Auch hier weist also das Gesetz darauf hin, daß da, wo schlechte Häuser, welche ja fast ausnahmslos von Arbeitern bewohnt werden, beseitigt worden sind, thunlichst wieder Arbeiterwohnungen errichtet werden.

Das Verfahren zur Erwerbung der von unbewohnbaren Gebäuden geräumten Grundstücke ist dasselbe, wie dasjenige bei der Sanierung kleiner Häusergruppen. Bevor wir auf dasselbe näher eingehen, ist noch der Bestimmungen über obstructive buildings Erwähnung zu thun.

#### D. Obstructive buildings.

Unter obstructive buildings sind Häuser zu verstehen, welche an sich nicht unbewohnbar sind, aber durch ihre Lage andere Häuser unbewohnbar machen, z. B. indem sie diesen die Ventilation abschneiden, oder welche die Durchführung von Maßregeln verhindern, welche die Beseitigung sanitärer Übelstände bezwecken.

Wenn der medical officer of health die Beseitigung eines Gebäudes als obstructive empfiehlt oder vier oder mehr Hausbesitzer des Bezirks eine bezügliche Vorstellung erheben, so hat die Behörde einen Bericht

über das Gebäude und die Kosten des Abbruchs und des Grundstücks-erwerbes einzuziehen. Eine Abschrift dieses Berichtes mit der Vorstellung, welche die Beseitigung fordert, ist dem Eigentümer des Grundstücks zuzustellen, auf welchem sich das zu beseitigende Gebäude befindet. Können etwaige Einwendungen des Grundeigentümers nicht berücksichtigt werden, so verfügt die Behörde den Abbruch, gegen welche Verfügung der Eigentümer innerhalb eines Monats bei einem court of quarter sessions Berufung mit aufschiebender Wirkung einlegen kann.

Sobald die Verfügung rechtskräftig geworden, kann die Lokalbehörde das Grundstück kaufen, auf welchem das obstructive building steht. Der Eigentümer kann innerhalb eines Monats erklären, daß er das Grundstück zu behalten wünscht, und alsdann hat er den Abbruch der darauf stehenden Gebäude vorzunehmen oder der Behörde das Abbrechen zu gestatten. In diesem Falle empfängt er nur für das Gebäude die Entschädigung. Der Kaufpreis für das Gebäude bezw. das bebaute Grundstück ist eventuell im Schätzungsverfahren festzustellen.

Der Eigentümer eines Hauses oder einer Fabrik kann nicht verlangen, daß ihm sein ganzes Anwesen abgenommen wird, wenn nur die Beseitigung eines Teiles als obstructive vorgeschlagen wird und der betreffende Teil ohne Schaden abgetrennt werden kann. Entschädigung ist nicht nur für den abgetrennten Teil, sondern auch für die aus der Abtrennung erwachsenden Nachteile zu gewähren.

Wird durch die Beseitigung von obstructive buildings der Wert der umliegenden Gebäude erhöht, so können die Eigentümer der letzteren zur Deckung der entstandenen Kosten mit herangezogen werden (Betterment-Princip).

Wenn ein Teil des erworbenen und freigelegten Grundstücks für die durchzuführenden sanitären Verbesserungen nicht gebraucht wird, so kann die Lokalbehörde denselben zur Herabminderung der Kosten mit Genehmigung des Local Government Board verkaufen.

Auch können Teile zum öffentlichen Grunde gezogen werden.

### **E. Sanierung kleinerer Häusergruppen.**

Im Teil II des Housing of the Working Classes Act, 1890 wird außer der Räumung bezw. Beseitigung einzelner unbewohnbarer Häuser und der Beseitigung einzelner hinderlicher Gebäude die Sanierung von Häusergruppen geregelt, welche wegen ihres dichten Zusammenliegens, ihrer schlechten Anlage oder wegen Mangels an Luft, Licht, Ventilation,

Aborten oder wegen anderer sanitärer Mängel für ihre Bewohner oder für die Nachbarschaft gesundheitschädlich sind, und in welchen die bezeichneten Übelstände nur durch Abbruch oder durch veränderten Aufbau und veränderte Anordnung der Gebäude beseitigt werden können.

Die Vorschriften des Teil II dürfen aber nur zur Anwendung gebracht werden, wenn die betreffenden Häuser mit ihren Höfen, Gärten und sonstigem Zubehör eine Fläche einnehmen, welche zu klein ist, um nach den Vorschriften des Teil I als ein ungesundes Quartier angesehen und behandelt zu werden.

Das Verfahren ist auf den Erwerb aller Grundstücke auf der betreffenden area gerichtet.

Die Behörde hat für die in Betracht kommende Fläche einen Verbesserungsplan aufzustellen und allen betroffenen Eigentümern, Pächtern, Mietern u. zur Kenntnis zu bringen. Zugleich ist die Genehmigung des Local Government Board zur Ausführung des Planes einzuholen, welche unter Bedingungen und Abänderungen erteilt werden kann. Nach erteilter vorläufiger Genehmigung kann mit dem freihändigen Ankauf der betroffenen Grundstücke ohne weiteres vorgegangen werden. Sind Expropriationen erforderlich, so muß dem betreffenden Eigentümer eine besondere Anzeige hierüber gemacht werden. Erhebt derselbe innerhalb zweier Monate keinen Widerspruch, so bestätigt der Local Government Board die vorläufige Order zur Ausführung des Verbesserungsplans, andernfalls bedarf die Order der Bestätigung durch einen Parlamentsakt.

Der Local Government Board hat, sobald die endgültige Genehmigung des Planes erfolgt ist, die ihm notwendig erscheinenden Maßregeln für die Unterbringung der den arbeitenden Klassen angehörigen Bewohner vorzuschreiben. Die Erbauung kleiner Wohnungen auf der freigelegten Fläche wird durch das Gesetz bei Sanierungen nach Teil II des Housing of the Working Classes Act, 1890 nicht vorgeschrieben. Dadurch ist natürlich nicht ausgeschlossen, daß der Local Government Board dieselbe in geeignet erscheinenden Fällen etwa für einen Teil der Fläche zur Bedingung seiner Genehmigung des Verbesserungsplanes macht.

Von allen Berichten der lokalen Medizinalbeamten und Eingaben von Hausbewohnern, in welchen über ein unbewohnbares Haus oder ein obstructive building Klage geführt wird, ebenso von den herbeigeführten closing orders haben die Lokalbehörden dem Grafschaftsrat Mitteilung zu machen. Auf Anfordern des Grafschaftsrates ist ferner über die veranlaßten Maßregeln zu berichten. Findet der Grafschaftsrat, daß die

Lokalbehörde nicht ihre Pflicht thut, so hat er dieser eine Eröffnung über das ihm notwendig Erscheinende zu machen. (Schließung eines Hauses, Abbruch eines geschlossenen Hauses, Beseitigung eines obstructive building). Nach einem Monate kann der Grasschaftsrat seinerseits auf Kosten der Lokalbehörde deren gesetzliche Funktionen ausüben.

### F. Sanierung ganzer Quartiere.

Größere Sanierungswerke sind, wie schon bemerkt, nach den Vorschriften des I. Theiles des Housing of the Working Classes Act, 1890 durchzuführen, für deren Inhalt neben den sanitätspolizeilichen Rücksichten, welche die zwangsweise Räumung und Beseitigung der unbewohnbaren Häuser, Gänge und Straßen erforderlich erscheinen lassen, socialpolitische Gesichtspunkte der Fürsorge für die Bewohner des Quartiers maßgebend gewesen sind. Eine Sanierung nach Teil I darf niemals mit der Niederlegung des Quartiers endigen, sondern hat sich stets mit der Neuautheilung und Wiederbebauung der freigelegten Fläche zu beschäftigen. Ansätze zu einer derartigen Fürsorge fanden wir auch in Teil II, hier wird sie aber mit der wesentlich gesteigerten Zahl der zu dislocierenden Bewohner zu einer Hauptaufgabe der ausführenden Behörde, welche in London nicht wie bei Teil II die Gesundheitsbehörde des Distrikts, früher also die Kirchspielsbehörde und jetzt der Rat der borough, sondern der Grasschaftsrat ist.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Teil I, welcher nur für städtische Sanitätsbezirke gilt, ist das Vorhandensein eines Quartiers, welches wegen sanitärer Mängel unbewohnbar ist, und in welchem diese Mängel nicht durch Beseitigung einzelner Häuser oder Häusergruppen, sondern nur durch Aufstellung und Durchführung eines Planes für die Neuordnung und Neuerrichtung der Straßen und Häuser des Quartiers oder einiger Straßen und eines entsprechenden Theiles der Häuser in dem betreffenden Quartiere in wirksamer Weise abgestellt werden können.

Der medical officer of health hat, wenn in seinem Distrikte ein solches Quartier vorhanden ist, zu berichten. Wenn zwei oder mehr Friedensrichter seines Distrikts oder 12 oder mehr Steuerzahler bei ihm über den ungesunden Zustand eines Quartiers Klage führen, so hat er dieses zu besichtigen und, auch wenn er selbst von der Unbewohnbarkeit sich nicht überzeugt, in einem Berichte die thatsächlichen Zustände darzulegen.

Die Lokalbehörde hat, wenn sie sich von der Notwendigkeit der

Sanierung und von der Hinlänglichkeit ihrer finanziellen Mittel überzeugt, das Quartier für ungesund zu erklären und einen Verbesserungsplan anfertigen zu lassen mit den erforderlichen Zeichnungen, Verzeichnissen und Schätzungen. Der Plan kann einen Teil der Fläche, über welche berichtet wurde, ausschließen oder benachbarte Grundstücke einschließen, wenn die Lokalbehörde sich davon eine größere Wirksamkeit in sanitärer Beziehung verspricht. Er kann ferner die Erweiterung bestehender Zufahrtsstraßen zu der ungesunden Fläche in Aussicht nehmen oder in anderer Weise für den Zutritt der Luft sorgen. Der Plan hat in der vom Gesetze vorgeschriebenen Weise die Schaffung von Wohngelegenheit für die vertriebenen Arbeiter vorzulehren und richtige sanitäre Anstalten in Aussicht zu nehmen. Die Grundstücke, deren Entzweigung vorgeschlagen wird, müssen in dem Plane genau bezeichnet werden. Die Ausführung des Planes kann ganz oder zum Teil den beteiligten Eigentümern übertragen oder in Gemeinschaft mit diesen vorgenommen werden unter Oberaufsicht und Kontrolle der Behörde. Die für solchen Fall getroffenen Abmachungen sind in dem Plane anzuführen.

Ist ein den vorstehenden Anforderungen entsprechender Verbesserungsplan fertig gestellt, so ist während dreier aufeinander folgender Wochen in den Monaten September, Oktober und November in einer im Distrikt der Lokalbehörde gelesenen Zeitung bekannt zu machen, daß ein Plan vorliegt, welches die Grenzen der davon betroffenen Fläche sind, und an welchem Orte innerhalb dieser Fläche oder in deren Nachbarschaft eine Kopie des Planes eingesehen werden kann.

In dem der Veröffentlichung folgenden Monate ist an jeden Eigentümer, Pächter und Benutzer von Grundstücken, deren Expropriation vorgeschlagen wird, eine Benachrichtigung von diesem Vorschlage zu geben mit der Aufforderung, sich zu erklären, ob er mit der Expropriation einverstanden ist oder nicht.

Die Lokalbehörde hat sodann die Bestätigung des Planes nachzusuchen — in London (einschließlich der City) bei einem Staatssekretär —, außerhalb Londons beim Local Government Board. Es ist dabei eine Kopie des Planes einzureichen. Es sind ferner die Namen derjenigen Eigentümer, Pächter, Mieter u. anzugabe, welche der Expropriation ihrer Grundstücke und Rechte widersprochen haben. Es sind endlich die im einzelnen Falle von der confirming authority etwa für notwendig gehaltenen weiteren Auskünfte zu geben.

Die confirming authority prüft zunächst formell die Veröffentlichung

des Plans, die Benachrichtigungen — alsdann ordnet sie eine Lokaluntersuchung an, um sich zu vergewissern, ob die gegebenen Darstellungen, betreffend die zu sanierende Fläche, korrekt sind, ob der aufgestellte Plan für die Verbesserung derselben ausreicht, und ob lokale Bedenken gegen solchen Plan bestehen.

Nach Empfang des Untersuchungsberichts kann eine provisional order erlassen werden, durch welche die Grenzen für den Verbesserungsplan festgestellt werden und seine Ausführung genehmigt wird. Es können dabei Bedingungen und Abänderungen vorgeschrieben werden. Die Expropriation weiterer Grundstücke darf jedoch nicht vorgeschrieben werden. Abschrift der provisional order hat die Lokalbehörde den Expropriaten im obigen Sinne zuzustellen, es sei denn, daß es sich um Mieter für nur einen Monat oder für einen kürzeren Zeitraum handelt.

Der vorläufige Befehl bedarf der Bestätigung des Parlaments, welche von der confirming authority sobald wie möglich einzuholen ist. Das Parlament kann in seinem confirming act ihm passend erscheinende Änderungen des Projekts vornehmen.

Den Grundeigentümern, welche einem Verbesserungsplan entgegen treten, kann von der confirming authority Ersatz der ihnen dadurch entstandene Kosten zugesprochen werden. Diese Kosten sind von der Lokalbehörde zu erstatten, ebenso die Kosten, welche der confirming authority durch Vorbereitung einer provisional order entstanden sind — entweder in einer Summe oder in Ratenzahlungen, wobei Verzinsung bis zu 5 % vorgeschrieben werden kann.

Wenn eine Bill, betreffend die Bestätigung einer provisional order auf die Petition von Opponenten einer Parlamentskommission überwiesen wird, so hat diese Kommission die Berechtigung der Opposition zu prüfen und je nach dem Ergebnis der Prüfung die Kosten den Antragstellern oder den Opponenten aufzuerlegen.

Wenn ein offizieller Antrag auf Ausarbeitung eines Verbesserungsplanes an die Lokalbehörde gerichtet wird, und diese hierüber keinen Beschluß faßt oder den Antrag abweist, so hat die Behörde Abschrift des Antrages der confirming authority einzusenden und ihre Gründe anzugeben, wegen deren sie nicht darauf eingehen will. Die confirming authority kann eine Lokaluntersuchung abhalten.

Bei Sanierungen in der Grafschaft oder City von London muß nach dem Gesetze Wohngelegenheit geschaffen werden für wenigstens ebenso viele Personen wie vertrieben werden und zwar, wenn nicht besondere



Gründe dagegen sprechen, auf derselben Fläche oder in ihrer Nachbarschaft. Wenn indes der confirming authority nachgewiesen wird, daß eine gleich passende Wohngelegenheit für vertriebene Arbeiter außerhalb der Area oder ihrer unmittelbaren Nachbarschaft beschafft und sogleich durch die Lokalbehörde, eine Privatperson oder Gesellschaft bereit gestellt wird, so kann das Gesetz als hierdurch erfüllt von der confirming authority angesehen werden. Wenn ferner die Lokalbehörde um Dispens nachsucht und der Beamte, welcher die von der confirming authority angeordnete Lokaluntersuchung leitet, berichtet, daß ein solcher angezeigt erscheine mit Rücksicht auf die besonderen Umstände der Lokalität und die Zahl der auf der Area wohnenden und innerhalb einer Meile davon beschäftigten Handwerker und anderen Arbeiter, so kann der Dispens in größerem oder geringerem Umfange gewährt werden. Jedenfalls muß aber für die Hälfte der vertriebenen Personen Wohngelegenheit auf der Area oder in der Nachbarschaft wieder geschaffen werden.

In Provinzialstädten braucht ein Verbesserungsplan für die Wiederunterbringung der bei seiner Ausführung zu vertreibenden Personen nicht von vornherein Vorkehrungen zu treffen. Nur auf ausdrückliches Verlangen der confirming authority sind geeignete Wohnungen innerhalb oder außerhalb des zu sanierenden Quartiers in solchem Umfange zu errichten, wie es der confirming authority nach dem Berichte des die Lokaluntersuchung leitenden Beamten notwendig erscheint.

Nach der Bestätigung des Verbesserungsplanes durch das Parlament hat die Lokalbehörde sofort mit der Ausführung desselben zu beginnen. Die Ausführung kann einer Gesellschaft oder Privatpersonen übertragen werden. Ohne ausdrückliche Genehmigung der confirming authority soll die Behörde nicht selbst die Wiederbebauung übernehmen, dagegen kann sie ohne weiteres den Abbruch des Quartiers ausführen, sowie die geplanten neuen Straßen auslegen, bauen und mit Entwässerungsanlagen versehen. Errichtet die Gemeinde ihrerseits neue Häuser, so sollen dieselben, vorbehaltlich anderweiter Bestimmung der confirming authority innerhalb zehn Jahre nach ihrer Vollendung verkauft werden.

Sind die freigelegten Grundstücke, welche zur Erbauung von Arbeiterwohnungen bestimmt sind, nicht binnen fünf Jahren zu dem festgelegten Zwecke verkauft oder verpachtet, oder sind Vorkehrungen für die Errichtung solcher Wohnungen durch die Gemeinde nicht getroffen, so kann die confirming authority den öffentlichen Verkauf unter den zur Erreichung des angestrebten Zweckes notwendigen Bedingungen anordnen.



Bei der zwangsweisen Enteignung von Grundstücken oder Interessen an solchen soll die Werthschätzung basirt werden auf den Marktwert unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Lage des Besitzes, sowie der wahrscheinlichen Dauer der darauf befindlichen Gebäude nach Maßgabe ihrer baulichen Beschaffenheit. Für Veränderungen und Verbesserungen des Grundstücks, welche nach der Bekanntgabe des Verbesserungsplans vorgenommen werden, ist keine Entschädigung zu gewähren. Ebenso dürfen nach diesem Termin erworbene Interessen (z. B. höhere Mieten) keine Erhöhung der zu zahlenden Entschädigung zur Folge haben.

In Bezug auf die Abschätzung von Häusern und Gebäuden ist das Folgende zu beachten.

Wenn der Ertrag des Hauses erhöht wurde infolge der Benutzung zu ungeeigneten Zwecken oder einer gesundheitschädlichen oder gesundheitsgefährlichen Überfüllung, so soll nur derjenige Ertrag in Betracht gezogen werden, welcher bei Benutzung des Gebäudes zu geeigneten Zwecken bei Aufnahme einer nach Lage der Verhältnisse zulässigen Personenzahl zu erzielen gewesen wäre.

Wenn das Haus oder die Gebäude sich in einer solchen Verfassung befinden, daß sie als eine nuisance anzusehen sind, oder mangelhafte sanitäre Zustände aufweisen, oder baulich nicht mittelmäßig gut unterhalten sind, so sollen diese Mängel bei der Schätzung des Wertes nicht berücksichtigt, wohl aber von der ermittelten Wertsumme diejenigen Beträge abgesetzt werden, welche zur Beseitigung der Mängel aufzuwenden sein würden.

Wenn das Haus oder die Gebäude ungeeignet zum menschlichen Bewohnen sind, und vernünftiger Weise nicht in einen bewohnbaren Zustand gesetzt werden können, so soll nur der Wert des Grund und Bodens und der Materialien, welche in den darauf befindlichen Gebäuden stecken, geschätzt werden.

Das Recht auf Enteignung erlischt, wenn es innerhalb dreier Jahre nach der Verleihung nicht ausgeübt wird.

Der Abschätzende wird von der confirming authority ernannt und muß vor einem Friedensrichter eine feierliche Erklärung abgeben und unterzeichnen, nach bestem Wissen und Gewissen zu verfahren.

Wenn die Lokalbehörde oder der zu Enteignende mit der festgesetzten Entschädigung nicht einverstanden ist und die letztere mehr als 1000 £ beträgt, so kann die Entscheidung einer Jury angerufen werden.

Die Kosten sollen thunlichst aus dem späteren Verkauf des erworbenen Eigentums gedeckt werden. Es ist ein Wohnhaus-Verbesserungs-Fonds

zu bilden, in den alle Einnahmen fließen, welche bei Durchführung des Verbesserungsplanes entstehen, und aus dem alle Kosten dafür bestritten werden. Die Kapitalien zur Bildung des Fonds und zur Deckung einer Unterbilanz des Unternehmens sind den Lokalsteuern oder Anleihen zu entnehmen. Der Staatskredit steht den Gemeinden bei Sanierungen zur Verfügung, indem sie von den Public Works Loan Commissioners Geld erhalten können.

### 6. Erbauung neuer Arbeiterwohnungen.

Der III. Teil des Housing of the Working Classes Act, 1890 handelt von der Errichtung von Mietshäusern für die arbeitende Klasse, gleichgültig, ob sie von einer oder mehreren Familien bewohnt werden sollen. Zum Einfamilienhaus kann ein Garten bis zu  $\frac{1}{2}$  acre Größe ausgewiesen werden, wenn der jährliche Wert eines solchen drei Pfund nicht übersteigt.

Dieser Teil des Gesetzes, welcher die Erhaltung und Vermehrung passender Wohngelegenheit für Arbeiter zu fördern bestimmt ist, kann in den städtischen Sanitätsbezirken ohne weiteres durch einen förmlichen Beschluß angenommen werden, in den ländlichen aber nur mit Genehmigung des betreffenden Grafschaftsrates zur Anwendung kommen. Die City von London und die Londoner Grafschaft gelten im Sinne des Teil III als je ein städtischer Sanitätsbezirk. In Zukunft haben auch die borough councils von London das Recht, den Teil III innerhalb der borough zur Anwendung zu bringen.

Die Lokalbehörde kann schon vorhandene Arbeiterwohnhäuser kaufen oder pachten oder solche neu bauen oder andere Häuser zu Wohnzwecken für Arbeiter einrichten lassen. Sie kann auch die Verwaltung von Arbeiterhäusern übernehmen.

Die obere Leitung und die Kontrolle über die Verwaltung der errichteten oder erworbenen Mietshäuser wird durch die Lokalbehörde ausgeübt, welche über die Bedingungen der Vermietung und Benutzung Regulative und Ortsstatute erlassen kann. Sofern es sich nicht um Einfamilienhäuser handelt, sind Bestimmungen zu treffen für eine genügende Trennung der Männer und Knaben über acht Jahre von den Frauen und Mädchen während der Nacht.

Personen, welche öffentliche Unterstützung erhalten, dürfen nicht Mieter sein.

Nach sieben oder mehr Jahren können solche Mietshäuser, wenn sie

nach Meinung der Lokalbehörde nicht mehr notwendig sind oder ihre Haltung zu kostspielig ist, mit Genehmigung des Local Government Board, bezw. des Grafschaftsrates in ländlichen Distrikten, verkauft werden.

Die den Lokalbehörden entstehenden Kosten können bei den Public Works Loan Commissioners unter denselben Bedingungen angeliehen werden, wie die Ausgaben für sanitäre Anstalten und Arbeiten. Sie müssen in höchstens 50 Jahren zurückgezahlt und mit  $3\frac{1}{2}\%$  verzinst werden oder einem anderen von den Commissioners of Treasury zu bestimmenden Zinsfuße, der so zu bemessen ist, daß dem Staate durch die Anleihe kein Verlust erwächst.

Der öffentliche Kredit wird behufs Erbauung von Arbeiterwohnungen ferner zur Verfügung gestellt

1. Eisenbahn-, Dock-, Hafen- und anderen Gesellschaften, sowie Genossenschaften und Vereinen für die Errichtung oder Verbesserung oder für die Förderung des Baues oder Umbaues von Arbeiterwohnungen und
2. Privaten, denen Land eigentümlich gehört, oder welche es auf wenigstens 50 Jahre besitzen.

Die vorgeschossenen Summen müssen spätestens nach 40 Jahren zurückgezahlt werden. Dieselben dürfen nicht mehr als die Hälfte des Wertes der beliebigen Grundstücke oder Wohnhäuser betragen, können aber schon vor Vollendung der Häuser mit dem Fortschreiten des Baues ausgeliehen werden.

Die nach diesem Teile des Gesetzes errichteten Wohnhäuser müssen zu jeder Zeit der Befichtigung durch die Lokalbehörde oder ihre Beamten offen stehen.

Die Erwerbung kleiner Wohnhäuser den Arbeitern zu erleichtern, ist der Small Dwellings Acquisition Act, 1899 bestimmt. Nach diesem Gesetze kann die Ortsbehörde Geld ausleihen an Bewohner ihres Bezirks zum Erwerb von Einzelhäusern in demselben.

Das Darlehen darf  $\frac{4}{5}$  des Marktwertes des Eigentums und ferner, wenn das Haus auf eigenem Grund und Boden steht, 200 £, wenn es auf gepachtetem Grund und Boden steht, der besonders erworben werden muß, 300 £ nicht übersteigen. Beliehen werden nur Objekte bis zum Marktwerte von 400 £.

Das Kapital ist innerhalb 30 Jahre zurückzuzahlen. Die Ver-

zinsung darf um nicht mehr als 10 sh. ( $1\frac{1}{2}\%$ ) den Zinsfuß übersteigen, zu welchem die Behörde jeweilig ihrerseits bei den Public Works Loan Commissioners Geld aufnehmen kann.

Die Zurückzahlung kann entweder durch gleiche Kapitalsraten erfolgen oder durch eine Annuität; alle Zahlungen auf Kapital oder Zinsen sind entweder wöchentlich oder in höchstens halbjährlichen Perioden, je nach Vereinbarung zu leisten.

Bevor eine Ausleihe gemacht wird, ist festzustellen, daß der Anwärter im Hause wohnt oder zu wohnen beabsichtigt, und daß derselbe nicht schon Eigentümer eines auf Grundlage des Gesetzes erworbenen Hauses ist.

Den Erwerbern der Häuser werden die folgenden Bedingungen auferlegt:

1. Die Zahlungen müssen pünktlich erfolgen,
2. der Eigentümer muß im Hause wohnen,
3. das Haus muß genügend gegen Feuer versichert sein,
4. das Haus muß in gutem gesundheitlichen und baulichen Zustande erhalten werden,
5. es dürfen in demselben keine geistigen Getränke verkauft werden,
6. das Haus darf keine nuisance für anliegende Häuser sein.

Die Beamten dürfen das Haus ohne vorherige Anzeige betreten.

Unter Sicherung der Innehaltung aller besprochenen Voraussetzungen darf das Haus auf einen anderen Eigentümer übertragen werden.

Durch ein Ergänzungsgesetz von 1900 zum Teil III des Housing of the Working Classes Act, 1890 sind die städtischen Behörden, welche den Teil III angenommen haben, ermächtigt worden, zur Befriedigung des Bedarfs Wohnhäuser für die arbeitenden Klassen auch außerhalb ihres Gebietes zu errichten oder zu erwerben. Mit Genehmigung des Local Government Board, in London des Staatssekretärs des Innern, können sie Boden, welchen sie gemäß und für Zwecke der Abteilung III des Hauptgesetzes erworben haben, unter der Bedingung verpachten, daß der Pächter die Errichtung und Unterhaltung der Wohnhäuser übernimmt. In den Pachtvertrag sind die zur Sicherung der Erfüllung des gesetzmäßigen Zweckes der Häuser erforderlichen Kontrollvorschriften aufzunehmen. Die Bestimmungen für ländliche Behörden lassen wir hier, wie auch sonst, außer Betracht.

## IV. Leistungen.

Einen vollständigen Überblick darüber zu geben, was zur Sanierung der englischen Städte bisher geschehen ist einerseits durch die regelmäßige Beaufsichtigung von Mietwohnungen und die Beseitigung der darin vorgefundenen nuisances, andererseits durch die Begräumung menschenunwürdiger Wohnstätten in einzelnen Häusern, Häusergruppen und slums, ist nicht möglich. Die Thätigkeit der Gemeindebehörden auf diesem Gebiete greift auch zum großen Teil weiter zurück und hat sich vielfach schon auf Grund der Torrens' und Cross' Acts, den Vorläufern des in den vorigen Abschnitten behandelten Housing of the Working Classes Act, 1890 vollzogen. Wir beschränken uns deshalb darauf, zunächst einige umfassendere Sanierungen in englischen Municipalstädten kurz zu erwähnen, um sodann auf die Londoner Verhältnisse etwas näher einzugehen und endlich die Sanierung der Boundary-Street-Area im Kirchspiel Bethnal-green und die hierbei gemachten Erfahrungen mit dem Gesetz von 1890 zu betrachten.

### Municipalstädte.

In Birmingham<sup>1</sup> (510 343 Einwohner im Jahre 1898) ist auf Betreiben von M. Chamberlain, der damals Bürgermeister der Stadt war, im Jahre 1878, also sehr bald nach dem Zustandekommen des Artizans' and Labourers' Dwellings Improvement Act, 1875 mit einem Improvement scheme begonnen, welches eine große Straßenverbesserung (Corporation street) brachte und auf der betroffenen Fläche die Sterblichkeitsziffer von 53 auf 21 pro Tausend verminderte. Es waren 4000 Häuser niederzulegen, und es war für den größeren Teil ihrer 16 500 Einwohner anderweitige Unterkunft zu schaffen. Der Verbesserungsplan war vor einigen Jahren noch nicht vollständig durchgeführt; es waren aber schon bis 1894 im ganzen 1 676 465 £ ausgegeben. Die Stadt hat das freigelegte Terrain nicht verkauft, sondern auf 80 Jahre mit Bauverpflichtung verpachtet. Das Geld ist unter der Verpflichtung zur Tilgung in 50 Jahren angeliehen worden. Es sind ungefähr 170 Einzelwohnhäuser neu errichtet worden, davon über 100 von der Gemeinde selbst, weil sich

<sup>1</sup> E. Hugo, „Städteverwaltung und Municipal-Socialismus in England“, 1897, S. 88. — Frederick Dolman, Municipalities of Work. London, Methuen & Co., 1895, S. 10.

private Unternehmer für den Bau von Arbeiterwohnungen nur in geringer Zahl fanden.

In Liverpool<sup>1</sup> (633 645 Einwohner im Jahre 1898), einer der ungesundesten Städte in England, sind während der letzten zehn Jahre nicht weniger als 4200 Häuser abgebrochen worden. Auf dem freigelegten Terrain sind 830 Einzelwohnhäuser für Arbeiter erbaut worden, welche Wohnung für 4150 Personen bieten, während in den von der Stadt errichteten großen Mietshäusern, den Victoria Square Buildings 1500 Personen Unterkunft gefunden haben.

Die ersteren Häuser enthalten fast durchweg im Erdgeschoß Zimmer und Küche, im Obergeschoß zwei Zimmer; das Klosett liegt auf dem Hofe. Der Mietpreis beträgt 5 sh. 6 d. für die Woche.

In den letzteren Häusern sind 611 Wohnungen, darunter 258 mit drei Räumen, 328 mit zwei Räumen und 21 mit einem Raum, außerdem 4 im Aufsehergebäude. Die Häuser sind 5 Geschosse hoch und zu 5 Gruppen vereinigt. 57 Prozent der Fläche sind unbebaut und entfallen auf die Zufahrten und den inneren Hof, der zum Teil angepflanzt und als Spielplatz ausgebildet ist. In zwei Häusergruppen ist das Erdgeschoß zu Läden eingerichtet. Von jedem Treppenplatze sind vier Wohnungen zugänglich, von denen je zwei einen vom Treppenhause zugängigen Aufwashaum und ein Klosett haben. Außerdem ist auf dem Treppenplatze für die vier Wohnungen ein Washaum eingerichtet. Die Baukosten sind mit 55 000 £ und die Kosten des Grund und Bodens mit 15 000 £ berechnet. Die Mieten betragen für dreiräumige Wohnungen 5 sh. 9 d., für zweiräumige 4 sh. 6 d. und für einräumige 2 sh. 6 d. pro Woche. Nach einem Berichte von 1894 verzinst sich das Kapital mit 2½ %.

Wie schauerhafte Wohnungsverhältnisse auch nach Ausführung dieser Sanierungsarbeiten noch in Liverpool bestehen, davon giebt der Bericht des Gesundheitsbeamten vom 27. April 1894 ein Bild. Er erklärt die 577 Häuser zweier Bezirke für unbewohnbar, welche meist back to back houses sind, und in welchen 1960 Menschen wohnen. In drei Hauptstraßen des einen Bezirks betrug die Sterblichkeit 63,67 und 71,00 pro Tausend im Jahre, im andern Bezirk 34,6, während sie durchschnittlich in ganz Liverpool 23,8 pro Tausend war.

<sup>1</sup> Sociale Praxis, VIII. Jahrg. 1899, S. 654. Reincke und Olschhausen, Reisebericht.

Neuerdings hat der Gemeinderat von Liverpool 50 000 £ für den Ankauf und die Demolierung sanitätsgefährlicher Häuser votiert. Das Projekt bedingt die anderweitige Unterbringung von 3000 Personen.

Auf Grund des Gesetzes von 1875 ist früher, Ende der achtziger Jahre, ein Verbesserungsplan durchgeführt worden, welcher 1310 Personen aus ihren Wohnungen vertrieb.

In Manchester<sup>1</sup> (539 079 Einwohner im Jahre 1898) sind sowohl auf Grund des Gesetzes von 1875 als auch des Gesetzes von 1890 verschiedene Verbesserungsprojekte durchgeführt worden und noch in der Durchführung begriffen. Eine sehr große Fläche von 19 271 square yards ist zwischen Oldham Road, Bengal Street, George Leigh Street und Cornwall Street freigelegt und soll nach Verbreiterung der Straßen mit Arbeiterwohnungen bebaut werden, von denen schon ein Teil fertig gestellt und bewohnt ist. Die Zahl der abgebrochenen Häuser beträgt 239, der ermittelten Bewohner 1250; die Gesamtkosten des Grund und Bodens, der nur aufzuteilen und wieder zu bebauen ist, stellen sich auf 90 269 £. Die Kosten der Neubauten werden ungefähr dieselbe Höhe erreichen, dafür werden etwa 600 Wohnungen und Läden hergestellt werden. Die Miete einer Wohnung mit zwei Räumen stellt sich wöchentlich auf 4 bis 5 sh., diejenige einer Wohnung mit einem Raum auf 2 sh. 6 d. bis 3 sh.

### London.

In London, einschließlich der City (4 504 766 Einwohner im Jahre 1898) waren 1895 zur Ausübung der Sanitätspolizei in 43 Bezirken insgesamt 231 Gesundheitsaufseher angestellt, darunter nur 7 temporär, die übrigen 224 dauernd. Auf einen Gesundheitsaufseher kamen durchschnittlich 2545 Häuser und 18 706 Einwohner. Außerdem waren für die 8 Distrikte, welche nach der Metropolis Local Management Act, 1855 (Schedule C) verwaltet werden, 6 Aufseher angestellt, auf welche durchschnittlich 30 bewohnte Häuser und 160 Einwohner entfielen. Im Jahre 1899 waren in London, einschließlich der City, 56 medical officers of health angestellt.

Der Grafschaftsrat zahlt die Hälfte des Gehalts für die nach dem Erlaß des Public Health (London) Act, 1891, angestellten oder wiederernannten Sanitätsbeamten. Dies waren Ende

---

<sup>1</sup> Reincke und Dischausen, Reisebericht.

1894 =	35	medical officers of health	und	142	sanitary inspectors
1895 =	39	"	"	"	"
1896 =	42	"	"	"	"

Obgleich nun Gesuche um Beseitigung gesundheitschädlicher Zustände in erster Linie an diese Beamten der Lokalbehörden zu richten sind, welche die Wohnungspflege und die Sanitätspolizei auszuüben haben, gelangten im Jahre 1896 nicht weniger als 1141 (1899: 887) derartige Gesuche an den Grafschaftsrat. Die zuständigen Sanitätsbehörden wurden in allen Fällen von den eingegangenen Klagen benachrichtigt und die Gesuchsteller wurden belehrt, an wen sie sich zur Herbeiführung von Abhilfe zu wenden hätten. Der Inspektor des Grafschaftsrats nahm 1490 (1899: 1456) Befichtigungen vor, um sich zu überzeugen, daß, soweit erforderlich, wirklich Abhilfe geschaffen wurde.

Im Jahre 1896 hat der Grafschaftsrat als Aufsichtsbehörde eine Untersuchung über die Wirksamkeit der von den Londoner Lokalbehörden erlassenen byelaws über Mietshäuser vornehmen lassen. Es ergab sich, daß solche Bestimmungen in allen Bezirken erlassen waren, aber nur in sehr wenigen ernstlich zur Durchführung gebracht wurden. Der Grafschaftsrat beschloß deshalb im Sommer 1897 eine wiederholte Untersuchung vorzunehmen und, wenn bis dahin die Vorschriften nicht durchgeführt wurden, auf Grund sect. 101 an den Local Government Board, die Ministerialinstanz, zu gehen.

Das ist Mitte Dezember 1897 mit Bezug auf das Kirchspiel Bethnal green geschehen, in welchem keinerlei Inspektionen der Mietshäuser stattfanden. Die Untersuchung des Board ergab, daß die Kirchspielsbehörde in einem Ortsstatut bestimmt hatte, daß die Vorschriften über Mietshäuser nicht Anwendung zu finden hätten, wenn und so lange die Behörde die Registrierung der letzteren nicht für erforderlich erachte. Obgleich nun der Medicinalbeamte die Registrierung einer Menge von Mietshäusern für zweckmäßig erachtete, beschloß die Sanitätskommission des Kirchspiels, sie nicht auf das Register zu setzen; die Kirchspielsbehörde berief sich auf diesen Beschluß und erklärte, daß sie sich von der Registrierung überhaupt keinen erheblichen praktischen Nutzen versprechen könne. Der Local Government Board gab seine Entscheidung dahin, daß mit Rücksicht auf das Ortsstatut er in dem Verhalten der vestry keine schuldhafte Unterlassung im Sinne der sect. 101 erblicken könne. Damit ist die gesetzliche Verpflichtung aus sect. 94 für Bethnal green zu einem toten Buchstaben gemacht. Der Grafschaftsrat hat zwar beschlossen, nochmals vorstellig zu werden, hält einen Erfolg aber



selbst für recht zweifelhaft<sup>1</sup>. Der Fall zeigt so recht den übertriebenen Formalismus in England und läßt auf eine mangelhafte Ausführung der gesetzlichen Bestimmungen überhaupt schließen.

Ende des Jahres 1894 hat der Grafschaftsrat die Aufsicht über die Common lodging houses von den Commissioners of Metropolitan Police übernommen und hierfür 1 chief inspector und 11 inspectors ernannt. Es betragen die

	1894	1895	1896	1899
Zahl der registrierten Logierhäuser	654	626	596	544
Zahl der zulässigen Bewohner . .	30 115	29 574	29 140	28 448

Vom Grafschaftsrat ist ein städtisches Common lodging house in Parker Street mit 324 Betten errichtet worden. Das Gebäude ist drei Stock hoch und besteht aus dem Hauptgebäude an der Straße, von welchem rückwärts drei parallele Flügelbauten abgehen. In jedem dieser Flügel sind die Schlafzellen ringsum auf Galerien angebracht, während der Mittelraum frei bis zum Dache durchgeht und durch Oberlicht erhellt wird. Diese Bauart soll im Interesse einer besseren Ventilation gewählt sein. Im übrigen entspricht die Einrichtung der allgemein in den Common lodging houses üblichen. Der Preis für ein Bett beträgt 6 d. pro Nacht. Für das am 30. März 1896 endende Rechnungsjahr hat das Haus nach Bezahlung aller Betriebs-, Unterhaltungs- und Amortisationskosten einen Überschuß von 119 £ 10 sh. 2 d. ergeben.

Inspektionen von Logierhäusern wurden 1896 insgesamt in London 28 331 vorgenommen. In 334 Fällen ergingen Aufforderungen zur Beseitigung von Mißständen. Gegen 31 Hausverwalter wurde ein Verfahren eingeleitet, welches in 30 Fällen zu Verurteilungen im Gesamtbetrage von 108 £ 10 sh. führte. In einem Falle wurden die Anordnungen der Behörde nachträglich ausgeführt und nur die Kosten eingezogen.

Die Überwachung der Kellernwohnungen ergab in 20 Bezirken 267 ungeeignlich benutzte underground rooms.

Die Thätigkeit des Grafschaftsrates in Bezug auf Häuser, welche als unbewohnbar erachtet wurden, ergibt sich aus den folgenden Zahlen:

---

<sup>1</sup> Annual Report of the Medical officer of health of the Administrative County of London. 1899. S. 67, 68.

Unbewohnbare Häuser	1894	1895	1896	1899
Gesamtzahl der Häuser, in Bezug auf welche Anstände beim Grafschaftsrat erhoben wurden . . . . .	376	274	497	113 <sup>1</sup>
Davon wurden von den Eigentümern ohne obrigkeitliches Einschreiten				
geschlossen . . . . .	24	42	70	4
abgebrochen. . . . .	58	14	63	17
verbessert . . . . .	106	102	168	19
Zusammen . . . . .	188	158	301	40
wurden von closing orders betroffen und in der Folge				
abgebrochen. . . . .	81	19	33	14
verbessert . . . . .	39	8	95	4
unverändert belassen . . . . .	56	41	57	3
Zusammen . . . . .	176	68	185	21
wurden von keiner closing order betroffen . .	—	7	—	—
unterlagen einem nicht abgeschlossenen Verfahren . . . . .	12	41	11	50

Die Abnahme in der Zahl der beanstandeten Häuser wird darauf zurückgeführt, daß die Behörden neuerdings mehr auf Grund des Public Health (London) Act als auf Grund des II. Teiles des Housing of the Working Classes Act einschreiten.

Eine ganz hervorragende Thätigkeit hat der Londoner Grafschaftsrat hinsichtlich der Beseitigung ungesunder Häusergruppen und Wohnquartiere und der Errichtung neuer gesunder Arbeiterwohnungen an deren Stelle entfaltet<sup>2</sup>.

Auf Grund der Teile I und II der Housing of the Working Classes Act, 1890 wurden vom Grafschaftsrat 4041 Wohnungen mit 15 219 Bewohnern und 16 registrierte Lodging houses mit einer zugelassenen Zahl von 1004 Personen beseitigt. Die Gesamtzahl der vertriebenen Personen hat sich also auf 16 278 belaufen.

<sup>1</sup> Zwei Häuser wurden nach dem Public Health (London) Act, 1891, behandelt.

<sup>2</sup> Vgl. den Anhang am Ende dieses Bandes.

Dem gegenüber wurden neu erbaut oder sind im Bau begriffen Wohnungen für 16 224 Personen, wovon 1841 auf benachbarten Flächen, nicht im Sanierungsbezirke selbst, untergebracht werden sollen.

Der Umfang der sanierten Flächen hat ungefähr 35 acres betragen. Die Kosten der Freilegung und Apterung für die Wiederbebauung betrugen nach den Voranschlägen

für Erwerb des Grundeigentums . .	1 496 050 £
für Arbeiten. . . . .	57 500 "
<hr/>	
Zusammen	1 553 550 £.

Durch Landverkauf, insbesondere an gemeinnützige Baugesellschaften oder als Wert des dem Grafschaftsrat verbleibenden Grund und Bodens gingen 408 750 £ wieder ein, so daß die Nettokosten sich auf 1 144 800 £ beliefen.

Auf Grund von Teil III der Housing of the Working Classes Act wurde oder wird Wohngelegenheit geschaffen für 5778 Personen<sup>1</sup>, ferner wird vorbereitet die Beschaffung von Wohngelegenheit für 12 248 Personen. Im ganzen handelt es sich dabei um 2132 Wohnungen mit 5012 Räumen und zwar

85 Wohnungen mit 1 Raum,	
1282       "       "       2 Räumen,	
698       "       "       3       "	
66       "       "       4       "	
1 Wohnung       "       5       "	

Um ein möglichst vollständiges Bild dessen zu geben, was in London in der Sanierung der Stadt durch Beseitigung schlechter Wohnungen und Wiederbebauung der freigelegten Flächen geleistet worden ist, muß ferner erwähnt werden, daß von vestries und districts boards etwa 8 acres, auf welchen 4042 Personen wohnten, saniert worden sind auf Grund des Teiles II des Gesetzes von 1890.

Über die weiter zurückliegende Tätigkeit der Metropolitan Board of Works auf Grund der Artizan's Dwellings Acts 1875—1882 geben die folgenden Zahlen Auskunft:

Verbesserungspläne . . . . .	16,
Größe der Sanierungsflächen . .	42 acres.

---

<sup>1</sup> Ohne 324 in Parker-Street-Lodging-House.

	Wohnungen	
mit Räumen	beieitigt	errichtet
1	3492	1217
2	1522	3056
3 und mehr	735	2211 <sup>1</sup> .

Der Wiederaufbau erfolgte durch Private. Vertrieben wurden 22 868 Personen und wieder untergebracht 27 780 Personen.

Aus der Freilegung der Sanierungsflächen entstanden Kosten:

für Grunderwerb. . . . .	1 570 160 £,
für Arbeiten. . . . .	99 836 "
	<hr/> 1 669 996 £.

Für den Wiederverkauf des Landes wurden . . . 346 581 " erzielt,

so daß die Nettokosten . . . . . 1 323 415 £

betragen haben.

Vom Metropolitan Board of Works wurden unter den Artizan's Dwellings und Housing of the Working Classes Acts, 1875—90 in Angriff genommen und später vom Graßchaftsrat zu Ende geführt.

Verbesserungspläne . . . . . 6,

Größe der Sanierungsflächen . . . 9 acres.

Vertrieben wurden 6188 Personen und nur 2930 wieder untergebracht in 1183 Räumen. Eine Fläche von 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> acres, von der 1284 Personen vertrieben wurden, blieb als freier Platz liegen.

Die Kosten der Freilegung betrugen:

für Grunderwerb. . . . .	291 511 £,
für Aptsierung . . . . .	22 295 "
	<hr/> Zusammen 313 806 £.

Für Landverkauf u. ab . . . . . 32 133 "

---

Nettokosten 281 673 £,

wovon 51 991 £ auf das oben erwähnte, der Bebauung entzogene Terrain fielen.

Die Errichtung der Gebäude erforderte einen Aufwand von 89 743 £,  
der Wert des Landes ist mit . . . . . 12 520 "  
angenommen,

so daß zu verzinßen und zu tilgen sind . . . . . 102 263 £.

Endlich ist der Wohnungen zu gedenken, welche vom Graßchaftsrat unter den Thames Tunnel (Blackwall) Acts, 1888 und 1889 und der Metropolitan Board of Works (Bridges) Act, 1884 errichtet wurden, bezw. werden.

<sup>1</sup> Außerdem 542 Wohnungen, deren Größe nicht bekannt ist.

Es wurden vertrieben 1210 Personen und wieder untergebracht 1750 Personen in 317 Wohnungen mit 875 Räumen.

Die veranschlagten Kosten der Gebäude einschließlich des Grundwertes betragen 65 000 £, werden sich aber in Wirklichkeit auf etwa 95 000 £ stellen.

Die vorstehenden Zahlen sind dem von C. J. Stewart, dem Clerk der Grafschaft im Auftrage des Housing of the Working Classes Committee erstatteten Berichte über die Arbeiten in den Jahren 1855 bis 1900 entnommen<sup>1</sup>.

Wir fügen aus der Schrift von Alfred Smith, dem früheren Vorsitzenden des Housing Committee, „The Housing Question“ einige Zahlen hinzu, welche sich nur auf Arbeiten des Grafschaftsrats (1890—1900) beziehen. Dabei ist zu bemerken, daß sie nicht die wirklich untergebrachten oder unterzubringenden Personen angeben, sondern nur diejenigen Personen berücksichtigen, welche bei Feststellung der Pläne als „mindestens unterzubringen“ vorgeschrieben waren. Man sieht aus ihnen, wie viel Personen ungefähr in großen Stagenhäusern und wie viel in Cottages untergebracht werden sollen.

	Unter Teil I u. II	Unter Teil III
Tenement Dwellings	8836	5220
Cottage Dwellings	1640	11 000.

Außerdem sind 12 acres an die Hand genommen, auf welchen in Cottages 5295 logiert werden können.

Endlich entnehmen wir einem Bericht von C. J. Stewart in Anlaß der Eröffnung der Boundary-Street-Area die nachstehenden Zahlen, welche sich auf die Arbeiten beziehen, welche vom Metropolitan Board of Works begonnen und vom Grafschaftsrat zu Ende geführt und welche von Anfang bis zu Ende vom letzteren durchgeführt sind. Sie sind von Wichtigkeit, weil sie zeigen, welche Arbeiten schon abgeschlossen, welche noch in der Ausführung begriffen und welche erst geplant sind<sup>2</sup>.

(Siehe Tabelle S. 153.)

Nord Welby hob am 3. März 1900 bei der Einweihung eines neuen Wohnquartiers im Kirchspiel Bethnal green in seiner Ansprache hervor, daß die Gemeindebehörde mit einem Kostenaufwande von 2 Millionen £ schon der Hauswirt von 42 000 Personen der unteren

<sup>1</sup> The Housing Question in London 1855—1900.

<sup>2</sup> Vgl. den Anhang.

Wohnungen	Boundary- Street-Estate	Anderer schon vollendete und bezogene Ge- bäude	In der Er- richtung be- griffene Ge- bäude	Gebäude, für welche Pläne vorbereitet werden
von 1 Raum . . . . .	15	43	25	62
" 2 Räumen . . . . .	541	421	676	1 633
" 3 " . . . . .	400	280	483	1 997
" 4 " . . . . .	103	94	6	26
" 5 " . . . . .	7	1	—	—
" 6 " . . . . .	3	—	—	—
Zusammen	1 069	839	1 190	3 718
Untergebrachte oder unterzubringende Per- sonen . . . . .	5 524	4 536 <sup>1</sup>	5 900	19 990 <sup>2</sup>
Kosten der Gebäude . .	267 597 £	240 151 £	282 880 £	866 549 £
Wert des Landes . . .	63 010 "	38 680 "	42 160 "	142 250 "
Zusammen	330 607 £	278 831 £	325 040 £	1 008 799 £

Klassen geworden ist. Er fügte hinzu, daß man dies nur als einen schwachen Anfang betrachten mußte.

In den obigen Zahlen ist das im Jahre 1885 von der City Corporation ausgeführte Sanierungsprojekt nicht mit berücksichtigt. Damals wurden 164 Slumhäuser niedergerissen. Fünf große fünfstöckige Blocks mit sehr reichlicher Licht- und Luftzufuhr traten an ihre Stelle. Sie enthalten

43 Wohnungen von 3 Zimmern,  
174 " " 2 "  
24 " " 1 Zimmer;

außerdem 20 Läden mit 34 Wohnzimmern, im ganzen also 535 bewohnbare Zimmer.

Die Mieten betragen 9 sh. für 3 Zimmer, 6 sh. bis 7 sh. 6 d. für 2 und 4 sh. für 1 Zimmer. Der Bruttoertrag der Mieten beläuft sich auf 5600, d. h. kaum 3 % des aufgewendeten Kapitals von 201 415 £. Nach Abzug der Ausgaben für Reparaturen, Steuern u., der Mieteausfälle und der nötigen Abschreibungen bleibt eine Verzinsung von kaum 2 % übrig.

<sup>1</sup> Darunter 324 in Parker Street Lodging House.

<sup>2</sup> Darunter 345 in Maypole Alley (Women's) Lodging House und 799 in Mill Lane Site Lodging House.

### Boundary-Street-Scheme<sup>1</sup>.

Das umfangreichste und bedeutendste Sanierungswerk in England ist vom Londoner Graffschaftsrat im Kirchspiel Bethnal green durchgeführt worden auf Boundary street Area.

Die folgende Beschreibung stützt sich auf einen Vortrag von Thomas Blashill, dem Architekten des Graffschaftsrats, des Metropolitan Board of Works und später auf dem 8. Internationalen Kongreß für Hygiene und Demographie in Budapest, September 1894.

Eine kritische Besprechung des vollendeten Werkes hat derselbe Autor 1899 auf dem Kongreß des Sanitary Institute in Southampton gegeben: „Unhealthy Areas and Municipal Rehousing“.

Die Sanierungsfläche umfaßt 15 acres und ist fast vollständig von Gebäuden geräumt worden; nur 2 Kirchen, 3 Volksschulen und 1 große Fabrik sind erhalten geblieben. 20 Straßen sind entfernt und 728 Häuser niedergelegt worden. Die freigelegte Fläche ist nach dem Radialsystem neu aufgeteilt derart, daß ein runder Garten mit einem Durchmesser von 270 Fuß den Mittelpunkt einnimmt und von hier aus 7 Straßen von 50 bis 60 Fuß Breite ausgehen. Auf den zwischen den Straßen liegenden Flächen sind die neuen Gebäude erbaut<sup>2</sup>.

Obgleich Boundary Street Area innerhalb einer englischen Meile vom Centrum der City gelegen ist, gehörten ihre Einwohner der ärmsten Klasse an, lebte daselbst häufig eine ganze Familie in einem einzigen Raume. Die Straßen waren schmal, die Zwischenräume zwischen den Rückwänden der Häuser waren gleichfalls schmal und vielfach noch mit Baulichkeiten zu Handels- und zu Werkstattszwecken besetzt. Die Häuser waren alt und verfallen, die Räume dunkel, schmutzig und ungesund und die Bewohner den Krankheiten unterworfen, welche aus solchen Verhältnissen entstehen. Während der vier Jahre 1886—89 betrug die durchschnittliche Sterblichkeit in diesem Distrikte mehr als 40 pro Mille, während sie in der Pfarochie Bethnal green nicht größer als 22,8 und in ganz London nur 18,8 pro Mille war.

Die alten Häuser wurden allmählich vom Graffschaftsrat erworben, abgebrochen und durch neue ersetzt. Vor Ende 1894 waren fast alle Häuser in den Besitz des Graffschaftsrates übergegangen. Im Juli 1895 berichtete das Public Health and Housing Committee dem Graffschaftsrat,

<sup>1</sup> C. Hugo, Städteverwaltung und Municipal-Socialismus in England. Stuttgart 1897. S. 96. Vgl. den Anhang.

<sup>2</sup> Siehe Anhang Tafel I und II.

daß nur noch 78 alte Häuser bewohnt und daß die bis dahin errichteten neuen Gebäude sämtlich vermietet waren und von 54 Parteien bewohnt wurden. Von diesen hatten früher

11	auf der Sanierungsfläche selbst gewohnt,
19	innerhalb $\frac{1}{4}$ Meile davon,
6	" $\frac{1}{2}$ " "
5	" 1 " "
13	" einer Entfernung von mehr als 1 Meile davon.

Für 934 durch die Sanierung vertriebene Parteien wurde 1897 festgestellt, daß verzogen waren

523	nach Grundstücken innerhalb $\frac{1}{4}$ Meile von der Sanierungsfläche,
286	" " " $\frac{1}{4}$ — $\frac{1}{2}$ Meile,
79	" " " $\frac{1}{2}$ —1 "
46	" " über 1 Meile davon.

Die neuen Gebäude sind 5 Stock hoch. Die Wohnungen bestehen aus 1, 2, 3 und 4 Räumen. Wohnungen mit nur einem Raum giebt es nur sehr wenige. Die Meinung von Vlaschill ist, daß ein Bedürfnis dafür überhaupt nicht vorliegt und sie nur da gebaut werden sollten, also wo sie sehr gut in den Bauplan hineinpassen. Das Hauptbedürfnis besteht für 2 und 3 Zimmer. Wohnungen, in welchen Familien von 4 bis 6 Personen untergebracht werden können. 4 Zimmerwohnungen für Familien mit 6 Kindern braucht man nur in geringer Zahl, weil in der Regel in solchen Familien die älteren Kinder schon mit verdienen und eine solche Familie imstande sein wird, ein kleines Haus zu mieten.

Jeder Wohnraum hat mindestens 144 Qu.-Fuß, jeder Schlafraum mindestens 96 Qu.-Fuß (es sind auch solche mit 160 bzw. 110 Qu.-Fuß vorhanden); die lichte Höhe aller bewohnbarer Räume beträgt 8 Fuß 6 Zoll. Jede Wohnung ist unmittelbar vom Treppenhaus zugängig; die Treppen sind 3 Fuß 6 Zoll breit. Jede Wohnung hat ihren Ausguß, einen Waschtisch und eine Handmangel. Jenseits des Wohnraums ist ein offener Vorplatz, an dem das Klosett, von der Wohnung völlig getrennt liegt. Zu jeder Wohnung gehört ein Kochherd mit Backofen und Kochtisch, ein ventilierter Speiseschrank in der Außenwand, ein Kohlenkasten und ein Anrichtetisch mit zwei Schubkästen, unter welchem sich ein Topfschrank befindet und über welchem drei Borte zur Aufbewahrung von weiterem Küchengerät angebracht sind. Es findet sich ferner ein Kiegel mit 6 Kleiderhaken und ein Rahmen für Aufbewahrung von metallnem Küchengerät.

Gemäß der Rechnung von 2 Personen auf jeden Raum, die der



Grafschaftsrat seinen Bauplänen zu Grunde gelegt hat, müssen die Wohnzimmer zum Schlafen mit benutzt werden. Dieselben sind deshalb so eingerichtet, daß in ihnen leicht ein Bett aufgestellt werden kann, und stehen mit dem Schlafraum durch eine Thür in Verbindung.

Die Leute, an welche die Wohnungen in der Regel vermietet werden, verdienen ungefähr 21 Mk. wöchentlich. In den fertigen Gebäuden betragen die Mieten für 2 Räume mit Zubehör im Erdgeschoß 5 sh. 9 d., für 3 Räume mit Zubehör im ersten Obergeschoß 7 sh. 9 d. pro Woche. In den oberen Geschossen wird der Preis wenig billiger. Diese Preise sind für die in Aussicht genommene Klasse der Bewohner ersichtlich zu hoch. Es wird deshalb vom Grafschaftsrat beabsichtigt, in den weiteren Bauten auch Wohnungen herzustellen, welche im Gegensatz zu den bisher beschriebenen self contained oder complete Wohnungen als associated Wohnungen bezeichnet werden. Letztere sollen aus einem Wohnraum und einem oder zwei, in besonderen Fällen auch drei Schlafräumen bestehen und die Wohnungen desselben Geschosses sollen eine gemeinschaftliche Küche und gemeinschaftliche Klosetts, und zwar getrennt für Männer und Frauen, erhalten. Während von den self contained Wohnungen immer zwei vom Treppenplatz unmittelbar zugänglich sind, werden die associated Wohnungen zu je sechs an einem gemeinschaftlichen Korridor liegen.

Von den ursprünglichen Bewohnern der Boundary Street Area werden 5719, wie schon oben erwähnt, delogiert. Die Neubauten sollen Raum für 4700 Personen schaffen, thatsächlich werden aber 5524 Personen in 1069 Wohnungen untergebracht werden können. Von diesen Wohnungen werden bestehen

15	aus	1	Raum,
541	"	2	Räumen,
400	"	3	"
103	"	4	"
10	"	mehr als 4	Räumen.

Die Kosten der Sanierung werden durch Anleihe gedeckt und müssen nach dem Gesetze in 60 Jahren amortisiert sein, und zwar die Kosten des Grunderwerbes abzüglich der Einnahmen aus wieder verkauftem Grund und Boden, sowie die Kosten der Straßenanlagen u. aus den Steuern, die Kosten der Neubebauung zuzüglich des Wertes von Grund und Boden aus den Erträgen der Neubauten.

Da der Grafschaftsrat von dem Verkaufe der freigelegten Terrains abgesehen und dieselben selbst wiederbebaut hat, so hat er in seine Rech-

nung nur den geschätzten Wert des Grund und Bodens einstellen können. Diese Werthschätzung hatte unter Berücksichtigung des Umstandes zu erfolgen, daß im Sanierungsbezirk kleine Wohnungen nach dem Gesetze zu errichten sind. Sie ist aus diesem und noch aus einem anderen Grunde sehr niedrig ausgefallen. Die Mietpreise dürfen nicht höher gestellt werden, als sie in der Nachbarschaft für ähnliche Wohnungen sind, sie sollen aber andererseits ausreichen, alle Ausgaben zu decken einschließlich der Verzinsung von 3 % und der Amortisationsquote auf Grundwert und Baukosten. Da die Baukosten für Häuser, welche allen hygienischen Anforderungen der Neuzeit entsprechen sollen, ein nicht beliebig zu reduzierender Faktor sind, so kann die Rechnung nur zum Stimmen gebracht werden, wenn der Grundwert möglichst gering angenommen wird.

Bei dem Boundary Street Scheme stellten sich nach dem Voranschlage die Kosten für Grund- und Gebäudeerwerb auf . . . . .	300 000 £
und der Wert des freigelegten und zur Wiederbebauung bestimmten Terrains auf . . . . .	69 110 £.
Die Differenz von . . . . .	230 890 £
und die Kosten der neuen Straßen und des Centralgartens mit . .	48 950 £
zusammen also	279 840 £,

sind zugänglich Zinsen von den Steuerzahlern in 60 Jahren zu amortisieren.

Dagegen wurden die Neubauten auf . . . . .	250 000 £,
die Generalunkosten auf . . . . .	12 500 £
veranschlagt, so daß einschließlich des Wertes des wiederbebauten Terrains von . . . . .	69 110 £
zusammen	331 610 £

aus den Mieten zu verzinsen und zu amortisieren sind.

Die neuen Wohnungen machen sich — dank der geringen Werthschätzung des Grund und Bodens — im allgemeinen bezahlt. Olshausen in seinem Vortrage „Zur Sanierung der Städte“ führt an, daß der Voranschlag für die unter dem Gesetze von 1890 vom Grafschaftsrat erbauten Häuser für das Jahr 1897/98 in Einnahme und Ausgabe mit 23 296 £ abschließt, wovon 9993 £ auf Steuern, Erhaltung *zc.*, 12 869 £ auf Zinsen und Amortisation entfallen.

Die den Gemeinden aus den Improvement schemes erwachsenden Lasten stammen deshalb aus dem Geschäfte mit den Grundstücken und den mancherlei Entschädigungen, welche für die Störung wirtschaftlicher Interessen an Handwerker, Geschäftsinhaber in den Sanierungsbezirken gezahlt wurden. Thomas Blashill giebt den Gesamtbetrag der 1876—98 für Improvement schemes gemachten Ausgaben auf

2 835 227 £ an. Davon gingen beim Verkauf geräumter Grundstücke und als Wert der im Eigenbesitz der Graffschaft verbliebenen nur 668 860 £ wieder ein. Es verblieben also in London mit Ausnahme der City zu Lasten der Steuerzahler Aufwendungen für Improvement schemes in Höhe von 2 166 367 £. Da nun 39 207 Personen dabei dislociert wurden und für einige Hundert mehr neue Wohngelegenheit geschaffen wurde, so ergeben sich als Nettokosten für jede vertriebene Person 55 £. Diese Zahl bedarf allerdings einer Korrektur insoweit, als mit einigen Improvement schemes Straßenverbesserungen und andere Maßnahmen verbunden wurden, welche von dem eigentlichen Sanierungswerk zu trennen sind. Mit Sicherheit stellt sich aber der Kostenaufwand für Sanierungszwecke durchschnittlich auf 45 oder gar 50 £ auf jede dislocierte Person, wie die oben mitgeteilten Zahlen über die Sanierung der Boundary Street Area, bei welcher Verkehrsverbesserungen nicht in Betracht kamen, bestätigt.

Diese enormen Kosten sind darauf zurückzuführen, daß der Grund und Boden der unbewohnbaren Quartiere zu seinem im Centrum der Städte sehr hohen Marktwerte erworben werden muß, und daß andererseits die Ausnutzung desselben zu sanitär einwandsfreien Arbeiterwohnungen nur die Erzielung einer sehr geringen Grundrente zuläßt. Thomas Blashill ist deshalb der Meinung, daß ein anderes Verfahren eingeschlagen werden müßte und unbedenklich eingeschlagen werden könnte, weil es, wie die eben hierüber angeführten Zahlen erkennen lassen, thatsächlich doch nahezu unmöglich ist, die vertriebenen Personen, wie es der Gedanke des heutigen Gesetzes ist, in die neuen Wohnungen zu überführen, andererseits auch keine Veranlassung besteht, für Familien, die bisher in anderen Bezirken wohnten, unter Inanspruchnahme der Steuerzahler auf der Sanierungsfläche Wohnungen zu errichten.

Nach dem Vorschlage Blashills würde die Gemeinde, nachdem eine Area für unbewohnbar erklärt wäre, die Eigentümer zur Bildung eines Trusts veranlassen, der die Räumung der Area, die Neuaufteilung derselben und die Verwertung des bebaubaren Grundes selbst in die Hand zu nehmen hätte, ohne irgend welche lästige Bedingungen. Die Behörde hätte die Bewohner der Fläche vor Räumung derselben genau feststellen und ihre Verhältnisse erforschen zu lassen. Alsdann hätte sie für die Unterkunft der zu Vertreibenden zu sorgen und zwar je nach den Verhältnissen in unmittelbarer Nachbarschaft oder in größerer Entfernung. Eventuell könnte sie zu dem Zwecke in den Außenbezirken auch Arbeiterwohnungen bauen. Den in größerer Entfernung von ihren früheren

Wohnungen Anzusiedelnden würden auf eine Reihe von Jahren Fahrkosten in der Form der Übernahme eines Teiles der Miete an den neuen Hauswirt zu gewähren sein. Ebenso wäre den starken Familien, welche früher in überfüllten Wohnungen hausten und jetzt eine größere Wohnung nehmen müssen, die Mietsdifferenz für 5 bis 7 Jahre abzunehmen. Nur für diejenigen, welche nach Lage ihrer Verhältnisse auf der Sanierungsfläche selbst wieder unterzubringen wären, würde die Stadt vom Trust das erforderliche Terrain zu erwerben und zu bebauen haben. Ferner wären dem Trust für öffentliche Verbesserungen wie Anlegung neuer Straßen, auf Grund von Abschätzungen entsprechende Entschädigungen zu zahlen. Blashill meint, daß bei einem solchen Verfahren die der Gemeinde zur Last fallenden Kosten einer Sanierung auf den vierten Teil der jetzt aufzuwendenden herabgemindert werden würden.

Der Vorschlag eines in Sanierungsarbeiten so erfahrenen Beamten, wie Blashill, ist ohne Zweifel der eingehendsten Beachtung wert. Es will uns aber doch scheinen, daß derselbe die Bedeutung unterschätzt, welche das bisher beobachtete Verfahren des Grafschaftsrats für die Wohnungsfrage im allgemeinen hat. Es verhindert, daß durch Sanierungen schlechter Quartiere eine Verminderung der Wohngelegenheit für kleine Leute eintritt. Wenn auch die Bewohner der Slums in die neuen Wohnungen nicht hineinzubringen sind, weil dieselben ihren Lebensgewohnheiten nicht entsprechen, und weil die neuen Wohnungen für die unterste Bevölkerungsklasse zu teuer sind, so giebt es immerhin Arbeiter genug, welche genügend zahlungsfähig und ordnungsliebend sind, um als Mieter der neuen Wohnungen auftreten zu können. Dadurch werden die Wohnungen dieser wieder frei für die tiefer stehenden Bevölkerungsschichten. Ganz besonders wichtig ist es aber, die Wohngelegenheit für Arbeiter in den Centren solcher Städte nicht zu verringern, wo die Arbeitsstätten ihrer Natur nach nicht in die Außenbezirke hinausverlegt werden können. Dies gilt insbesondere von Hafenstädten, wo die Arbeitsgelegenheit an einen bestimmten Ort gebunden ist, nicht ständig gleichmäßig vorhanden ist und täglich nicht zu derselben Zeit anfängt, endet und durch Pausen unterbrochen wird. Die Arbeiterquartiere in der Nähe des Hafens zu erhalten, ist da von ganz hervorragender Wichtigkeit, um den in Arbeit stehenden oder nach Arbeit ausschauenden Mann nicht ganz von der Familie loszulösen.

Wir halten es für eine durchaus erforderliche Bedingung jeder Sanierung, daß ebenso viele kleine Wohnungen errichtet wie beseitigt

werden, und zwar je nach den Umständen entweder auf derselben Fläche oder in geringerer oder größerer Entfernung von derselben. Ohne diese Voraussetzung würde die bei Sanierungsarbeiten in erster Linie angestrebte Verbesserung der sanitären Verhältnisse ausbleiben. Die aus den Slums vertriebenen Bewohner würden nur dazu beitragen, andere Bezirke und Wohnungen zu überfüllen und keine noch so gute Wohnungspflege würde schließlich stark genug sein, sie daraus zu vertreiben.

## V. Schluß.

Die wichtigste Aufgabe in der Wohnungsfrage bleibt unter allen Umständen, für die unteren Klassen ausreichende Wohngelegenheit zu einer für den Arbeiter erschwingbaren Miete zu beschaffen. Diese Aufgabe darf einerseits durch Sanierungen und Wohnungspflege nicht übermäßig erschwert werden und muß andererseits nach Maßgabe der verfügbaren Mittel positiv gefördert werden. In welcher Weise das zu geschehen hat, näher zu erörtern ist hier nicht unsere Aufgabe. Es muß aber zur Beurteilung der Behandlung der Wohnungsfrage in England hervorgehoben werden, daß gerade nach dieser Richtung auch in England noch wenig geschehen ist. Von den im Teil III des Housing of the Working Classes Act, 1890 behandelten Maßnahmen zur Förderung des Baues kleiner Wohnungen soll demnächst erst in umfassendem Maße Gebrauch gemacht werden. Auch genügen die Maßnahmen, welche von den Städten auf Grund ihrer Befugnisse nach Teil III des Gesetzes von 1890 ergriffen werden können, für sich allein nicht, weil das Bauland auch in den Außenbezirken regelmäßig zu teuer ist. Es muß eine weitblickende Boden- und Verkehrspolitik der Gemeindebehörde hinzukommen. Die Städte müssen sich einen umfangreichen Grundbesitz in ihrer Umgebung sichern zu einer Zeit, in welcher die Grundstücke noch im wesentlichen nach ihrer landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit bewertet werden. Wenn sie alsdann mit fortschreitender Bevölkerungszunahme ihr Land rechtzeitig für den städtischen Anbau aptieren, durch ausreichend schnelle und billige Verkehrsmittel mit den Arbeitscentren in Verbindung bringen, das aufgeschlossene Bauland an den Markt bringen und den Verkaufserlös wieder in billigen entfernteren Grundstücken anlegen, so können die Bodenpreise niedrig genug gehalten werden, daß auch von Privaten den sanitären und sittlichen Anforderungen entsprechende Arbeiterwohnungen hergestellt und zu einem vom Arbeiter

erschwingbaren Preise mit Nutzen verkauft oder vermietet werden können. Ohne die dauernde Mitwirkung der privaten Bauspekulation an der Herstellung von kleinen Wohnungen wird eine befriedigende Gestaltung der Wohnungsverhältnisse nicht zu erreichen sein. Die bisherige Thätigkeit der englischen Stadtverwaltungen, so sehr dieselbe Anerkennung und Nachahmung verdient, hat an den schlimmen Wohnungsverhältnissen im allgemeinen wenig geändert, ebensowenig die Thätigkeit von gemeinnützigen Gesellschaften und Baugenossenschaften, obwohl letztere in England früher als anderwärts ausgebildet und 1898 von solchen 2586 mit 612874 Mitgliedern und einem Kapital von 50 Millionen £ eingetragen waren<sup>1</sup>.

Es fehlt den englischen Städteverwaltungen auch nach dem Zustandekommen des Ergänzungsgesetzes von 1900 an den ausreichenden Befugnissen, um eine gesunde Bodenpolitik zu treiben und damit die Voraussetzungen für eine wirksamere Entfaltung ihrer Thätigkeit auf dem Gebiete der Wohnungspflege und der Sanierung zu schaffen. Unsere deutschen Gemeinden sind in dieser Beziehung in einer viel glücklicheren Lage. Um so weniger sollten sie zögern, die Wohnungsfrage thatkräftig in Angriff zu nehmen.

---

<sup>1</sup> Eduard Bernstein im Archiv für sociale Gesetzgebung und Statistik. XV. Bd. S. 629.



IV.

## Die Wohnungsfrage in Frankreich.

Von

Professor Dr. **H. Albrecht**, Groß-Lichterfelde.





Die „Gutachten und Berichte“ des Vereins für Socialpolitik zur Frage der Wohnungsnot der ärmeren Klassen aus dem Jahre 1886 (Schriften des Vereins Bd. XXX und XXXI) enthalten eine monographische Bearbeitung von A. Raffalovich: „Die Wohnungsfrage in Frankreich“, deren Vollständigkeit und Gründlichkeit ein Zurückgreifen auf die vor dem Berichtsjahre liegende Zeit unnötig erscheinen läßt. Die Aufgabe der vorliegenden Untersuchung beschränkt sich daher auf den Versuch, die von dem genannten Verfasser gegebene Darstellung bis auf die gegenwärtige Zeit zu ergänzen. Wenn wir diesen Versuch von einem den zu schildernden Verhältnissen ferner liegenden Standpunkte aus wagen, so geschieht dies aus einer gewissen Zwangslage heraus. Die Bemühungen der zur Vorbereitung der Untersuchung über die Wohnungsfrage vom Verein für Socialpolitik eingesetzten Subkommission, einen Bearbeiter für diesen Teil der Enquete in Frankreich selbst zu finden, sind leider gescheitert, und zwar hat sich die Ergebnislosigkeit der Bemühungen erst zu einer recht vorgeschrittenen Zeit herausgestellt. Sollte daher eine bei der Bedeutung Frankreichs auf diesem Gebiete recht empfindliche Lücke in der Reihe der zu erstattenden Berichte vermieden werden, so mußte sich eines der Mitglieder der Subkommission entschließen, einzutreten. Die Wahl ist auf den Verfasser gefallen, weil demselben im letzten Sommer Gelegenheit gegeben war, als Mitglied der Jury für die Klasse „Arbeiterwohnungen“ der Pariser Weltausstellung sich eingehender mit dem Gegenstand zu beschäftigen und manche der Einrichtungen, die hier in Betracht kommen, durch den Augenschein kennen zu lernen. Weitere Gelegenheit, Material zu sammeln und die Ansichten maßgebender Persönlichkeiten kennen zu lernen, gab der im Juni 1900 in Paris tagende internationale Kongreß für die Arbeiterwohnungsfrage, dem der Verfasser beiwohnte. Wenn trotzdem die nachfolgende Darstellung Lücken enthält, so mögen die angeführten Thatfachen hierfür als Entschuldigung dienen.

## I. Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.

Die auf die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse bezügliche ältere französische Gesetzgebung, die zum Teil noch heute für die Regelung gewisser Fragen — Beaufsichtigung vorhandener Wohnungen, Beseitigung ungesunder Quartiere — maßgebend ist, gipfelt in dem Gesetz vom 22. April 1850, bezüglich dessen wir auf die Darstellung von Raffalovich verweisen. Es sei hier nur recapituliert, daß es durch das Gesetz in das fakultative Ermessen der Gemeinden gelegt wird, Kommissionen zu ernennen, deren Aufgabe es ist, ungesunde Wohnungen aufzusuchen, den Zustand ihrer Gesundheitswidrigkeit näher festzustellen und dessen Ursachen sowie die Abhilfsmittel anzugeben. Der Gemeinderat entscheidet über die zur Abstellung der Mißstände auszuführenden Arbeiten; gegen die Entscheidung der Gemeinden steht der Rekurs an den Präfecturrat offen. Werden die aufgegebenen Verbesserungen innerhalb bestimmter Fristen nicht vorgenommen, so verfällt nach einem durch das Gesetz geregelten Verfahren der Eigentümer oder Pächter der Wohnungen in Geldstrafen bis zum Doppelten des Geldwertes der vorzunehmenden Arbeiten. Ist festgestellt, daß die Wohnung eine Affanierung nicht zuläßt und daß die Ursachen der Gesundheitswidrigkeit in der Wohnung selbst liegen, so kann die Gemeindebehörde deren Vermietung als Wohnung bis auf weiteres verbieten. Das gänzliche Verbot kann nur vom Präfecturrat ausgesprochen werden, gegen dessen Entscheidung Rekurs an den Staatsrat offen steht. Ist die Gesundheitswidrigkeit das Ergebnis von äußeren und bleibenden Ursachen oder können die Ursachen nur durch zusammenhängende Arbeiten beseitigt werden, so ist dem Gemeinderat die Befugnis gegeben, das Zwangsenteignungsverfahren einzuleiten und die Teile der Grundstücke, welche nach bewerkstelligter Affanierung außerhalb der für die neuen Bauten festgestellten Baufluchtlinien bleiben, in öffentlicher Versteigerung zu veräußern.

Wie bereits Raffalovich festgestellt hat und wie durch weitere Berichte<sup>1</sup> bestätigt wird, stehen die Bestimmungen des genannten Gesetzes lediglich auf dem Papier. Vergebens forderten ministerielle Erlasse vom 11. August 1850, 27. Dezember 1858, 9. September 1878, ein

<sup>1</sup> Muller et Cacheux, Les habitations ouvrières en tous pays. Paris 1889. An den hier dargelegten Verhältnissen hat sich, wie Verfasser feststellen konnte, bis heute nichts geändert.

Erlaß des Staatsrats vom 24. Mai 1864 die Präfekten, die Bezirks- und Gesundheitsräte auf, den Eifer der Gemeindebehörden anzufachen. Auf 36 000 Gemeinden kamen im Jahre 1853 nur 228 Kommissionen, im Jahre 1858 520. Zwanzig Jahre später, im Jahre 1878, waren die Vorschriften des Gesetzes fast überall vergessen, und wohl kaum acht oder zehn Gemeinden brachten sie zur Anwendung. 1889 waren Kommissionen nur noch in Paris, Lille, Roubaix, Nancy und Le Havre in Thätigkeit. Verschiedene Gesetzentwürfe, die in der Folge eingebracht wurden, um das Gesetz von 1850 zu amendieren, sind nicht zur Verabschiedung gelangt, und es ist noch heute die Frage der Wohnungsbeaufsichtigung und der Beseitigung ungesunder Quartiere in Frankreich eine ungelöste.

Wirksamere als die Bestimmungen des Gesetzes von 1850 hat sich, was insbesondere die Stadt Paris anbetrifft, eine Verordnung des Polizeipräfekten vom 25. Oktober 1883 erwiesen, welche das gewerbmäßige Vermieten von möblierten Wohnungen reglementiert und der Beaufsichtigung sanitätspolizeilicher Organe unterstellt (s. Raffalovich a. a. O.).

Wie sich unter dem Geltungsbereich der vorstehend kurz skizzierten Gesetzgebung die thatfactlichen Verhältnisse, insbesondere in Paris, gestaltet haben, ist von Raffalovich eingehend geschildert. Wenn er dabei wesentlich von eigenen persönlichen Eindrücken und denjenigen einzelner litterarischer Gewährsmänner ausgeht und dadurch seine Darstellung entschieden an Farbe gewinnt, entbehrt dieselbe, weil damals eine amtliche Wohnungsstatistik in Paris und im übrigen Frankreich noch nicht existierte, der exakten zahlenmäßigen Unterlagen, die einen Vergleich mit den Verhältnissen an anderen Orten ermöglichten. Diese Lücke ist heute bis zu einem gewissen Grade ausgefüllt: seit 1891 wird in Paris, seit 1896 auch in den übrigen französischen Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern<sup>1</sup> die Zahl der vorhandenen Wohnungen, die Zahl der Räume, aus welchen die einzelnen Wohnungen bestehen, und endlich die Zahl ihrer Bewohner amtlich festgestellt. Dazu kommen einige Feststellungen untergeordneter Art, z. B. betreffs des Vorhandenseins besonderer Aborte etc. Unter Wohnraum ist dabei jeder Raum einschließlich der Küche verstanden, der groß genug ist, um ein Bett zu fassen. Wenn eine solche Feststellung, die bezüglich des Luftraumes und der sonstigen Beschaffenheit der als Wohnräume dienenden Gelasse den

<sup>1</sup> Über diese letzteren liegen Veröffentlichungen unseres Wissens noch nicht vor.

weitesten Spielraum läßt, auch kein erschöpfendes Bild von den tatsächlich bestehenden Verhältnissen giebt, so läßt sie doch eine Reihe interessanter Schlüsse auf die Pariser Wohnungsverhältnisse zu, die wir hier an der Hand der Veröffentlichungen von J. Bertillon<sup>1</sup> etwas eingehender ins Auge fassen wollen.

Eine Gegenüberstellung der bei der Aufnahme des Jahres 1896 erhobenen Zahl der Haushaltungen, gesondert nach der Zahl der zugehörigen Personen, und der vorhandenen Wohnungen, gesondert nach der Zahl der Wohnräume, ergibt zunächst die nachstehende interessante kleine Tabelle:

Tabelle I.

Zahl der Haushaltungen	Bestehend aus Personen	Zahl der Wohnungen	Bestehend aus Räumen
294 771	1	369 211	1
256 969	2	223 553	2
174 683	3	177 374	3
106 342	4	82 720	4
57 462	5	33 998	5
28 863	6	20 778	6
14 341	7	11 352	7
6 901	8	8 029	8
3 275	9	4 340	9
3 768	10	10 764	10
947 375		942 119 <sup>2</sup>	

Berechnet man aus dieser Tabelle einerseits die Gesamtzahl der Einwohner und andererseits die der vorhandenen Wohnräume, so ergibt sich die interessante Tatsache, daß im allgemeinen Durchschnitt annähernd auf jeden Einwohner ein Wohnraum (genau gerechnet 1,08 in der inneren Stadt, 1,02 in der „banlieue“) entfällt. Aber schon ein Blick auf die Tabelle läßt erkennen, daß, während die größeren Wohnungen in einem erheblichen Überschuß vorhanden sind, die kleineren Haushaltungen zu einem großen Teil auf Wohnungen angewiesen sind, in denen sich das Verhältnis der vorhandenen Räume zu der Zahl der Bewohner recht ungünstig gestaltet. Wie sich die Bevölkerung im ein-

<sup>1</sup> J. Bertillon, Les logements surpeuplés à Paris en 1896. Revue d'hygiène et de police sanitaire XXI (1899), p. 588.

<sup>2</sup> Die leerstehenden Wohnungen und diejenigen von unbekannter Bewohnerzahl nicht mitgezählt.

zahlen auf die verschiedenen Kategorien von Wohnungen verteilt, erhält aus der folgenden Tabelle:

Tabelle II.

Wohnungen bestehend aus Räumen <sup>1</sup>	Haushaltungen bestehend aus Personen										Sa.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
0 <sup>2</sup>	382	135	90	78	26	28	13	3	2	9	766
1	221 767	97 123	32 377	12 009	3 905	1 243	449	204	37	97	369 211
2	38 122	75 731	54 319	31 197	14 065	5 829	2 650	1078	378	184	223 553
3	19 678	49 650	49 548	29 892	15 673	7 566	3 083	1400	558	326	177 374
4	8 396	19 874	19 905	15 983	9 641	4 751	2 365	992	486	323	82 720
5	2 583	7 132	7 990	6 519	4 809	2 665	1 293	551	224	232	33 998
6	1 207	3 325	4 964	4 244	3 303	1 856	961	509	199	210	20 778
7	505	1 331	2 249	2 401	2 082	1 276	793	382	173	160	11 352
8	248	715	1 334	1 539	1 471	1 108	764	414	215	221	8 029
9	112	374	555	765	744	650	504	266	197	173	4 340
10	197	445	834	1 308	1 514	1 614	1 338	1066	772	1676	10 764
Unbekannt	1 574	131	518	407	229	277	128	36	34	157	4 490
Summa	294 771	256 969	174 683	106 342	57 462	28 863	14 341	6901	3275	3768	947 375

Bertillon sieht nun eine Wohnung mit einem Wohnraum pro Bewohner als ausreichend an; unzureichend ist für ihn eine Wohnung, wenn mehr als eine, aber weniger als zwei Personen auf einen Wohnraum kommen, und er bezeichnet sie als überfüllt, wenn mehr als zwei Personen auf einen Wohnraum entfallen. Es leuchtet ohne weiteres ein, daß dieser Maßstab kein für alle Fälle zutreffender ist, denn ein kleines Zimmer kann bereits durch weniger als zwei Personen überfüllt werden, während unter Umständen ein großer Wohnraum durch mehr als zwei Personen noch nicht überfüllt zu sein braucht. Den aus äußeren Gründen gewählten Maßstab indessen für die Beurteilung zu Grunde gelegt, ergibt sich aus den weiteren Berechnungen von Bertillon, daß von der Gesamtbevölkerung von Paris wohnen:

(Siehe Tabelle S. 170.)

Diese Zahlen sind im Vergleich zu anderen Großstädten noch günstige zu nennen; denn wenn aus den vorhandenen Unterlagen die entsprechenden Zahlen für die anderen Hauptstädte berechnet werden — eine Berechnung, die natürlich nur mit großer Reserve zu beurteilen ist —

<sup>1</sup> Massenwohnungen (Kasernen, Pensionen, Klöster, Hospitäler u. f. w.) nicht mitgezählt.

<sup>2</sup> Haushaltungen, die auf Schiffen, Wagen, in Ställen u. f. w. angebracht sind.

so ergeben sich nach Bertillon folgende Anteile der überfüllten Wohnungen

	auf 1000 Einwohner
London (1891). . . . .	200
Berlin (1885). . . . .	280
Wien (1890). . . . .	280
Budapest (1891, diese Angabe wird z. B. von Krözi bestritten). . . . .	740
Sankt Petersburg (1890). . . . .	460
Moskau (1882). . . . .	310

Tabelle III.

	Paris		Bannmeile	
	absolut	‰	absolut	‰
In überfüllten Wohnungen (weniger als $\frac{1}{2}$ Raum auf den Bewohner). . . . .	365 000	149	107 000	142
In unzureichenden Wohnungen (weniger als 1 und mehr als $\frac{1}{2}$ Raum auf den Be- wohner). . . . .	887 000	363	288 000	381
In ausreichenden Wohnungen (1 Raum auf den Bewohner). . . . .	648 000	266	166 000	219
In geräumigen Wohnungen (mehr als 1 und weniger als 2 Räume auf den Be- wohner). . . . .	337 000	138	117 000	154
In sehr geräumigen Wohnungen (mehr als 2 Räume auf den Bewohner). . . . .	189 000	78	72 000	95
Auf Schiffen, Wagen u. . . . .	2 000	1	1 000	1
Unbekannt . . . . .	13 000	5	7 000	8
Summa	2 443 000	1000	758 000	1000

Je köpfiger ein Haushalt ist, um so seltener fällt natürlich auf jedes Glied desselben ein Wohnraum. Von den aus zwei Personen bestehenden Haushaltungen genügen 378 ‰, von den dreiköpfigen 496 ‰, von den vierköpfigen 687 ‰, von den fünfköpfigen 754 ‰, von den sechsköpfigen 764 ‰, von den siebentköpfigen 753 ‰ diesem Anspruch nicht.

Was, von der durch die vorstehenden Zahlen nachgewiesenen Überfüllung abgesehen, die Beschaffenheit der Pariser Wohnungen im einzelnen anbetrifft, so geht aus der Bertillon'schen Statistik hervor, daß, wie in anderen Großstädten auch, insbesondere die Beschaffenheit der Aborte zu vielen Anständen Veranlassung giebt. Klosetts für die Alleinbenutzung haben nur 25 ‰ aller vorhandenen Wohnungen, ein Prozentatz, der für die kleinsten Wohnungen von einem und zwei Räumen natürlich noch erheblich herabsinkt. Im übrigen trifft für Paris im allgemeinen das Gleiche zu, was den Wohnungsnotstand in Berlin und

anderen Großstädten charakterisiert: es ist nicht so sehr die Beschaffenheit der Wohnungen an sich, wie z. B. in London und anderen englischen Großstädten, von deutschen Städten namentlich in Hamburg, welche das Wohnungselend hervorruft, sondern die Überfüllung der Wohnungen, wie sie in den vorstehenden Zahlen ihren Ausdruck findet. Die Überfüllung beschränkt sich nicht etwa auf den eigentlichen Kern der Stadt, in dem sich naturgemäß aus Gründen, die mit den Erwerbsverhältnissen zusammenhängen, die Bevölkerung zusammendrängt, sondern sie dehnt sich, wie aus Tabelle III hervorgeht, auf die gesamte Banneile aus und stellt somit, ganz entsprechend den Zuständen, denen wir in Berlin und in anderen deutschen Großstädten begegnen, ein Universalübel dar, das in einer fehlerhaften Bodenpolitik und der dadurch bedingten Preissteigerung des Grund und Bodens seine Ursache hat. Die in Frankreich mehr noch als bei uns hervortretende Neigung, in dieser Beziehung alles dem freien Spiel der Kräfte, d. h. in diesem Falle der uneingeschränkten Herrschaft des Großkapitals zu überlassen, giebt wenig Aussicht, daß sich hierin in absehbarer Zeit etwas ändern wird.

## **II. Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.**

Die Fürsorge der Arbeitgeber für das Wohnungsbedürfnis der in ihren Betrieben beschäftigten Arbeiter, in Frankreich ebenso wie in Deutschland die am frühesten auftretende Fürsorgeform auf diesem Gebiete, wird von Raßalovich nur kurz gestreift: die damalige Enquete des Vereins für Socialpolitik erstreckte sich ausschließlich auf die Städte, während sich die Wohnungsfürsorge der Fabrikanten in Frankreich vorwiegend auf solche industriellen Unternehmungen beschränkt, die, in größerer Entfernung von den Städten gelegen, in ihrem eigenen Interesse gezwungen sind, wenn sie überhaupt Arbeiter heranziehen wollen, für die Unterkunft derselben zu sorgen. Es soll damit natürlich nicht gesagt sein, daß nicht in manchen Fällen auch das Wohlwollen und der Wunsch, den Arbeitern bessere Wohnungen, als ihnen auf andere Weise zur Verfügung stehen würden, zu beschaffen, hierbei leitend gewesen sind. Wenn indessen Raßalovich meint, daß für diese Kategorie von Wohnungsbedürftigen in Frankreich im allgemeinen die Wohnungsfrage befriedigend gelöst sei, so können wir uns dieser etwas optimistischen Auffassung keineswegs anschließen. Die Frage dürfte in dieser Beziehung in Frankreich nicht anders liegen als in Deutschland, nämlich so, daß ein Teil



der Industrie, namentlich der Großindustrie, in befriedigender Weise, ein anderer, größerer Teil mangelhaft, und der größte Teil gar nicht für die Unterbringung ihrer Arbeiter in Familienwohnungen, bezw. in Schlafhäusern für die Unverheirateten gesorgt hat.

Unter den großen industriellen und Verkehrsunternehmen, die auf diesem Gebiete besonders hervortreten, nennt schon Cacheux<sup>1</sup> die großen Eisenbahngesellschaften, wie die Compagnie française de l'Est, du Nord, d'Orléans u. a., die einerseits selbst für ihre Angestellten Wohnungen zum Vermieten bauen, andererseits ihnen die Ansiedelung in eigenen Häusern erleichtern. Unter den großen Berg- und Hüttenwerken, auf die Raffalovich Bezug nimmt, ragten schon auf der Pariser Ausstellung des Jahres 1889 die Compagnie des Mines d'Anzin und die Compagnie des Mines de Blanzay hervor. Die erstere hatte damals bereits 2628 Arbeiterwohnungen gebaut, die im allgemeinen an die Arbeiter vermietet, in Ausnahmefällen denselben aber auch gegen Zahlung einer Annuität zum Herstellungspreise überlassen werden. Die letztgenannte Gesellschaft besaß im Jahre 1889 über 1000 Wohnungen zum Vermieten und hatte außerdem eine halbe Million Francs aufgewendet, um Arbeiter in der Weise anzusiedeln, daß sie ihnen den Baugrund zu einem billigen Preise und auf Kredit überläßt und ihnen ein Bau-darlehen von je 1000 Fr. zinsfrei gegen Abzahlung im Verlauf von zehn Jahren gewährt. Die Société des Mines de Lens mit dem Sitz in Lille, die auf der Ausstellung von 1900 ihre hierhergehörigen Einrichtungen zur Darstellung brachte, bietet ein typisches Beispiel eines Unternehmens, das, in vollständig abgelegener Gegend errichtet, erst Wohnungen schaffen mußte, um überhaupt ihre namentlich aus Belgien herangezogenen Arbeiter unterzubringen. Sie hat diese Aufgabe in großem Stil und mit Geschick gelöst und nach und nach eine ganze Anzahl von Ansiedelungen mit insgesamt 4300 Wohnungen der verschiedensten Typen errichtet, die für einen billigen Zins an die Arbeiter vermietet werden.

Unter den eigentlichen Fabrikbetrieben, die sich die Lösung der Wohnungsfrage für ihre Arbeiter haben angelegen sein lassen, ist die Compagnie des Cristalleries de Baccarat (Meurthe et Moselle) wohl überhaupt einer der ersten, die an diese Frage herangetreten sind. Sie hat nach Cacheux schon im Jahre 1750 die ersten Arbeiterwohnungen

---

<sup>1</sup> E. Cacheux, *État des habitations ouvrières à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle*. Paris 1891.

gebaut. Heute beherbergt sie 247 Arbeiterhaushaltungen, und zwar einem alten lokalen Brauche folgend, vollkommen unentgeltlich, in kleinen, reihenförmig angeordneten Einzelwohnungen in der unmittelbaren Umgebung der Fabrik, deren jeder ein kleiner Garten zugeteilt ist. In einzelnen Fällen begegnen wir auch hier dem System des Eigentums-erwerbs durch allmähliche Abzahlung. Bemerkenswert unter diesen Beispielen ist der von der bekannten Champagnerfirma Chandon & Cie. (Moët et Chandon successeurs) eingeschlagene Weg, der übrigens auch in Deutschland (königlich preussische Bergverwaltung) ein Analogon findet. Sobald der Arbeiter selbst soviel erspart hat, daß er ein Terrain erwerben kann, gewährt ihm die Firma gegen hypothekarische Eintragung ein Baudarlehen, das in jährlichen Raten entsprechend dem Jahreseinkommen des Betreffenden zurückzahlen ist. Bezüglich der Auswahl des Terrains und der Bauausführung ist dem Arbeiter volle Freiheit gelassen. Auf Wunsch stellt ihm die Firma den Architekten, der unter Berücksichtigung der besonderen Wünsche des Bauenden die Ausführung leitet. Bei Ausführung durch einen fremden Unternehmer behält sich die Firma die Prüfung der Pläne und die Überwachung des Baues vor. Die Baudarlehen bewegen sich in einer Höhe von durchschnittlich 5500 Fr. In Krankheitsfällen werden die Annuitäten gestundet. Langjährigen Arbeitern wird in der Regel, nachdem der größere Teil des Darlehens getilgt ist, ein Restbetrag von einigen hundert Francs ganz erlassen.

Aus diesen wenigen Beispielen, die aus der großen Zahl der uns vorliegenden Ausstellungsschriften herausgegriffen sind, geht hervor, daß die verschiedenen Formen, in denen sich die Arbeitgeberfürsorge auf diesem Gebiete in Deutschland bewegt, auch in Frankreich ihre Vertretung finden. Die weitaus größte Zahl, deren Berichte uns vorliegen, verfährt indessen nach dem auch bei uns vorwiegenden System der mietweisen Überlassung der Wohnungen an die Arbeiter, wobei der Mietzins, je nach dem Grade des Wohlwollens, von dem die Unternehmung geleitet wird, so bemessen ist, daß er eine höhere oder eine niedrigere Verzinsung des Anlagekapitals gewährleistet.

Was Staat und Gemeinde in Frankreich bis Ende der achtziger Jahre zur Herstellung von Wohnungen für die unbemittelten Bevölkerungsklassen gethan haben, ist von Raffalovich und Cacheux a. a. O. dargelegt. Es handelt sich dabei um ganz minimale Anläufe, die auch in der Folgezeit zu keinem höheren Aufschwunge geführt haben, eine Erscheinung, die hinreichend erklärt wird durch die Auffassung der herrschenden Parteien in Frankreich, die jedes direkte Eingreifen der

öffentlichen Gewalt in die Wohnungsfrage perhorreszieren. Dieser auch von Raïssalovich in seinem Bericht an den Verein für Socialpolitik mit großer Schärfe hervor gehobene Standpunkt kam auf dem Pariser internationalen Wohnungskongreß (1900) — allerdings von den deutschen, belgischen und einem Teil der englischen Delegierten energisch bekämpft — zu erneutem Ausdruck. Es ist das derselbe Standpunkt, der auch in der gesamten französischen Gesetzgebung — der älteren sowohl wie der noch zu besprechenden neueren — es durchgesetzt hat, daß man vor jeder zwangsweise durchgreifenden Bestimmung Halt gemacht und alle Maßnahmen in das fakultative Ermessen von Körperschaften gelegt hat, bei deren Zusammenfügung eigentlich von vornherein nur halbe Maßregeln zu erwarten waren.

Was daher in Frankreich, abgesehen von der Fürsorge der Arbeitgeber für ihre Arbeiter, also vornehmlich in den Städten für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Massen — und es handelt sich hier nicht ausschließlich, zum Teil nicht einmal vorwiegend um die Arbeiter im engeren Sinne — geschehen ist, nimmt seinen Ausgang von der privaten Initiative, ist zunächst zurückzuführen auf das Wirken einzelner Persönlichkeiten, unter denen Männer wie Leroy-Beaulieu, Léon Say, Georges Picot, Jules Siegfried in erster Linie genannt werden müssen, die durch ihr unentwegtes Eintreten für die Gesundung der Verhältnisse auf dem Gebiete des Wohnungswesens die öffentliche Meinung auf diese Frage hingelenkt und die zerstreuten Kräfte zu gemeinsamem Vorgehen gesammelt haben. Freilich stehen sie alle unter dem Einfluß jener einseitigen, in Frankreich noch herrschenden Doktrin, die auch auf diesem Gebiete möglichst alles dem freien Spiel der Kräfte überlassen will und dabei vergißt, daß die heute alles beherrschende unter den Kräften, das große Kapital, einer gesunden Entwicklung des Wohnungswesens feindlich gegenübersteht.

Die Form, unter welcher man in Frankreich zunächst die Lösung der Frage anstrebte, ist die der gemeinnützigen Aktiengesellschaft, die auch in Deutschland den Ausgang für die gleichgerichteten Bestrebungen gebildet hat. Die ältesten derartigen Gesellschaften sind die 1866 begründete Société des maisons ouvrières in Amiens (heute in Liquidation) und die 1867 ins Leben getretene Compagnie immobilière pour la construction des maisons d'ouvrières in Lille. In Paris, bezw. seinen Vororten, entstand die erste gemeinnützige Baugesellschaft im Jahre 1882, die Société des habitations ouvrières de Passy-Auteuil. Raïssalovich berichtet in seiner Denkschrift über weitere derartige Unternehmungen in

St. Quentin, Reims, Nancy, le Havre, Bolbec in der Normandie, Rouen, Orléans, Lyon, Bordeaux, Nîmes und Grenoble; einzelne von diesen sind inzwischen wieder eingegangen, bezw. in Liquidation getreten. Insgesamt bestehen heute noch zehn (darunter zwei in Liquidation) von den vor 1886 gegründeten Gesellschaften. Die Mehrzahl derselben erblickt das Ziel ihrer Thätigkeit ausschließlich oder vorwiegend in der Errichtung kleiner Wohnhäuser, die auf dem Wege der Teilzahlungen in das Eigentum der Mieter übergehen. Eine Minderzahl beschränkt sich auf die Vermietung der Wohnungen, die in diesem letzteren Falle teilweise auch in größeren Miethäusern angeordnet sind. Einen kräftigen Impuls erhielt die Begründung weiterer Baugesellschaften durch die 1890 erfolgte Gründung der Société française des habitations à bon marché mit dem Sitz in Paris, die eine Centralstelle für das gesamte Wohnungswesen bildet und eine eifrige propagandistische Thätigkeit ausübt. Nach dem Jahresbericht der Gesellschaft auf das Jahr 1899 bestanden zu diesen Zeiten in Frankreich insgesamt 69 Gesellschaften, die sich mit der Herstellung billiger Wohnungen auf gemeinnütziger Basis beschäftigten, darunter 44 Aktiengesellschaften, 19 auf dem Princip der Selbsthilfe begründete Gesellschaften, eine Kreditgesellschaft, ein Sparverein und vier Wohlthätigkeitsgesellschaften. Unter den Aktiengesellschaften befand sich eine, unter den Gesellschaften auf der Basis der Selbsthilfe waren vier, die noch keinerlei Bauhätigkeit zu verzeichnen hatten; von ersteren befanden sich zwei, von letzteren eine in Liquidation, so daß im ganzen 61 Gesellschaften zur Zeit des Berichtes in Wirksamkeit waren. Etwa ein Duzend Gesellschaften, die zur Zeit des Berichtes in der Bildung begriffen waren, sind in dieser Statistik unberücksichtigt geblieben. Über die gesamte Geschäftsgebarung der 61 Gesellschaften giebt die nachstehende Tabelle einen Überblick:

(Siehe Tabelle S. 176.)

Die Gesamthätigkeit der französischen gemeinnützigen Baugesellschaften ist somit, sogar im Vergleich zu den entsprechenden Einrichtungen in Deutschland, als eine recht bescheidene zu bezeichnen. Bei weitem die erfolgreichste unter den französischen Baugesellschaften ist die Société de logements économiques et d'alimentation in Lille, die in der vorgenannten Statistik mit 1447 ausgeführten Wohnungen auftritt, deren Immobilienwert im Betrage von 5 477 900 Mark mehr als den dritten Teil dessen darstellt, was alle 61 Gesellschaften zusammengenommen für den Bau von Wohnungen aufgewandt haben. Mit mehr als einer Million an Bauwerten figurirt ferner die Société philanthropique in

Tabelle IV.

Übersicht über die gemeinnützige Bautätigkeit in Frankreich 1899.

	Aktienge- sell- schaften	Gesellschaften auf der Basis der Selbsthilfe	Kredit- gesellschaften	Sparkasse	Wohlf- thätigkeits- gesellschaften
Zahl der Gesellschaften . . . . .	41	14	1	1	4
I. Finanzgebarung der Gesellschaften					
Betriebskapital . . . . .	10 763 800	712 080	500 000	2 000 000	2 713 658
Eingezahltes Kapital . . . . .	9 594 215	497 142	125 000	600 000	2 504 699
Zurückgezahltes Kapital . . . . .	200 000	2 750	—	60 000	—
Kontabillerte Darlehen . . . . .	4 347 400	717 051	940 000	—	198 959
Zurückgezahlte Darlehen . . . . .	397 400	16 400	—	—	—
Immobilienwert . . . . .	14 304 624	1 116 339	—	458 050	2 869 018
Wert der Grundstücke . . . . .	564 254	24 630	—	—	8 000
Gesellschaftliche Reserven . . . . .	136 861	8 290	—	65 607	—
Freiwillige Reserven . . . . .	256 626	945	—	—	9 635
Amortisationsreserven . . . . .	452 910	—	—	—	—
II. Ausgeführte Bauten					
a) Wohnungen zum Vermieten					
Einzelhäuser, Zahl . . . . .	622	99	—	—	33
Wert . . . . .	2 476 563	482 538	—	—	241 529
Größere Mietshäuser, Zahl . . . . .	224	18	—	16	20
Zahl der Wohnungen . . . . .	2 255	70	—	39	379
Zahl der Läden . . . . .	18	—	—	—	—
Wert . . . . .	8 792 217	269 070	—	114 000	1 964 129
b) Häuser zum Eigentumswert					
Bereits verkaufte Häuser, Zahl . . . . .	479	19	—	14	33
Wert . . . . .	2 082 315	136 707	—	69 000	143 645
Mit Anwartschaft auf Erwerb vermietete Häuser, Zahl . . . . .	488	77	—	23	20
Wert . . . . .	2 779 465	477 019	—	144 500	163 360
Höhe der bereits erfolgten Abschaltungen . . . . .	950 586	98 773	—	56 500	16 336
Restausgabes . . . . .	1 838 879	378 246	—	88 000	147 024

Paris, eine Wohlthätigkeitsgesellschaft, die aus verschiedenen Stiftungen die Mittel zum Wohnungsbau bezieht. Beide Gesellschaften bauen große Miethäuser mit vielen Wohnungen und nicht ausschließlich für Arbeiter, sondern, wie die Mietpreise (von 90—500 Fr.) erkennen lassen, für alle Schichten der weniger bemittelten Bevölkerung. Gleichfalls ausschließlich größere Miethäuser bauen die Société des habitations économiques in Paris und die Société des habitations salubres et à bon marché in Marseille, die bezw. für 701 644 und 338 017 Fr. Bauwerte besitzen. Die Société des habitations économiques in St. Denis und die Marfeiller Sparcasse, die für 456 700, bezw. 459 756 Fr. Häuser hergestellt haben, beschränken sich ebenfalls auf das Vermieten, bauen aber neben größeren Miethäusern auch kleine Einzelhäuser. Miethäuser größerer und kleinerer Typen und daneben Häuser zum Eigentumserwerb erstellen die Société immobilière in Nancy (Wert der Häuser 845 350 Fr.) und die Société Lyonnaise de maisons salubres et à bon marché in Lyon (760 000 Fr.), ausschließlich Einzelhäuser für beide Zwecke die Compagnie immobilière in Lille (1 038 555 Fr.) und die Société des habitations ouvrières de Passy-Auteuil in Paris (561 818 Fr.). An der Spitze der Gesellschaften, die ausschließlich Einzelhäuser zum Eigentumserwerb bauen, steht die Aktiengesellschaft „La ruche roubaisienne“ in Roubaix (1 111 928 Fr.), der sich die Société havraise des cités ouvrières in Le Havre (513 880 Fr.) anschließt.

Was die Aufbringung der Mittel und die finanziellen Erfolge der Gesellschaften anlangt, so scheinen im allgemeinen die größeren unter ihnen, die bereits über namhafte Rücklagen verfügen, keine Schwierigkeiten in dieser Beziehung zu haben. Die Aktien derselben, für die in der Regel eine gute Verzinsung ( $4-4\frac{1}{2}\%$ ) angestrebt wird, bilden beliebte Anlagepapiere. Interessant ist eine Mitteilung der großen Lyoner Gesellschaft, der zufolge neue Anleihen, welche dieselbe auflegt, regelmäßig vielfach überzeichnet werden. Das Gleiche ist natürlich nicht der Fall bei den kleineren, noch nicht sicher fundierten Gesellschaften, namentlich bei den erst der neueren Zeit angehörigen Gesellschaften auf der Basis der Selbsthilfe, die es überhaupt erst zu recht bescheidenen Erfolgen gebracht haben.

Eine Besserung namentlich in dieser Beziehung wurde angestrebt durch das Gesetz betreffend die Errichtung billiger Wohnungen (Loi relative aux habitations à bon marché) vom 30. November 1894, das wesentlich der Initiative der oben genannten Société française des habitations à bon marché seine Entstehung verdankt. Der

Bedeutung dieses Gesetzes als dem weitaus wichtigsten Fortschritt der letzten Jahre in Beziehung auf die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in Frankreich werden wir hier eine etwas eingehendere Betrachtung zu widmen haben, wobei einige vergleichende Hinweise auf das einige Jahre früher erlassene belgische Gesetz, betreffend die Arbeiterwohnungen (s. den betreffenden Abschnitt), das für das französische in mancher Beziehung vorbildlich gewesen ist, dem Verständnis förderlich sein dürften.

Das französische Gesetz vom 30. November 1894 beschränkt sich nicht, wie das belgische Gesetz vom 9. August 1889, auf die Wohnungsfürsorge für Arbeiter im engeren Sinne, sondern (Art. 1) erstreckt sich auf den Bau von Wohnungen „1. durch Privatpersonen und Gesellschaften zum Vermieten, bezw. zum Verkauf gegen einmalige Zahlung oder gegen Ratenzahlungen an Personen, die noch nicht im Besitz eines Hauses sind, insbesondere an Arbeiter oder Angestellte, die hauptsächlich von dem Ertrag ihrer Arbeit oder von ihrem Gehalt leben; 2. durch die Unternehmer selbst für die persönliche Benutzung.“ Somit findet das Gesetz Anwendung sowohl auf Privatpersonen, welche sich für den eigenen Gebrauch ein Haus bauen wollen, wie auf Unternehmer und Gesellschaften, die billige Häuser zum Vermieten oder zum Verkaufen herstellen. Die Ausdehnung des Gesetzes auf Angestellte, gering besoldete Beamte u. s. w. entspricht den Erfahrungen, die man in Belgien gemacht hat, wo von den ausführenden Organen wiederholt der Wunsch ausgesprochen ist, es möge das Gesetz auch auf die hier bezeichneten Personenkategorien ausgedehnt werden. Als Maßstab für den Begriff einer billigen Wohnung (Art. 5) dient der Mietzwert, welcher bei der Erhebung der Grundsteuer zu Grunde gelegt wird und der in Städten von weniger als 1000 Einwohnern 90 Fr., von 1000—5000 Einwohnern 150 Fr., von 5000—30 000 Einwohnern 170 Fr., von 30 000—200 000 Einwohnern und solchen, die innerhalb 40 Kilometer von Paris gelegen sind, 220 Fr., von mehr als 200 000 Einwohnern 300 Fr. und in Paris selbst 375 Fr. nicht um mehr als ein Zehntel übersteigen darf.

Die Mittel, durch welche der Zweck des Gesetzes — die Erleichterung und Förderung des Baues billiger kleiner Wohnungen — erreicht werden soll, sind erstens die Einsetzung von Komitees (Comités d'habitations à bon marché) analog den „Comités de patronage des habitations ouvrières“ des belgischen Gesetzes, deren Wesen und Aufgabe indessen in mehrfacher Beziehung von denen dieser letzteren abweichen. Wie das ganze Gesetz es überhaupt ängstlich vermeidet, irgend einen Zwang auszuüben, ist, im Gegensatz zu dem belgischen Gesetz, das die Einsetzung der



„Comités de patronages“ obligatorisch macht, die Errichtung der Komitees in den einzelnen Departements der freien Initiative der lokalen Behörden anheimgestellt (Art. 1). Die Zusammensetzung der Komitees (Art. 4) ist eine ähnliche wie die der belgischen: ein Drittel ihrer Mitglieder wird von dem „Conseil général“ (f. w. u.) aus der Zahl der Mitglieder dieses letzteren, den Maires und den Mitgliedern der Handelskammern ernannt, die übrigen beiden Drittel ernannt der Präfekt aus der Zahl derjenigen Personen, die sich speciell mit hygienischen Fragen und der Arbeiterwohnungsfrage beschäftigen. Die Komitees können zur Bestreitung ihrer Kosten Subventionen vom Staat, vom Departement und von den Gemeinden beziehen, doch ist eine ausdrückliche Verpflichtung der betreffenden Stellen, solche Unterstützungen zu gewähren, im Gesetz nicht ausgesprochen (Art. 2). Über den Lokalkomitees steht ein dem Ministerium für Handel und Industrie untergeordneter „Conseil supérieur des habitations à bon marché“, der die Ausführung des Gesetzes überwacht und dem die Lokalkomitees alljährlich zu berichten haben (Art. 14 u. 15 und Ministerialerlaß vom 8. Oktober 1895).

Was den Aufgabekreis der Komitees anlangt, so entfällt aus demselben die den belgischen Komitees obliegende, in Frankreich durch das vorerwähnte Gesetz vom 22. April 1850 geregelte Beaufsichtigung gesundheitswidriger Wohnungen. Es verbleibt also im wesentlichen die Aufgabe, Enqueten zu veranstalten und eine propagandistische Thätigkeit durch Anregung der Privatinitiative auszuüben.

Der zweite, bei weitem wichtigste Zweck des Gesetzes ist der, die Beschaffung von Geldmitteln für den Bau von Arbeiterwohnungen zu erleichtern. Das Gesetz gestattet zu dem Ende (Art. 6) den Armenverwaltungen und gewissen unter staatlicher Aufsicht stehenden Privatwohlthätigkeitsinstituten (Bureaux de bienfaisance, hospices, hôpitaux), mit Genehmigung des Präfekten bis zu einem Fünftel ihres Vermögens in Arbeiterwohnungen anzulegen; es gestattet ferner der allgemeinen Depotskasse (Caisse des dépôts et consignations), ein Fünftel des von ihr verwalteten allgemeinen Reservefonds der Sparkassen in verkaufsfähigen Obligationen von Baugesellschaften anzulegen. Der letzteren ist also nicht gestattet, den Baugesellschaften Darlehen zu geben, sondern sie kann nur soliden Aktienbaugesellschaften, welche bereits ein hinreichendes Aktienkapital beschafft haben und die noch mehr kurzfristige Obligationen zur Erweiterung ihres Betriebes ausgeben wollen, durch Übernahme solcher Obligationen zu Hilfe kommen, und zwar zum Zinsfuß von 3 $\frac{1}{4}$  0/0. Eine wichtige Erweiterung dieser Bestimmung des Gesetzes

12\*



enthält Art. 10 eines Ergänzungsgesetzes vom 20. Juli 1895, indem es die einzelnen Sparkassen ermächtigt, einen Teil ihrer nicht an die Caisse des dépôts abzuliefernden Reservefonds in Obligationen der Baugesellschaften und in Darlehen an dieselben anzulegen. Die Statuten von Baugesellschaften, die von diesen und den übrigen Bestimmungen des Gesetzes Nutzen ziehen wollen, bedürfen der Genehmigung durch den Handelsminister und haben gewissen durch Ausführungsbestimmungen zu dem Gesetz vom 21. September 1895 festgelegten Anforderungen zu genügen, unter denen diejenige hervorzuheben ist, daß die den Aktionären zu gewährende Dividende 4 % nicht überschreiten darf.

Das Gesetz gewährt drittens den in Betracht kommenden Gesellschaften und Privatpersonen eine Reihe von Steuererleichterungen, so in erster Linie die Befreiung von der Grundsteuer und der sogenannten „Fenstersteuer“ für die ersten fünf Jahre von der Fertigstellung der Häuser an gerechnet, den Erlaß von Vertragstempeln u. a. (Art. 9). Das Gesetz sieht ferner (Art. 7) eine Lebensversicherung bis zur Höhe des zu 4,27 % kapitalisierten Mietwertes für solche Häuserwerber vor, die den Preis für das zu erwerbende Haus in Annuitäten bezahlen. Trägerin der Versicherung ist die „Caisse d'assurance en cas de décès“, eine durch Gesetz vom 11. Juli 1868 ins Leben gerufene Staatsbank für die Lebensversicherung der Unbemittelten, die bis zum Erlaß des Wohnungsgesetzes wenig Erfolge zu verzeichnen hatte, nicht — wie in Belgien — dieselbe Kasse, die das Darlehen vermittelt, was natürlich eine Erschwerung des Verfahrens bedeutet. Endlich enthält das Gesetz noch (Art. 8) Bestimmungen, welche, entgegen denjenigen des allgemeinen Erbrechts, welches die unbedingte Teilbarkeit jeder Hinterlassenschaft vorschreibt, gewisse Einschränkungen dieses Grundgesetzes mit Bezug auf die auf Grund des Wohnungsgesetzes erworbenen Häuser vorsehen.

Soviel über die wesentlichsten Bestimmungen des Gesetzes vom 30. November 1894, das durch mehrere Ergänzungs- und Abänderungsgesetze weiter ausgebaut und durch die bereits erwähnten Ausführungsbestimmungen vom 21. September 1895 vervollständigt ist. Eine gewisse Kritik an einzelnen Bestimmungen des Gesetzes haben wir namentlich durch den Vergleich mit dem belgischen Gesetz bereits geübt. Im allgemeinen haften dem Gesetz, wie auf den ersten Blick ersichtlich ist, zahlreiche Mängel an, deren schwerwiegendster der ist, daß man es, unter dem Druck der in Frankreich herrschenden, oben bereits angedeuteten Anschauungen, nicht gewagt hat, auch nur den leisesten Zwang in Bezug auf die Durchführung der durch das Gesetz als wünschenswert bezeichneten

Maßnahmen auszuüben. Mehr als jede aprioristische Kritik wird in dessen der Erfolg, den es gehabt hat, für die Beurteilung desselben ausschlaggebend sein, und obwohl erst wenige Jahre seit seinem Erlaß verflossen sind, lassen sich doch bereits einige Anhaltspunkte hierfür gewinnen. Dieselben sind namentlich in den Berichten enthalten, die alljährlich von den Lokalkomitees dem „Conseil supérieur“ erstattet werden und aus welchen ein Auszug veröffentlicht wird<sup>1</sup>.

Was zunächst die Bildung und die Bethätigung von Komitees auf Grund des Gesetzes betrifft, so sind deren nach dem letzten amtlichen Bericht bis jetzt 88 ins Leben getreten, die sich auf 50 von den 87 Departements verteilen. Eine Zunahme hat seit dem vorhergehenden Berichtsjahre nicht mehr stattgefunden. Diese 88 Komitees klassifiziert der Bericht in eine Gruppe von 16, die überhaupt nicht Bericht erstattet haben, in weitere 35, aus deren Berichten hervorgeht, daß sie nur ein Scheindasein führen, und eine dritte Gruppe von 21, die „einen gewissen guten Willen zeigen oder wenigstens über die Schwierigkeiten Bericht erstatten, die ihnen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben entgegentreten“. 16 von diesen 21 Komitees sind in der Lage, über einige, zum Teil allerdings recht bescheidene Erfolge zu berichten, die zumeist darin bestehen, daß es gelungen ist, die Begründung von Baugesellschaften anzuregen, die lokalen Sparkassen zur Hergabe von Darlehen zu bewegen u. ähnl. Die Sparkassen in Rennes und Dieppe haben die Unterstützung zu begründender Gesellschaften in Aussicht gestellt, diejenigen in Neuchâtel (Vosges) und Mençon haben selbst die Errichtung von Wohnungen in die Hand genommen. „Es scheint, als ob die Sparkassen mehr und mehr beginnen, die Rolle zu begreifen, die ihnen die Gesetzgebung von 1894 und 1895 in der Wohnungsfrage angewiesen hat, und daß von ihnen in Zukunft noch eine schätzenswerte Beihilfe zu erwarten ist.“ Die regste Thätigkeit wird von Le Havre berichtet, wo zwei leistungsfähige Gesellschaften an der Arbeit sind, ferner von Bordeaux, Marseille und einigen anderen Orten des Departements Bouche-du-Rhône. Das Komitee in Lyon äußert die wohl etwas optimistische Ansicht, daß das Vorhandensein eines Komitees in Lyon eigentlich überflüssig sei, weil durch das Bestehen mehrerer außerordentlich prosperierender Gesellschaften der Zweck des Gesetzes hinreichend erfüllt werde. Im großen und ganzen ist aus diesen Berichten wohl zu entnehmen, daß es mit der Erfüllung

---

<sup>1</sup> Rapport du conseil supérieur des habitations à bon marché à M. le Président de la république. Année 1899. Paris, Imprimerie Nationale.

der Aufgaben, die den Komitees zugedacht sind, nur einen langsamen Fortgang nimmt.

In erster Linie nimmt natürlich die Frage unser Interesse in Anspruch, inwieweit die Bestimmungen des Gesetzes auf die Flüssigmachung von Kapitalien zum Zweck der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse eingewirkt haben. Es ist oben darauf hingewiesen, daß nach dem Gesetz die Caisse des dépôts nicht in direkten Darlehensverkehr mit den Gesellschaften treten kann, sondern lediglich ermächtigt ist, kurzfristige Obligationen derselben zu einem niedrigen Zinsfuß zu übernehmen. Um auch den kleineren Gesellschaften Mittel zuzuführen, hat sich, wiederum auf Anregung der Société française des habitations à bon marché, eine besondere Aktiengesellschaft, die Société de crédit des habitations à bon marché, gebildet, die mit einem eigenen Aktienkapital von 500 000 Fr. und Mitteln, die ihr von der Caisse des dépôts zu diesem Zweck zu billigem Zinsfuß gegen Obligationen überlassen sind, ihrerseits den Baugesellschaften die Mittel zuführt. Dieselbe hat im ersten Jahre ihres Bestehens (1899) an fünf verschiedene Gesellschaften, darunter auch eine Société coopérative, Darlehen im Betrage von ungefähr 800 000 Fr. vermittelt. Da sie durch das Entgegenkommen der Depotkasse in der Lage ist, den Zinsfuß der Darlehen auf 3 % zu fixieren, dürfte sie bald stärker in Anspruch genommen werden.

Sehr bescheiden sind die Mittel, die bis jetzt von den lokalen Sparcassen für die Zwecke aufgewandt sind, die in dem Gesetz für ihre Bethätigung auf dem Gebiete der Wohnungsfrage vorgeesehen sind. Es sind im ganzen elf Sparcassen, von denen der amtliche Bericht eine Bethätigung in dieser Richtung zu verzeichnen hat. Sechs von ihnen haben zusammen 232 566 Fr. für den Bau, bezw. den Ankauf von Wohnungen aufgewandt, und sechs haben insgesamt 146 950 Fr. an Darlehen an Baugesellschaften gewährt, so daß der Gesamtbetrag der aus dieser Quelle fließenden Mittel nicht mehr als 379 516 Fr. beträgt. Der Bericht kann nicht umhin, dieses Ergebnis mit den Leistungen der belgischen Sparcasse in Parallele zu stellen, die bis Ende 1898 bereits über 25 Millionen Fr. für den gleichen Zweck aufgewandt hatte. Wir möchten hinzufügen, daß auch die Leistungen der deutschen Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten wohl verdient hätten, hier zum Vergleich herangezogen zu werden.

Über eine Bethätigung der Armenverwaltungen und Stiftungen in der ihnen durch das Gesetz angedeuteten Richtung enthält der Bericht keinerlei Angaben. Es darf wohl daraus geschlossen werden,

daß irgendwie nennenswerte Erfolge in dieser Beziehung nicht zu verzeichnen sind.

Einen gewissen Anhalt für die Bedeutung, welche dem Gesetz in den interessierten Kreisen beigelegt wird, giebt ferner der Abschnitt des amtlichen Berichts über die Anträge, welche seitens der Gesellschaften gestellt sind, die Genehmigung ihres Statuts auf Grund des Art. 9 des Gesetzes auszusprechen. Es waren bis zum Schluß des Jahres 1899 41 Gesellschaften, welche diesen Antrag gestellt hatten. Davon waren 15 solche, die bei Erlaß des Gesetzes bereits bestanden, 26, deren Gründung in die Zeit nach dem Erlaß des Gesetzes fällt; 27 von den in Betracht kommenden Gesellschaften waren Aktiengesellschaften, 14 Sociétés coopératives. Von letzteren bestand nur eine einzige vor Erlaß des Gesetzes, während die übrigen 13 Neugründungen aus der Zeit nach 1894 sind. Es scheint sonach, daß das Gesetz einen gewissen Anreiz gerade zur Gründung dieser Kategorie von Gesellschaften gegeben hat, für die unter den früheren Verhältnissen die Beschaffung von Geldmitteln mit ganz besonderen Schwierigkeiten verbunden war. Die Gesamtzahl der nach dem Erlaß des Gesetzes neu begründeten Gesellschaften beträgt 39. Selbst wenn man alle diese Neugründungen auf das Konto der durch das Gesetz geschaffenen günstigeren Verhältnisse setzen will, erscheint daher der Erfolg nur als ein recht bescheidener, wenn man ihn mit den Wirkungen in Vergleich stellt, die das belgische Gesetz vom 20. August 1889 gehabt hat, und wenn man den großartigen Aufschwung dagegen hält, den das Bau- genossenschaftswesen in Deutschland genommen hat, seitdem die öffentlichen Mittel, insbesondere die Kapitalien der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalten den Zwecken der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zugänglich gemacht sind.

Inwieweit die Bestimmungen des Art. 7 des Gesetzes, der die Lebensversicherung der Erwerber von kleinen Anwesen zum Gegenstand hat, zu praktischen Erfolgen geführt hat, ist ebenfalls aus dem Bericht nicht zu ersehen.

Alles in allem dürfte aus diesen Mitteilungen hervorgehen, daß die Wirkungen des Gesetzes vom 30. November 1894 über gewisse bescheidene Anfänge noch nicht hinausgekommen sind. Ein starker Anflug von Resignation in dieser Beziehung zieht sich auch durch die sämtlichen Berichte hindurch, die wir hier auszugsweise wiedergegeben haben. Wenn daher auch zugegeben werden mag, daß die Zeit seit dem Erlaß des Gesetzes noch zu kurz ist, um endgültige Schlüsse zuzulassen, so drängt sich doch, namentlich angesichts der raschen und durchgreifenden Erfolge

des belgischen Gesetzes, die Vermutung auf, daß in Frankreich der Mangel an sichtbaren Wirkungen auf die bereits angedeuteten Fehler des Gesetzes zurückzuführen ist. An eine Beseitigung derselben wird aber fürs erste kaum zu denken sein, solange in Frankreich Anschauungen in den maßgebenden Kreisen die herrschenden sind, wie sie noch jüngst auf dem Pariser Wohnungskongreß in den Referaten von Georges Picot und Eugène Rostand, zweien der einflußreichsten Mitglieder des Conseil supérieur des habitations à bon marché, zum Ausdruck gelangten, die noch heute — ganz in dem Sinne der Ausführungen von Raßfalovich in seinem 1886 dem Verein für Socialpolitik erstatteten Bericht — alles von der Privatinitiative, nichts von dem Eingreifen von Staat und Gemeinde erwarten. Qui vivra, verra!

---

V.

# Die Wohnungsfrage in Belgien.

Don

Dr. **Emil Ver Hees**, Brüssel,  
Abteilungschef im Arbeitsministerium (Arbeitsamt).



## Einleitung.

### Wohnungsstatistik.

Obgleich auf dem Gebiete des Wohnungswesens viel Gutes in Belgien verwirklicht worden ist, so fehlt doch eine Grundlage der Wohnungspolitik, nämlich eine wissenschaftliche Statistik, fast gänzlich. Bei der Volkszählung von 1846 hatte Quetelet eine genaue Untersuchung durchgeführt, doch wurden bei den folgenden Erhebungen die von ihm eingeschlagenen Wege verlassen, die Wohnparteien bezw. deren Benutzung nicht mehr berücksichtigt und — übrigens unter verschiedenen Systemwechseln — nur die Zahl der Wohngebäude bezw. der bewohnten Häuser festgestellt.

Abänderung dieses mangelhaften Verfahrens wurde in der 1886er Arbeitskommission und namentlich vom ehemaligen Verkehrsminister Sainctelette beantragt. Er forderte in der Sitzung vom 25. April 1887 Erhebungen hauptsächlich über die Schlafräume und die dabei konstatierten Mängel. Das Gesetz vom 9. August 1889 beauftragte die Wohnungskommissionen mit dieser Arbeit, und dieser Anregung sind manche wertvolle Enquêtes zu danken. Der königliche Beschluß vom 12. April 1895, wodurch das Landes-Arbeitsamt organisiert wurde, betraute dieses, unter vielen anderen Aufgaben, mit den Untersuchungen über den Zustand der Arbeiterwohnungen, die Folgen der diesbezüglichen Gesetzgebung, die Wirksamkeit der Wohnungskommissionen und die Erfolge der Baugesellschaften. Die vom Arbeitsamte herausgegebene *Revue du travail* soll auch darüber Nachrichten erteilen. Bis heute hat das Arbeitsamt die Wohnungskommissionen erweitert und unterstützt und dieselben zu einem brauchbaren Verwaltungsorgan entwickelt; einige Probearbeiten bieten eine nützliche Vorbereitung für weitere, allgemeine Erhebungen.

Die Bevölkerung des Königreiches Belgien in seinen heutigen Grenzen



betrug 1831: 3 765 814 Einwohner, am 31. Dezember 1899 aber 6 744 532, also eine Zunahme von 78,15 %. Wie bei jeder modernen Entwicklung ist diese Zunahme sehr ungleichmäßig verteilt: während die Bezirke Charleroi ein Plus von 279,36, Antwerpen 223,18, Brüssel 202,28, Lüttich 182,50, Ostende 105,45 % aufweisen, bringen es die ländlichen Bezirke Ath nur auf 3,08, Thielt 2,49, Audenarde 1,57 %. Die Bevölkerungsdichtigkeit beträgt heute 229 auf einem Quadratkilometer, wobei die Bezirke Brüssel mit 787, Charleroi mit 657 einerseits, Neuschâteau mit 39 andererseits die Extreme bilden. Ähnlich wie anderswo haben die Orte mit mehr als 5000 Einwohnern fast die ganze Vermehrung aufgefressen: nämlich eine halbe Million Seelen in dem letzten Decennium. Dem zufolge werden trotz allen Bemühungen in vielen Städten und Industrieorten die Verhältnisse immer unhaltbarer, namentlich in sittlicher und ökonomischer Beziehung. Das Schlafstellenunwesen und die Preissteigerung der Wohnungen und der Baumaterialien sind die notwendigen Folgen. Demgegenüber hat in anderen Orten das Gesetz eine erhebliche Besserung hervorgerufen, und die hygienischen Arbeiten haben die Lebensdauer seit 1830 um nahezu ein Drittel erhöht. In Brüssel ist die jährliche Sterblichkeit von 30 auf 17 ‰ herabgesunken, wobei die reicheren Stadtteile es sogar auf 10 bringen, die Arbeiterviertel aber noch 27 bis 40 aufweisen, ja eine ungesunde Sackgasse die schreckliche Zahl 142!

Die Zahl der Wohnhäuser war:

1880: 1 127 322,

1890: 1 198 058.

Haushaltungen wurden gezählt:

1880: 1 202 919,

1890: 1 332 796.

Haushaltungen auf 100 bewohnte Häuser kamen 1880 vor 113. Für 1890 giebt der *Annuaire statistique* für 1900, S. 87, die Zahl auf 100 der zu Wohnungszwecken bestimmten Häuser, und zwar 112; die Einleitung S. XV nimmt aber keine Rücksicht auf diesen Unterschied. Eine kleine Verschlechterung war dennoch offenbar. Die Zahl der Einwohner auf 100 bewohnte Häuser war 1880: 520, auf 100 Häuser überhaupt 1890: 506. Im Jahre 1880 waren 65 240 Häuser unbewohnt.

Nach einer Schätzung der Steuerverwaltung hatten 1895 über ein Drittel der Häuser, also ungefähr 450 000, einen Mietpreis von 100 Frs. nicht erreicht.

Die vorerwähnte Volkszählung von 1846 fand in den Städten 74 003 Häuser nur aus einem Erdgeschoß bestehend, 73 282 einstöckige,

23 170 mehrstöckige Häuser. In diesen 170 455 Häusern kamen 726 377 Wohnräume vor, mit Einschluß der bewohnten Keller- und Dachräume. Unter 238 270 Haushaltungen bewohnten 72 407 nur ein Zimmer, 65 461 zwei, 100 402 drei oder mehr. Auf dem Lande dagegen fand man 551 495 Wohnhäuser ohne Etage, 73 182 einstöckige und nur 4 716 mehrstöckige Häuser. In diesen 629 393 Häusern kamen 2 032 589 Wohnräume vor und 652 296 Haushaltungen, worunter 82 047 auf ein Zimmer angewiesen waren, 217 324 auf zwei, 352 925 über drei oder mehr Wohnräume verfügten.

Wie gesagt, wurden diese statistischen Aufnahmen seither nicht fortgesetzt. Sporadisch haben in den letzten zehn Jahren einige Wohnungskommissionen versucht, diesem Mangel abzuhelpen. (S. unter Enqueten.)

Die jüngsten Angaben über die bebauten Flächen und deren Bevölkerungsdichtigkeit sind weder vollständig noch überichtlich. Die Arbeitervorstadt Hodimont bei Verviers hat die zweifelhafte Ehre, unter den Gemeinden von mehr als 5 000 Einwohnern die größte Zusammendrängung zu bieten, nämlich 584 Einwohner pro Hektar der bebauten Fläche. Es folgt der ähnliche Ort Koekelberg bei Brüssel mit 547, Antwerpen 525 (in der Einleitung des *Annuaire statistique* für 1900, Seite XIV, irrtümlich angegeben als die am dichtesten bewohnte Gemeinde, weil die genauen Angaben S. 50 fg. zu finden sind). Molenbeek, die eigentliche Arbeitervorstadt Brüssels hat 501, Brüssel selbst ebensoviel, die Vorstadt St. Gilles 506, St. Josse 478, Verviers 452, Lüttich 421, Gent nur 303.

Es kamen im Jahre 1846 auf ein Hektar der gesamten Fläche in Antwerpen 47 Einwohner, in 1899 aber 134; in der Vorstadt Borgerhout 19 und 127; in Brüssel in 1846 schon 139, in 1899 aber 235, in den Vorstädten: Molenbeek 18 und 86, St. Gilles 16 und 214, St. Josse 134 und 290.

Auf 100 bewohnte Häuser kamen 1846 in Brüssel 969 Einwohner und 239 Haushaltungen vor; in 1890 auf 100 Wohnhäuser überhaupt 953 Einwohner und 269 Haushaltungen. In Molenbeek waren 1846 diese Zahlen 763 Einwohner und 170 Haushaltungen, in 1890 994 Einwohner und 259 Haushaltungen, in St. Gilles 625 und 144 in 1846, in 1890 dagegen 914 und 247; in St. Josse 650 und 161 in 1846, in 1890 dagegen 711 und 220.

Nicht überall vollzog sich jedoch dieser Zusammendrängungsprozeß. Wie auf dem Lande, so auch in manchen Industrieorten zeigt der belgische Arbeiter, und zwar sowohl der Wallone wie der Fläme, seine

angestammte Vorliebe für das Einfamilienhaus. Auch zieht er es vor, sein Heim selbst zu bestimmen und nach seinem Sinn und Plan zu gründen. Es ist noch wahr: *colunt discreti ac diversi, ut fons, ut campus, ut nemus placuit*. Selbst in den größeren Industriedörfern baut er sich Gemüse in seinen freien Stunden. Das verrufene Montagfeiern hat öfters diesen besseren Zweck. Das Eigentum an Haus und Hof ist weit verbreitet, namentlich auf dem Lande. Doch wurden 1880 unter den Aderbautreibenden 32 % Eigentümer gezählt, 1895 nur 28, und zwar betrifft die Verminderung fast ausschließlich die Eigentümer von weniger als 10 Hektar.

### Wohnungs-enqueten.

Im Jahre 1838 wurde auf Veranlassung des Centraalkomitees für öffentliche Gesundheit in Brüssel eine Enquete vorgenommen über den Zustand der Arbeiterwohnungen. Der Berichterstatter Ducpétiaux schlug vor, einen Verein zu gründen zur Verbesserung und Sanierung der Arbeiterstadtteile. Der Erfolg blieb aus.

Ein königlicher Beschluß vom 7. September 1843 schuf eine Kommission mit dem Zweck einer allgemeinen Untersuchung der Arbeiterfrage. Damals wurde in Gent das verückigte Viertel Batavia entdeckt, wo in einem Raume von 30 Ar 117 Häuser standen in vier Gassen von 2,70 m Breite. Sechs Aborte und zwei Pumpen mußten für 585 Einwohner genügen. Der Abbruch erfolgte dennoch erst lange Jahre später (1869).

Im Jahre 1848 wurde eine neue Enquete veranstaltet, worauf ärztliche Kongresse die Notwendigkeit dieser Untersuchungen betonten, ohne daß das Interesse dafür erwuchs. Nach dem Amtsrichter in Geeraardsbergen schlachtete 1866 die Cholera daselbst 1000 Opfer unter 10 000 Einwohnern infolge der Mängel der Arbeiterwohnungen. Andere Stimmen wurden in diesem Sinne laut, doch wurde die Gleichgültigkeit nur vorübergehend unterbrochen im Jahre 1876, beim internationalen Kongresse für Hygiene in Brüssel, wo der Arzt Alph. Paul einige treffliche Winke gab.

Im Jahre 1886 endlich wurde ernstlich und zugleich auf zwei Wegen eine gründliche Erforschung der Zustände vorgenommen. Auf den Antrag des Direktors des Gesundheitsamtes Beco unternahm einerseits der Landesgesundheitsrat eine Umfrage bei allen ärztlichen Kommissionen des Landes. Obgleich viele dieser örtlichen Behörden dem Aufrufe nicht oder

ungenügend Folge leisteten, konnte ein wertvolles Gesamtbild entworfen werden, und gefährliche Mißstände in allen Großstädten und Industriorten, wie auch mehrfach auf dem Lande, wurden jetzt genau festgestellt mit Angabe der Ursachen und der zu ergreifenden Maßnahmen. Noch ergreifender waren die Schilderungen bei den mündlichen Verhandlungen und Zeugenverhören in der großen Arbeitskommission von 1886, wo der spätere Direktor des Arbeitsamtes Morisseaux als Generalsekretär fungierte. Das Zusammenpferchen von Eltern und erwachsenen Kindern beider Geschlechter mit Vermietern, Schlafgängern und sogar Haus- und Stalltieren wurde offenbar, sowie entsprechende hygienische und ökonomische Schreckbilder entrollt. In Rüttich wurden 22 Betten in einem langen, schmalen Zimmer angezeigt. Die Polizei gab zu, es schloßen hier 12 Männer in einem Dachraume, dort 14 Maurer in 7 Betten zu 15 Centimes, und mehrere ähnliche Schlafstellen. Freiherr Ruzette, Gouverneur von West-Flandern, beschrieb ausführlich ähnliche Greuel in seiner Provinz. In vielen Orten wurden die sogenannten Cités et bataillons carrés von Arbeitern wie von Sachverständigen, auch von Industriellen, beschrieben und verurteilt, die Mietskasernen heftig kritisiert. Mehrere Vereine von Arbeitgebern führten Klage gegen die Unthätigkeit der Ortsverwaltungen den schreiendsten Mißständen gegenüber.

Die Enquete der Arbeitskommission beherzigte die ökonomische und sittliche Seite des Wohnungswesens. Ihre Fragebogen begriffen namentlich die folgenden Punkte:

Wie wohnen: a) die alleinstehenden Arbeiter, b) diejenigen, welche in ihrer Familie wohnen? Bewohnen die Arbeiterfamilien ein ganzes Haus oder einen Teil? Wieviel Einwohner auf ein Haus? Wann und wie wird der Mietpreis bezahlt? u. s. w. Die Nähe der Werkstätten, der Ertrag des etwaigen Gemüsegärtchens, die Eigentumsverhältnisse und Preise, die Fahrpreise, die Beaufsichtigung der Wohnungen wurden erörtert. Die Thätigkeit der charitativen Vereine und der Arbeitgeber, die einzelnen Bedingungen der Kauf- und Mietgelegenheiten, welche den Arbeitern von denselben geboten waren, wurden eingehend untersucht und geprüft. Es kam die Kommission zu dem noch nicht besolgtten Hauptschlusse, daß eine wissenschaftliche Statistik der Arbeiterwohnungen erforderlich sei, und zu vielgestaltigen, praktischen Wünschen, welche größtenteils durch die seitherige Gesetzgebung berücksichtigt worden sind.

Das Gesetz vom 9. August 1889, welches die Wohnungs- und Wohlfahrtskommissionen (Comités de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance) ins Leben rief, be-

auftragte dieselben, um mit dem damaligen Ministerpräsident Beernaert zu reden, mit einer fortwährenden Wohnungsenquête. Das hygienische Landesamt, dem diese Kommissionen bis 1895 ausschließlich unterstellt waren, förderte diese Enquete durch Rat und Arbeitsplan und nach besten Kräften, konnte aber wegen der Knappheit seines Etats diese Bestrebungen nicht gebührend unterstützen. Das Arbeitsamt, dem die Kommissionen seit 1895 in der Hauptsache unterstellt wurden, lenkte zwar in erhöhtem Maße ihre Thätigkeit auf die Wohlfahrtseinrichtungen und Arbeiterversicherungen, konnte ihnen aber doch auch jährlich etwa 20 000 Frs. zur Fortsetzung der Wohnungsenquête verabreichen. Jährlich senden die Kommissionen, welche ihre Thätigkeit auf dem ganzen Gebiete des Landes ausdehnen, und deren es jetzt 55 giebt, ihren Bericht dem zuständigen Minister zu. Der Landesgesundheitsrat (Conseil supérieur d'hygiène publique) faßt jährlich die interessantesten Nachrichten in einem Gesamtbericht zusammen. Erwähnenswert sind die veröffentlichten Berichte der Kommissionen für Brüssel und Vorstädte, Antwerpen, Gent, Rouffelaere, Ypern, Mons, Bouffu, Dinant und Lüttich. Einige Beispiele mögen helfen, diese Kleinarbeit zu würdigen.

Während Quetelet in 1846 in Brüssel unter 30 550 Haushaltungen 13 721 gefunden hatte, deren Wohnung nur aus einem Zimmer bestand, untersuchte 1890—1891 die Brüsseler Kommission die Wohnungsverhältnisse nicht der damaligen 49 682 Haushaltungen, sondern nur von 19 284 Arbeiterfamilien, worunter 9 364 je ein einziges Zimmer bezogen. 4 601 Häuser oder 23,48 % waren bewohnt von Arbeitern, und zwar hatten hierunter 823 überhaupt keinen Hof; 1757 hatten nur einen Abort auf 15 Einwohner. Meist in Sadgassen besaßen 491 Häuser nur ein Zimmer; 350 waren für einen Pferdestall noch nicht gut genug. In 2 895 Familien schließen Knaben und Mädchen, worunter öfters erwachsene, in demselben Zimmer, und in 406 gar in demselben Bette. Von den 19 284 untersuchten Familien waren 10 462 unterstützt durch die öffentliche Wohlthätigkeit; 1758 lebten in Schmutz. Ein ganzes Haus bewohnten 491 Familien; 200 begnügten sich mit einem Kellerraume, 2 181 mit einem Dachzimmer, 6 978 mit einem eigentlichen Zimmer. Unter diesen 9 364 Einzimmerfamilien (48,54 %) zählten 1 511 sechs Personen oder mehr. 8 058 Familien verfügten über zwei, 1862 über drei oder mehr Zimmer.

Ende 1890 konstatierte die Kommission für die westlichen Vorstädte eine ähnliche Lage, und zwar „menschenunwürdige Wohnungen, ohne Keller, ohne Luft, ohne Abzug“. Die jüngsten Berichte der Brüsseler

Kommissionen sprechen die Ansicht aus, daß in ihrem Gebiete keine Besserung seit 1890 eingetreten sei. Nach H. Denis, dem Vorsitzenden der Kommission für die östlichen Vorstädte, hatten in 1899 in Brüssel mit Vorstädten unter 48 686 Arbeiterhaushaltungen 34 % oder 17 597 nur ein Zimmer, und zwar eine ungesunde Wohnung; 20,6 % oder 10 041 hatten 3 Zimmer oder mehr, und zwar gesunde Wohnungsverhältnisse; 45,4 % oder 20 800 lebten in einem erträglichen, doch zweifelhaften Zustande.

Die Genter Kommission richtete ihre Aufmerksamkeit auf die Cités (flämisch Beluiken). Ende 1899 bestanden in Gent 670 Beluiken mit 7 789 Wohnungen, und zwar alle, ausgenommen drei, von Arbeitern benutzt. Die Eingänge lassen zu wünschen übrig, und zwar sind 31 Eingänge „sehr schlecht“; nicht gepflastert sind 31, dazu 136 nur teilweise gepflastert. Nur 240 besitzen unterirdische Abzugsanäle. Die Luftverhältnisse sind schlecht oder ungenügend bei 107. Nachtbeleuchtung fehlt bei 55; der Eigentümer zahlt sonst die Gas- oder Petroleumbeleuchtung. Die Häuser haben nicht genug Wohnräume. Nur in 59 Beluiken besitzen die Häuser 2 Zimmer im Erdgeschoß, worunter 22 keine Etage haben. 58 Beluiken haben gar keine Etage, worunter 36 nur Einzimmerhäuser aufweisen. Außerdem haben in 37 Beluiken die Häuser über dem Erdgeschoß nur ein Dachzimmer. Bei 9 Beluiken sind die Häuser zweistöckig; bei 72 haben sie eine Etage und ein Dachzimmer. In 155 Beluiken haben die Häuser Wohnräume von 10—20 cbm, in 183 von 20—30, in 255 von 30—40, in 51 von 40—50, in 24 von 50 und mehr. Die Reinlichkeit ist ungenügend. Haustiere werden gehalten. Die Aborte sind allgemein schlecht. Nur 62 besitzen einen für jedes Haus. Die Kommission faßt ihre Enquete zusammen mit dem Ausspruche, daß 419 Beluiken mit 5 685 Häusern gut seien: 119 mit 1 060 Häusern verbesserungsfähig; 142 mit 1 044 schlecht.

Dank ihrem Sekretär, Prof. Mahaim, sucht die Kommission für Lüttich und Umgegend eine wissenschaftliche und fortlaufende Darstellung der Wohnungsverhältnisse zu erreichen. Das Programm der Enquete umfaßt 1. die hygienischen Ortsverhältnisse; 2. Straßenbreite, Areal, Gebäudehöhe, Höfe und Gärten; 3. die Bevölkerung (ihre Zusammendrängung, Luftvolumen, Schlafgängerwesen und Wirtschaften); 4. ökonomische Zustände (Mietpreise und Löhne); 5. Hygiene der engeren Wohnung; 6. Statistik der Tuberkulose, Diphtheritis und Typhus.

Es liegen bis jetzt vor für die Stadt Lüttich die Ergebnisse der Enquete von 530 Häusern (auf 19 000) mit 1952 Haushaltungen und

8 000 Einwohnern (3,68 Haushaltungen auf ein Haus). 38,30 % dieser Häuser haben nur eine Haushaltung und 15,47 zwei. Dagegen enthalten 38 Mietskasernen mehr als 10 Haushaltungen (28 % derselben). 19 % der Haushaltungen sind allein oder zu zwei in einem Hause; 81 % zu drei oder mehr. Die Hälfte der Haushaltungen verfügt nur über ein Zimmer; unter denselben zählen 27,5 % 4—11 Personen. Von der anderen Hälfte haben drei Viertel nur zwei Zimmer. Man fand 122 Schlafzimmer mit 7 oder mehr Einwohnern. 40 % dieser Bevölkerung verfügt nicht über 10 cbm Luft pro Kopf. Einen Abort giebt's für 15 Personen. Doch haben 24 Häuser mit 200 Einwohnern gar keinen; eine Kaserne hat nur 8 für 418 Einwohner; 44 Aborte sind bestimmt je für 30 Personen und mehr.

Auf den Kopf der Bevölkerung der Stadt kommt ein Umzug auf zwei Jahre; dabei ist zu berücksichtigen, daß viele ärmere Leute ihre Wohnungen gar nicht wechseln, um die ihnen zufließenden Unterstützungen nicht zu verlieren.

In den Vororten Lüttichs wurden 746 Häuser untersucht, und zwar 694 mit einer einzigen Haushaltung; nur 8 % der Haushaltungen sind beschränkt auf ein Zimmer, 55 % doch auf zwei. Aber 58 % dieser Leute haben nicht 10 cbm Luft pro Kopf; 154 Häuser mit 709 Einwohnern keinen Abort.

Neben den offiziellen Kommissionen beschäftigt sich auch mit Wohnungsenqueten in Brüssel und Vororten ein freier Verein zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen, gegründet 14. Januar 1892 und stehend unter dem hohen Protektorat J. K. G. der Gräfin von Flandern geb. Fürstin zu Hohenzollern. Diese fortwährende Enquete hat den Zweck, einen Druck auf die Eigentümer von Arbeiterwohnungen auszuüben, damit sie die beobachteten Mißstände beseitigen. Diese nicht erfolglosen Bestrebungen werden seit 1900 vom Arbeitsamte durch einen jährlichen Zuschuß von 2 000 Frs. unterstützt.

Abgesehen von den größeren Städten, wo die Zustände durch den Bau von Mietkasernen sich eher verschlimmern, weisen die neuesten Enqueten Verbesserungen in den Bau- und Wohnungsverhältnissen nach. Auf dem Lande wie in industriellen Orten nehmen die Ziegeldächer die Stelle der Stoppelhütten ein. Dennoch baut man noch heute ungenügende oder ungesunde Häuser, ohne Höfe und Abzug. Es werden auch merkwürdigerweise Stimmen laut zu Gunsten von Holz und Lehm-



häufern auf dem Lande und von Stoppelbedachung, als seien solche trockener und wärmer.

Über ein bei größeren Werken grassierendes Übel werden wiederholt Klagen geführt: es betrifft die schlechte Behausung der Wanderarbeiter, speziell Ziegler, Erd- und Tiefbauarbeiter. Aus Pfählen, Planken, Blech, Stroh und Wagenzelten werden sogenannte Cambuses hergerichtet, wo eine Schenke gehalten wird und im Dachzimmer 20—60 Mann für 10 Centimes die Nacht zubringen. Auch wird in Industriebezirken ein Bett von zwei Schlafgängern benutzt, wovon der eine zur Tages-, der andere zur Nachtschicht gehört. In St. Gilles bei Brüssel wurden 1896 16 Betten zu je 2 Schlafstellen in zwei Kammern und einem Dachraume gefunden. Anderswo fand man zwei und mehr Familien in einem Zimmer. Die Revue du Travail führte 1896, S. 1020, aus Brügge die Klage, daß der Mangel an Wohnungen für auswärtige Arbeiter hinderlich war für die Erwerbung geeigneter Hilfskräfte in neuen, sich erhebenden Industrien.

Die Kommission für den Bezirk Saint-Nikolaus Waas hat auch die meisten Binnenschiffe als unbewohnbar bezeichnet, worauf dennoch Tausende von Menschen ihr Leben hinbringen.

Es haben ferner mehrere Kommissionen auf die Mängel der Möblierung der Arbeiterwohnungen hingewiesen: auf Anregung ihres Vorsitzenden Landrichter Soenens hat die Kommission zu St. Gilles bei Brüssel eine Ausstellung zum Zwecke der Verbesserung der Möbel und Haushaltungsgegenstände veranstaltet und am 18. Mai 1901 eröffnet. Der vorerwähnte freie Verein schenkt sogar Möbel an notdürftige Familien.

Für die Entwicklung der städtischen Bauthätigkeit in Belgien sind verschiedene Momente maßgebend, und zwar vorerst die vorerwähnte Vorliebe für das Einfamilienhaus, das Abtragen fast aller Stadtbefestigungen, die Abschaffung der Octroi-Gebühren (1860) und der Individualismus des Unternehmungsgeistes.

Die übriggebliebenen Festungen sind Antwerpen, wo eine große Erweiterung vor vierzig Jahren stattfand und eine neue, noch erheblichere nicht ausgeschlossen scheint; außerdem die Kleinstädte Vendermonde und Diest, wovon namentlich die erste sehr eingengt und ungesund ist. Die Entfestigung der zahlreichen anderen Plätze der ehemaligen Barrière gab vielen und billigen Bauplatz; die Ausgleichung von Stadt und Land förderte die Entwicklung. Es bildeten sich hier und da Baugesellschaften zum Zwecke der Spekulation: diese Unternehmungen scheiterten aber



größtenteils oder führten ein kümmerliches Dasein. Bauſchwindel trat nur wenig und vereinzelt ein. Die freie Konkurrenz brach ſich alſo ziemlich ungehindert und meiſt mit erlaubten Mitteln ihre Bahn.

Der Preis der Wohngebäude iſt unendlich verſchieden. In den Arbeiterſtadtteilen von Brüssel und in den Vorſtädten koſten die Baugrundſtücke mindeſtens 2000 Frs., auch in Verkehrsſtraßen 30 000 bis 50 000. Am äußeren Rande der Vorſtädte ſinkt der Preis auf 1500, 1000 Frs. und weniger, je nach Areal und Lage. Der Baupreis ſehr vieler Häuſer ſchwebt zwiſchen 6000 und 10 000 Frs., der Mietpreis ſolcher Gebäude zwiſchen 400 und 1000 Frs., und zwar werden ſolche in den Vorſtädten nicht von Arbeitern, ſondern meiſt von kleinen Beamten, Handelsbedienſteten und kleinen Gewerbetreibenden bezogen.

Der Familière Godin in Laeken (beiläufig eine der wenigen Kollektivwohnungen) hat 250 000 Frs. gekoſtet, ohne die Schul-, Waſch- und anderen Räume, was für ſeine 74 Haushaltungen einen Mittelpreis von 3 378 Frs. ausmacht. Hier zahlt man für eine Wohnung von zwei Zimmern 12,50 Frs. monatlich, für eine Wohnung von drei Zimmern 16,50 Frs.

Der Baupreis wird jezt für Arbeiterwohnungen geſchätzt auf 100 Frs. für jeden Quadratmeter der gebauten Fläche. Seit zehn Jahren iſt durch die Verteuerung der Baumaterialien und durch den Aufſchwung des Baugewerbes dieſer Preis um ein Viertel geſtiegen; ſo koſtet in Etterbeek heute ein Arbeiterhaus 7 000 Frs. ſtatt 5 000 vor ſechs Jahren. Der Baupreis der meiſten Arbeiterhäuſer, welche in dem Jahre 1898 errichtet wurden, ſtand zwiſchen 2 500 und 8 200 Frs. In dem groß-induſtriellen Dorfe Willebroeck ſind früher Häuſer für 1 300 Frs. errichtet worden; in der Kleiſtadt Wavre baute die Armenverwaltung für 1 319 Frs. Häuſer mit einer Etage, Keller, 4 Zimmern, Dachraum und Abort in einem kleinen Annex.

In Antwerpen koſten heute die billigſten Baugrundſtücke 15 Frs. für 1 Quadratmeter. In Verviers wurde 1894 im Norden der Stadt ein neues Viertel angelegt: anfangs koſtete der Quadratmeter 3 Frs., ſpäter 4,50, jezt auch 6. In derſelben Stadt boten Arbeitgeber Häuſer zum Kauf für 3 000 Frs., die gemeinnützige Baugesellſchaft für 4 500 und mehr bis 8 000 Frs.

Ministerpräſident Graf de Smet de Naeyer betonte, daß erfahrungsgemäß faſt kein Mietpreis unter 8 % zu finden iſt. Schon 1847 konſtatierte die Medizinalkommiſſion in Brüssel, daß die Arbeiterwohnungen ſich mit 15 bis 20 % verzinſten. Die Wohnungskommiſſion von Brüssel

gab 1891 einen mittleren (?) Preis an von 11,68 Frs. monatlich für ein Zimmer in den Arbeiterwohnungen der Hauptstadt. In der Vorstadt Molenbeek war die Verzinsung gewöhnlich 10 %, bisweilen gar 20 %; in Brügge selten unter 10 %, im westflämischen Dorfe Ledegem nach der Medizinalkommission sogar 30 %; in Arll 15 bis 20 % in einigen Häusern, wo 8 bis 10 Haushaltungen zusammenwohnen.

In Antwerpen ist der Mietpreis in den Häusern, welche die Armenverwaltung im Südbiertel errichten ließ, 22 Frs. monatlich für jede Wohnung, deren es in jedem Hause 4 giebt; dabei muß jeder Mieter eine Kaution von 100 Frs. niederlegen. In Gent ist der wöchentliche übliche Arbeitermietpreis 3 Frs. (jährlich 156 Frs.) nach dem Zeugnis des Ministers de Smet. In Bergen (Mons) hat der Rentner Hoyaux 86 gute Arbeiterhäuser gebaut für den Gesamtpreis von 515 000 Frs.; die Mieten bringen ihm 24 000 Frs. ein, und zwar werden 34 Häuser zu monatlich 18 Frs., 40 zu 15 Frs. vermietet, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Mietpreise in Bergen bis dahin erheblicher waren. Im Centre oder Mittelbecken der Hennegauer Industrie wird das Arbeiterhaus vermietet zum Preise von 12 bis 18 Frs. monatlich, doch bieten verschiedene Arbeitgeber eine größere Anzahl von Häusern als Begünstigung für die verdienstlicheren Arbeiter zum Preise von 8 Frs. In La Louvière werden ein oder zwei Zimmer zu wöchentlich 2 Frs. vermietet. In Leffines kosten monatlich die kleinsten Häuser 6, andere von 2 Zimmern und Dachboden 7 bis 8 Frs., was 8 bis 10 % des Wertes sein soll. In Fesluy-Arquennes giebt's Hütten zu 50 Frs. jährlich; gewöhnliche Arbeiterhäuser kosten 7 bis 9 Frs. monatlich, wie auch in vielen anderen industriellen Dörfern.

Eine Umfrage der Finanz- und Arbeitsministerien bei den Wohnungskommissionen betraf die Quote des Einkommens der Arbeiter, die zur Zahlung des Mietpreises bestimmt ist, resp. sein sollte, um eine ordentliche Wohnung beziehen zu können. Die Enquete, am 27. Juli 1896 angeregt, wird von einigen Kommissionen, nämlich in Lüttich und Brüssel-St. Gilles fortwährend fortgeführt. Die Antwort war, daß die Mietpreise mindestens 15 %, höchstens 30 % des besagten Einkommens ausmachen; daß die ärmsten Arbeiter verhältnismäßig am höchsten betroffen sind. In Lüttich gab die Kommission neben einer allgemeinen Schätzung von 15 %, genauere Angaben über die von ihr selbst untersuchten Verhältnisse: sie fand, daß unter den beobachteten Haushaltungen 15 % den Ertrag von zwei Arbeitstagen der monatlichen Mietzahlung widmen mußten; 20 % den Ertrag von 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>, 21 % von 3,

10 % von 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> und 11 % von 4 Arbeitstagen. Ein Zimmer kostet in Lüttich bei den Beteiligten 8,48 Frs., und zwar 62 % der Einzimmerwohnungen zwischen 5 und 10 Frs., 30 % von 10 bis 15 Frs. . . . Unter den Zweizimmerwohnungen kosteten monatlich 10 % von 5 bis 10 Frs., 50 % von 10 bis 15 Frs., 31 % von 15 bis 20 Frs. In den Vorstädten sind die Mietpreise um ein Fünftel niedriger.

Diese Umfrage wie die früheren Enqueten stellen fest, daß in den letzten 30 Jahren die Mietpreise um 20 bis 25 % gestiegen sind. In Molenbeek wurde gar sporadisch eine Vermehrung von 15 % in etwa zehn Jahren wahrgenommen. In Alost stiegen die Preise von 1870 bis 1885 sogar um 50 %.

Die Enqueten von 1886—1887 brachten manche Beschwerde vor über die Höhe der Steuer bei Eigentumsübertragungen, sowie über Türen und Fenster. Die Verwaltung forderte die sogenannte Personalsteuer, sobald ein bewohnbares Haus errichtet war, selbst wenn der Mietpreis nur 10 Frs. monatlich war, auch sobald nur eine Haushaltung ein Haus besetzte; so wurde der Zusammendrängung geholfen. Diese Härten und Lasten wurden wesentlich beseitigt durch das Gesetz von 1889.

## **I. Gesetzliche und polizeiliche Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.**

### **a) Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen (inkl. Sanierung oder Beseitigung ungesunder Quartiere).**

Das Gesetz vom 18. April 1848 ermächtigte die Regierung, den Sanierungsarbeiten der Quartiere und Arbeiterwohnungen in den Städten wie auf dem Lande durch Zuschüsse beizusteuern. Der Minister Rogier forderte dazu durch Rundschreiben vom 12. Dezember 1848 ausführliche Berichte der Lokalbehörden. Auf Grund dieser Bestimmungen haben seitdem die meisten Gemeinden Maßnahmen getroffen zur Verbesserung der schreiendsten Mißstände; die Beiträge der Regierung überschreiten jährlich eine Million Francs, abgesehen von außerordentlichen Krediten zu größeren Unternehmungen.

Das eigentliche Arbeiterwohnungs-gesetz vom 9. August 1889 bezweckt nicht allein die Verbesserung der vorhandenen Wohnungen: es will vorerst neue Wohnungen schaffen und die Arbeiter zu Eigentümern derselben machen. Dennoch ruft es ein neues Verwaltungsorgan, die

Wohnungskommissionen, *Comités de Patronage*, ins Leben; eine der Hauptaufgaben derselben ist die Beaufsichtigung der Arbeiterwohnungen.

Diese Kommissionen unterstehen dem Arbeitsministerium, und zwar der fünften Abteilung (Wohlfahrts Einrichtungen) des Arbeitsamtes, als ihrer allgemeinen administrativen Behörde, und erhalten namentlich von ihm die Staatszuschüsse (zusammen 35 000 Frs., abgesehen von den Ausgaben, welche aus ihren neuen Befugnissen anlässlich der Altersversorgung erwachsen). Daneben unterstehen sie dem Ministerium für Landwirtschaft, Hygiene u. s. w. für die hygienische Seite ihres Schaffens.

Dabei behält sich natürlich das Finanzministerium die Entscheidung vor in allen fiskalischen Angelegenheiten des Wohnungswesens, und auch die Landesparasse ein Aufsichtsrecht über die Baugesellschaften und ihre Unternehmungen, da sie ihnen Millionen leiht. Vier Verwaltungen teilen also unter sich die Oberaufsicht; wenn es dabei nicht zu Reibungen kommt, so ist dieses Wunder nur dadurch erklärlich, daß die betreffenden Anstalten die denkbarsten Rücksichten gegeneinander ausüben; doch kann diese Teilung eher ein Hemmnis als eine Beförderung der Sache werden.

Endlich besitzen auch einen Einfluß auf die Kommissionen die Provinzialbehörden, welche zu den Ausgaben derselben auch beisteuern: doch ist faktisch ihre Einmischung in diese Angelegenheiten nur gering, außer in Hennegau, wo übrigens eine Beförderung der Wirksamkeit der Kommissionen durch den persönlichen Einfluß des Gouverneurs Baron du Sart und des Direktors Langlois erfolgt.

Artikel 1 des Gesetzes vom 9. August 1889 schreibt die Errichtung von einer oder mehreren Wohnungskommissionen in jedem Bezirke vor. Heute giebt es deren 55 für die 41 Bezirke. Sie sollen namentlich: A) den Bau und die Vermietung von gesunden Arbeiterwohnungen und ihren Verkauf an die Arbeiter, es sei gegen bar, es sei bei jährlichen Ratenzahlungen, begünstigen; B) alles studieren, was die Gesundheit der Arbeiterwohnungen und die Hygiene der Orte, wo sie stehen, betrifft; C) die Entwicklung des Spar- und Versicherungswesens, auch der Kreditanstalten, Kranken- und Altersklassen befördern.

Die Kommissionen haben mindestens 5, höchstens 18 Mitglieder, wovon die größere Hälfte ernannt wird durch den ständigen Ausschuß des Provinziallandtages, die kleinere Hälfte durch die Regierung. Daneben können die Kommissionen korrespondierende Mitglieder ernennen (Art. 2 der Verordnung vom 9. Oktober 1895).

Das ministerielle Rundschreiben vom 15. Oktober 1889 gab einige Winke für die Wahl der Mitglieder. Tatsächlich treten mehr hervor

die sogenannten *hommes d'œuvres*, die praktischen Leiter der Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen, Socialpolitiker, Ärzte, Juristen und vornehmlich hervorragende Mitglieder des Richterstandes, Arbeitgeber, Techniker und Architekten, Vertreter der Baugesellschaften, auch Arbeiter, direkte Vertreter der Meistinteressierten.

Das Amt als Mitglied ist unentgeltlich; Reisekosten werden vergütet (königl. Verordnung vom 18. Okt. 1898); der Sekretär und die Mitglieder, welche dem Arbeiterstande angehören, erhalten Anwesenheitsgelder.

Es können die Kommissionen Preise für Ordnung, Reinlichkeit und Sparsamkeit stiften; sie brauchen dazu keiner besonderen Ermächtigung, müssen aber sehen, wie sie ihre diesbezüglichen Ausgaben decken. Sie erhalten nämlich zu diesem Zwecke, der ihrem Beaufsichtigungsrecht sehr förderlich ist, wenig Zuschuß der Behörden, können aber Schenkungen und Vermächtnisse zu diesem Zwecke annehmen, doch nicht von Immobilien. Tatsächlich erhielten sie viele kleine Schenkungen, nur zwei Kommissionen aber Vermächtnisse, und zwar eine von 20 000 Frs., die zweite von 5 000 Frs.

In diesen engen Grenzen bewegt sich die Rechtspersönlichkeit der Kommissionen. Anfangs mußten gar die Mitglieder ihre Ausgaben vorschießen, und wurden diese erst nachher gedeckt, was ihrer Thätigkeit natürlich nicht förderlich war. Ein Gesetz vom 16. August 1897, welches der Fürsorge des ersten Arbeitsministers Nyssens zu verdanken ist, ermächtigte die Regierung, die Provinzen und Gemeinden, ihnen Gelder anzuvertrauen.

Auch um auf dem Rechtswege zu klagen oder sich zu verteidigen, brauchen sie die behördliche Ermächtigung.

Der Staat greift nicht direkt zur Verbesserung der vorhandenen Wohnungen ein: es ist dies Sache der Gemeinden. Die Kommissionen haben zwar eine Beaufsichtigungsaufgabe, weisen den Einwohnern und dem Eigentümer die zu ergreifenden Maßregeln, lenken auch die Aufmerksamkeit der Gemeindeverwaltungen auf die schlechten Zustände und weisen auch diesen gegenüber auf die notwendigen Maßnahmen; sie haben aber nicht das Recht, gegen den Willen des Einwohners sich bei ihm Eingang zu verschaffen. Die belgische Verfassung, welche die Unverletzlichkeit des Domizils verbürgt, stellt dennoch dem Gesetze anheim, Haus-suchungen zu gestatten: nun hat das Gesetz dieses Recht den Kommissionen aber nicht erteilt, und sie sind angewiesen auf den guten Willen der Mieter. Praktisch haben sie dennoch keinen Widerstand erfahren. Auch

die Werkstätten können beaufsichtigt werden, was bei der Thätigkeit einer Arbeitsinspektion kaum wünschenswert erscheinen mag.

Der Landesgesundheitsrat veröffentlicht alljährlich einen Gesamtbericht über die hygienische Thätigkeit der Kommissionen. Aus den Einzelberichten der Kommissionen wird jeder Gemeinde Mitteilung der Stellen gemacht, welche dieselbe angehen. Gegenüber den Gemeindeverwaltungen sind die Kommissionen aber auch waffenlos: da kann nur das Anrufen des Eingreifens der Regierung gegen die widerständigen Gemeinden helfen, und freilich auch die Flucht in die Öffentlichkeit.

Die Beaufsichtigung der Kommissionen erstreckt sich auch auf die im Bau begriffenen Wohnungen, und hier haben sie greifbare Rechte, wenn die fiskalischen Steuerermäßigungen nachgeprüft werden. Sie können nämlich einen Plan fordern, und wenn die Bauordnung oder andere Vorschriften nicht befolgt werden, können die Kommissionen das Certifikat verweigern, welches das Recht zu den Ermäßigungen giebt.

Auch die Erteilung der Ordnungs- und Reinlichkeitspreise gewährt den Kommissionen einen wirklichen Einfluß auf die Wohnungsverhältnisse, auf die Hygiene und Sittlichkeit der Arbeiterfamilien. Es wurde dieses Mittel schon durch Rundschreiben des Ministers Rogier vom 4. Dezember 1849 empfohlen, und zwar den Gemeindeverwaltungen unter Zuziehung der Armenstiftungen und Gesundheitskommissionen. Dieser Ruf fand anfangs Widerhall und ein weiteres Rundschreiben vom 6. September 1851 konstatierte die guten Erfolge und enthielt den Beschluß, daß fernerhin keine Staatszuschüsse für Sanierungsarbeiten gewährt werden sollten, wo nicht vorher die erwähnten Preise eingeführt wären. Diese Verfügung trat aber bald außer Kraft. Die Preise wurden in Brüssel 1860 abgeschafft; in einigen Städten erhielten sie sich kümmerlich.

Das ministerielle Rundschreiben vom 26. November 1890 empfiehlt sie aufs neue und diesmal den Wohnungskommissionen, und dadurch kamen sie zu neuer Blüte. Mehrere Preise wurden von Wohltätern gestiftet, namentlich von der Gräfin von Flandern und vom Prinzen Albert, welcher die Preisverteilungen in Brüssel eigenhändig vornimmt. Die Preise bestehen aus Sparbüchern mit einem kleinen Beitrag, der nicht willkürlich kann eingeholt werden, und aus nützlichen Haushaltungsgegenständen, Bettzeug u. s. w.

Ein Drittel der Kommissionen hat Preise gestiftet und erklärt, der Erfolg bedeute eine weitgehende Verbesserung der Haushaltungen, des Ordnungs- und Reinlichkeitsfinnes, da die Vorschriften der Aufsichtskommission auch in der Umgebung der preisgekrönten Familien Nachahmung finden.

Wenn die Kommissionen, wie erstrebt wird, aus sachverständigen und thatkräftigen Männern bestehen, so wird natürlich durch die verliehene Befugnis, so gering sie auch sein mag, und durch die Gelder, die ihnen von den Behörden anvertraut sind, die Möglichkeit erhöht, nützliche Arbeit zu leisten. Nicht von Anfang an oder in allen Kommissionen waren die Vorbedingungen eines segensreichen Schaffens erfüllt. Nicht an allen Orten war es leicht, Mitglieder aus verschiedenen Ständen und Parteien zu einem gemeinsamen Wirken zu gewinnen. Daher die Klagen über die Lauheit oder sogar Unthätigkeit einer gewissen Anzahl von Kommissionen; darauf wurde sogar der Vorschlag gestützt, sie nach einigen Jahren abzuschaffen. Die Erfahrung hat aber bewiesen, daß viele Gegenstände auch zwischen Arbeitgebern und Arbeitern sich mit der Zeit mildern können. Da die Kommissionen auf drei Jahre ernannt sind, war's schon dreimal möglich, nichtbewährte Kräfte zu entfernen und neue, arbeitsfrohe Mitglieder zu gewinnen. Die Verbesserung ist nicht zu leugnen. Auch hat die Annahme des Ehrenvorsizes der Brüsseler Kommission durch den Prinzen Albert (den Thronfolger) den *Comités de patronage* eine gewisse Bestätigung verliehen.

Wie gesagt, haben die Kommissionen das Recht, den Gemeindeverwaltungen Vorschläge zur Verbesserung zu machen. Es fehlt ihnen aber an Mitteln, die Ausführung derselben zu erzwingen. So kann ihr Beaufsichtigungsrecht unwirksam bleiben. Dem abzuhelpen, wurde in der Presse vorgeschlagen, den widerpenstigen Gemeinden alle Staatszuschüsse zu entziehen, bis sie sich den Beschlüssen der Kommissionen gefügt haben. Übrigens haben schon viele Kommissionen die Aufmerksamkeit der Gemeindeverwaltungen auf die mißlichen Zustände gelenkt, und zwar nicht ohne Erfolg. So hat die Antwerpener Kommission unter 224 Gäßchen mit 1597 Häuschen und von 300 Hinterhäusern fast alle verurteilt und dem Gemeinderate angezeigt: sie konnte 1900 der Stadtverwaltung ihren Dank aussprechen für die weitgehende Berücksichtigung, welche diese Wünsche bei ihr gefunden haben. Verschiedene verächtigte, höchst ungesunde Arbeiterviertel sind aus dieser Veranlassung verschwunden. Im Gebiete der Kommission von Verviers wurden auf ihre Anzeige hin über 800 Häuser verbessert. In Winche hatte die Kommission 319 Häuser ohne Abort gefunden: auf Anzeige erließ der Stadtrat eine Polizeiverordnung des Inhaltes, daß jedes Haus, das nach einer Frist von einigen Monaten nicht mit Abort versehen sei, als ungesund geschlossen werden müsse. Die nötigen Arbeiten geschahen.

Es geben aber andere Gemeindeverwaltungen den Vorstellungen der



Kommissionen überhaupt keine Folge. Eine Kommission (Halle in Brabant) sprach selbst in ihrem Jahresberichte an den Minister die Befürchtung aus, es möchten gewisse Hauseigentümer die Mitglieder aus Rache verfolgen, die sich unterstehen würden, über die unwürdigsten Hütten Anzeige zu machen; es seien viele Ortsverwaltungen von diesen Hauseigentümern abhängig, und es sei da das Eingreifen der Regierung durch unabhängige Beamte erforderlich. Auch hat 1898 der Conseil supérieur d'hygiène erklärt, sowie auch die extraparlamentarische Kommission, welche beauftragt war, einen Gesetzentwurf über das Sanitätswesen vorzubereiten, es wäre unerlässlich, Wohnungsinspektoren anzustellen, welche direkt von der Regierung abhängen und die nötigen Vollmachten besitzen würden. Bei der geringen Gunst, deren sich ein solches staatliches Institut in Belgien erfreuen mag, hat dieser Vorschlag wenig Aussicht. Zweckmäßiger wäre, die Kommissionen mit unabhängigen Mitgliedern zu besetzen und diese beliebteren Lokalbehörden mit einem erweiterten Aufsichtsrecht zu bewaffnen.

Das Gesetz vom 9. August 1889 bestimmt ausdrücklich, daß die Rechte, welche es den Kommissionen verleiht, die Befugnisse der Gemeindeverwaltungen nicht beeinträchtigen sollen. Diese Befugnisse stützen auf französischen Gesetzen der Revolutionszeit: das Gesetz vom 22. Dezember 1789 lautete Sektion III § 2: „Die Departementverwaltungen werden beauftragt, unter Oberhoheit und Aufsicht des Königs, für die öffentliche Gesundheit zu sorgen.“ Spezieller beauftragte das Gesetz vom 16.—24. August 1790 die Gemeindeverwaltungen, bezüglich des Baues und der Erhaltung der Wohnungen alles vorzuschreiben, was unerlässlich ist: 1. zur Vorbeugung der ansteckenden Krankheiten, 2. um den Nachbarn die Reinheit der Luft zu sichern. Das Gesetz von 19.—22. Juli 1791 über die Gemeindepolizei ergänzt diese Bestimmungen.

Infolgedessen hat der Gemeinderat das Recht, ausführliche Verordnungen über die Hygiene der Wohnungen zu treffen, die Bauerlaubnisse von der Erfüllung gewisser Bedingungen abhängig zu machen, namentlich Anwohnern der öffentlichen Straßen die Verpflichtung aufzulegen, für die Abwässerung in den öffentlichen Abzugskanal zu sorgen. Als der ausführende Beamte hat demzufolge der Bürgermeister die Befugnis, das Wohnungsverbot über Häuser oder Wohnparteien auszusprechen, deren Unreinlichkeit, Luft- oder Entwässerungsmangel dauernd die öffentliche Gesundheit gefährden könnten.

Es wird allgemein geklagt, daß die Ortsbehörden oft einen ganz ungenügenden oder gar keinen Gebrauch machen von diesen Rechten. In



Brüssel selbst, wo gute Verordnungen getroffen sind, steht noch nicht alles nach Wunsch. Dennoch wurden in zehn Jahren, von 1875 bis 1885, auf die Anforderung der Stadtverwaltung, 7311 Häuser verbessert oder gesunder gemacht. Die Stadt Brüssel weiß auch ihr Recht zu gebrauchen, nötigenfalls nach vergeblicher Warnung ungesunde Häuser und Sackgassen zu schließen; ebenso die Vorstädte Schaerbeek, St. Josse. Hauseigentümer mußten vor Gericht die Nichtbefolgung der Sanitätsmaßregeln verantworten. Der Gemeindeverwaltung der wichtigen Arbeitervorstadt Molenbeek wurden aber zu weitgehende Rücksichten vorgeworfen. Antwerpen, Lüttich, Gent, Alost, Mons, Tournai, Binche wurde ihr Eifer nachgerühmt. Im westfländrischen Dorfe Staden ließ die Gemeinde 40 ungesunde Häuser niederreißen. Verschiedene Bürgermeister, namentlich in Verviers, ließen auf Arbeiterwohnungen einen Zettel anschlagen, lautend: „Dieses Haus ist geschlossen wegen Ungeundheit.“ Die Maßregel wirkte, die Eigentümer fügten sich und ließen die nötigen Arbeiten ausführen. Anderswo war die Drohung schon hinreichend. Doch erklärte 1886 in der Arbeitskommission der Antwerpner Abgeordnete Meeus, nur dann wagten die Gemeindeverwaltungen das Verbot und die Schließung vorzunehmen, wenn das Übel schon alle Maßen übertraf und die Gesundheit eines ganzen Viertels bedroht war.

Der Conseil supérieur d'hygiène publique veröffentlichte am 25. Mai 1899 den Entwurf einer Verordnung über die Reinlichkeit und Gesundheit der öffentlichen Straßen und Wege, der Wohnungen und ihrer näheren Umgebung und den Bau der Abzugskanäle. Ein ministerielles Rundschreiben vom 17. November 1899 empfahl diese Arbeit allen Stadt- und Gemeindeverwaltungen zur Aufnahme in ihre Ortsverordnungen und Anpassung an die örtlichen Verhältnisse.

Wo eine solche Verordnung nicht besteht, hat der Bürgermeister das Recht, vornehmlich im Falle der Gefahr oder der Ansteckung die Mieter aus einer Wohnung zu vertreiben und sich der Schlüssel zu bemächtigen. Diese Befugnis ist absolut und ohne Berufung. Da aber die Bürgermeister aus dem Schoße des erwählten Gemeinderates vom Könige zu ernennen sind, bleiben sie nicht immer unabhängig von den Wählern und wagen es in diesem Falle nicht, Maßregeln zu treffen, welche einflußreiche Leute ärgern könnten oder die Steuerleistungen erhöhen müßten. Auch wirkt bisweilen das Mitleid gegen ärmere Leute, welche nur ihre verfallene, ungesunde Wohnung besitzen und nicht im stande sind, erhebliche Reparaturen zu zahlen.

Das Recht des Bürgermeisters steht ihm aber nach der überwiegenden

Meinung nicht als dem ausführenden Beamten der Gemeinde, sondern als dem Vertreter der Centralverwaltung zu. Die vorerwähnten Gesetze wurden in diesem Sinne ausgelegt durch das Rundschreiben des Ministers Rogier vom 13. September 1859, durch den ehemaligen Ministerpräsidenten Beernaert, den Staatsrechtslehrer Giron und den Bescheid des Conseil supérieur d'hygiène vom 8. April 1867. Der König hätte sogar das Recht, allgemeine Verwaltungsmaßregeln auf diesem Gebiete zu treffen und den Gehorsam der Gemeindebehörden zu erzwingen. Anderer Meinung ist der Staatsminister Woeste, und zwar stützt er sich auf § 50 des Gesetzes vom 14. Dezember 1789, nach welchem die Gesundheit und Reinlichkeit in dem Rahmen der Befugnisse der Ortsbehörden stehen, und auf Tit. XI § 3 des Gesetzes vom 16.—24. August 1790, wonach Abbruch oder Reparatur der gefährdeten Gebäude den Ortsvertretungen zustehen. Diese Meinungsverschiedenheit ist der Laune natürlich willkommen.

Es bestehen im Lande über 600 Provinzial- oder Lokalkommissionen für Hygiene. Die allgemeine Instruktion vom 30. Dezember 1884 beauftragt dieselben mit der Fürsorge für die Gesundheit der Wohnungen. Die Provinzialkommissionen, deren es verschiedene in jeder Provinz giebt, haben auch korrespondierende Mitglieder auf dem Lande. Die Lokalkommissionen, 1848 gestiftet, sind an wenigen Orten wirksam. Im großen und ganzen haben sich die beiden Arten wenig mit dem Wohnungswesen beschäftigt.

Eine gewisse Aufsicht wird auch durch die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften ihren Schülern gegenüber geübt. Außer den Vorsichtsmaßregeln während des Baues und bis zur endgültigen Abnahme überweisen verschiedene Gesellschaften einen Teil ihres Gewinns den Arbeitern als Preis für die gute Erhaltung der Häuser. Der Betrag dieser Überweisungen kommt auf das Kredit des Kontos der betreffenden Arbeiter bei der Kreditgesellschaft.

### **b) Stadterweiterungsplan.**

Die Erweiterung der Städte und Industriorte erfolgte in Belgien meist planlos. Wo nur ein Eigentümer oder ein Unternehmer die Aussicht hatte auf ein rentables Geschäft, erlangte er leicht die Erlaubnis, Straßen zu „öffnen“ und nach Belieben zu bauen. Das Grundgebiet der Städte war oft gering; bei der Abschleifung der alten Wälle dachten

sie vorerst darauf, sich leistungsfähige Steuerzahler zu sichern und dementsprechend wurde womöglich ein reicher Stadtteil angelegt. Die politische Unabhängigkeit der nahen, mit der Stadt oft verwachsenen Vororte machte einen allgemeinen Erweiterungsplan überhaupt undenkbar. Da, wo ein solcher etwa möglich war, wurden nicht mit Unrecht öffentliche Gärten und Anlagen geschaffen, sowie Handels- und Verkehrsstraßen. Die neuen Stadtviertel, namentlich bei den Bahnhöfen, auch in Mittelstädten, waren also mehr dem Luxus gewidmet als der Verbesserung der Verhältnisse.

Nur drei Einverleibungen von Vorstädten sind erwähnenswert: bei der ersten 1854 in Brüssel annektierte die Hauptstadt die Gebietsteile, auf denen die reichsten Viertel entstanden sind, nämlich das Quartier-Léopold und das Quartier-Louise. Vor wenigen Jahren wurden zu rein industriellen Zwecken einige Landgemeinden von der Stadt Brügge einverleibt zur Erleichterung des neuen Seehafens. Die Einverleibungen bei Ostende haben vorerst die Verschönerung zum Zweck, für welche ein höherer Wille viele Hindernisse besiegen konnte.

Als vor einigen Decennien andere Neubildungen stattfanden als diejenigen, die man, vielleicht mit Unrecht, aus Großstädtewahn hat ableiten wollen, so wurde für die Arbeiter die Anlegung von Cités nach Mülhausenener Typus erstrebt. An die Übertragung von Eigentum an die Arbeiter wurde auch nach diesem Vorbilde von einigen Arbeitgebern gedacht, von den Stadtbehörden aber erst seit wenigen Jahren. Eine Hauptkontroverse bestand und besteht darüber, ob es besser wäre, reine Arbeiterviertel anzulegen, oder die Arbeiterklasse unter die anderen zu zerstreuen. Faktisch wurde sie entweder zusammengepfercht in die alten Stadtteile oder herausgedrängt nach weniger begünstigten Vororten. Die Wertsteigerung der neuen oder verbesserten Stadtteile erwies sich stärker als alle Theorien.

Wenn auch die Entwicklung mancher außenstehenden Cités zu Schulen des Lasters oder zu Ansteckungsherden augenscheinlich ist, so haben auch an manchen Orten gute Vorbedingungen und eine geschickte Leitung die besten Resultate erzielt. Wo der Arbeiter Eigentümer wurde und bleiben konnte, wo eine gute Anlage, Einrichtung und Kontrolle mit erzieherischen Einflüssen sich vereinigten, da waren und bleiben die Cités empfehlenswert und nachahmungswürdig.

An zwei Enden des Brüsseler Städtetonglomerats bieten beispielsweise zwei Cités, nach denselben Grundsätzen errichtet, aber verschiedentlich geleitet, die eine das Bild der Verrohung, die andere fast idyllische Zu-

stände, um es nochmals zu zeigen, wie wahr der Spruch sei: Das Was bedenke, mehr bedenke Wie.

Von Bedeutung für die Zerstreuung der Arbeiter auf dem Lande ist die neuere Entwicklung der Arbeiterzüge. Wo sonst viele Schlafgänger die Woche in sehr mißlichen Zuständen durchbrachten, um nur den Sonntag in ihrer Heimat bezw. in ihrer Familie zu verbleiben, hat die bedeutende Ermäßigung der Preise auf den Staatseisenbahnen ein tägliches Hin- und Zurückfahren ermöglicht: für die 6 Wochentage kostet nämlich die Arbeiterfahrkarte auf 5 km Abstand 0,95 Frs., auf 10 km 1,25 Frs., auf 20 km 1,50 Frs., auf 40 km nur 2 Frs., auf 50 km nur 2,25 Frs., auf 100 km sogar nur 3,15 Frs. für sechs Hin- und Zurückfahrten. Auf den Bahnen nach den größeren Städten und industriellen Gegenden fahren morgens und abends spezielle Arbeiterzüge mit vielen kleinen Haltestellen, um täglich Hunderttausende Arbeiter zu befördern, bezw. ihren Familien den Aufenthalt auf dem Lande mit billigen und gesunden Wohnungs- und Ernährungsverhältnissen zu gestatten. Elektrische Tram- und Kleinbahngesellschaften treffen neuerdings entsprechende Einrichtungen. Dabei wurde hier und da vermutet, das Wohnen auf dem Lande würde die Arbeiter vom Socialismus fernhalten, doch bildeten sich auch auf diesem Wege fahrende Schüler der Arbeiterpartei und Wanderprediger ihrer Lehren.

Die Enteignung zum Zwecke der Sanierung und des „öffentlichen Wohles“ wird beherrscht durch die Gesetze vom 11. April 1835, 1. Juli 1858, 15. November 1867, 27. Mai 1870 und 15. August 1897, wobei das Princip des § 11 der Verfassung, die vorherige und streitigenfalls gerichtliche Entschädigung, zu Grunde liegt. Die Expropriation par Zones erlaubte die Beseitigung ganzer unheilbarer Viertel und das Ausfüllen unnützer Flußbette; samt den diesbezüglichen Baupolizeivorschriften ist dies Verfahren jetzt ausgedehnt auf die Landgemeinden und auf die Wege und Gassen, welche auf Privateigentum gezogen, doch mit den öffentlichen Wegen der bebauten Teile angeschlossen sind. Nachdem die Pläne, Entwürfe und diesbezügliche Denkschriften und Bedingungen dem Publikum vorgelegen haben und Lokal- und Sanitätsbehörden ihre Gutachten und etwaige Einsprüche der Beteiligten eingereicht haben, erläßt der König in jedem Fall und in Ausführung der erwähnten Gesetze eine besondere Verordnung. Doch sind die allgemeinen Bedingungen wenigen Schwankungen ausgesetzt und enthalten namentlich die Verfügung, daß außer den Grundstücken an den Straßenecken nicht mehr als drei Viertel oder vier Fünftel der einzelnen Grundstücke bebaut werden dürfen. Kraft

des § 4 des Gesetzes vom 9. August 1889 muß jetzt auch die Regierung, wenn es Viertel betrifft, welche von der Arbeiterklasse bewohnt waren, das Gutachten der Wohnungskommission einholen über die Bedingungen des Wiederkaufs der Grundstücke, ist aber durch die Beschlüsse der Kommission nicht gebunden. So ist es noch vorgekommen, daß Arbeiterviertel durch Luxusbauten ersetzt wurden, ohne daß vorher für neue Wohnung gesorgt wäre. Wenn, wie selbstverständlich, die Enteignungen viele Pestilenzherde vertilgt haben, so haben sie oft und nicht immer nur vorübergehend die Wohnungsverhältnisse in der Umgegend oder in den Vororten durch Zusammendrängung der Arbeiter bezw. Verringerung der Wohngelegenheit derselben verschlimmert. Was außerdem der damalige Ministerpräsident Beernaert mit Recht als skandalös bezeichnete, ist die Tatsache, daß gewisse Ortsverwaltungen und Finanzgesellschaften die Vorschriften der königlichen Verordnungen und zwar zum Nachteile der Bevölkerung nicht beobachtet haben.

Die Arbeitskommission wünschte 1887, die Gesetzgebung möge die zu erbauenden Flächenteile feststellen und in den neuen Stadtvierteln Raum für die Arbeiterwohnungen vorbehalten. Obgleich dieser Wunsch seitdem auf verschiedenen Kongressen und sonst noch wiederholt worden ist, wurden diese gesetzlichen Garantien noch nicht geschaffen.

Zu erwähnen als gründliche Sanierung und Verschönerung, aber auch als gründliche Vertreibung der Arbeiter sind die großen Werke in Brüssel (Überwölbung der Senne), in Antwerpen (neue Quaianlagen), in Gent und Lüttich (größere Abbrüche im Centrum). In entlegenen Teilen der Brüsseler Vororte sind, insbesondere in der jüngsten Zeit, gute Arbeiterhäuser entstanden zu dem billigen Preise von 15—20 Frs. monatlich, während man in den Sackgassen der Altstadt noch 22 Frs. zahlt für zwei Zimmer; dabei ist aber auch festgestellt, daß viele kleine Leute ihren Wohnort nicht weit weg von ihren Arbeitgebern oder Kunden verlegen können, und eine Bevölkerungssteigerung um 60 % in schon überfüllten Gassen die Folge notwendiger Abbrüche gewesen ist. Daß die Mietpreise auch in die Höhe gingen, ist selbstverständlich.

In Antwerpen haben das Abtragen der alten Festungen, die Einfüllung vieler schmutziger Binnenschiffahrtskanäle (sogenannter ruinen), die Schelderegulierung und der Abbruch vieler alter Straßen wie auch in Brüssel eine sehr wesentliche Verbesserung in gesundheitlicher Hinsicht hervorgebracht. Es bilden sich ohne festen Plan außerhalb der neuen Mauern, billige Arbeiterviertel. Ähnliches ist von Lüttich und Gent zu sagen.

### c) Bauordnung.

Die Bauordnung ist, wie oben erwähnt, Ortspolizeisache. Genehmigung der Gemeindeverwaltung ist vor dem Bau oder Umbau einzuholen. Gemeindeverordnungen betreffs Polizei und Gesundheit der Wohnungen giebt es nun in großer Zahl, viele hunderte entsprechen aber nicht den Erfordernissen. Schon 1849 hatte der Conseil supérieur d'hygiène diesen Punkt in Betrachtung gezogen und namentlich die Notwendigkeit betont, die Zahl der Einwohner nach den Räumen zu bemessen und zu begrenzen. In den folgenden Decennien unterbreiteten viele Städte und Landgemeinden ihre diesbezüglichen Verordnungen dem Gutachten dieses Ratgebers. Doch wie arg die Lage 1886 noch war, zeigt die Thatsache, daß es damals in der ganzen Provinz Lüttich nur vier Orte gab, wo eine gesundheitliche Verordnung betreffs der Wohnungen erlassen war, nämlich Lüttich, Verviers, Spa und Pépinster. Damals wurde auch festgestellt, daß die kommunalen Bauverordnungen meist ungenügend waren: das Verhältnis zwischen Baufläche und Hoffläche, zwischen Straßenbreite und Gebäudehöhe, die Höhe der Etagen, Auslüftung, Wasserversorgung, Aborte und Abzug waren gewöhnlich mangelhaft geregelt. Der Gesundheitsrat erklärte Anfang März 1887, daß in den meisten Gemeinden die Fürsorge für die Gesundheit entschieden ungenügend war; speciell entsprachen die Arbeiterwohnungen keineswegs den Erfordernissen der Sittlichkeit und der Gesundheit; manche Gemeinderäte wußten nicht, welche Befugnisse sie in dieser Hinsicht besaßen, und namentlich war das Recht, Verordnungen zwecks des eventuellen Wohnverbots zu treffen, wenig bekannt.

Der Rat wünschte eine einheitliche Bauordnung, ein Gesetz, um die Gemeinden zu leiten oder zu bevormunden. Vorläufig entwarf er ein Programm der bei dem Bau von Arbeiterwohnungen zu beobachtenden Normen. Das ministerielle Rundschreiben vom 12. Februar 1891 empfahl den Gemeinden die Beobachtung dieser Normen mit dem Wunsche, diese Satzungen in die Ortsbauordnungen übernehmen zu wollen. Die Sanierungsverordnung der Stadt Brüssel wurde als Beispiel beigelegt, welche, seit 1874 in Geltung, die Kennzeichen der dauernden Unsalubrität und die Vorbedingungen des Wohnverbots enthält.

Seitdem wurden viele Verordnungen getroffen bzw. verbessert. Auch haben verschiedene Wohnungskommissionen Pläne von Arbeiterwohnungen bearbeitet. Eine Sammlung wurde vom Ministerium herausgegeben, ist aber heute vergriffen. Eine neue Sammlung ist in Vorbereitung.

Es ist die Schattenseite der so beliebten belgischen Decentralisation und Unabhängigkeit der Gemeinden, daß die Beobachtung solcher Ratschläge und Vorbilder sich nicht leicht erzwingen läßt.

Zu erwähnen ist der bis jetzt unerfüllt gebliebene Wunsch des Abgeordneten Meeus in der Arbeitskommission von 1886, daß die Höfe, Gänge und Treppen, die als Zugang dienen für verschiedene Wohnungen, in polizeilicher Hinsicht den öffentlichen Wegen gleichgestellt werden möchten.

Unter den Bestimmungen der Ortsbauordnungen sei erwähnt, daß die Brüsseler Verordnung als Grund für das Wohnverbot die Überfüllung der Wohnräume angiebt: es werden in den Arbeiterwohnungen 16 kbm für jede Person gefordert, in den „maisons de logements“ werden aber 14 für genügend angesehen. Die Mindesthöhe der einzelnen Kammer muß 2,80 m betragen. Ein Abort für 25 Einwohner muß vorhanden sein. Es müssen die öffentlichen Höfe gepflastert und 40 l trinkbaren Wassers täglich jedem gesichert sein. Eine Preiskermäßigung des städtischen Leitungswassers hat die Ausführung dieser Maßregel erleichtert.

In Gent fordert die Verordnung vom 15. Dezember 1879, daß die bebaute Fläche der enclos (Beluiken) die Hälfte der gesamten Räume nicht übertrifft; die Breite der Eingangsgäßchen soll mindestens 8 m, jedes Zimmer 14 kbm, die Höhe des Erdgeschosses 3 m, der Etagen 2,50 m betragen.

Es steht dahin, ob diese und ähnliche Verfügungen überall mit der nötigen Strenge ausgeführt werden.

#### d) Mietrecht.

Das belgische Mietrecht ist vom Code Napoléon nicht abgewichen. Ein Gesetz vom 9. August 1887 erleichtert das Austreiben der Mieter, wenn der Mietpreis der Häuser oder Wohnparteien 150 Frs. nicht überschreitet in den Gemeinden von weniger als 5000 Einwohnern, 300 Frs. in den anderen Gemeinden. Der Friedensrichter schreibt seine Entscheidung auf das Original der Vorladung; die Vollstreckung findet in der Regel statt trotz des Einspruchs des nichterscheinenden Mieters. Die Gerichts- und Vollstreckungskosten sind ermäßigt, Stempel und Registratur sind nur für einen Teil der Akten erforderlich. Allenfalls muß die Austreibung in 15 Tagen vollzogen sein.

Dieses erleichterte und beschleunigte Verfahren soll, indem es das Risiko des Eigentümers vermindert, auch die Mietpreise etwas herab-



gedrückt haben. Die Thätigkeit der Versicherungsgeellschaften gegen die Austreibungskosten soll auch diese für die Mieter günstige Wendung erzielt haben.

Die Bildung von Mietergenossenschaften wurde empfohlen von Prof. Dejae (Lüttich), das Berliner Beispiel von Prof. Nerincx (Löwen) bekannt gemacht. Gegen die Nachahmung wurden jedoch von hervorragenden Fachmännern formelle genossenschaftsrechtliche Bedenken erhoben.

Der Gebrauch des Mietrechts und seine Anwendung wird verschieden beurteilt. Wenn auch Härten vorkommen, können auch vornehmlich bei alteingewohnten Familien auf dem Lande recht patriarchalische Zustände hervorgehoben werden, wo bei hunderten kleiner Mieter keine Differenzen entstehen, und zwar bei gänzlichem Mangel an geschriebenen Mietverträgen. Herkommen und gegenseitiges Vertrauen sind besonders in Brabant und Kempenland stärker als die Gesetze.

## **II. Die Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.**

### **a) Bau von kleinen Wohnungen.**

#### **α) Durch private Arbeitgeber.**

Es haben die Enqueten den Beweis geliefert, daß, wo die Industriellen die Wohnungsverhältnisse ihrer Arbeiter der freien Konkurrenz anvertrauten, überall und namentlich in den Städten gesundheits- und sittlichkeitswidrige Zustände sich entwickelten. Wo im Gegenteil eine wohlwollende Fürsorge sich dieser Frage annahm, wurden Mißstände beseitigt und mitunter Dank geerntet.

Im Jahre 1868 veranstaltete der Verkehrsminister Sazar eine Enquete über die Lage der Kohlengrubenarbeiter. Es ergab sich, daß bis zu jener Zeit 4248 Arbeiterwohnungen von den Bergwerken und Hüttenbesitzern errichtet worden waren. Schon 1810 wurde die Anlage der Cité du Grand-Hornu (unweit Mons) begonnen, welche jetzt 550 Einfamilienhäuser mit Garten umfaßt und das Lob der Sachverständigen behält. Der Wert einer Wohnung beträgt 3000 Frs., der Mietpreis durchschnittlich 2,40 Frs. pro Woche (4,2 ° o). 1838 wurde in Houdeng, in gesunder Lage durch die Kohlengrubengesellschaft Bois-du-Luc die



Cité de Bosquet-Ville errichtet, mit 166 Einfamilienhäusern samt Garten von dritthalb Ar zu je 1700 Frs. und zum monatlichen Mietpreis von 8,50 Frs., die Gasbeleuchtung einbegriffen, sowie Wasser- und sogar Heißwasserleitung. Die Hauptstraße ist 24 m breit, die anderen 12. Außerdem errichtete nachher die Gesellschaft 169 Häuser, auf den Feldern zerstreut liegend, wovon 85 zu 2 200 Frs. und zum monatlichen Mietpreis von 9,50 Frs. mit Gasbeleuchtung, die 84 übrigen von 5—8 Frs. ohne Beleuchtung. Jede Steuerlast übernimmt die Gesellschaft. Es darf aber jede Familie einen oder zwei Schlafgänger halten, vorausgesetzt, daß diese im Dienste der Gesellschaft stehen; der Mietpreis wird um 3 Frs. erhöht, wenn ein Mitglied der Familie die Gesellschaft um einer anderen Arbeitsgelegenheit willen verläßt.

Die Kohlengrubengesellschaft Mariemont-Bascoup besitzt etwa 600 Häuser, welche zwei Millionen gekostet und 3 500 Menschen beherbergen. Die Anlage wurde 1840 begonnen. Einfamilienhaus ist die Regel. Die Häuser liegen zerstreut. Der Mietpreis ist monatlich 6,50 Frs., Gasbeleuchtung einbegriffen, und wird vom Arbeitslohne abgezogen. Die vereinigten Kohlengruben des Westens zu Bouffu vermieten 336 Häuser im Werte von 700 000 Frs. mit 1716 Einwohnern zu verschiedenen Preisen (3—10 Frs. monatlich). Die Gruben und Hochöfen zu Strépy-Bracquegnies desgleichen 350 Einfamilienhäuser mit Garten von 2 Ar zu 6 Frs.

In der Lütticher Gegend sind erwähnenswert die Gruben zu Horlog mit 200 Musterhäusern zum Selbstkostenpreise vermietet; die Gruben und Hochöfen von Dugrée sorgten für Gärten von 250—400 qm für jedes Familienhaus und stifteten Ordnungs- und Reinlichkeitspreise: hier kostete der Bau allein bis 5 500 Frs. Weiter sind zu nennen Vieille-Montagne (Altenberg), Micheroux, Coderill, Marihaye; die Kristallgläserfabrik in Val-St.-Sambert vermietet 186 Häuser, auch mit Gärten bis zu 436 m<sup>2</sup> zu 18 Frs. monatlich, wenn einstöckig (4 Wohnräume), und zu 25 Frs., wenn zweistöckig (6 Wohnräume).

Die Steinbrüche in Quenast (Brabant) vermieten 420 Einfamilienhäuser, welche zu zwei zerstreut liegen, zu den Preisen von 3—8 Frs. monatlich (die teuersten zweistöckig). Die Leinwandspinnerei Rey in Ruysbroeck vermietet als Belohnung für lange Dienste etwa 100 ausgezeichnete Häuser: die Rente beträgt 1½ % des Wertes und die Hälfte der gewöhnlichen Mietpreise.

Auch haben Arbeitgeber dem Schlafgängerwesen durch gute Einrichtungen zu helfen gewußt. 1872 wurde das Hotel-Louise von der

Hazard-Grube in Micheroux unweit Lüttich eröffnet mit 200 Stellen, wo der Arbeiter für 1,20 Frs. täglich Wohnung, gute Kost, Wäsche- und Kleiderreinigung, sowie Badeanstalt genießt. Die Providence-Hütten in Marchienne-au-Pont bei Charleroi besitzen möblierte Häuser für je 16 Mann, welche dort vom Montag bis zum Samstag wohnen, zum monatlichen Preise von 1,50 Frs., was bei vollständiger Besetzung einen Brutto-Jahresertrag von 288 Frs. beträgt, gegen 2800 Frs. Anlagekosten, Mobilien einbegriffen.

Ein Arbeitgeber in Huy stellt 25 Kämmerchen unentgeltlich den Schlafgängern zur Verfügung.

Der Staat als Arbeitgeber hat namentlich in den letzten Jahren den Schleusenaußsehern geräumige und gesunde Dienstwohnungen verschafft; für die Verbesserung der freilich oft ungenügenden Wohnungen der Bahnwärter wurde in zwei Jahren eine Million verausgabt.

Die Stadt Brüssel hat eine Cité errichtet für die Regiearbeiter ihrer Gasanstalt, die ärztliche Kommission gab dazu 1887 die Weisungen. Der Mietpreis ist 12—14 Frs. monatlich.

Neben dieser und anderen Musterstätten haben viele Industriellen den Arbeitern die Gelegenheit dargeboten, Eigentümer ihrer Wohnungen zu werden. So Raymond de Biolley in Verviers schon von 1833 an; wie öfters in den Städten, sind freilich heute die 43 Einfamilienhäuser umgebaut, sind in andere Hände übergegangen und ist der Zweck der Anlage vergessen.

Auf dem Lande läßt es sich leichter erreichen und erhalten. In Wygmael bei Löwen sind etwa 600 Arbeiter der Stärkefabrik Remy Eigentümer oder auf dem Wege, solche zu werden; die Sparkasse der Anstalt verzinst mit 5 % ihre Depositen und schießt ihnen die nötige Bau-summe zu 3 % vor. Die Hütten Marcinelle-Couillet verkaufen ihren Arbeitern Häuser zu Preisen von 1600—3000 Frs., wovon ein Fünftel bar, vier Fünftel zu 4 % vorgeschossen und durch Lohnabzug bezahlt werden. Doch steigt die Verzinsung auf 6 %, wenn der Arbeiter bei der Gesellschaft nicht bleibt.

Über 20 % der erwachsenen Arbeiter der Gruben Mariemont-Bascoup sind Eigentümer: es leiht ihnen die Anstalt sogar ohne Zinsen. — Altenberg, Bleyberg, Seleffin, Dignies und mehrere andere verschaffen geeignete Bauplätze und Materialien zu Selbstkostenpreisen mit Zahlungsfristen. Die Vieille-Montagne hat von 1887 bis 1897 eine Gesamtsumme von 850 000 Frs. an 600 Arbeiter zu 3 % vorgeschossen. Der Papierfabrikant Denaeyer in Willebroeck verkauft Häuser zu 1300 bis

2450 Frs.: die Arbeiter werden Eigentümer in 18 Jahren bei 7 % jährlicher Amortisation.

Endlich haben viele Arbeitgeber und industrielle Anstalten Aktien gemeinnütziger Baugesellschaften: bei einigen ist die Liste der Teilhaber in dieser Hinsicht sehr merkwürdig.

### **β) Durch gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften.**

Auf verschiedene Anregungen, namentlich eines Kongresses im Jahre 1851 hin reisten zwei hervorragende Männer, Dupétioux und Vischers, nach Paris, Berlin, London und Mülhausen, um das Wohnungsweisen und die Einrichtung der Baugesellschaften zu studieren. Es kostete viel Mühe ehe ihre diesbezüglichen Vorschläge Beachtung fanden. Es stellte sich heraus, daß ein neues Gesetz notwendig war, um die Thätigkeit der zu gründenden Baugesellschaften zu ermöglichen. Eine Interpellation des Herzogs von Brabant (jetzt König Leopold II.) in der Senatssitzung vom 4. April 1857 lenkte die Aufmerksamkeit weiterer Kreise auf diese Frage; doch kam erst am 12. Juni 1861 ein Gesetz zu stande, nach dem die erste Gesellschaft, in Duviers gegründet, gutgeheißen werden konnte. Erst durch Gesetz vom 20. Juni 1867 wurde die Regierung ein- für allemal ermächtigt, die Statuten anderer Arbeiterwohnungs- gesellschaften zu bestätigen, womit denselben der Charakter als Aktiengesellschaften verliehen wurde.

Schon am 27. Juni 1865 war als bürgerliche Gesellschaft die Immobilière bruxelloise gebildet worden, welche kraft des neuen Gesetzes seit 1. Mai 1868 anonym wurde. Sie errichtete große Mietkasernen mit Läden und bezog aus ihren Kapitalien einen Nutzen von 5 %. Das angelegte Kapital ist 932 500 Frs.

Die Antwerpener Gesellschaft, am 27. März 1867 gegründet, baute im Gegenteil kleine Häuser. Im J. 1876 besaß sie 121, Ende 1899 aber 234 Häuser; das Kapital beträgt 1 157 000 Frs.; die Rentabilität blieb gering. Die Société Liégeoise in Lüttich vom 29. September 1867 zählte unter ihren Teilhabern den König, die Armenverwaltung und mehrere Industriellen. Der Ertrag der zehn ersten Jahre war 4,18 %, später 3 %. Bis 1899 hatte die Gesellschaft 499 Häuser gebaut, wovon 272 den Arbeitern verkauft waren. Das Kapital ist 1 501 000 Frs., die Anleihen betragen 692 026 Frs. Der Mietpreis der einstöckigen Häuser ist von 22 bis 30 Frs. monatlich.

Die Société anonyme des habitations ouvrières de l'agglomération bruxelloise, gegründet am 7. März 1868, unter Mitwirkung der könig-

lichen Familie und der Hospizienverwaltung, verfügt über ein Kapital von 2 130 500 Frs. und errichtete ungefähr 300 Häuser in verschiedenen Vororten. Der Anteil der Hospizien an den Aktien ist 1 300 000 Frs., also 61 %. Eine zweite Gesellschaft besteht in Lüttich seit 1874.

Ähnliche Baugesellschaften in Tournai und St.-Nikolas hatten weniger Bedeutung, und dabei blieb es mit ganz ungenügenden Resultaten zwanzig Jahre lang stehen. Man berechnete Ende 1885, daß die 7 Baugesellschaften in 10 Jahren nur 1069 Häuser errichtet hatten, bei einem jährlichen Bedarf an 7 700. Dazu waren ungefähr ein Viertel der Insassen Nichtarbeiter. Heute besitzen diese „alten“ Gesellschaften ungefähr 1500 Häuser und entwickeln ihre Thätigkeit fast nicht mehr.

Neben den Baugesellschaften hatten sich kaum erwähnenswerte Anzeichen eines baugenossenschaftlichen Triebes kundgegeben. Auch in dieser Beziehung waren nicht unerhebliche Schwierigkeiten in gesetzlicher Hinsicht zu überwinden. Das Gesetz vom 18. Mai 1873, das nach wenigen Jahren einen außerordentlichen Aufschwung der Genossenschaften ermöglichte, indem es dieselben den Handelsgesellschaften gleichstellte und bevorzugte, verweigerte ihnen aber dadurch die Fähigkeit, Bauunternehmungen zu machen. Wohl kam es vor, daß genossenschaftliche Volksbanken Geldvorschüsse zu Bauzwecken machten. Es gründeten sich infolge dieser Praxis in Namur eine bürgerliche „Genossenschaft“ l'Immobilière namuroise (24. November 1877) und 15. Juni 1888 das Consortium d'habitations in Brüssel. Die Erfolge blieben einstweilen gering.

Das Gesetz vom 9. August 1889 brachte neues Leben: die Beschaffung von Baukapitalien durch die Landes Sparkasse weckte bald in allen Gegenden zu neuen Gründungen auf. Der Eifer der praktischen Socialpolitiker widmete sich dieser Sache. Auch aus vielen der durch dasselbe Gesetz geschaffenen Wohnungskommissionen kam und kommt fortwährend die Anregung zur Bildung gemeinnütziger Baugesellschaften.

Am 31. Dezember 1900, nach einer elfjährigen Praxis des neuen Gesetzes, waren 140 Gesellschaften bei der Sparkasse zum Empfange ihrer Darlehen genehmigt, worunter 135 von dieser Befähigung Gebrauch gemacht hatten, und zwar 100 Kreditgesellschaften, 8 Kreditgenossenschaften, 26 Baugesellschaften und 1 Baugenossenschaft; 4 Gesellschaften und 1 Genossenschaft hatten den Kredit der Sparkasse noch nicht in Anspruch genommen.

Das Kapital der Genossenschaften ist veränderlich; das Kapital der Gesellschaften auf Aktien betrug 14 647 300 Frs., wovon öfters wenig wenig über ein Zehntel wirklich eingezahlt ist. Die Sparkasse aber hatte

bis 31. Dezember 1900 den 108 Kreditgesellschaften und Genossenschaften 35 570 374,48 Frs. geliehen, wovon 2 136 918,35 Frs. auf die 8 Genossenschaften entfielen; den 27 Baugesellschaften 1 654 927,50 Frs. (wovon einer Baugenossenschaft 36 500). Der Zinsfuß war  $2\frac{1}{2}\%$  bei 28 115 424,48 Frs.,  $3\%$  bei 8 550 877,50 Frs.,  $3\frac{1}{4}\%$  bei 559 000 Frs. Nebst einigen anderen Zuwendungen betrug die gesamte Intervention der Sparkasse zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens 37 459 929,81 Frs. Dadurch vermochten die 108 Kreditanstalten 36 871 696,34 Frs. den Arbeitern zu leihen. Die Zahl der hypothekariſchen Schuldner dieser Anstalten seit dem Gesetz betrug 16 982, worunter 16 294 noch Schuldner sind. Nur 64 mußten in elf Jahren wegen Zahlungsunfähigkeit enteignet werden, also  $0,37\%$ . Dabei blieben 834 in unbedenklicher Weise in ihren Zahlungen zurück. Der mittlere Wert der betr. Häuser wird etwas über 3 000 Frs. geschätzt.

Einen Gesamtüberblick über die Thätigkeit und Verteilung auf die verschiedenen Provinzen der Kredit- und Bauanstalten, welche der Sparkasse sozusagen angegliedert sind, gestattet folgende Tabelle, wobei zu berücksichtigen ist, daß die ziemlich landwirtschaftliche Provinz Namur im Verhältnis zur Bevölkerungszahl den Vorrang behält. Die industriellen Gegenden Hennegau und Lüttich weisen zwar die absolut höchsten Zahlen auf. Das arme, landwirtschaftliche Luxemburg übertrifft sogar verhältnismäßig Brabant mit der Hauptstadt Brüssel.

31. Dezember 1900.

**Thätigkeit und Verteilung der Arbeiterwohnungs-  
gesellschaften,  
welche mit der Sparkasse in Verbindung stehen  
(in Francs).**

Provinzen	Kredit- Gesellschaften	Bau- Gesellschaften	Kredit- Genossenschaften	Bau- Genossenschaften	Gesamt- betrag	Auf den Kopf d. Be- völkerung
Hennegau . .	12 602 704.06	110 256.62	1 181 240.68		13 894 201.36	12.12
Lüttich . . .	6 629 187.60	39 653.77			6 668 841.37	7.83
Namur . . .	5 276 418.92	131 935.75			5 408 354.67	15.30
Brabant . . .	3 879 942.21	378 493.78	1 072 708.18	57 418.28	5 388 562.45	4.14
Antwerpen . .	1 469 719.25	568 418.30			2 038 137.53	2.43
Luxemburg . .	1 861 525.28	23 672.95			3 885 198.23	8.49
Ost-Flandern .	1 355 968.72	49 539.62	39 346.53		1 444 854.87	1.39
Limburg . . .	981 875.18	21 840.57	197 550.84		1 201 266.59	4.92
West-Flandern	290 367.61	457 863.27	33 141.24		781 372.12	0.96
Das Königreich	34 347 708.81	1 781 674.63	2 523 987.47	57 418.28	38 710 789.19	5.67

Näheres über die Art und Weise der Verwaltung und über die Thätigkeit dieser Anstalten findet seinen Platz unten nach Darlegung der Beschaffung der Kapitalien durch die Sparkasse.

Neben diesen Gesellschaften wirken die „alten“ und einige neuere, auf sich selber angewiesene Anstalten fort. Nach den letzten Ermittlungen des Arbeitsamtes betragen die Operationen von 12 Baugesellschaften auf Aktien etwa 8 400 000 Frs., auf ca. 1700 Häuser angelegt (worunter wenig über 300 in das Eigentum der Inassen übergegangen sind, und zwar neun Zehntel in Lüttich).

Auch haben fünf Genossenschaften etwa 2 400 000 Frs. für eine unbestimmte Zahl kleiner Wohnungen, meist für untere Beamte, geliehen bzw. angelegt, ohne daß sie mit der Sparkasse in Geschäftsverbindung traten. Man kann also sagen, daß die drei Viertel der Thätigkeit der Arbeiterwohnungsgeellschaften wesentlich neben der Aufopferungsfreudigkeit ihrer Verwalter auf dem Verdienst der Beschaffung der Kapitalien durch die LandesSparkasse beruhen, welche auch diese Anstalten unaufhörlich fördert, durch Rat und Aufsicht anregt und ermuntert. Die Leiter der Sparkasse, Mahillon († 1896) und sein Nachfolger Le Preux, haben sich dieser Sache mit besonderem Eifer und verdienstvoller Hingebung angenommen.

Nebenbei sei die Thätigkeit von zwei gemeinnützigen Vereinen erwähnt, welche hauptsächlich den Wanderarbeitern ein durchaus empfehlenswertes Heim bieten: der Deutsche Gesellenverein (in Brüssel mit 70 Kammern und in Antwerpen), und der Orden der Aumôniers du Travail in bis jetzt vier Niederlassungen; in Seraing mit 135, in Marchienne-Doche mit 100, in Morlanwelz mit 120 und in Antwerpen mit 200 Kammern nebst mustergültigen Versorgungseinrichtungen.

## 7) In eigener Regie der Gemeinde- und Armenverwaltungen.

Außer der Thätigkeit einiger Städte als Arbeitgeber für ihre Angestellten (s. oben) ist mir nur ein Fall bekannt, wo eine belgische Gemeindeverwaltung Arbeiterwohnungen errichten ließ: der Vorort St.-Gilles bei Brüssel (54 000 Einwohner) baute vor einigen Jahren fünf Einfamilienhäuser, wovon drei verkauft wurden. Jetzt hat dieselbe Gemeindeverwaltung den Bau von dreistöckigen Häusern mit je acht Wohnungen zu vier Wohnräumen eben vollzogen.

Die Stadt Brüssel und andere haben zwar einen mehr oder weniger ausgedehnten Besitz an Grund und Boden und Wohnhäusern, bewirtschaften denselben aber zum Zwecke der Stadterweiterung, der Förderung

der Bauhätigkeit und einer gutgemeinten Spekulation. Dabei wurde die Erstellung billiger Wohnungen im allgemeinen nicht erstrebt. Überdies sind manche Bauten, welche die Stadtverwaltungen infolge Verunglückung der Geschäfte der Unternehmer bzw. Käufer übernehmen mußten, überhaupt nicht ohne technische Fehler: namentlich sind verschiedene Mietskasernen nach Pariser Muster in der Mitte der Stadt Brüssel weniger beliebt.

Neuerdings haben der Brüsseler Vorort Schaerbeek (mit 66 000 Seelen) und bald nachher die Hauptstadt selber, auch die Vororte Molenbeek und St.-Josse, zu der Gründung neuer Baugesellschaften mitgewirkt, bzw. Anleitung zu dieser Gründung gegeben, weil sie den größten Teil der Aktien übernehmen.

Seit langer Zeit haben die Armenverwaltungen Anteile bei Baugesellschaften, namentlich in Brüssel, Lüttich und Tournai. Auch haben viele dieser Wohlthätigkeitsanstalten Wohnhäuser errichtet. Den ersten Anlaß gab ein Rundschreiben des Justizministers de Haussy am 5. Juli 1849. Erneuert wurde diese Anregung von einem seiner Nachfolger Staatsminister de Volber am 16. November 1886.

Das Bureau de bienfaisance der Kleinstadt Nivelles (mit 10 000 Einwohnern) gab 1859 das Beispiel des tatsächlichen Einschreitens in dieser Hinsicht, weil es 12 Häuser errichtete, welche je nur 1626 Frs. kosteten, technisch aber nicht tadellos waren, da sie „dos-à-dos“ gegeneinander gebaut sind und eine vollständige Lüftung nicht vollkommen erreicht werden kann. Der Mietpreis war monatlich 10.25 Frs., wovon 4 Frs. zum Zwecke des Erwerbes des Eigentums durch die Bewohner zurückgelegt waren: so wurden diese nach 23 Jahren Eigentümer dieser Wohnungen. Der eigentliche Mietpreis betrug also 4 %.

Das Wohlthätigkeitsamt der Stadt Antwerpen folgte 1864 mit dem Bau von 117 Arbeiterwohnungen im Vorort Stuyvenberg. Andere Bauten 1869, 1874, 1881 und später beschafften ca. 650 Wohnungen in 357 Häusern, und es wird jetzt eine neue Cité errichtet. Die Stadt Antwerpen ließ zu diesem Zweck dem „Welbadigheidsbureel“ anderthalb Millionen Frs., welche in 66 jährlichen Abzahlungen von 75 000 Frs. zurückzuerstatten sind, macht 5 %, während der Ertrag der Wohnungen netto 5,60 % beträgt. Der Wert der Häuser wird geschätzt auf etwa dritthalb Millionen.

Die Hospizverwaltung in Huy errichtete seit 1869 39 Häuser, welche eine Gesamtsumme von 148 947 Frs. gekostet haben, Grundboden eingerechnet. Der jährliche Mietpreis beträgt von 150 bis 200 Frs.



zusammen 7 050 Frs. — Unter diesen Wohnungen wurden 37 verkauft zu den folgenden Bedingungen: es wurden 1000 Frs. bar bezahlt, das übrige mit zehn Jahren Frist, verzinst mit  $4\frac{1}{2}\%$ . Der Gesamtverkaufspreis betrug 150 300 Frs.

Von 1868 an ahmte das Wohlthätigkeitsamt in Wavre das Beispiel Nivelles mit dem Bau von 12, später von noch 38 Häusern nach. 24 gingen in den Besitz der Bewohner über.

In Mons (Hennegau) errichtete das Wohlthätigkeitsamt in 1886 fünfzig Häuser zu je 2880 Frs.; der Mietpreis ist von 11 bis 13 Frs. monatlich, jedoch mit 1 Fr. Abschlag, wenn er genau am Zahltag eingereicht wird. Seitdem wurden daselbst noch 100 Häuser errichtet.

Die Hospizverwaltung in Löwen errichtete 1899 sechzig Häuser zum Gesamtpreis von 177 287.50 Frs. Der Mietpreis beträgt  $6\%$ , wovon  $3\%$  bei der Sparkasse niedergelegt werden, damit die Bewohner Eigentümer werden können.

Auch in Verviers, Elsen, Laeken, Geerardsbergen, Dendermonde, Wetteren, Hoogstraeten, Melle, Sleydinge, Somergem, Morlanwelz, Wilmarssdonk, Waterloo und Zout-Seeuw wurden einige Häuser von den Wohlthätigkeits- oder Hospizverwaltungen gebaut. Abgesehen von einigen Stiftungen, wie diejenige der „prébendaires“ in Mons, wo einige Greise freie Wohnung genießen, wird überall am Princip festgehalten, daß diese Thätigkeit der Armenverwaltungen keine Unterstützung ist, sondern eine Verwendung der Kapitalien zu einem zwar gemeinnützigen, doch rentablen Zwecke. Bedauerlich ist, daß diese Praxis der Anwendung der Gelder auf einige Verwaltungen beschränkt geblieben ist, und daß viele reiche Wohlthätigkeitsämter jährlich ihre Einkommen vergeben, ohne dauernde Verbesserungen der Zustände ihrer Pflegebefohlenen zu bezwecken.

## **b) Beschaffung von Baukapitalien für die gemeinnützige Bauthätigkeit.**

### **a) Die Thätigkeit der Sparkasse und der Wohnungsgeellschaften.**

In der Arbeitskommission von 1886 empfahl Professor H. Denis die Bildung einer großen nationalen Aktiengesellschaft unter der Kontrolle des Staates, zur Beschaffung von Baukapitalien und zur Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit. Denselben Gedanken vertrat er später in der Kammer, und namentlich bei seiner Gesetzesvorlage vom 30. Januar 1901; der Staat, die Provinzen, die Gemeinden und Wohnungs-



Kommissionen könnten Teilhaber werden, und es hätte die Gesellschaft das Recht, unter der Garantie des Staates Obligationen auszugeben.

Dieses als zu centralistisch aufgefaßte System hat jetzt keine Aussicht auf Verwirklichung; doch hat das Gesetz vom 9. August 1889 die Mittel gegeben, ein Äquivalent zu schaffen, und zwar ist dieses durch manche Beteiligung der betreffenden Faktoren schon teilweise verwirklicht. Die Einrichtung von Gesellschaften und Genossenschaften in dem ganzen Lande, welche Darlehen von der Landessparkasse erhalten, ihre Beaufsichtigung annehmen und als Vermittler zwischen ihr selbst und den Arbeitern fungieren, gestattet den Lokalbehörden eine weitgehende Beteiligung; und es sangen nach zehn Jahren einige Gemeinden wie erwähnt an, sich dieses erprobten Mittels zu bedienen, um ihre Beisteuer zum Wohnungswesen zu leisten.

Die Sparkasse, gestiftet durch Gesetz vom 16. März 1865, ist zwar ein unabhängiges Finanzinstitut, untersteht jedoch der Beaufsichtigung des Staates, welcher ihre Leistungen garantiert. Die Verwendung der Ersparnisse des Volkes zur Verbesserung seiner Wohnungen erfreut sich der allgemeinen Anerkennung. Nun erheischt die Vorsicht, wie auch die Notwendigkeit, die niedergelegten Gelder unverzüglich zurückerstatten zu können, daß die Darlehen nicht direkt den Arbeitern, sondern leistungsfähigen Mittelpersonen gemacht werden, welche tatsächlich fast ausschließlich die Gesellschaften sind. Diese erschließen erprobten Arbeitern ihren Kredit, wobei vorerst die moralische Tüchtigkeit des Betreffenden untersucht wird. Besitzt er nichts, so wird ihm in der Regel eine Wohnung vermietet zu einem Preise, der gewöhnlich den Mietpreis der Arbeiterwohnungen nicht übertrifft, von welchem aber die gemeinnützige Baugesellschaft einen erheblichen Teil, etwa ein Drittel, auf den Kredit des Vermieters einträgt. Wenn diese vereinbarten Ersparnisse samt eventuell auch dem Rückkaufswerte seiner Lebensversicherung das Zehntel des Hauspreises und dabei die Kaufkosten betragen, so tritt an der Stelle der Baugesellschaft die Kreditgesellschaft ein, leiht dem Arbeiter unter Sicherheit die neun übrigen Zehntel, und dadurch kann er sogleich Eigentümer werden. Wie die obengeschilderte Erfahrung der Gesellschaften beweist, hat diese frühe Eigentumsübertragung den besten Einfluß auf die Ausdauer der Beteiligten ausgeübt, und es werden fast alle Kontrakte aufrechterhalten und ausgeführt.

Schon 1878 hatte Harmignies (Monz) auf die erhöhte Sicherheit hingewiesen, welche die Lebensversicherung sowohl für den Arbeiter als für seinen Gläubiger bildet. Im Jahre 1886 wurde der Gedanke

vertreten durch H. de Baets und P. de Smet de Naeyer (den späteren Ministerpräsidenten), welcher 1889 bei Beratung des Wohnungsgesetzes einen diesbezüglichen Antrag stellte, der § 8 des Gesetzes wurde. Es wurde damit der Sparkasse eine Versicherungskasse beigelegt, und zwar auch unter Staatsgarantie, und demzufolge sind die meisten Arbeiter, welche die Vorteile des Gesetzes genießen, heute im Besitze dieser neuen Sicherheit für den Todesfall.

Bei diesem wichtigsten Teile des belgischen Systems ist nach dieser allgemeinen Schilderung eine eingehende Erörterung notwendig.

#### A) Vorbedingungen.

Laut § 5 des Gesetzes ist also die Sparkasse ermächtigt, einen Teil ihrer verfügbaren Gelder für Darlehen zu verwenden zu Gunsten des Baues oder des Ankaufs von Arbeiterwohnungen. Laut § 6 stellt der Generalrat der Sparkasse den Zinsfuß und die Bedingungen dieser Darlehen fest, vorbehaltlich der Gutheißung des Finanzministers. Kraft dessen hat der Generalrat am 25. März 1891 die entsprechende Verordnung abgefaßt, die am 31. schon durch den Finanzminister gutgeheißen wurde. Danach wird jeder einzelne Beschluß durch den engeren, sogenannten Verwaltungsrat gefaßt, der auch, in dem Rahmen derselben Verordnung, über die Garantien und Formen einer jeden Einrichtung entscheidet.

Erwähnter § 5 schreibt aber vor, daß die Sparkasse vorher die Meinung der Wohnungskommission einholen muß, doch ist sie durch deren Bescheid nicht gebunden. Zweck dieser Bestimmung ist, durch diese Lokalbehörde der Brüsseler Sparkasse genauen Bericht zu verschaffen über den Geschäftsgang der anleihesuchenden Gesellschaften, über die von denselben der Arbeiterklasse erwiesenen Dienste, über den Gebrauch der vorhergehenden Darlehen, und ob ihre Pläne und Bedingungen empfehlenswert und deren Ausführung durch die Kommissionen kontrollierbar sind.

Demgegenüber wird geltend gemacht, daß die Berichte derselben beeinflusst werden können durch freundschaftliche oder feindselige Beziehungen zwischen Kommissionen und Gesellschaften; überdies ist die Aufsicht, welche die Sparkasse selbst und direkt übt, eingehender wie die der Kommissionen. Doch ist die Unparteilichkeit vieler derselben unzweifelhaft, und theoretisch kann ihr Wohlwollen den Gesellschaften behilflich sein gegenüber ihrem Gläubiger, der Sparkasse, wie auch diese in dem Gutachten der Kommission eine moralische Garantie finden kann. Wahr ist jedoch, daß die notwendigen Beweisstücke den Kommissionen

nicht immer vorliegen, was Verzögerungen oder unzuverlässige Gutachten herbeiführt.

Während die fiskalischen Vorteile des Gesetzes nur spezifisch qualifizierten Arbeitern zu gute kommen, können nicht nur Arbeiter, sondern auch andere Personen die Darlehen der Sparkasse durch Vermittlung der Gesellschaften erhalten. Doch ist auch hier erforderlich, daß die Darlehen für Arbeiterwohnungen verwendet werden. Faktisch hat die Sparkasse folgende Normen festgestellt: gilt es schon erbaute Häuser zu erwerben, worin die Geldborger wohnen wollen, so müssen die Darlehen durch die Gesellschaften auf Arbeiter beschränkt werden oder auf solche Personen, die ihnen gleichgestellt werden können, als da sind Briefträger, Trambahnbedienstete und andere untere Beamten. Gilt es aber, Arbeiterwohnungen zu erbauen, so kommt die Persönlichkeit des Vorgers weniger in Betracht, die Hauptbedingung ist, daß er selber das Haus beziehen will, weil schon dadurch die Spekulation ausgeschlossen scheint.

Der Maximalwert einer Arbeiterwohnung im Sinne der Sparkasse wurde von dieser festgestellt auf 5 500 Frs., einschließlich des Wertes des Grundbodens, aber ohne die erwachsenden Besteuerungen; der Maximalbetrag eines Darlehens für den Ankauf oder den Bau einer Arbeiterwohnung auf 5 000 Frs. 1899 wurde obiger Maximalwert erhöht auf 6 500 Frs. für Brüssel und seine Vororte, sowie für die Städte Antwerpen, Gent und Lüttich. Der gewaltige Unterschied zwischen den Preisen der Bauflächen, der Materialien und den Arbeitslöhnen, je nach Gegenden und Lagen hatte schon lange Veranlassung gegeben zu Beschwerden gegen die Allgemeinheit der gezogenen Grenze. Auch wird getadelt, daß die Grenzmauergemeinschaft in dem Preise von 5 500 bzw. 6 500 Frs. einbegriffen wird.

#### B) Höhe der Vorschüsse und Zinsfuß.

Die Höhe der Vorschüsse der Sparkasse ist verschiedentlich bemessen, je nachdem es sich handelt um Kreditgesellschaften auf Aktien, um Baugesellschaften oder um Kreditgenossenschaften.

Den Kreditgesellschaften auf Aktien gegenüber ist der Verwaltungsrat der Sparkasse ermächtigt zu Vorschüssen bis zur Hälfte des Teiles des Gesellschaftskapitals, der unterzeichnet, doch nicht eingezahlt ist; nach den belgischen Gesetzen vom 12. Mai 1873 und 22. Mai 1886 muß aber mindestens ein Zehntel des Kapitals bei der Gründung der Aktiengesellschaft wirklich eingebracht werden, und ist dieses Minimum die gewöhnliche Praxis der Wohnungskreditgesellschaften: bleibt also in Debet 90 %,

wovon die Hälfte, 45 % des Nominalkapitals, von der Sparkasse geliehen werden darf. Ausgenommen werden hier die Aktien, welche im Besitze der Gemeinden und anderer Verwaltungen sind, gegen welche eine Zwangsvollstreckung nicht leicht ist: ihre ungezahlten Beiträge kommen nicht in Betracht. Überdies bewilligt die Sparkasse auch Vorschüsse bis zum Betrage von drei Fünfteln einer jeden von der Gesellschaft auf Immobilien beigebrachten Sicherheit, vorausgesetzt daß der Wert solcher Immobilien (Arbeiterwohnungen) den Betrag des dem Arbeiter durch die Gesellschaft gemachten Darlehns mindestens um ein Neuntel überschreitet. Wenn zum Beispiel eine Gesellschaft ein Nominalkapital von 100 000 Frs. besitzt, wovon nur 10 000 Frs. eingebracht, so kann sie 45 000 Frs. von der Sparkasse bekommen; wenn sodann ein Arbeiter Eigentümer eines Hauses im Werte von 4000 Frs. werden will, so braucht er nur ein Zehntel (400 Frs.) und die Kosten darauf zu zahlen; die Gesellschaft hilft ihm mit einem hypothekarischen Darlehen von neun Zehntel (3 600), und auf diese Sicherheit leiht wiederum die Sparkasse der Gesellschaft drei Fünftel des Hauswertes: 2 400 Frs.

Die Bedingung, daß der Arbeiter ein Zehntel sogleich, wenn er Eigentümer wird, zahlen muß, beruht auf zwei Beweggründen: die vorherige Erparnis einiger Hundert Francs bildet einen Beweis des moralischen Wertes des Betreffenden; dabei gewährt sie der Kreditgesellschaft eine Sicherheit für die im Notfalle des Enteignungsverfahrens erwachsenden Gerichtskosten.

Thatsächlich fordern die Gesellschaften öfters je nach den Umständen mehr als ein Zehntel, nicht selten ein Sechstel des Kaufpreises. Zahlt der Arbeiter sogar zwei Fünftel, oder ist er soweit gekommen durch Ratenzahlungen, so leiht die Sparkasse der Gesellschaft thatsächlich den ganzen Betrag des wirklichen Vorschusses ( $\frac{3}{5}$ ), und die Darlehnsfähigkeit wird durch die Ratenzahlungen immer erneuert. Ihr Minimum ist nach obigem für die Kreditgesellschaften anderthalbmal das Nominalkapital, was auf fünfzehnmals das eingezahlte Kapital gleichkommt.

Den Baugesellschaften leiht die Sparkasse die Hälfte des nicht-eingezahlten Nominalkapitals, dazu die Hälfte des Wertes der Immobilien der Gesellschaft.

Den Genossenschaften leiht die Sparkasse nur bis zum Betrage der Hälfte der Immobilien, oder der drei Fünftel der Sicherheit auf Immobilien, deren Wert mindestens um ein Neuntel den Betrag des entsprechenden Darlehns der Genossenschaft überschreitet. Bei diesen Vereinen kann das Nominalkapital nicht berücksichtigt werden, da die Sparkasse es vermeiden

muß, gegenüber den Mitgliedern, welche Arbeiter sind, wegen etwa nicht erfüllten Versprechens zur Zwangsvollstreckung überzugehen. Es müssen also die periodischen Einzahlungen der Genossen die übrigen zwei Fünftel einbringen, doch können diese Vereine Schuldbeschreibungen in Umlauf setzen, welche durch die hypothekarischen Forderungen der Genossenschaft ihren Mitgliedern gegenüber garantiert sind. Doch bleibt durch die Beschränkung ihrer Anleihefähigkeit bei der Sparkasse die so sehr gewünschte Entwicklung der Genossenschaften gehemmt.

Der Normalsatz des Zinses war ursprünglich  $3\frac{1}{4}\%$ . Die Verordnung vom 25. März 1891 § 10 stellte ihn fest auf  $3\%$ ; doch wurde der Zinsfuß auf  $2\frac{1}{2}\%$  herabgesetzt für die Kreditvereine, welche die besonderen Bedingungen der §§ 11 ff. dieser Verordnung erfüllten; diese Ermäßigung konnte auf die Bauvereine wegen der Schwankungen im Werte der Gebäude nicht ausgedehnt werden. Durch Verordnung vom 27. Juli 1899 erhöhte aber der Generalrat die Sätze auf  $3\%$  bzw.  $3\frac{1}{4}\%$ . Die erste Verordnung hatte den Gesamtbetrag der Darlehn auf  $2\frac{1}{2}\%$  auf ein Viertel der Reserve der Sparkasse festgesetzt, am 10. November 1892 mußte diese Grenze auf die Hälfte dieser Reserve erhöht werden, was damals 3 685 000 Frs. ergab. Am 14. Juni 1894 mußte die ganze Reserve aber herangezogen werden; am 8. Juni 1896 mußte eine andere Grundlage geschaffen werden, wobei der Gesamtbetrag dieser Darlehen bis  $5\%$  der angelegten Gelder der Sparkasse gehen kann; so wurde eine jährlich steigende Summe zur Verfügung gestellt, da diese Gelder, welche 31. Dezember 1895 nur 470 762 987.92 Frs. betrugen, bei einem durchschnittlichen Zuwachs von über 40 Millionen 31. Dezember 1900 schon 682 417 133.79 Frs. ergaben. Der also jährlich verfügbare Zuwachs von etwa 2 Millionen wird aber voraussichtlich der Nachfrage nicht entsprechen, und es hat schon der Direktor Le Preux die Meinung ausgesprochen, es könnten ohne Gefahr für die Sparkasse bis zu  $10\%$  der angelegten Kapitalien zu diesen Darlehn verwendet werden.

Es waren 31. Dezember 1900 geliehen:

zu $2\frac{1}{2}\%$	28 115 424.48 Frs.,
„ 3 „	8 550 877.50 „
„ $3\frac{1}{4}\%$ „	559 000.— „

Als Gründe für die Erhöhung des Zinsfußes wurde neben diesem raschen Zuwachs der Darlehen namentlich geltend gemacht, daß die Gesellschaften heute kräftiger geworden sind und Reserven besitzen; daß die Verzinsung im allgemeinen im Steigen begriffen ist; endlich haben die Gesellschaften nicht, wie die Raiffeisenkassen, die lokalen Ersparnisse an-

geloßt, was eine durch die Sparkasse selbst erwünschte Decentralisation des Sparwesens herbeigeführt hätte. Le Preux gab neuerdings den Wink, einen Verband der Gesellschaften zu bilden, welcher unter der Garantie von Staat, Provinzen oder Gemeinden Pfandbriefe herausgeben könnte.

Bei dieser Erhöhung des Zinsfußes wurde jedoch bedungen, daß die früheren Vorschüsse bis zum 15. Januar 1920 zu dem ermäßigten Satze von  $2\frac{1}{2}\%$  erneuert werden können, vorausgesetzt, daß die Kreditvereine den vertragsmäßigen Erfordernissen nachkommen. Diese Ausnahme war bei der langen Dauer der Darlehen, welche die Gesellschaften gewähren, geboten.

### C) Bedingungen, welche die Gesellschaften der Sparkasse gegenüber erfüllen müssen.

Die Arbeiterwohnungs-gesellschaften bezw. ihre Teilhaber verfolgen nicht den Zweck, einen erheblichen Nutzen aus diesen Geschäften zu ziehen; ihre Absicht ist vorerst, zu einem gemeinnützigen Ziele zu helfen; nur aus diesem höheren Streben ist zu erklären, daß sie die sehr eingreifenden Freiheitsbeschränkungen angenommen haben, welche ihnen durch die Sparkasse wohlweislich vorgeschrieben wurden.

Es müssen die Statuten jeder „angenommenen“ Gesellschaft oder Genossenschaft namentlich folgende Bedingungen enthalten:

a) Das Verbot, dritten Personen gegenüber und im Namen des Vereins irgendwelche Verpflichtungen aufzunehmen ohne dementsprechenden Beschluß des Verwaltungsrates oder der Allgemeinen Versammlung der Teilhaber und ohne Eintragung derselben durch Protokoll in einem besonderen Register.

b) Die Verpflichtung, der Verwaltung der Sparkasse jährlich eine vollständige und als übereinstimmend bescheinigte Abschrift des Inventars der Bilanz, Rechnung, Liste der Teilhaber und des Geschäftsberichts zu unterbreiten.

c) Die Notwendigkeit einer Bürgschaft oder anderweitigen Garantie durch jeden Angestellten, der Gelder der Gesellschaft in die Hände bekommen kann.

Überdies muß die Gesellschaft sich der Beaufsichtigung durch die Sparkasse unterziehen.

Es können weiter nur die Kreditvereine einen günstigeren Zinsfuß erlangen mittelst verschärfter Maßregeln:

a) Die Statuten müssen vor der Gründung durch die Sparkasse gutgeheißen werden.

b) Die Vereine müssen sich das Verbot auferlegen, Immobilien zu erwerben, und sich verpflichten, in der durch die Sparkasse vorzuschreibenden Frist jedes immobilare Eigentum zu veräußern, das ihnen durch Zwangsvollstreckung eines Schuldners zufallen würde.

c) Jede Dividende auf die durch die Teilhaber eingezahlten Kapitalien ist auf 3 % zu beschränken, und jeder höhere Gewinn ist in die Reserve zu bringen.

d) Um jede Spekulation unmöglich zu machen, muß speciell die Liquidationsklausel mit der Sparkasse vereinbart werden.

Neben diesen allgemeinen Bedingungen der Verordnung vom 25. März 1891 muß jede Übertragung nicht vollbezahlter Aktien der vorherigen Gutheißung des Verwaltungsrates der Sparkasse unterliegen, und jede Einzahlung auf Aktien demselben mitgeteilt werden. Jede Summe, welche einen zu vereinbarenden Betrag überschreitet, muß in die Sparkasse auf den Kontokorrent des Vereins eingezahlt werden, worauf übrigens der gleiche Zinsfuß bonifiziert wird, wie derjenige, welchen die Gesellschaft für ihre Anleihen zahlen muß.

Bei jeder Anleihe muß der Aufsichtsrat der Gesellschaft bescheinigen und durch Beweisstücke feststellen, daß das Debet, der Sparkasse gegenüber, die vorerwähnte Höhe nicht überschreitet.

Der Zweck dieser Maßregeln ist aus dem Obigen ersichtlich; sie erleichtern die Aufsicht und bieten die Bürgschaft für die pünktliche Befolgung der Vorschriften. Bis 1899 bestand eine noch schärfere Beschränkung, laut welcher ein Fünftel jeder Dividende in eine besondere Reserve gebracht werden mußte, mit dem Zwecke der Zurückstattung an die Sparkasse in dem Falle der Auflösung der Gesellschaft, und zwar einerseits wegen des zugestandenen ermäßigten Zinsfußes, anderseits, um eine für die Teilhaber gewinnbringende Auflösung überhaupt zu vermeiden. Die Bildung hoher Reserven, welche sozusagen unantastbar seien und den Fortbestand der Anstalt sichern, wurde von der Sparkasse eifrig erstrebt. Am 31. Dezember 1900 betrugen die Reserven der Kreditvereine schon 952 088.65 Frs. bei Gesamtaktiven von 44 Millionen; und zwar hatten zwei Drittel der Vereine (die älteren und wichtigsten) Reserven, welche die Hälfte der eingezahlten Kapitalien überschreiten.

Bei solcher Vorsicht ist es nicht zu verwundern, daß die Sparkasse den erfreulichen Zustand fast aller Vereine konstatiert, sowie die gute Buchführung und die Genauigkeit derselben bei allen Verrichtungen. Bei



36 871 696.34 Frs. hypothekarischer Darlehen der Kreditvereine Ende 1900 wurde der Wert der Sicherheiten auf 53 227 725.94 Frs. geschätzt. Bei 35 570 374.48 Frs. Vorschüssen der Sparkasse an dieselben waren die Aktiva 54 386 305.41 Frs., und zwar nebst den vorerwähnten Darlehen, an nicht eingezahltem Kapital 10 981 135 Frs., an Kontokorrenten 1 875 464.67 Frs., an Sparbüchern 352 598.87 Frs., Kassa 226 308.43 Frs. Rückkaufwert der Lebensversicherungspolice 4 079 102.30 Frs. Dagegen waren die Passiva dritten Personen gegenüber 115 8579.47 Frs.

Das subskribierte Kapital der Aktiengesellschaften betrug am 31. Dezember 1900 14 647 300 Frs.; zieht man die nicht eingezahlten 13 000 000 Frs. ab, so ergibt sich, daß es genügte, etwa 1 650 000 Frs. bei den Gesellschaften anzulegen; ist der Wert der errichteten Häuser der Schätzung der Netto-Sicherheiten (53 227 725.94 Frs.) gar nicht überlegen, so wurde schon, dank dem System, eine mehr als zweiunddreißigfache Wirkung des wirklichen Kapitals erzielt.

Die meisten Gesellschaften begnügen sich mit einer Dividende von 3 %. Es gaben aber fünf „alte“ Baugesellschaften 4 %, eine andere und eine Kreditgesellschaft 3½ %, drei Kreditgesellschaften nur 2½ %.

Die Geschäftskosten der Gesellschaften betragen 9 %, die Einbringung in die gesetzliche Reserve 1½ % des jährlichen Ertrages. Dabei muß die Amortisation der Einrichtungskosten sowie ein Prävisionsfonds gegen etwaige Verluste vorgesehen werden. Es ergibt sich daraus die Notwendigkeit, von den beliebigen Arbeitern mindestens 1 % mehr an Zins zu fordern, als die Gesellschaft der Sparkasse entrichtet. Es mußte den Vereinen empfohlen werden, nicht unter 4 % zu leihen, damit die Sache nicht in eine Wohltätigkeitsanstalt ausarte und die Bildung einer Reserve möglich werde, durch welche die Gesellschaft unabhängig werden könnte. Gegen unwahrscheinliche Mißgriffe nach einer anderen Seite hin schützt der § 4 der mehrerwähnten Verordnung vom 25. März 1891, indem sie vorschreibt, daß der von den Arbeitern den Gesellschaften zu entrichtende Zins die Grenze nicht überschreiten darf, welche der Verwaltungsrat gutgeheißen haben wird.

Weit entfernt aber davon, die Arbeiter ausbeuten zu wollen, bieten ihnen die meisten Gesellschaften ihre Ratschläge und ihren Beistand zuerst für den Bau: sie verschaffen ihnen geeignete Pläne, drängen den Baumeistern Musterkontrakte auf und überwachen die Ausführung. Öfter arbeiten für den Beteiligten der Architekt und der Baumeister der Gesellschaft, welche ihr Bestes leisten, um diesen gewichtigen Kunden zu behalten.



Im allgemeinen beschränken die Gesellschaften ihre Thätigkeit auf einen engeren Bezirk, z. B. einen Kanton: so können sie leichter die moralischen und materiellen Garantien prüfen, welche der Arbeiter bietet; die Ratenzahlungen vornehmen, die Bauten beaufsichtigen und die Ausführung der Bedingungen überwachen. Unter denselben steht gewöhnlich das Verbot, in dem betreffenden Hause eine Schankwirtschaft zu eröffnen, oder ohne Erlaubnis der Gesellschaften unterzuvermieten, bei Strafe, daß die Zahlung der gesamten Schuld unverzüglich gefordert werden darf. Es ist vorgekommen, daß Kapitalisten zum Zwecke der Spekulation gewissen unvorsichtigen Arbeitern die Abtragung ihrer ratenmäßigen Schuld gegen eine gewöhnliche Hypothek auf einen bestimmten Tag anboten; um dem vorzubeugen, bedingt man auch eine Geldstrafe bei vorgreifender Auszahlung, oder macht man dieselbe abhängig von dem Gutheißen der Kreditgesellschaft.

Um die Arbeiter zu schützen gegen die Versuchung, Verpflichtungen zu übernehmen, welche sie in einem hohen Alter nicht mehr erfüllen könnten, müssen die Kontrakte dergestalt kombiniert werden, daß alle indirekten Schuldner der Sparkasse mit oder ohne Lebensversicherung im Alter von 65 Jahren schuldenfrei zu machen sind.

Um den Arbeitern im Falle anhaltender Krankheit zu Hilfe zu kommen, hat neulich die Gesellschaft Le Foyer chrétien zu Thuin (Hennegau) unter ihren Geldborgern einen Verein auf Gegenseitigkeit gebildet, der ihnen nötigenfalls die monatlich zu zahlende Rate bezahlt. Der von einem jeden Mitglied zu entrichtende Beitrag ist verschieden je nach der Höhe der Rate. Die Unterstützung kann fünf Jahre dauern. Mehrere Gesellschaften stehen im Begriff, dieses Beispiel nachzuahmen, namentlich der nächstgenannte Verein.

Unter den belgischen Vereinen sind besonders hervorzuheben Le Foyer de l'Ouvrier in Lüttich, 19. Mai 1901 mit 1500 Darlehen im Gesamtbetrag von nahezu 3 300 000 Frs., worunter 1320 mit Lebensversicherung; 62 700 Frs. sind von den Teilhabern eingezahlt.

Le Crédit ouvrier in Walcourt hatte 31. Dezember 1900 987 Darlehen (960 Policen) von 1 447 842.72 Frs. gegen nur 16 300 Frs. wirkliches Kapital; weiter die auch mustergültig geleitete Gesellschaft in Etterbeek, Le Crédit ouvrier in Luttre, Eigen Heerd is goud weerd in Gent und mehrere andere; die Genossenschaften in Elzene und in Jumet.

## D) Die Lebensversicherung als Garantie.

Kraft § 8 des Gesetzes vom 9. August 1889 hat die LandesSparkasse eine Versicherungskasse errichtet, welche auch der Garantie des Staates sich erfreut, zu dem Zwecke, die Abtragung der Darlehen zum bestimmten Termin oder früher im Falle des Absterbens des Versicherten zu garantieren. Diese gemischten Versicherungen kann man bis zum Alter von 55 Jahren eingehen; wenn der Versicherte 65 Jahre alt ist, muß jedenfalls der Kontrakt durch Vollzahlung sein Ende erreicht haben und dauert sonst 10, 15, 20 oder 25 Jahre. Die Arbeiterwohnungs-gesellschaften dienen auch hier als Vermittler und empfangen die Prämie auch monatlich, halbmonatlich und sogar wöchentlich; sie verpflichten sich der Versicherungskasse gegenüber, die Prämie in der bestimmten Frist zu zahlen durch Vorausnahme aus den Zahlungen des versicherten Schuldners und jede Zahlung im Kredit desselben einzutragen, welche ihm durch die Versicherungskasse in Ausführung des Versicherungsvertrags gemacht wäre.

Der Tarif wurde festgestellt durch Beschluß des Generalrats der Sparkasse vom 25. Juni 1891 und gutgeheißen durch königliche Verfügung vom 6. Juli 1891. Er ist begründet auf den Zinsezins zu 3 %, auf das Sterblichkeitsrisiko nach der English Life Table Nr. 3 (Males), herausgegeben von William Farr 1864, und auf 3 % für Betriebskosten. Gegen diese geringe Beisteuer besorgt die Sparkasse die Betriebskosten der Versicherungskasse.

Es war im Anfang nicht leicht, den wenig gekannten Gedanken der Versicherung den Arbeitern und selbst einigen Gesellschaften beizubringen. Der Generalrat der Sparkasse mußte am 10. November 1892 beschließen, daß die hypothekarischen Darlehen, welche die Gesellschaften nach dem 1. Januar 1893 vollziehen würden, ihnen nicht mehr angerechnet werden könnten für die Befähigung zu Vorschüssen zum ermäßigten Zinsfuß von  $2\frac{1}{2}$  %, wenn nicht mindestens die Hälfte der Darlehen der Gesellschaft durch gemischte Versicherungen gedeckt würde, und das für einen Betrag von mindestens der Hälfte der geliehenen Summen.

Anderseits beschloß der Generalrat am 22. Juni 1893, daß der Rückkaufwert der Policen den Gesellschaften fürderhin anzurechnen sei, um den Betrag der Vorschüsse zu erhöhen, welche ihnen durch die Sparkasse gemacht werden können.

Darauf bestrebten sich bald die Gesellschaften, ihre Borger versichern zu lassen, und etwa ein Viertel unter ihnen verlangte von den Nicht-

versicherten von  $\frac{1}{4}$  bis zu  $\frac{1}{2}$  0/0 mehr an Zins. Dadurch wurde der Widerstand beseitigt.

Das Gesetz vom 21. Juni 1894 erweiterte die Versicherungsgeschäfte der Sparkasse, indem sie dieselbe ermächtigte, auch zu anderen Zwecken als denen des Arbeiterwohnungswezens, Versicherungsverträge abzuschließen.

Obgleich die Versicherungskasse keinen Gewinn zu machen bezweckt, weist sie ein Boni auf, nämlich Ende 1900 in der Höhe von 84 051.51 Frs. Eine eventuelle Verteilung des überflüssigen Saldo unter den Versicherten ist nicht ausgeschlossen.

Am 31. Dezember 1899 gab es 13 697 Darlehen durch die Gesellschaften zum ermäßigten Zinsfuß; am 31. Dezember 1900 waren von 16 294 laufenden 12 955 oder 795 0/00 durch Versicherung gedeckt. Die Gesamtsumme von 31 598 750.48 Frs. Ende 1900 bezieht sich auf 13 289 Verträge, und zwar 1494 zu weniger als 1000 Frs., 3809 von 1000 bis 2000, 3419 von 2000 bis 3000, 2716 von 3000 bis 4000, 1851 von 4000—5000. Über 5000 Frs. versichert die Kasse nicht. Im Jahre 1900 wurden 2769 neue Verträge abgeschlossen, 350 liquidiert, worunter 162 wegen Nichtzahlung der Prämie und 55 durch den Tod. Unter den Versicherten waren 1741 Bergleute, 7272 Industrie- und Gewerkearbeiter, 2341 Tagelöhner oder Landarbeiter, 1257 untere Beamten; von 215 versicherten Frauen waren 119 Haushälterinnen.

Der jährliche Beitrag, welchen der versicherte Schuldner nach Alter und Vertragsdauer für Zins, Amortisation und Prämie zu entrichten hat, steht gewöhnlich zwischen 6—10 0/0, höchstens 14 0/0, und letzteres zwar bei einem Anfangsalter von 55 Jahren und 10jähriger Vertragsdauer. Ein Darlehen von 2000 Frs. wird z. B. von einem Dreißigjährigen in 15 Jahren durch monatliche Raten von 16.68 Frs. abgetragen, in 20 Jahren zu monatlich 14.04 Frs., in 25 Jahren zu 12.54 Frs. In den meisten Fällen zahlt man also nicht mehr und sogar weniger als den Mietpreis einer mangelhaften Arbeiterwohnung; dabei ist man Eigentümer eines guten Häuschens, versichert auf den Todesfall und ist nach Ablauf des Vertrags, auch schuld- und mietfrei.

Eine Vergünstigung verleiht die Provinz Hennegau den versicherten Arbeiter-Eigentümern durch Zuschüsse zur Erhöhung ihrer eventuellen Altersrenten. Die Befolgung dieses Beispiels ist in anderen Provinzen im Gange.

### **β) Die Thätigkeit der Ortsverwaltungen.**

Durch § 9 des Gesetzes vom 9. August 1889 werden die Provinzen, Gemeinden, Hospizien und Wohlthätigkeitsämter ermächtigt, Schenkungen und Vermächtnisse anzunehmen, welche unter der Bedingung des Baues von Arbeiterwohnungen gemacht werden, doch muß die Regierung diese Zuwendungen nach den allgemeinen Grundsätzen erst prüfen, und darf sie ihre Gutheißung verweigern. Von solchen Schenkungen ist aber bis jetzt nichts bekannt.

Von höherer praktischer Bedeutung ist, daß die Sparkasse auch den Ortsverwaltungen Darlehen machen darf; für eine besondere Sicherheit ist gesorgt durch die notwendige Gutheißung der Aufsichtsbehörden, sowie durch das Recht des Finanzministers, die jährlichen Raten direkt der Sparkasse zu zahlen unter Vorausnahme auf die Quote der Staatssteuern, welche sonst der Gemeinde zu überweisen ist.

Das ministerielle Rundschreiben vom 25. Juni 1892 empfiehlt den Gemeinden, ehe sie einen förmlichen Beschluß fassen, sich im voraus mit den vorgelegten Behörden, der Wohnungskommission und der Sparkasse über die Bedingungen zu einigen.

Der Zinsfuß der Darlehen, welche den Gemeinden gegeben werden, ist 3<sup>1</sup>/<sub>4</sub> %. Doch haben nur zwei davon Gebrauch gemacht, und zwar St. Gilles (Vorort von Brüssel) bis zum Betrag von 77 500 Frs. und das Dorf Waterloo für nur 1700 Frs. Es muß hier an die oben erwähnte Mitwirkung einiger Städte und Armenverwaltungen bei der Errichtung von Wohnungsgesellschaften erinnert werden.

### **c) Förderung der gemeinnützigen Bauhätigkeit durch die Gemeinden (inkl. Fragen der Besteuerung).**

Von den belgischen Gemeinden ist zur Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen bis in die letzten Jahre wenig geschehen. Im Gegenteil haben viele besonders in der Nähe der größeren Städte das möglichste gethan, um den Zugang der arbeitenden Bevölkerung zu verhüten. Namentlich in der Umgegend der Stadt Gent haben, nach dem Zeugnis des jetzigen Ministerpräsidenten Graf de Smet de Naeyer, Landgemeinden sich geweigert, ihre Genehmigung zum Pflastern der Wege zu erteilen, auch der Aufhebung von Wege- oder Brückengeldern sich widersetzt. Auch wurden an verschiedenen Orten durch die Bauordnung so gestrenge Anforderungen betreffend die Errichtung von Arbeiterwohnungen gestellt, daß

der Bau derselben geradezu verhindert worden ist. Sehr verbreitet war die Praxis, die verschiedenen örtlichen Bausteuern wie auch die jährlichen Abgaben so zu gestalten, daß die Arbeiterwohnungen unverhältnismäßig hoch davon betroffen sind. Fast überall, wo die Städte sich entwickelten, wurde, wie oben erwähnt (s. Stadterweiterungsplan), die Bildung von steuerkräftigen Luxus- oder Handelsvierteln bezweckt.

An Mahnungen im entgegengesetzten Sinne hat es freilich nicht gefehlt. Schon ein ministerielles Rundschreiben vom 5. April 1849 hatte manche Anregung gegeben; doch ließen sich viele Städte bei manchen Verschönerungs- und Sanierungsunternehmungen die Errichtung von Ersatzwohnungen für die ausgetriebenen Arbeiter wenig angelegen sein, oder überließen dieselbe grundsätzlich dem freien Spiele der Privatinitiative. So Brüssel bei der übrigens notwendigen und gelungenen Umwandlung verschiedener Viertel (sogenannte „Mittelboulevards“, „Unsere liebe Frau zum Schnee“, „St. Rochviertel“ u. s. w.); die Freilegung des Bauplatzes des riesenhaften Justizpalastes vertrieb 900 Arbeiterfamilien. Neuerdings besann sich die Hauptstadtverwaltung eines besseren und bot nach Freilegung des ungenutzten St. Ghislainviertels Grundstücke zu dem ermäßigten Preise von 50 Frs. pro Quadratmeter unter der Bedingung, daß darauf kleine Arbeiterwohnungen zu errichten seien, an. Die diesbezüglichen Vorschriften wurden aber von den Interessenten zu streng gefunden, und es meldeten sich keine Käufer, so daß die Stadt sich genötigt sieht, Mietskasernen auf diesem Grundstück errichten zu lassen.

Die Provinz Lüttich hat im Jahre 1900 eine neue Etatsposition geschaffen, um die Gemeinden und Armenverwaltungen durch Zuschüsse zu belohnen, wenn dieselben Wohnungen zum Zwecke der Vermietung an Arbeiter errichten.

Gegenüber der allgemeinen Fürsorge für die Arbeiter-Eigentümer muß hier erwähnt werden, daß gewisse örtliche Armenverwaltungen ihnen jede Hilfe versagen, auch wenn sie noch neun Zehntel des Preises der Wohnung schulden.

Geh die Gesetze vom 9. August 1889 und 18. Juli 1893 die unten spezifizierten Arbeiterwohnungen von den Haus- und Möbelsteuern des Staates und der Gemeinden befreien, wurden allgemeine Klagen gegen die Höhe derselben geführt; öfters verdoppelten die Abgaben an die Gemeinden die Steuerlast. So stellte eine Brüsseler Baugesellschaft fest, daß bei einem Mietpreise von jährlich 219 Frs. 12.73 Frs. an den Staat abzugeben waren, 2.07 Frs. an die Provinz Brabant und 10.53 Frs. an die Gemeinde, zusammen 11,56 % des Brutto-, aber 14,43 % des

Netto-Mietpreises. Ähnlich zahlte in Antwerpen eine Gesellschaft bei 60 022.95 Frs. erhaltenen Mietgeldern 9 551.38 Frs. an Steuern, also 15,91 %, und zwar über die Hälfte davon an die Stadt. Noch ungünstiger wurde aus Lüttich das Beispiel eines Hauses angegeben, wofür bei einem Katastralwerte von 4 428 Frs. und einem Mietpreise von 276 Frs. jährlich 47.22 Frs. Steuern im Jahre 1885 gezahlt wurden.

Wenn auch, wie unten dargelegt, diese jährlichen Lasten heute befreitigt sind, so bleiben noch die „außerordentlichen“ Abgaben bestehen, welche die Gemeinden bei Gelegenheit der Errichtung neuer Gebäude erheben, und welche von der größten Bedeutung für die im Werden begriffenen Vororte und industriellen Gemeinden sind. Der Hauptfehler dieser Besteuerung liegt in ihrem Mangel an Proportionalität; hier wird sie lediglich nach der Breite des Gebäudes erhoben, so daß ein herrschaftliches Haus von 10 m Breite nur das Doppelte zahlt als eine Arbeiterwohnung von 5 m, da nach der Breite der Straße; weiter auch nach dem gebauten Kubus und ohne Unterschied nach dem Werte der Anlage und der Materialien; es ist dies leider auch eine Besteuerung der Luft. Endlich giebt's an manchen Orten zur Förderung der großen Gebäude eine Maximalsteuergrenze.

Die Besteuerung ist sehr mannigfach und ist örtlich sehr verschieden; es bestehen Taxen nicht nur wegen des Baues, sondern auch wegen der dazu erforderlichen Absperrung des Grundstückes, zur Entschädigung der für die Gemeinde durch Anlegung der Straße entstandenen Kosten, wie für Abtragung, Ausdämmung und Pflasterung, ebenso für Abfuhr und Bürgersteig, obgleich die Errichtung davon der Gemeinde nicht obliegt. Für Arbeiterwohnungen betragen diese Steuern öfters 300 bis 400 Frs.

Neuerdings haben mehrere Städte für diese Wohnungen Fristen oder Erleichterungen eingeführt. Brüssel fordert nur mehr die Minimalsteuer, d. h. die Steuer der zehnten Klasse, und zwar kann diese in zehn vierteljährlichen Abzahlungen abgetragen werden. Die Vororte Elene, Schaerbeek und Vorst, wie auch Lüttich befreien von der Bausteuer (Hauptsteuer) die Arbeiterwohnungen, welche unter dem Gesetz vom 9. August 1889 stehen. Andere Vorstädte gewähren Fristen, welche aber wegen der scharfen geforderten Garantien nur wenig brauchbar sind. Im Jahre 1896 hat Brügge weitergehend von den Bau-, Pflasterungs- und Abfuhrsteuern alle Häuser befreit, deren Katastralwert nicht 144 Frs. beträgt (was häufig sein soll), überdies jede Person und Gesellschaft, welche von staatlichen Kauf- und Bausteuern kraft §§ 14 und 16 des Gesetzes vom

9. August 1889 befreit sind (siehe unter d). Ebenso Tournai, Yperen und Kortryk.

#### **d) Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Bauthätigkeit.**

Die Erfolge, welche auf dem Gebiete des Wohnungswesens in Belgien erzielt worden sind, wurden nicht erreicht ohne manche dankenswerte Förderung der privaten Bauthätigkeit. Dabei muß in erster Linie hingewiesen werden auf die Bestrebungen der Kreditgesellschaften und der Wohnungskommissionen. Im Laufe des letzten Decenniums sind von denselben fast an allen Orten des Königreichs wirksame Maßregeln ergriffen worden zur Bekanntmachung der gesetzlichen und vertragsmäßigen Normen, und namentlich um das Vertrauen der sparsamen Kreise der Arbeiterbevölkerung für die neuen Anstalten zu gewinnen; öffentliche Vorträge wurden von Sachkundigen gehalten und Besprechungen darüber in den Arbeitervereinen veranstaltet; Traktats wurden herausgegeben, Plakate angeschlagen, Pläne den bau lustigen Arbeitern unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Das Arbeitsministerium hat in den letzten fünf Jahren ungefähr 100 000 Frs. für eine ähnliche Propaganda geopfert, hauptsächlich zur Verbreitung von zweckmäßigen Schriften, meistens durch die Vermittelung der Wohnungskommissionen. Ganz besonders müssen die persönlichen, uneigennütigen Schritte der Leiter der Gesellschaften bei den Arbeitern zur Aufklärung und Ermunterung derselben hervorgehoben werden.

Dem Einvernehmen der Unterrichtsverwaltung mit dem Arbeitsamte ist es neuerdings zu verdanken, daß schon in den Volksschulen der Gedanke, Eigentümer seiner Wohnung zu werden, den Kindern als ein Lebensziel eingeprägt wird. Anknüpfend an die Schulpropaganda gegen Alkoholgenuß und zu Gunsten der Krankenkassen und der Altersversicherungsvereine wurde nämlich in den periodischen Lehrerkonferenzen von den Inspektoren die Aufmerksamkeit des Lehrpersonals auf diesen Punkt gelenkt. Jeder Lehrer wurde in Besitz eines Diktatbuchs gesetzt, sowie einer Sammlung von Rechenexempeln, wodurch bei Gelegenheit des gewöhnlichen täglichen Unterrichts die Schulkinder zur Enthaltbarkeit von starken Getränken, zur Sparsamkeit und zur Auswendung ihrer Ersparnisse in die Krankenkassen, Altersrenten- und Arbeiterwohnungsvereine herangebildet werden sollen.

Die fiskalischen Erleichterungen, welche der Staat den Gesellschaften und den Arbeitern verliehen hat, bedürfen einer kurzen Erörterung.

Schon die Gesetze vom 12. August 1862 und 20. Juni 1867 hatten



die „alten“ Baugesellschaften nach dieser Richtung hin einigermaßen begünstigt. Doch wurden diese Gesetze aufgehoben durch das Gesetz vom 9. August 1889, das erheblich weiter ging. Die Erleichterungen betreffen heute: A) die Kaufgebühren wie auch die Gebühren für Darlehen und Quittungen; B) das Honorar der Notare; C) die von den Gesellschaften zu entrichtenden Stempel-, Einregistrier- und Kanzleigeühren; D) die Personalsteuern.

#### A) Kauf- und Darlehnsgebühren.

Laut § 14 hat das Gesetz die Einregistriergebühren für Kaufverträge herabgesetzt von 5,50 auf 2,70 %, deren Abschreibung auf die hypothekarischen Register von 1,25 auf 0,65 %, laut § 16 die Einregistriergebühren für Darlehenverträge und Krediteröffnungen von 1,40 auf 0,65 % und sogar auf 0,30, wenn diese Verträge nur für ein Jahr eingegangen sind; die Quittungsgebühren der geliehenen Summen von 0,65 auf 0,30 %.

Diese Begünstigungen setzen die Erfüllung der folgenden Bedingungen voraus:

1. Es muß sich handeln um Handkäufe oder Versteigerungen von Arbeiterwohnungen unter Ausschluß von Erwerbungen durch Schenkungen oder Erbfälle, oder um Darlehen zum Zwecke des Baues oder des Kaufes von Immobilien, welche zu Arbeiterwohnungen bestimmt sind.

2. Die Herabsetzung wird nur dem Käufer zugestanden, bezw. dem Vorger, und zwar muß derselbe sein:

a) entweder eine öffentliche Verwaltung (Provinz, Gemeinde, Armen- oder Hospizverwaltung), oder eine Baugesellschaft, und auch seit dem Gesetz vom 30. Juli 1892 eine Kreditgesellschaft (für diese kommt natürlich nur die Darlehnsgebührenermäßigung in Betracht);

b) oder ein Arbeiter.

3. Wenn der Käufer oder Vorger ein Arbeiter ist, so müssen die Immobilien bestimmt sein, ihm selbst als Wohnung zu dienen oder den Bau seiner Wohnung zu erhalten; überdies darf die Oberfläche des gebauten oder nicht gebauten Grundstücks 25 Ar nicht überschreiten. Die Eigenschaft als Arbeiter und der Zweck der Erwerbung müssen durch Zertifikat der Wohnungskommission bewiesen werden. Der Bau muß jedenfalls binnen 18 Monaten nach dem Zeitpunkt des Vertrages errichtet sein.

Handelt es sich um Darlehen, so muß der Arbeiter die Gelder ausschließlich zu dem vorerwähnten Zwecke verwenden.



4. Die Darlehns- oder Kreditoröffnungsverträge müssen die Bestimmung der Gelder angeben, sowie die Eigenschaft des Schuldners.

Laut § 15 des Gesetzes vom 9. August 1889 wird dem Käufer eine Frist gegeben, um die Gebühren zu zahlen, derart, daß er dieselben in fünf jährlichen Raten bezahlen darf, und zwar am 1. März. Wenn der Käufer eine Gesellschaft ist, so werden im Falle der Auflösung derselben die rückständigen Raten sofort eingetrieben. Es wird aber von dieser Frist nur selten Gebrauch gemacht, da der Verkäufer haftet für die verschuldeten Gebühren und er darum die sofortige Vollzahlung derselben bedingt.

Von Stempel- und Einregistriergebühren sind ganz frei die Schuldscheine der durch den Leihher dem Vorgesetzten herausgegebenen Gelder. Die nichtamtlichen (nichtnotariellen) Schuldscheine der Darlehen, welche den Gesellschaften und den öffentlichen Verwaltungen gemacht werden, müssen auf gestempeltes Papier geschrieben werden und sind von Proportionalstempelgebühren frei.

Die Sicherheiten, welche die Schuldverschreibung enthält, unterstehen keiner besonderen Gebühr, auch wenn der Arbeiter solidarisch mit einem Nicht-Arbeiter sich verpflichtet. Doch werden hypothekarische Gebühren unvermindert geschuldet, außer denjenigen, welche für die oben erwähnte Abschreibung des Kaufvertrags erhoben werden.

Die Mietverträge genießen keine Erleichterung. Für die Unternehmungsverträge tritt eine Vergünstigung ein, wenn der Preis der Bauten, Verbesserungen, Unterhaltungsarbeiten und Lieferungen durch öffentliche Verwaltungen oder Anstalten geschuldet ist: es wird dann nicht eine Proportionalgebühr, sondern nur ein „droit fixe“ von 1.70 Frs. erhoben (Gesetz vom 4. Juni 1855).

Arbeiter im Sinne des Gesetzes sind diejenigen, welche, von ihrem Arbeitslohn lebend, mit ihren Händen arbeiten für einen Arbeitgeber, einen Meister, sei es auf den Tag oder auf eine längere Dauer, sei es auf die Zeit oder auf das Stück, sei es außerhalb oder innerhalb des Wohnsitzes, und zwar ohne Unterschied zwischen landwirtschaftlicher und industrieller Arbeit und ohne Berücksichtigung der Höhe des Lohnes (Kundschreiben des Finanzministeriums vom 20. März 1899).

Demgemäß ist Arbeiter, wer bei seinem Vater für die Rechnung desselben arbeitet. Ebenso die Frau eines Arbeiters, auch die Haushälterin, verheiratet oder nicht, wenn sie keinem anderen Beruf obliegt als der Haushaltung einer Arbeiterfamilie. Auch gewesene Arbeiter, welche wegen

ihrer Alters oder ihrer Invalidität nicht mehr arbeiten können, werden den Arbeitern gleichgestellt.

Arbeiter sind namentlich auch die Lokomotivführer, Heizer, Bremser, Eisenbahnarbeiter und Bahnwärter, die Fuhrleute, Bauernknechte und Holzfäller, die Droschkenfuttscher; auch die Lehrlinge.

Keine Arbeiter im Sinne des Gesetzes sind alle diejenigen, welche persönlich oder durch ihre Frau oder mitwohnende Kinder einen Handel oder Kram halten, oder sonst einen anderen Beruf ausüben oder ausüben lassen auf ihre Rechnung und Gefahr.

Demgemäß sind die unabhängigen Handwerker von den fiskalischen Vergünstigungen ausgeschlossen: so die Schneider, Steinhauer, Wagner, Schmiede, Anstreicher, Schuster, die Waschfrauen, Näherinnen und Putzmacherinnen, wenn sie für das Publikum arbeiten und nicht allein infolge des Wertvertrags.

Ausgeschlossen ist auch z. B. der Arbeiter, dessen Frau oder Tochter, selbst ohne Arbeiterinnen, als Näherin für die Kundschaft arbeitet.

Nicht Arbeiter sondern Unternehmer ist der Ackermann, der mehr als 60 Ar auf seine Rechnung anbaut.

Ausgeschlossen sind auch die Werk- und Schichtmeister, Marqueurs, Aufseher, Magazinchefs u. s. w., auch die sogenannten Agréés (qualifizierte Eisenbahnarbeiter), Zugbedienstete (Schaffner, auch auf Tramwagen), Briefträger, Rantonniers (Chauffeearbeiter), Polizisten, Handelsangestellte jeder Art. Auch merkwürdigerweise die Fischer auf See, weil sie an dem Gewinn Anteil haben! Die besser situierten aber reinen Lohnarbeiter auf den neu eingeführten Dampfschifffahrzeugen werden jedoch die Vergünstigungen genießen.

Sämtliche Wohnungskommissionen und Gesellschaften führen Beschwerde gegen diese enge Auffassung des Begriffes „Arbeiter“; die Beseitigung dieser Beschränkung überhaupt wurde von dem Ministerpräsidenten ausdrücklich versprochen, also die Ausdehnung der Vergünstigungen auf jeden Einwohner, der die sachlichen Bedingungen erfüllen wird, ohne Rücksicht auf seine Eigenschaft oder seinen Beruf. Die Verwirklichung dieses Versprechens ist jedoch von der Ausgestaltung der Katasterreform abhängig, weil die Grenze des Begriffes: „billige Wohnung“, welches an der Stelle von „Arbeiterwohnung“ eintreten wird, nur nach Feststellung des Wertes der Gründe und Baustücke gezogen werden kann.

Der Zweck des Rechtsgeschäfts muß nämlich sein, dem Arbeiter eine Wohnung zu verschaffen. Handelt es sich um den Kauf eines gebauten

Hauses, so muß diese diese Bestimmung wirklich erhalten; handelt es sich um den Kauf eines Grundstücks, so muß dieses zum Bau dieser Wohnung dienen; handelt es sich um ein Darlehen oder eine Krediteröffnung, so müssen die Gelder ausschließlich zum Kaufe oder zum Bau eines diesem Zwecke bestimmten Hauses verwendet werden.

Diese Verfügung schließt die Grund- und Gebäudespekulation vollständig aus, sowie die Verwendung des Gebäudes zu irgendwelchem Handel und namentlich zu einem Wirtshause, auch unter dem Namen der Ehefrau, der Kinder oder der Eltern des Betreffenden.

Wird das Gebäude ein Bauernhof, so daß die Ackerwirtschaft als die Hauptbestimmung desselben erscheint, so verliert es die Eigenschaft als Arbeiterwohnung, und können ihm die fiskalischen Ermäßigungen nicht vergönnt werden.

Selbst die Vermietung eines Teiles des Hauses schien anfangs in der Auffassung der Finanzverwaltung als schwerlich vereinbar mit besagtem Zwecke; doch schließt laut Rundschreiben derselben vom 20. Oktober 1894 eine Vermietung eines Teiles des Hauses von den Ermäßigungen nicht aus. Die Wohnungen mit mehr als einem Mieter neben dem Eigentümer-Arbeiter bleiben allenfalls ausgeschlossen.

Der fast vollständige Neubau eines vorhandenen Baues giebt Anlaß zu den Vergünstigungen, nicht aber bloße Reparaturen, auch nicht das Darlehen zum Zwecke derselben, oder auch nicht zum Zwecke der Tilgung von Schulden, welche auf dem Hause lasten, es sei denn, daß die Einlösung dieser Lasten mit der Bezahlung des Kaufpreises zusammenfalle.

Wird nach dem Kaufe des Grundstücks oder nach Erhaltung des Darlehens das Haus binnen der gesetzlichen Frist von achtzehn Monaten nicht errichtet, so werden zur Vorbeugung der Spekulation die gewöhnlichen, nicht ermäßigten Gebühren erhoben; die Bezahlung derselben muß sodann binnen zwei Monaten geschehen. Verjährung gegen diesen Anspruch des Fiskus tritt nur nach zwei Jahren ein.

Zu bemerken ist, daß diese Baupflicht nur den Arbeiter, nicht die Gesellschaften noch die Verwaltungen betrifft.

In Erwartung einer Erweiterung des Gesetzes dürfen zwar die Gesellschaften anderen Personen zu Hilfe kommen, als den vorbezeichneten Arbeitern, wofern die Häuser dem Begriffe „Arbeiterwohnung“ entsprechen, doch werden diesen Personen die Ermäßigungen nicht zugestanden.

Ebenfalls dem Zwecke der Vorbeugung der Spekulation dient die vorerwähnte Bedingung, daß die Oberfläche 25 Ar nicht überschreitet: auch diese Bedingung betrifft nur den Einzelnen, nicht die Gesellschaften

noch die Verwaltungen. Im Falle eines reellen Geschäftes durch einen Arbeiter, betreffend ein Grundstück von mehr als 25 Ar, tritt Teilsschätzung ein, und es wird nur das diese Grenze überschreitende Grundstück, und zwar ohne das Gebäude, von der Ermäßigung ausgeschlossen.

Ehe die Wohnungskommission das zur Ermäßigung erforderliche Certifikat abgibt, untersucht sie, ob die Eigenschaft als Arbeiter und der Zweck als Wohnungsbestimmung vorhanden sind. Die Ablieferung dieser Bescheinigungen bildete bis vor kurzem faktisch die Hauptbeschäftigung einiger auf thätigem Gebiete weniger hervortretenden Kommissionen. Daß dabei nicht überall sorgfältig und geschäftsmäßig verhandelt wurde, beweist die Thatfache, daß es unmöglich ist, die Zahl der jährlich abgegebenen Certifikate genau festzustellen. Man kann nur von ungefähr sagen, daß diese Zahl in 1891 schon 5000, aber in 1900 etwa 9000 betragen kann. Die Finanzverwaltung ist nicht in der Lage, die Zahl der ihr vorgelegten, bezw. von ihr genehmigten Certifikate anzugeben. Diese Akten sind überhaupt frei von Stempel- und anderen Gebühren: der Einnehmer der Gebühren beschließt über die Gültigkeit derselben, unter Berufung an die vorgesetzte Behörde. Die Meinung des Fiskus ist also ausschlaggebend in betreff der Eigenschaft als Arbeiter und des Zwecks als Arbeiterwohnung.

Die Verjährung des eventuellen Mehranspruchs des Fiskus tritt nach zwei Jahren nach dem Einregistrieren ein, ausgenommen im vorerwähnten Falle der Nichtbebauung; während derselben Frist können die Interessenten Wiedergabe der bezahlten Gebühren fordern, wenn sie unterdessen ihre Eigenschaft und ihren Zweck beweisen können.

Wenn eine Kommission das Certifikat verweigert, so tritt dagegen keine Berufung ein.

Ganz gewiß haben viel mehr Arbeiter die Gebührenermäßigungen benutzt als die auserlesene Schar derjenigen, welche die Hilfe der Gesellschaften in Anspruch genommen haben. Gegen etwa 16 982 Bürger der Vereine stehen mehr als 50 000 in zehn Jahren da, welche der fiskalischen Vergünstigungen sich erfreut haben mögen. Vor dem Zustandekommen des Gesetzes war das vom Fiskus darzubringende Opfer auf jährlich 200 000 Frs. geschätzt; heute kann mit Sicherheit gesagt werden, daß der Ausfall über 600 000 Frs. beträgt.

#### B) Honorar der Notare.

Der königliche Beschluß vom 27. März 1893 setzte das Honorar der Notare auf die Hälfte herab bei der Herstellung oder Ausfertigung

von Verträgen, welche unter Benützung der Gesetze betreffend die Arbeiterwohnungen abgeschlossen sind. Diese Ermäßigung erstreckt sich auf Verkauf, Vermietung, Konstituierung und Auflösung von Gesellschaften, Schenkungen, Darlehen, Krediteröffnungen und Quittungen, und zwar nicht die überhaupt geringen „droits fixes“, sondern das dem Geldbetrage des Rechtsgeschäftes proportionierte Honorar, wenn dieses das Minimum überschreitet; doch auch die den Notaren zu zahlenden Gebühren für Abschriften und Reisespesen.

Verschiedene Wohnungskommissionen haben darauf hingewiesen, daß diese Verfügungen einige Notare veranlaßt haben, den bei ihnen Rat suchenden Arbeitern die Vorteile der Gesetze sorgfältig zu verschleiern, damit keine Schmälerung ihrer Einkünfte eintreten möge. Aus den meisten Gegenden wird demgegenüber berichtet, daß nicht wenige Notare zu den eifrigsten Förderern der Gesetze gezählt werden können.

Dabei sind die Kosten eines Darlehensvertrages gewöhnlich noch die folgenden:

40	Fr.	für ein Darlehn von 1 500	Fr.	
50	"	"	"	2 000 "
60	"	"	"	2 500 "
70	"	"	"	3 000 "
80	"	"	"	3 800 "

Bei Versteigerungen ist das Honorar nicht vermindert. Die Verkaufgebühren und Honorar sind nach den Umständen von 4 bis 10 % des Kaufpreises.

Die folgenden Beispiele mögen genügen: Wenn ein Arbeiter ein Haus im Werte von 2 500 Frs. mit Hilfe einer Gesellschaft errichten will, so hat er sofort zu zahlen neben einem Zehntel des Wertes, 250 Frs., mindestens 46.05 Frs. für Erwerbungs-kosten des Grundstückes und 50.54 Frs. für Darlehenskosten, zusammen 346.59 Frs., überdies die kommunalen Abgaben und Steuern.

Wenn er ein schon erbautes Haus im Preise von 2 500 Frs. kauft, so zahlt er neben 250 Frs. an Erwerbungs- und Subrogationskosten zur Garantie der leihenden Gesellschaft 154.54 Frs., zusammen 404.54 Frs.

Ist der Kaufpreis 4 000 Frs., so müssen unter denselben Bedingungen 202.30 Frs. nebst 60 Frs. für Honorar des Notars (über das Zehntel 400 Frs.) bezahlt werden.

### C) Von den Gesellschaften zu entrichtende Gebühren.

Die Gesellschaften, welche entweder Bau- oder Kreditgesellschaften sind, nicht solche aber, welche zugleich die beiden Zwecke ver-

einigen würden, genießen verschiedene Vergünstigungen, nämlich die fast vollständige Befreiung von Stempel-, Einregistrier- und Kanzleigebühren. Die gesetzlich erforderlichen Bekanntmachungen im Staatsanzeiger (*Moniteur belge*) sind kostenfrei.

Von den Aktien und Obligationen der Gesellschaften wird zwar eine Stempelgebühr erhoben, doch unter wesentlicher Herabsetzung gegenüber gewöhnlichen Handelsgesellschaften. Bei den Genossenschaften wird überhaupt keine Stempelgebühr gefordert.

#### D) Die Personalsteuer.

Wenn das Gesetz vom 9. August 1889 bei der Erwerbsteuer keine bestimmte Grenze nach dem Werte der Grundstücke bzw. der Gebäude zog, vielmehr die Entscheidung der Wohnungskommission und bei günstiger Beurteilung dieser Behörde der Finanzverwaltung überließ, so hat dies Gesetz einen festen Anhaltspunkt im Katastereinkommen geschaffen, was die Entbindung von der Personalsteuer betrifft. Schon ein Gesetz vom 18. Juli 1893 hat diese Begünstigung erweitert.

Diese Steuer umfaßt die Steuer auf den Mietzwert (Katasterwert), Türen, Fenster, Möbel, sowie die Provinzial- und Kommunalsteuer auf dieselben Gegenstände. Es werden die Arbeiter (oder gewesene Arbeiter, welche nicht mehr arbeiten können) von diesen Steuern entbunden unter folgenden Bedingungen:

1. Der Betreffende darf nicht Eigentümer eines anderen Grundstückes sein außer demjenigen, das er bewohnt und bebaut, und zwar dieses entweder als Eigentümer oder als Mieter des nicht mitwohnenden Eigentümers.

2. Der Katasterwert der Wohnung darf nicht überschreiten:  
in den Gemeinden von weniger als 3000 Einwohnern 72 Frs.,

"	"	"	"	3 000— 20 000	"	96	"
"	"	"	"	20 000— 40 000	"	120	"
"	"	"	"	40 000—100 000	"	144	"
"	"	"	"	100 000 oder mehr	"	171	"

Zusammenhängende Orte können in die Klasse der meistbevölkerten Gemeinde eingereiht werden.

Dieser Katasterwert beträgt im allgemeinen heute etwa ein Drittel des wirklichen Mietpreises; es wird jedoch mit Wahrscheinlichkeit behauptet, daß er in Brüssel gar die Hälfte, in den Vorstädten meist zwei Fünftel desselben erreicht.

3. Es dürfen die Arbeiter einen Teil ihrer Wohnung nur einem

Vermieter bezw. Untervermieter überlassen, noch eine Wirtschaft oder irgendwelchen Handel in derselben treiben lassen.

4. Die Entbindung wird den Arbeitern nicht vergönnt, welche auf eigene Rechnung entweder mehr als 50 oder mehr als 100 Ar bebauen, je nachdem (außer dem Garten) Parzellen da sind oder nicht, wovon der Katasterwert 50 Frs. per Hektar überschreitet.

Die Steuereinnahmer haben Anweisung erhalten, den hauwilligen Arbeitern besten Rat zu erteilen, damit dieselben ihr Unternehmen derart gestalten können, daß sie von der Personalsteuer befreit bleiben.

Die Regierung hatte 1889 vorgesehen, daß die Befreiung von dieser Steuer eine Verminderung der Einnahmen von einer halben Million Francs darstellen würde. Thatsächlich wurde schon im ersten Jahre deshalb ein Minus von 750 000 Frs. festgestellt, das mit jedem Jahr gewachsen ist.

Neben dieser vollständigen Entbindung zu Gunsten der Arbeiter hat das Gesetz vom 11. April 1895 alle kleinen Wohnungen von derselben Personalsteuer befreit bezw. dieselbe ermäßigt, ohne Rücksicht auf die Eigenschaft als Arbeiter oder auf andere Bedingungen, und zwar:

- a) in allen Gemeinden:  
bei einem Katasterwert von weniger als 42.20 Frs. vollständige Befreiung;
- b) in den Gemeinden von 10 000 bis 25 000 Einwohnern:  
bei einem Katasterwert von 42.40 bis ausschließlich 53 Frs. vollständige Befreiung;  
bei einem Katasterwert von 53.00 bis 74.20 Frs. wird die Hälfte der Steuer erhoben;
- c) in den Gemeinden von 25 000 bis 50 000 Einwohnern:  
von 42.40 bis 63.60 Frs. Befreiung;  
von 63.60 bis 84.80 Frs. die halbe Steuer;
- d) in den Gemeinden von 50 000 bis 75 000 Einwohnern:  
von 42.40 bis 74.20 Frs. Befreiung;  
von 74.20 bis 95.20 Frs. die halbe Steuer;
- e) in den Gemeinden von 75 000 Einwohnern und mehr:  
von 42.20 bis 84.80 Frs. Befreiung;  
von 84.80 bis ausschließlich 106 Frs. die halbe Steuer.

Demzufolge sind 450 000 von 1 200 000 Wohnungen von dieser Steuer frei; sie unterliegen jedoch der Grundsteuer.

Daß diese Erleichterungen bemerkbar sind, beweist die Thatsache,

daß die alte Antwerpener Gesellschaft nach der Annahme des Gesetzes von 1889 alle Mieten um wöchentlich 50 Centimes herabsetzte.

Ein Gesetz vom 21. Mai 1897 ermäßigt die Gebühren wegen Verkauf der landwirtschaftlichen Anwesen, deren Katastereinkommen 200 Frs. nicht überschreitet, zu Gunsten des kleinen Landwirts, der selbst arbeitet und kein höheres Eigentum besitzt.

---

Es fällt außer den Rahmen dieser Arbeit, auf die Maßregeln näher einzugehen, welche zum Schutze der kleinen Erbschaften gegen übermäßige Teilungs- und andere Kosten getroffen sind.

Das Gesetz vom 20. November 1896 hat dem überlebenden Gatten ein Nießbrauchsrecht gesichert, worin er das Wohnhaus mit Möbeln und Anbau mit Zubehör einrechnen darf. Das Gesetz vom 16. Mai 1900 gestattet ihm sogar auch dann diese Einrechnung, wenn der Wert dieser Vermögensteile den Betrag seines Nießbrauchsrechts überschreitet, unter der Bedingung, daß eine jährliche Rente dafür den Miterben bezahlt wird. Unteilbarkeit kann bis zur Vollmündigkeit des jüngsten Erben dauern. Auch können andere Erben unter Ermäßigung etwa der Hälfte der Gebühren zur Vorbeugung der amtlichen Teilung und Versteigerung ein Vorkaufsrecht ausüben. Diese Erleichterungen betreffen die Erbschaften, deren Immobilien ein Katastereinkommen von 300 Frs. nicht überschreiten, d. h. einen Kaufpreis von 9000 bis 12000 Frs.

Diese Gesetze verfolgen den Zweck, das Eigentum in der Familie der Arbeiter auch bei dem Todesfall zu erhalten und die Kosten der Teilung zu ermäßigen. Wenn diese Bestimmungen in den Sitten sich einbürgern, so kann freilich der Danaidenarbeit der Eigentumsübertragung an kleine Leute Einhalt gethan werden, und dauernde Resultate sind bei diesen Bestrebungen demnach nicht ausgeschlossen.





VI.

**The Housing of the Working People  
in the United States.**

By

**Gustavus A. Weber,**

U. S. Department of Labor, Washington.



## Introduction.

---

The problem of the housing of the working people presents quite a different aspect in the United States from what it does in Europe. The movement for better housing in the United States has been mainly confined to a few of the large cities and has taken the form of sanitary legislation and supervision, the expropriation of insanitary areas by the local authorities and the building of model tenement houses on a commercial rather than on a philanthropic or cooperative plan. In many cities where slum conditions exist to some extent, the question of improved sanitation and better housing has not yet received the attention which similar conditions might have received in European countries. Schemes for the clearing of insanitary areas have never been carried out except in New York City, although in other cities, buildings unfit for human habitation are sometimes removed by order of the public authorities. Legislation governing the relations of landlord and tenant (*Mietrecht*) varies in the different States and its bearing on the housing problem in this country is so remote that a discussion of this subject seems superfluous. It may be stated however that it usually takes the form of specifying the notice required by either party before severing the tenancy contract, the time being usually one month, although in some cases it is much shorter. As in nearly all States there is an exemption from execution to the full value of the possessions of the average workingman, the tenancy contract (*Mietvertrag*) is generally a one-sided affair and may be violated at pleasure by the tenant without redress on the part of the landlord.

With regard to the steps taken in this country for the provision of model dwellings for the working people, it may be stated at the outset that there are no housing enterprises founded by philanthropic

donations or bequests (Stiftungen), no enterprises instituted, subsidized or otherwise aided by the public authorities (by the remission or reduction of tax rates, the granting of loans at low interest rates, etc.). Whatever has been done in the way of providing model dwellings for the working people has been done by private effort alone, namely (1) by commercial and semi-philanthropic companies (that is, companies with limited dividends) (2) the construction of model dwelling houses by employers for their working people, and (3) the securing of homes by purely cooperative effort by means of building and loan associations.

### **I. Sanitary and Building Regulation and Supervision with Regard to Improved Housing.**

(Gesetzliche und polizeiliche Mafsregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.)

A discussion of sanitary and building legislation and inspection with reference to the housing problem may be very properly limited to the cities of New York, Boston, Philadelphia, Chicago and Washington. Until recent years very little had been done by the public authorities with the view of improving the housing conditions, even of the above-mentioned cities. Partly on account of legislative inertia and ignorance of existing conditions, and partly an account of the influence of vested interests, it became necessary to demonstrate the absolute necessity for action before anything effective could be accomplished. This was done by the investigations of the United States „Department of Labor“<sup>1</sup>, the Massachusetts Bureau of Labor Statistics<sup>2</sup> and the Tenement House Commission of the State of New York<sup>3</sup>. These investigations were productive of almost immediate results.

In New York City, the powers of the Municipal Health Officers were strengthened and the city was given a sanitary code and the best organized corps of sanitary inspectors that can be found anywhere in the United States. The recommendations of the above-mentioned Tenement House Commission which have been embodied into the existing law of the State, relate to (1) the provision of open-air playgrounds for the public-schools; (2) the provision of small parks and

<sup>1</sup> The Slums of Baltimore, Chicago, New York and Philadelphia, 1894, and The Housing of the Working People, 1895.

<sup>2</sup> A Tenement House Census of Boston, 1891 und 1892.

<sup>3</sup> Report of the Tenement House Commission, 1894.

open-air spaces in the crowded tenement districts; (3) the limitation of the area which may be covered by a tenement or lodging house; the better construction of buildings and the provision of safe-guards against fire.

The tenement house law of 1895 provides that all school houses constructed in the city of New York after the passage of the law must have open-air playgrounds. It appropriated \$ 5 000 000 for the opening up of crowded districts and the establishment of small pucks and breathing spaces where they were most needed.

With regard to the area that may be covered by a tenement or lodging house the law provides that no are conterminous building shall be enlarged or altered, or its lot diminished so that it shall occupy more than 65 per cent of the area of said lot. This limit may be extended to 75 per cent if in the opinion of the superintendent of buildings the light and ventilation of such houses are materially improved. The above limitations do not apply to corner lots, in which, however no such buildings, above the first story, shall occupy more than 92 per cent of the area of the lot. In computing the amount of the lot covered by a building, any shaft or court of less than 25 feet square is considered as part of the building and not as part of the air space.

The law provides that all tenement swith four or more families on a floor must have fire-proof stair-cases, and prescribes in great detail the materials to be used in halls, stairways, etc. and the provisions to be made against the liability or spread of fire in tenement houses.

All halls in tenement or lodging houses must be lighted from sunset to 10 pm. throughout the year, and where a hallway has no window opening to the outside of the house, a light must be maintained from 8 am. to 10 pm.

The law prohibits overcrowding by providing that 400 cubic feet of air-space must be afforded to each adult and 200 cubic feet to each child in any tenement house or room.

A very important provision of the law is that regarding the condemnation of unsanitary buildings. The clause reads as follows: — “Whenever in the opinion of the Board of Health of the city of New York any building or part thereof in the city of New York, an order to vacate which has been made by said Board, is, by reason of age, defects in drainage, plumbing, infection with contagious disease, or ventilation, or because of the existence of a nuisance on the premises,

which is likely to cause sickness among its occupants, or among the occupants of other property in the city of New York, or because it stops ventilation in other buildings, or otherwise makes or conduces to make other buildings adjacent to the same unfit for human habitation, or dangerous or injurious to health; or because it prevents proper measures from being carried into effect for remedying any nuisance injurious to health or other sanitary evils in respect of such other buildings; so unfit for human habitation that the evils in or caused by said building cannot be remedied by repairs or in any other way except by the destruction of said building, or a portion of the same, said Board of Health may condemn the same and order it removed, provided the owner or owners of said building can demand survey of said building in the manner provided for in case of unsafe buildings, and may institute proceedings in the Supreme Court, in the county of New York for the condemnation of said building."

The Health Department of the City of New York which is entrusted with the enforcement of the sanitary laws of the city, consists of five members, selected partly by the Governor of the State and partly by the Mayor of the city. It has complete jurisdiction over the health of the city with its population of 3 437 202. All the administrative and executive work of the Department is concentrated at the central office, and is carried on under the immediate direction of the chiefs of the various divisions into which the Department is divided. The law creating the Department gives the Board most ample powers: executive, judicial and legislative. The most autocratic powers capable of the broadest construction are given. Everything which is detrimental to health or dangerous to life, under the freest interpretation comes within its province. Its conduct of sanitary matters in New York is restrained by no traditions or precedents. The new charter of the city of New York invests the board of health with judicial powers, and the health officials can act where no others would dare to interfere. All courts are required by law to take judicial notice of the seal of the board of health and of the signature of the secretary and the chief clerk. The discretionary power given this department is such as to make its functions of greater importance than those of any other, and it can proceed with its work without being hampered by the necessity of enforcing its orders by first obtaining legal sanction.

The New York Health department establishes its own sanitary

code in conformity with the sanitary laws and ordinances<sup>1</sup>. It may order the inspection of tenement houses at any time and may call upon the police authorities to enforce its mandates. It may order houses vacated when unfit for human habitation and may have them removed. It may issue orders requiring a reduction in the number of occupants of overcrowded tenements. Any refusal to conform to these regulations or obey the mandates may be punished as a misdemeanour. The health department has at its disposal a large force of sanitary officers and inspectors whose duties are to make regular inspections of tenement and lodging houses, investigate complaints and see that the sanitary laws, regulations and orders are complied with.

The Health Department of the City of Boston, Massachusetts, consists of three Commissioners who have all the powers of the city council and of the board of aldermen relative to the public health, their executive powers being the enforcement of all sanitary statutes, ordinances and regulations. They are appointed by the mayor. There are eighteen officers whose sole duty is the discovery and report of nuisances. This does not include clerks, or employers of the disinfecting corps whose efforts are frequently directed to this kind of work. They see to it that the drainage systems in houses are in proper condition, that yards, cellars, water closets, passage ways, sheds, stables, etc. are properly cleaned, that roofs are in proper repair, that garbage receptacles are provided, that rooms are not overcrowded, etc.

The law prescribes that tenement houses must be examined twice a year, but in fact, they are more frequently visited. An act passed in 1897 permits the health department to require the demolition of buildings unfit for habitation. Under this act buildings have been removed because of age, defects in ventilation, plumbing and drainage, when, in the opinion of the board of health, they cannot be remedied by repairs, or when their continuance is likely to cause sickness. The only compensation allowed or paid by the board is the cost of tearing down. In cases where the owner prefers to remove the building he is paid the lowest sum for which the city can procure such removal. During the year 1899 the Boston board of health required the destruction of 116 buildings. Some of these were stables, some tenements, and a few were sheds. Most of the dwelling houses

---

<sup>1</sup> The special laws which govern tenement and lodging houses in New York city may be found in Sections 642 and 667 of the Statutes of 1882, and Chapter 84, 1887; Chapter 275, 1892, and Chapter 567, 1895.



were occupied. In addition to the buildings demolished by order of the board of health, owners have frequently taken down buildings because the radical changes demanded by the board required a greater expenditure than the buildings were worth. No buildings have thus far been torn down for the purpose of creating large areas for breathing purposes.

In Chicago, Illinois, although a city of 1 698 575 inhabitants, the housing problem is not known as it is understood in Europe or in New York City. The city is so young and has grown so rapidly that there are practically no buildings so old and out of date as to be unfit for habitation. In the older portions of the city, what residence buildings there were had to make way for business and other structures. An ordinance was passed however, in 1897, by which buildings unfit for human habitation are regarded as public nuisances and are required to be vacated. As the city has a vast area, the tendency of the inhabitants is to spread out to the outskirts of the city and to acquire homes of their own. This is made possible by the cheap and rapid transportation facilities.

The health and building ordinances now in force provide that no person may erect or let for dwelling purposes any building unless it is sufficiently lighted and ventilated; that no tenement house may be overcrowded in such a way as to cause danger or detriment to health; that wherever the city sewerage system extends, sewer connection must be made; that in apartment (or tenement) houses containing 3 or more families, the dividing walls or partitions between the apartments for each family must be made entirely of incombustible material; that no room in any building can be used as a habitation unless it has at least one window opening into the external air; that all buildings four or more stories high must have fire escapes, etc.

The health department employs 140 persons and the building department 42 persons but only a comparatively small portion of the activities of either department are devoted to the tenement house problem.

In the early part of the present year \$ 100 000 were set aside for the establishment of small parks in the crowded areas of Chicago, but thus far, very little has been done in that direction.

In Philadelphia, Pennsylvania, as in Chicago, the housing problem is not an important one, as the tendency of the population is to live in smaller houses, a large proportion of which are owned by the

inhabitants. Besides the usual regulations for the prevention of nuisances and for the safety of buildings, nothing of especial importance has been done with regard to tenement house legislation. A Pennsylvania statute of 1893 provides that each tenement house shall have an adjoining open space of at least 20 per cent of the entire area; that it shall have fire escapes and receptacles for ashes; that every room and every hall on each floor shall have at least one window opening upon a street or open space; that no room shall have less than 700 cubic feet of air-space, and that each apartment shall have a separate water closet, sink and water supply. This act applies only to tenement houses erected or altered after the passage of the act.

The City of Washington D. C., has no large tenement houses, the only large buildings for living purposes being what are known as apartment houses, which have the best modern conveniences and are intended for the middle and wealthier classes. There is, however, a housing problem in Washington which is peculiar to that city. The large squares and wide streets of Washington, and the presence of a large number of the negro race many of whom are employed as servants and domestics, have caused the alleys in many sections to be used for living purposes. These alleys many of which are narrow, cul-de-sacs, shutting off small communities from the outside world, were filthy in the extreme, the houses often having neither water nor sewer connection, and they usually were the breeding spots for all sorts of infectious diseases. Yet they were often found in the immediate vicinity and in the same blocks where the most fashionable residences were located. In 1895 and 1896 the Civil Centre of Washington, a society for the promotion of the public good, undertook an investigation of the alley houses. Under the direction of the writer a house-to-house canvass was made of the worst alleys, and the facts disclosed caused an awakening of the public authorities to the necessity for action. Various improvements were made in the public health regulations. The erection of houses for dwelling purposes was prohibited in alleys less than 30 feet wide or in cul-de-sacs; wherever the public sewerage system extends owners of houses have been required to have water closets and sewer connection, filthy alleys and premises were required to be cleaned and kept clean, houses unfit for human habitation were required to be vacated, etc. and thus many of the evils of the alley houses have been corrected.

In none of the other larger cities of the United States, as far as

the writer could ascertain, have any imputant laws or ordinances been passed with the view of improved housing conditions. All large cities have health authorities who look after the public health and provide means for the prevention of nuisances, enforce cleanliness, etc.

## II. Steps taken for the Erection or for the Encouragement of Model Dwellings.

(Die Mafsnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.)

As stated in the introduction, nothing has been done in the United States in the way of erecting model homes for the working people, except by private effort, and no encouragement whatever, in the way of loans, remission of taxes, land grants, etc. has been given by the public authorities. Nowhere have the public authorities ever constructed or owned model dwelling or tenement houses for the working people.

The movement for the erection, or for the encouragement of model dwellings in the United States may be described under three heads, namely: (1) the activities of commercial and semi-philanthropic companies for the erection of model tenement and smaller houses; (2) the construction of model dwelling houses by employers for their working people; and (3) the loaning of money for building purposes by cooperative building and loan associations.

1. Model tenement house enterprises exist in New York City (including the Boro of Brooklyn), Boston and Chicago. Companies for the construction of smaller model houses exist in Washington, D. C., and Philadelphia. Besides the houses built by these companies, there are quite a number of excellent houses, erected by the Baron de Hirsch Fund in several New Jersey towns where industrial colonies have been founded, namely, at New Orange, Woodbine and Alliance.

The model tenement enterprises in New York City are the City and Suburban Homes Company, the New York Fireproof Tenement Company, the Tenement House Building Company, the New York Model Dwellings Company and the Improved Dwellings Association of New York and the Improved Dwellings Company, the Astral Apartments and the Franklin Court Buildings of the Boro of Brooklyn. With the exception of the City and Suburban Homes Company and the Tenement House Building Company, which limit their dividends to five and four

pescent respectively, these are all commercial companies organized as purely business enterprises.

The City and Suburban Homes Company, which is the largest housing enterprise in this country, was organized in 1896 as a direct result of the various investigations already mentioned. In the spring of that year the New York Society for Improving the Condition of the Poor called a conference on the subject of improved housing at which Dr. E. R. L. Gould, the author of the report on "The Housing of the Working People" published by the N. S. Department of Labor, and several other prominent persons who had experience in model housing enterprises, participated. As a result of this conference a committee was appointed which succeeded in organizing the "City and Suburban Homes Company", with a capital of \$ 1 000 000 which was later increased to \$ 2 000 000. Its purpose was stated to be to offer to capital what is believed to be a safe and permanent 5 per cent investment, while furnishing wage earners wholesome homes at current rates.

The Company, immediately upon organizing, elected Dr. E. R. L. Gould as its president and active manager, and began operations upon a large scale. Three estates were purchased, two in the crowded sections of the city and one in the suburbs of the Boro of Brooklyn. On one of the city estates, a group of 9 buildings was erected, known as the Alfred Corning Clark Estate, embracing 373 apartments, 4 stores and an office. Seventy-four apartments have two rooms each, 236 have three rooms, 61 have four rooms, and two have five rooms. The following statement shows the highest, lowest and average rents charged per week for these apartments:

	Highest	Lowest	Average
	\$	\$	\$
2 room apartments	2,25	1,50	1,70
3 " "	3,20	2,50	2,85
4 " "	4,00	3,50	3,65
5 " "	4,25	—	—

The average rentals for the whole group are \$ 0,92  $\frac{1}{2}$  per room per week. The buildings are valued at \$ 613 875, and yielded a total rental of \$ 53 298,96 during the fiscal year ending April 30, 1900.

On the other city estate the company has just completed the erection of a splendid group of model tenement buildings known as

the First Avenue Estate. These buildings contain 148 apartments of two, three and four rooms, and six stores. The average rental is \$ 1,00 per week per room.

The buildings are provided with dumb waiters (lifts for provisions, etc.), shower and tub baths, laundries furnished with set tubs to which hot and cold water is supplied, and steamheated drying chambers, while special facilities are given for drying on the roofs. Each floor is provided with dust-shoots. The staircases and walls are entirely fire-proof. The dividing walls between each group of apartments are also fire-proof. The halls and stairways are well lighted and steam heated. Every apartment is furnished with a gas range and steam radiators. Each apartment has the following conveniences exclusively reserved to its occupants: steam heat; plaster closets; water closet, well ventilated with water supply from tank; stationary earthenware wash-tubs and sink; hot water supplied from central boiler system: gas fixtures and gas range for baking, boiling, etc.; dresser; mantel shelves and wood and coal closet and storage room in basement. The best sanitary principles have been considered in the construction of these city homes. The use of good materials, a perfect system of drainage, abundance of light, air and water, the absence of dark rooms and passages, and wide, clean and airy halls and stairways make them healthy, comfortable and desirable for families who wish to live privately and respectably at moderate rents.

One of the buildings of the Alfred Corning Clark estate containing forty-five apartments has been set aside for the tenancy of self-supporting women. The experience here has been eminently successful, good order, attention to very mild regulations and promptness in the payment of rent having been some of the results.

Women rent collectors are in charge of the financial side of the work. Rents are collected in the apartments and their intercourse with tenants often become cordial and helpful in a social way. Sometimes objections are offered to the weekly visits and a preference expressed for paying the rent in the office, but in such cases it is usually found that the tenant has had something to conceal, an unclean apartment or some other infraction of the rules. Generally, the rent collector is a welcome visitor. Advice is often asked regarding the arrangement of furniture, or choice of color in painting the rooms, care of children and other domestic themes.

The care of the building, cleaning, etc. is under the control of a

male superintendent who lives on the premises. The engineer and other employees attend to minor repairs in addition to their regular duties. In this way expenditures for repairs are kept at a minimum.

The third estate of this company consists of a village of model cottages for working people who can afford to live in the suburbs. This estate which is situated in the outskirts of the Boro of Brooklyn is known as the Homewood Estate. The company purchased a tract comprising 530 city lots, but thus far only 100 houses have been erected. The houses are all of the cottage type and of handsome design, a most effective use having been made of brick and stucco in combination with half timber work. The streets of Homewood are splendidly macadamized, with substantial gutters, curbs and side walks, and are lined with trees, hedges and lawns. All the streets have sewers, and all the houses have sewer connection, gas and city water.

The interiors of the houses have been designed with strictest economy of space, the arrangement of the kitchens, closets and pantries is most convenient, and nearly all the rooms have windows on two sides to give perfect ventilation. The interior decorations and furnishings are particularly attractive, and each house has a porcelain-lined bath and earthenware wash trays. The houses are unlike in style and size, varying from 5 to 11 rooms per house. They are detached from one another, leaving ample space for lawns and gardens.

The houses are not rented but are built for sale. The purpose of the company in erecting these homes is essentially different from that actuating its other work. It believes home ownership should be fostered whenever practicable. These houses are therefore offered for sale to working people upon a system of easy monthly payments running, if desired, over a period of twenty years. The contract of purchase requires that the purchaser shall take out a life insurance policy covering a fair proportion of the purchase price. This requirement is for the protection of both the family of the purchaser and the company. A special arrangement has been made with a leading company to receive such risks. In May 1900, seventy-one of the one hundred houses had been purchased. The average price of the cottages is about \$ 3100. The average monthly payments required of the purchasers are a little over \$ 25.00. This sum includes the payments on the principal in twenty years, the interest at 6 per cent on the deferred payments and the premium on the life insurance policy.

The company has not been in operation long enough to make it

possible to determine the financial results of the enterprise. Until quite recently, only one of the city estates was improved, the other being therefore non-productive. Notwithstanding this fact the company has been able to pay dividends of  $3\frac{1}{2}$  and 4 per cent on the capital stock after paying all expenses. No doubt when the other property is fully improved and the capital which has lain idle or has been temporarily invested in securities at a low-rate of interest is utilized for building purposes, the dividends will be increased to the five per cent limit.

The other New York building enterprise of a semi-philanthropic nature, the Tenement House Building Co., needs but slight mention. This company, which limits its dividends to 4 per cent was founded in 1885 and the buildings were opened for occupancy in 1887. The property of the company consists of a row of houses six stories high, situated in the most densely populated section of the city, and valued at \$ 160 000. Accommodations are provided for 94 families. The tenements consist of two and three rooms each. The two-room tenements rent for \$ 6.50 to 8.00 per month and the three-room tenements for \$ 9.50 to 14.00. Since its organization this Company has annually paid the full four per cent dividend.

Of the other New York enterprises, all of which are on a purely commercial basis, the New York Fire-proof Building Company, the Franklin Court Buildings, and the New York Model Dwellings Company have been but recently constructed and no information of interest could be obtained regarding them. The former company was organized by the architect who built the Alfred Corning Clark Buildings of the City and Suburban Homes Company, and the buildings are somewhat similar in design and accommodations. The New York Model Dwellings Company is at present constructing a building six stories in height containing 45 two-, three- and four-room apartments which will rent at an average of \$ 9.50 per month.

The other model tenement enterprises in New York City (including the Boro of Brooklyn) as well as those of Boston, Mass., have existed for a number of years and are fully described in the report of the United States Department of Labor on the Housing of the Working People. They therefore merit but brief mention in this report.

Of these older enterprises the Improved Dwellings Company of the Boro of Brooklyn, New York, founded by Mr. Alfred T. White, is the largest and perhaps the most successful. This company owns

three groups of buildings accommodating nearly five hundred families. The total value of the land and buildings owned by the Company amounts to about \$ 673 000. The weekly rent rates range from \$ 1.20 to \$ 2.00 for two-room tenements, \$ 1.80 to \$ 2.60 for three-room tenements and \$ 2.00 to \$ 3.30 for four-room tenements. The net annual profits derived from this investment have been from five to ten per cent on the capital. The tenants of this Company are mostly of the poorer classes. The buildings contain, in addition to the housing accommodations, a free circulating library, laundries and a bath house with hot and cold water. The houses are strongly built, and have fire-proof staircases and fire escapes.

The Improved Dwellings Association of New York City is another successful enterprise owning buildings accomodating 220 families. The value of the land and building is estimated to be about \$ 300 000, and the enterprise pays about 9 per cent per annum on the investment. The building contains two-, three- and four-room tenements. Hot and cold baths are provided for the free use of the tenants.

The Astral Apartments of the Boro of Brooklyn are owned by the Pratt Institute. There are six buildings six stories in height constructed of brick with stone trimmings. They contain 6 two-room, 74 three-room, 25 four-room and 3 six-room tenements, in all 108 separate dwellings, besides stores, a kindergarten, library, reading room, bath rooms and storage rooms. The rent rates are about \$ 7 per month for two-room tenements, \$ 10 for three-rooms, \$ 12 for four-rooms and \$ 16 for six-rooms. The original cost of the ground was \$ 23 000 and of the buildings \$ 260 000. One of the six houses has been given over to the Pratt Institute Neighbourship Association which conducts a settlement there.

In the city of Boston, Mass., there are but two model tenement enterprises at the present time. They have existed for a number of years and are fully described in the above mentioned report of the United States Department of Labor. One of these, the Improved Dwellings Association is a semi-philanthropic and the other, the Boston Cooperative Building Company is a purely commercial enterprise.

The Improved Dwellings Association of Boston limits its dividends to four percent. It has a capital stock of \$ 100 000 and its lands and buildings are valued at \$ 98 500. The association owns three estates accommodating ninety families. Only one of these estates consists of original model tenements; the others were old buildings



cleaned and remodeled by the company. The weekly rent rates in the model tenements are \$ 1.00 per week for one-room tenements, \$ 1.30 to \$ 1.70 per week for two-room tenements, \$ 1.75 to \$ 2.25 for three-room tenements, \$ 2.75 to \$ 2.90 for four-room tenements and \$ 3.50 per week for five-room tenements. The model tenement building has accommodations for 56 families. In the two remodeled buildings, which accommodate 32 families, the rent rates are much lower.

The Boston Cooperative Building Company has existed over twenty-five years. This Company has five estates valued at about \$ 340 000, and accomodates 321 families. The buildings owned by this Company are smaller than those usually known as tenement houses, being from two to four stories in height. The weekly rents vary from 75 cents to \$ 1.07 per room. The enterprise pays about six percent on the capital invested.

The Washington (D.C.) enterprise for the better housing of the working people, the "Sanitary Improvement Company", although less important in the extent of its operations than most of these above described, presents features of organization and methods of work superior in many respects to all others. It was this company which took one of the Grand Prizes in the section of social economy of the Paris Exposition.

As already mentioned in Part I of the present report, the housing problem in Washington differs from that in any other city in this country. There are no large tenement houses, and the problem is mainly how to deal with the filthy, overcrowded and overcharged alley population. As a result of the disclosures of the work of the Civil Centre of Washington, this company was organized for the purpose of erecting sanitary and comfortable houses in the alleys and small streets at rent rates within the means of the usual alley population. The scheme of organization is strictly analogous to that of the City and Sub-urban Homes Company of New York City, this company also limiting its dividends to 5 per cent, with the provision that all surplus earnings should go toward improvements and the extension of the work.

Since its organization in 1897 General George M. Sternberg, Surgeon-General of the United States Army, has been president of the company, and Dr. George M. Kober a prominent physician and philanthropist of Washington has been secretary and active manager of the company. The property of the company consists of three groups com-

prising 28 houses. The houses which are situated on small streets are two stories in height and have two tenements each. The tenements are absolutely independent and separate from one another, there being not even a hall in common between any two or more tenements. Each family has its own front door, its own cellar, yard etc. Each tenement embraces 3 or 4 rooms, bath, water-closet, cellar, and 3 large wall-closets. The kitchens have closets and sinks, a cooking range and a hot water boiler. The lighting, ventilation and plumbing are of the best. The first block of 8 houses containing 16 tenements, was completed in November 1897. The tenements were immediately occupied. The four-room tenements rent for \$ 12.00 and \$ 12.50 per month and the three-room tenements for \$ 9.50 and \$ 10.00. A feature of the plan of renting is that whereby one month's rent is allowed each year to tenants for interior repairs. If all this is not required, the tenants can retain the unexpended portion. The tenants are thus encouraged to take care of the property.

This first group of eight buildings cost \$ 20 329.75 of which \$ 5 362.25 were for the land and \$ 14 967.50 for construction, making an average cost of \$ 2 541 for each building or \$ 1 270 for each tenement.

The second group of eight houses, which contain two 4-room tenements each, cost \$ 5 085 for the ground and \$ 16 210.30 for buildings, or an average of \$ 2 662 per house or \$ 1 331 per tenement.

The third group of 12 houses which were built during the present year, contain 20 four-room dwellings and 4 five-room dwellings. These houses cost \$ 8 932.77 for the ground and \$ 24 773.24 for the buildings, an average of \$ 2 826 for each house or \$ 1 413 for each dwelling.

The last annual report of the company was issued April 1. 1900. It shews that after paying the 5 per cent dividend on the stock, there remained a net surplus of \$ 1 951.43, the result of but three years' operations.

The chief reason for the success of this company is found in the public spirited action of the officers of the company who give much of their time and attention to it and serve without any remuneration whatever. Another reason is the admirable plan adopted for the houses whereby the maximum of comfort and room was provided for the minimum of space.

This company has demonstrated more than any other in the United States, that good housing pays, and its success will have an important influence in stimulating other enterprises.

In Chicago a model tenement house was recently erected, but at the present time no details can be obtained regarding it.

In Hoboken, New Jersey, there is a model tenement house built by the Hoboken Land Improvement Company which is intended for people with moderate incomes who can afford to pay rentals of from \$ 16.00 to \$ 22.00 per month.

There are no other model tenement enterprises in any of the larger cities, than those above mentioned. There is no doubt, however, that, as interest is becoming awakened more and more in the subject of better housing for the working people, as more stringent building and sanitary regulations are being made, and as capitalists are beginning to see undoubted financial advantages in investments in model housing enterprises, much progress will be made within the next few years toward replacing the slums of the large cities by good healthful habitations.

This subject would not be completed without mentioning the work of the Octavia Hill Association of Philadelphia. This association, as its name implies, is endeavoring to follow in Philadelphia the excellent example of Miss Octavia Hill of London, England. Its object is to refit old properties and small houses, first of all by putting in modern plumbing, and so far as possible, removing all unhealthful surroundings. The company was organized in 1896 with a capital stock of \$ 20 000 which was later increased to \$ 50 000. The company operates both by buying property and putting it in good condition, and by acting as agent for the owners and charging a commission for superintending repairs, for renting and collecting rents etc. In this way the company has obtained control of 55 dwellings and 7 tenement houses. The dwellings, which contain from 3 to 5 rooms each, rent from \$ 1.50 to \$ 2.50 per week and from \$ 6.50 to \$ 14.00 per month. The tenement houses contain from 6 to 18 rooms each. The rooms rent from \$ 0.50 to \$ 1.25 per week.

2. The Construction of Model Dwelling Houses by Employers for their Working People. It is impossible to give a complete account of what has been done in this country by employers for the better housing of the working people. Many employers have, either for the sake of convenience or for higher ends,

constructed homes for their employees in the vicinity of their establishments. It will suffice to give but a few notable examples of this class of activity for better housing.

The Draper Manufacturing Company, which is situated in Hopedale, Massachusetts, a town of 1500 inhabitants, have constructed buildings for about 250 families. The cottages have been built at different times, the plans having been improved as experience dictated. In planning the houses the following considerations have been in mind: economy of room; economy in heating; economy of work in care of house and children; largest available amount of sunlight; economy of cost; simple and well proportioned outlines. The four-room half cottage plan (double houses) has been very popular for young married couples. Families having two or more children usually live in five and six room cottages. The company have laid out and built three miles of streets and have partly constructed a comprehensive scheme for sewerage. They have constructed at their own expense the water works, gas works and electric light plant, and light the village streets without charge. They own a church, school house and masonic hall.

The rentals of the cottages range from \$ 1.75 per week to \$ 3.50 per week, including water. Where furnaces are furnished for heating the houses, there is an extra charge of 50 cents per week. A prevailing type of double house which rents for \$ 3.00 per week per family has a parlor, dining room, kitchen, pantry and china-closet on the first floor, with a good sized hall which is connected with the parlor and can be thrown into it by wide doors. On the second floor there are three sleeping rooms and a bath-room. A good storage room is in the attic. Cellars are cemented and well drained. There are hot and cold water connections for the kitchen range and bath-room. This type of house which accommodates two families, costs on an average \$ 4 000 to \$ 4 500, making no allowance whatever for the land, nor for the cost of the streets and side-walks.

In connection with these buildings, the company annually distributes \$ 200.00 for the best kept yards, etc. This stimulates the people to clean and beautify their premises. The company originally intended to encourage private ownership of cottages, but after several sales were made it was deemed undesirable, except for small farms outside of the village. While the original purchaser might be satisfactory, the property was liable soon to pass into undesirable hands.

The Westinghouse Air Brake Company, of Wilmerding, Penn-

sylvania, purchased a tract of land adjoining its factory, and divided it into lots which were sold at cost, and when desired it built houses on them at cost for the purchasers. The payment for the house and lot was spread over a term of ten years, payable in 120 monthly installments. The monthly payments included interest and life insurance premiums on a policy to clear the property in case of the purchaser's death. The lots were 40 feet in width and from 100 to 200 feet in depth. The most expensive house with lot cost \$ 3 775, and consists of a parlor, dining room, kitchen and hall on the ground floor, and four bed rooms and bath upstairs. The lowest priced house and lot was \$ 2 100. This house contains five rooms. Seventy-five houses were built in 1890, and 36 of these are now owned by the original purchasers.

The company has also constructed houses which it rents to tenants. It has 106 single frame houses, renting from \$ 22.00 to \$ 14.00 per month. There are 24 double houses renting at \$ 18.00 per month; two rows of six houses, each renting at \$ 16.00 and 18.00 per month, and four blocks of flat houses, each house containing two flats or twenty families to a block. The monthly rentals are \$ 13.00 and \$ 14.00 each, according to location.

The Niagara Power Company, of Niagara Falls, New York has built an industrial village at Echota, New York, containing at the present time 128 dwellings for employees. The houses vary both in exterior appearance and interior arrangement. The smaller houses have four rooms and a large cellar, electric light, closet and kitchen sink. The larger houses have ten rooms, with furnace, bath and other desirable improvements. The rentals for the houses run from \$ 9.00 to \$ 30.00 per month which includes water and electric light. It is the intention of the company as soon as the character of the settlement is firmly established, to give its tenants an opportunity to purchase their homes on easy terms. The village of Echota was laid out with the greatest care and foresight, and has wide, well paved streets, trees, water mains, sewers and a sewage disposal plant. The street plan provides for rows of trees, parking, lawns, etc.

The N. O. Nelson Manufacturing Company of St. Louis, Missouri, has founded the industrial village of Leclaire, Illinois, about 18 miles from St. Louis. On a tract of land consisting of 125 acres it has some of its factories and has invested about \$ 30 000 for the building of homes. About one-half of the houses are sold and the others are

rented. The rents are from \$ 6.50 to \$ 10.00 per month for three- to six-room houses, with plumbing and electric light. When bought, the payments are made at from \$ 12.00 to \$ 18.00 per month. The company employs from 170 to 200 persons at Leclair of which about 35 to 40 live in this village. The houses are all cottage style, no two of them being alike. Every tenant is invited to buy his house, the purchase price being what it cost to build and \$ 2.00 a front foot for the land. The streets are well made, with side-walks, trees, street lamps, fire plugs, etc.

The Apollo Steel and Iron Company of Apollo, near Pittsburg in 1895 laid out what is probably the most elaborate and artistic industrial village in the country, called Vandergrift, where it undertook to house comfortably a thousand workingmen and their families. The town has the most improved system of sanitation and pure water supply, paved streets and concrete sidewalks, gas and electricity. The town was planned by one of the most eminent landscape gardeners in the country, and accordingly winding streets, a village green or common and frequent open spaces for shrubs and flowers relieve the stiffness and ugliness of the ordinary town. Each house has a bath-room and water closet, the houses being of various designs and sizes. Nearly every man owns his home. The lots average 25 by 125 feet and were sold at \$ 750.00 to \$ 1050.00 for inside, and \$ 1500.00 to \$ 2500.00 for corner lots. This is about the average price of lots in the adjoining town of Apollo. The cost of all improvements, namely, paved streets and side-walks, water, gas and sewer connection, etc. is included in these prices.

The company has built a school house, bank and casino and has furnished the land and contributed one-half the cost of five churches, none of which cost less than \$ 15 000.

The National Cash Register Company of Dayton, Ohio, while they do not build houses for their working-people, have done so much toward the improvement of their home and home surroundings, that their efforts deserve special mention in this connection. No establishment has ever done more toward encouraging the employees in beautifying their homes and in improving themselves socially and intellectually. The residences in the vicinity of the factory grounds are largely owned by those who live in them, and are evidences of careful savings of the working people. Having employed a prominent landscape gardener to lay out the factory grounds and beautify the same by means of

lawns, flowers, vines and shrubbery, the company sought to extend its work over the entire neighborhood. With this end in view a series of prizes amounting to \$ 250.00 per year was offered for the best front yards, the best back yards, the prettiest effects in window-box planting and the most beautiful vine-planting. In addition, about two acres of ground were provided and laid out where forty boys, under the direction of the company's gardener, could carry on vegetable gardening. Practical lessons in gardening were given by means of the stereopticon, and illustrations of good planting from all parts of the world were shown in this way. The result has been a complete transformation from a bare factory town to a perfect garden. All this has been done by the expenditure, not of large amounts of money, but of a little time and effort on the part of the men, women and children, who are all alike interested in the improvements.

Among other employers who have done much toward providing model homes for their working people, may be mentioned: S. D. Warren and Company of Cumberland Mills, Maine, Howland Mills Corporation, New Bedford, Massachusetts, Willimantic Linen Company, Willimantic, Connecticut, Pullman Palace Car Company, Pullman, Illinois, and Merrimac Manufacturing Company, Lowell, Massachusetts. These have been fully described in the Eighth Special Report of the United States Commissioner of Labor.

3. Cooperative Building and Loan Associations<sup>1</sup>. The building and loan associations as they exist in this country are a distinctively American institution. As a general rule, their purpose is not to build houses, but to provide the necessary funds for their construction, leaving it entirely to the borrower to build as he sees fit. They are usually purely cooperative concerns, although modifications of the original scheme have enabled organizers to utilize the building and loan association idea as a business enterprise for private gain.

The general scheme of the purely cooperative building and loan association may be illustrated as follows: Suppose that 100 working-men are desirous of making savings or of acquiring homes. Not one of them has sufficient money to buy a home. They form an association in which each obligates himself to pay a certain monthly sum, according to his financial ability, say, an average of \$ 10.00 a month, each.

---

<sup>1</sup> In the description of cooperative building and loan associations, free use has been made of a paper recently read at Paris, France, by Mr. William F. Willoughby, of Washington D. C.

At this rate \$ 1000.00 will be paid each month. As soon as an amount sufficient to erect a house has been accumulated, it is loaned to the member who will agree to pay the highest rate of interest for its use. The borrower is usually required to own the lot free from incumbrances, and all of the loan must be used for the purchase or erection of a house, the borrower giving a mortgage on the house and lot to the association for the full amount of the loan, as security for its repayment. At the same time he agrees to repay the loan in certain regular monthly installments. Thus, a number of members, no one of whom has enough money with which to build a house, create by their joint contributions a sum sufficient to enable one of their number to acquire a house. The scheme is mutually advantageous, since the borrower gets the loan he desires, and the lenders receive a fair and usually generous rate of interest. All profits from interest, etc. are divided among the members, both borrowers and non-borrowers.

This is the general basis of cooperative building and loan associations, but owing to different methods of issuing and maturing shares, of lending money, of repaying loans, etc. a great variety of schemes of associations have been evolved from this simple basis. Space would not permit me to go into a description of these various methods. It only remains, now, to give an idea of the extent of the operations of these associations in the United States.

The only complete enumeration of building and loan associations that was ever made, was undertaken by the United States Department of Labor in 1893<sup>1</sup>. According to this enumeration there were at that time 5 838 associations in 48 States and Territories of the United States. Of these 5796 reported a total membership of 1 745 725 shareholders. Most of the associations embraced less than 200 members each. Of the total number of shareholders in 5765 associations reporting, 455 411, or 26,25 per cent were borrowers, or in other words, builders of houses. The total dues paid in on installment shares in force plus the profits on the same amounted to \$ 450 667 594.00. Through the agency of 4512 associations reporting, 314 755 homes had been acquired in the United States up to 1893.

An idea of the rapid growth of building and loan associations in the United States may be obtained from the following figures found in the report of the Department of Labor: In 1893, there were 5838

---

<sup>1</sup> Ninth Annual Report of the U. S. Commissioner of Labor, 1893.



associations, concerning 5819 of which the date of organization was known. Of this number, 9 had been in existence 30 years or more; 31, 25 years but less than 30 years; 143, 20 years but less than 25 years; 250, 15 years but less than 20 years; 589, 10 years but less than 15 years; 2 177, 5 years but less than 10 years; and 2620, or over two-fifths of the total number, had existed less than 5 years. The average age of all the associations was 6, 2 years.

VII.

# Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Rußland.

Von

**Dr. Leo Berthenson, St. Petersburg,**  
ständigem Mitglied des Medizinalrats.

---



## I. Die Reform des Wohnungsrechts.

### 1. Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen.

Die Sorge für die Bauten liegt in den Städten den Stadtverordnetenversammlungen („Düma“), in den Dörfern den Landtschaftsämtern ob. Die Gesetze inbetreff der Baupläne in Städten sind in den Artikeln 298–300 des „Baustatuts“ und in dem „Städtereglement“ (Ausg. 1870) enthalten. Die Bauten werden nach von dem Stadtamt bestätigten Entwürfen ausgeführt.

Die Entwürfe werden auf Grund des Artikels 96 des „Städtereglements“ bestätigt, welcher folgendermaßen lautet:

„Die Bestätigung der Pläne und Facaden von Privatgebäuden in einer Stadt und die Erteilung der Erlaubnis zum Umbau und zur gründlichen Ausbesserung kommt dem Stadtamte zu, welches unter Mitwirkung der Polizei auch mit der Beaufsichtigung über die richtige Ausführung der genannten Bauten betraut ist. In St. Peterburg und Moskau wird der Chef der Feuerwehr („Brandmajor“) zur Teilnahme an der Durchsicht der Pläne und Facaden von Neubauten und umzubauenden Gebäuden in die Sitzungen des Stadtamtes mit Stimmrecht eingeladen.“

Die Aufsicht darüber, daß die Bauten den bestätigten Entwürfen gemäß ausgeführt werden, wird in demselben Artikel dem Stadtamt und der Polizei anvertraut.

Es giebt kein Gesetz über die Beobachtung allgemein hygienischer Regeln in privaten Wohnräumen, jedoch kommt nach Punkt 7 und 8 des Art. 108 des erwähnten „Städtereglements“ dem Stadtamte das Recht zu, obligatorische Verfügungen

„über die Einrichtung und sanitäre Instandhaltung von Fabriken und gewerblichen Unternehmungen, öffentlichen Bädern (Badestuben) und Schlachthöfen, ferner über die Reinigung von Höfen, Einrichtung und Reinigung von Sentgruben und Abtritten zu erlassen“<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Punkt 9 des Art. 108 des „Städtereglements“ erteilt außerdem das Recht, obligatorische Verfügungen inbetreff von Maßnahmen zur Verhütung der Verunreinigung des Trinkwassers, sowie zur Vorbeugung und Ausrottung ansteckender und epidemischer Krankheiten zu erlassen.

Speciell für St. Petersburg besteht ein Gesetz, das sich auf die Höhe der Häuser und der bewohnten Stockwerke bezieht und in den Artikeln 358 und 359 des „Baustatuts“ enthalten ist. In Artikel 358 heißt es:

„In St. Petersburg werden inbetreff hoher Gebäude und des Anbaues neuer Stockwerke auf bestehenden Gebäuden folgende Regeln beobachtet:

1. Die Höhe der neu zu erbauenden Privathäuser, gleichviel von welcher Anzahl Stockwerke, darf überhaupt nicht die Breite der Straßen und Gassen, wo sie erbaut werden, überschreiten, wobei die Höhe des Hauses vom Fußsteig bis zum Beginn des Daches gemessen wird. Auf Plätzen aber und an anderen freien Orten, sowie in Straßen, deren Breite mehr als 11 Faden (23,24 m) beträgt, ist der Bau von Wohnhäusern über dieses Maß hinaus, d. h. über 11 Faden nicht zulässig.

2. Wenn ein Gebäude an der Ecke zweier Straßen von verschiedener Breite erbaut wird, so darf es nach beiden Straßen hin gleich hoch gebaut werden, wenn auch die Höhe die Breite der einen von den beiden Straßen übersteigen sollte.

3. Das niedrigste Höhenmaß für Häuser, wie schmal die Straßen oder Gassen, wo sie erbaut werden, auch sein mögen, wird auf  $5\frac{1}{2}$  Arschin (3,91 m) festgesetzt.

4. Der Anbau neuer Stockwerke an schon bestehenden Gebäuden wird nur in dem Falle gestattet, wenn die Solidität des Fundaments und der Mauern, die den Anbau tragen sollen, festgestellt ist.“

In Artikel 359 heißt es:

„In St. Petersburg darf bei dem Bau von Häusern die Höhe der bewohnten Stockwerke nicht weniger als 3,5 Arschin (2,49 m) betragen.“

Die Beaufsichtigung der Fabriken, Werkstätten und Unternehmungen aller Art, einschließlich der bei solchen Unternehmungen bestehenden Arbeiterwohnungen (Kasernen, Genossenschaftshäuser, Familienhäuser), ist den Fabrik- und Bergbaubehörden anvertraut<sup>1</sup>. In den von diesen auf Grund von P. 1 Art. 52 des „Gewerbestatuts“ herausgegebenen obligatorischen Verfügungen inbetreff der **Erstellung und Instandhaltung von Arbeiterwohnungen** finden sich folgende Angaben:

Die Wohnräume der Arbeiter müssen hell, trocken, genügend warm sein und eine zweckmäßige Vorrichtung zur Erneuerung der Luft besitzen; es müssen Abteilungen für Männer, für Frauen und für Familien vorhanden sein, wobei in einem Raum nicht mehr als eine Familie wohnen darf.

Das obligatorische Minimum des Luftquantums in Arbeiterwohnungen und -Kasernen wird von den einzelnen Behörden verschieden angegeben: von  $1-1\frac{1}{2}$  Kubikfaden (9,712–14,568 cbm) auf jeden Arbeiter und in Familienwohnungen (nach der obligatorischen Verfügung der früheren Bergbaubehörde am Bergdepartement) nicht weniger als 3 Kubikfaden (29,136 cbm) Luft auf eine Familie, die aus nicht mehr als 2 Erwachsenen und 2 Kindern besteht; für größere Familien

<sup>1</sup> Im Russischen Reich bestehen 68 Fabrik- und Bergbaubehörden, von denen 62 der administrativen Einteilung des Reiches in Gouvernements entsprechen.

dagegen muß ein Plus von je 1 Kubikfaden (9,712 cbm) Luft auf jeden Erwachsenen und auf je 2 Kinder bis zu 12 Jahren hinzukommen.

Die Fenster müssen so eingerichtet sein, daß auf je 1 Quadratfaden (4,552 qm) der Fußbodenfläche nicht weniger als  $\frac{1}{2}$  Quadratfaden (2,276 qm) Fensterfläche kommt. (Diese obligatorische Verfügung ist nur von wenigen Behörden getroffen.)

Die Einrichtung von Wohnungen in Kellerräumen wird (von vielen Behörden) entweder gar nicht gestattet oder (von einigen Behörden) nur unter der Bedingung, daß der Kellerraum nicht weniger als  $3\frac{1}{2}$  Arschin (2,49 m) hoch (einige Behörden lassen eine Höhe von 3 Arschin [2,133 m] zu) und die Decke nicht niedriger als  $1\frac{3}{4}$  Arschin (1,24 m) (einige Behörden gestatten 1 Arschin [0,711 m]) über der Erdbodenoberfläche sei.

Ein Fußboden aus Erde wird von vielen Behörden in Wohnräumen nicht gestattet.

Die Pritschen. Die Breite derselben wird von der Mehrzahl der Behörden durch obligatorische Verfügung auf  $1\frac{1}{4}$  Arschin (0,89 m) (von der bedeutenden Minderzahl auf  $1-1\frac{1}{8}$  Arschin [0,711—0,799 m]) festgesetzt, die Länge auf  $2\frac{3}{4}-3$  Arschin (1,955—2,133 m). Die Pritschen müssen mit einer geeigneten Stütze für das Kopfkissen versehen sein; zwischen den einzelnen Plätzen muß eine Längelleiste nicht unter  $\frac{1}{4}$  (die Mehrzahl der Verfügungen) bis  $\frac{3}{8}$  Arschin (0,177—0,266 m) Höhe vorhanden sein.

## 2. Erweiterung der bewohnten Centren überhaupt und speciell der Städte. Enteignung im Interesse des Allgemeinwohls; Beseitigung und Unschädlichmachung ungesunder Wohnungen.

Für einen jeden bewohnten Ort — Stadt oder Dorf — giebt es Pläne, nach denen sie bebaut werden. Wenn infolge von veränderten Lebensbedürfnissen und Wachstum der Bevölkerung die Zahl der Gebäude zunimmt und hierdurch ein Überschreiten der Grenzen des ursprünglichen Planes bedingt wird, so wird der erste Plan durch einen neuen ersetzt. Die Fürsorge für diese Pläne liegt in den Städten den Stadtverordnetenversammlungen, in den Dörfern den Landschaftsbehörden ob.

Inbetreff der Pläne bestehen folgende Gesetzesbestimmungen:

Nach dem „Baustatut“ (Fortsetzung 1893) —

Art. 298. „Die Städte werden nicht anders als nach bestätigten Plänen gebaut.“

Art. 299. „Die Anlage der Städte nach Plänen wird den Chefs der Gouvernements (Gouverneuren) anvertraut.“

Anmerkung. „Dort, wo die ‚Städteverfassung‘ eingeführt ist, werden die lokalen Stadtverordnetenversammlungen mit der Einrichtung der Städte nach bestätigten Plänen betraut.“

Art. 300. „Dort, wo die Städteverfassung eingeführt ist, werden Veränderungen der bestätigten Pläne, sowie neue Pläne von Städten, die solche noch nicht

haben, — nach Begutachtung von seiten der Stadtverordnetenversammlung folgendermaßen bestätigt: für die Residenzen (St. Petersburg und Moskau) durch die Allerhöchste Gewalt nach Vorstellung durch den Minister des Inneren, für Kronstadt durch den Minister des Inneren im Einverständnis mit dem Verweser des Marineministeriums und dem Kriegsminister, für die übrigen Städte und Ansiedelungen durch den betreffenden Gouverneur.“

Art. 349. „Dort, wo die ‚Städteverfassung‘ nicht eingeführt ist, hängt die Bestätigung der Pläne und Facaden von Privathäusern und überhaupt die Erlaubnis zum Umbau in denjenigen Gouvernements, wo es einen Generalgouverneur giebt, von diesem ab, wo es aber keinen Generalgouverneur giebt, von der betreffenden Gouvernementsverwaltung (Abteilung für Bauten), mit folgenden Ausnahmen: 1. In Kreisstädten wird die Erlaubnis zum Bau von Holzhäusern, die nach normalen Rissen gebaut werden, und von Gebäuden in Höfen von dem Stadtbauarchitekten, wo es aber keinen solchen giebt, von der Polizeiverwaltung erteilt; 2. die Erlaubnis zu kleinen Veränderungen in bestehenden Häusern und Hofgebäuden wird von dem Stadtbauarchitekten, in Kreisstädten aber, wo es keinen solchen giebt, von der Polizeiverwaltung erteilt.“

Art. 416. „Die Regeln für Bauten in Flecken und Dörfern werden durch die Beschlüsse der Landschaftsversammlungen normiert, welche in keiner Beziehung den bestehenden Gesetzen widersprechen dürfen. Diese Beschlüsse werden gesammelt und herausgegeben auf Grund des ‚Reglements für die Landschaftsinstitutionen‘. Die Landschaftsinstitutionen sind befugt, abgesehen von der Einleitung einer gerichtlichen Verfolgung für Unterlassungsvergehen in Bezug auf Instandhaltung von Immobilien, innerhalb ihrer Kompetenzsphäre unverzüglich die zur Beseitigung der erwähnten Unterlassungsvergehen notwendigen Maßregeln zu ergreifen, gemäß den in Art. 404 (Fortsetzung 1893) des ‚Baustatuts‘ enthaltenen Principien.“

Die Enteignung ist in der „Sammlung der bürgerlichen Gesetze“<sup>1</sup> (Ausgabe 1887) durch den Artikel 575 und die folgenden im ersten Teile des X. Bandes enthaltenen vorgesehen:

Art. 575. „Die zwangsweise Enteignung von Immobilien, sowie deren zeitweilige Besiznahme oder die Feststellung der Rechte der Teilnahme an der Ruhezniehung derselben, wofern dies für das Staats- oder Allgemeinwohl nötig ist, ist nur gegen gerechte und entsprechende Entschädigung gestattet.“

Art. 576. „Alle Fälle, in denen eine Enteignung oder zeitweilige Besiznahme von Immobilien nötig erscheint, werden durch ‚Allerhöchste Ukase‘ (Erlasse) bestimmt. Die Entwürfe für diese ‚Ukase‘ werden dem Kaiser von den betreffenden Ministern und Oberdirigierenden unter Vermittelung des Reichsrats zur Einsicht unterbreitet. In den Entwürfen werden die Gründe dargelegt, welche die gemeinnützige Bedeutung des Unternehmens, sowie die Notwendigkeit einer zwangsweisen Enteignung oder Einschränkung des Ruhezniehungsrechts der Immobilien beweisen; wenn aber um eine Enteignung mit Abweichung von der allgemeinen Regel gebeten wird, so wird auch die Notwendigkeit einer solchen Abweichung erklärt.“

<sup>1</sup> Die russische „Sammlung der bürgerlichen Gesetze“ entspricht etwa dem „Bürgerlichen Gesetzbuch“ des Deutschen Reiches.

Die folgenden Artikel — 577, 578 — enthalten die Gesetzesbestimmungen hinsichtlich der Abschätzung der zu enteignenden Immobilien und der Zusammenstellung von Listen der zu enteignenden Gegenstände.

Die Beseitigung für das Allgemeinwohl schädlicher Wohnungen geschieht nur in Ausnahmefällen auf Grund zeitweilig wirkender gesetzlicher Bestimmungen in von epidemischen Krankheiten (Pest, Cholera) heimgesuchten Orten, zwecks Verhinderung einer weiteren Ausbreitung der Seuche. Unter gewöhnlichen Umständen werden Wohnungen, die sich in sanitärer Beziehung als schädlich und für die Bevölkerung als gefährlich erweisen, einer zwangsweisen Unschädlichmachung unterworfen auf Grund von obligatorischen Verfügungen von Seiten der Stadt- oder Landschaftsämter, sowie auf direkte Verordnung der Staatsgewalt.

Allgemeine Angaben in Bezug auf gefährliche Gebäude sind in dem „Baustatut“ (Fortsetzung 1893, Art. 404) enthalten, wo es heißt:

„Die Stadtpolizei ist verpflichtet, haufällige Gebäude zu inspizieren und die Eigentümer solcher Häuser, die einzustürzen drohen und darum eine Gefahr für die Stadtbevölkerung in sich schließen, zu den notwendigen Reparaturen zu zwingen, ebenso hat die Polizei das Recht, innerhalb der ihr vom Gesetze bestimmten Kompetenzsphäre — abgesehen von der Einleitung einer gerichtlichen Verfolgung für solche Unterlassungen in Bezug auf Instandhaltung von Immobilien, welche für die Volksgeundheit oder für die öffentliche Sicherheit eine Gefahr bedeuten, und ohne die gerichtliche Schuldigprechung abzuwarten — unverzüglich die zur Beseitigung der entdeckten Mißstände notwendigen Maßgaben zu ergreifen, wenn der Hauseigentümer selbst dieselben nicht zu dem von der Behörde festgesetzten Termin beseitigt. Die Wirkung dieser Bestimmung erstreckt sich nicht auf solche Übertretungen des Baustatuts, welche ein Niederreißen, ein Übertragen oder eine Reparatur des Gebäudes nach sich ziehen. In diesen Fällen schreiten die administrativen Behörden in der erwähnten Weise nur ein, um den diesbezüglichen gerichtlichen Urteilspruch auszuführen, nachdem derselbe endgültig in Kraft getreten ist („Sammlung der Kriminalgesetze“<sup>1</sup>, Art. 1227). So lange aber, bis der Urteilspruch erfolgt, ergreifen sie alle vorbeugenden Maßregeln, die zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und der Volksgeundheit gegen solche Übertretungen notwendig erscheinen. Das für die Durchführung der in Art. 404 angegebenen Maßregeln verausgabte Geld wird in der durch Art. 1217 der „Sammlung der Kriminalgesetze“ vorgeschriebenen Weise eingezogen, wobei diese Forderungen vor allen sonstigen Schulden des Immobilienbesizers zahlbar sind, ebenso wie die rückständigen Staats-, Landschafts- und Stadtabgaben, sowie die Gerichtskosten bei dem Verkauf des Grundeigentums.“

<sup>1</sup> Die russische „Sammlung der Kriminalgesetze“ entspricht etwa dem Strafgesetzbuch des Deutschen Reiches.



### 3. Bauordnung.

Es giebt keine detaillierten und vollkommen abgeschlossenen Regeln hinsichtlich der Bedingungen, die bei dem Bau von Wohnhäusern eingehalten werden müssen; in dem „Baustatut“ sind außer den schon oben in Punkt 1 dieses Berichtes angeführten (Art. 358 und 359) folgende Regeln enthalten:

Art. 312. „Privathäuser werden in Städten nach den für sie herausgegebenen Allerhöchst bestätigten Facaden gebaut. Die Auswahl einer den herausgegebenen entsprechenden Facade wird einem jeden Bauenden freigestellt.“

Art. 315. „Ein Bau kann nach den bestätigten Facaden in größerem oder kleinerem Maßstab ausgeführt werden, mit Verringerung der Zahl der Fenster und deren Dimensionen, wobei jedoch zu beobachten ist,

1. daß in der Mitte einer jeden Facade sich ein Fenster befinde und nicht ein Fensterzwischenraum, deshalb müssen die Gebäude eine unpaare Fensterzahl haben;

2. daß in Steingebäuden die Höhe der Fenster nicht weniger als  $2\frac{1}{4}$  Arschin (1,6 m) und ihre Breite nicht weniger als  $1\frac{1}{4}$  Arschin (0,9 m) betrage, davon sind Entresols und Mezzaninen<sup>1</sup> ausgenommen, in denen die Fenster auch niedriger sein dürfen;

3. daß die Zwischenräume zwischen den Fenstern nicht schmaler als die Fenster seien;

4. daß der Abstand von den Fenstern bis zum Dache, einschließlich des Gesimses nicht weniger als  $1\frac{1}{4}$  Arschin (0,9 m) betrage;

5. daß die Einteilung und Verzierung der Fenster und des ganzen Gebäudes einer der Allerhöchst bestätigten Facaden entlehnt sei;

6. Bei kleineren Häusern muß die Höhe der Fenster nicht weniger als 2 Arschin (1,422 m), die Breite  $1\frac{1}{8}$  Arschin (0,8 m) betragen; die Breite der Zwischenräume zwischen den Fenstern darf nicht geringer als die der Fenster sein; letztere dürfen nicht niedriger als 2 Arschin (1,422 m) über dem Erdboden beginnen; von den Fenstern bis zum Dache mit Einschluß des Gesimses darf der Abstand nicht weniger als 1 Arschin (0,711 m) betragen, was von außen 5 Arschin (3,555 m), von innen 4 Arschin (2,844 m) ausmacht.“

Art. 316. „Die Aufsicht der Ortsbehörde darüber, daß die Dächer der Häuser in gehöriger Proportion konstruiert werden, soll sich nur auf die nach der Straße gerichteten Gebäude beziehen, bei den im Hofe stehenden Gebäuden, sowohl Wohnhäusern als sonstigen Neubauten dürfen die Hauseigentümer selbst die Höhe des Daches bestimmen.“

Art. 317. „An allen längs der Straße gelegenen Häusern, die keine regelrechten architektonischen Facaden, Säulen, Pilaster und Frontons haben, ist es gestattet, Dächer von der Höhe von  $\frac{2}{7}$  der Breite des Gebäudes zu konstruieren, nach Abzug des Gesimses von der Breite des Gebäudes.“

Art. 318. „An Häusern, die nicht mehr als 4 Faden (8,53 m) breit sind, muß die Höhe des Daches =  $\frac{1}{3}$  der Breite des Gebäudes sein, und zwar deshalb, weil

<sup>1</sup> Unter Mezzaninen versteht man in Rußland nicht ein Zwischengeschloß, sondern einen Anbau über dem letzten Geschloß, der in der Mitte des Hauses erbaut ist und nicht die ganze Länge des Hauses einnimmt, sondern nur einen Teil derselben (gewöhnlich den mittleren).

auf so kleinen Gebäuden eine solche Erhöhung nicht zu merken und für den Bodenraum notwendig ist. In allen übrigen Fällen ist es jedoch aus ästhetischen Gründen nicht gestattet, daß die Höhe des Daches mehr als  $\frac{2}{7}$  der Breite des Hauses betrage."

Art. 319. „Denjenigen, welche an ihren Häusern Dächer von größerer Höhe als die festgesetzte haben wollen, werden Facaden vorgelegt ohne Frontons, Säulen und Pilaster, diejenigen aber, die ein Haus mit Frontons haben wollen, müssen das Dach von der auf den Facaden angegebenen Höhe bauen."

Art. 320. „Diejenigen, die Häuser mit Säulen und Pilastern bauen wollen, sind verpflichtet, mit Bohlen gedeckte Dächer zu konstruieren, deren Höhe nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  des Gebäudes betragen darf."

Art. 352. „Steingebäude dürfen ganz ohne Unterbrechung aufgeführt werden, jedoch unter der Bedingung, daß auf dem Dachboden das Dach mit Brandmauern versehen sei, welche das Haus von dem Nachbarhause trennen müssen, und daß große Häuser von mehr als 12 Faden (25,6 m) Länge in einer bestimmten Entfernung mit Brandmauern versehen seien."

Art. 353. „Der Bau von Steingebäuden innerhalb von Höfen, nahe bei einander, ist unter der Bedingung gestattet, daß zwischen solchen Gebäuden ein Zwischenraum von nicht weniger als 2 Faden (4,27 m) sei."

Art. 354. „An der Außenseite von Steinhäusern, ist es verboten, einen Holzanbau für Treppen, Gänge und Gallerien anzubringen, die, abgesehen von der Verzierung, im Falle einer Feuersbrunst gefährdend sein können."

Art. 355. „In Städten darf an Steinhäusern, die innerhalb eines Sommers erbaut sind, mit der Stuckatur der Außenwand nicht vor Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Baues begonnen werden und überhaupt wird vorgeschrieben, auch andere obligatorische Regeln der Architektur in Bezug auf Austrocknung der Wände zu beobachten."

Art. 356. „Bei der Anlage von Balkons und Altanen an Privathäusern wird allgemein die Regel beobachtet, daß das sie umgebende Gelände aus Guß- oder Schmiedeeisen hergestellt werde."

Art. 357. „In St. Petersburg und Moskau ist es in den Überschwemmungen ausgesetzten Stadtteilen verboten, Wohngeschosse mit einem Fußboden einzurichten, der unter dem Niveau des Fußsteiges liege, dessen normale Höhe von der städtischen Baubehörde bestimmt wird."

Art. 358 und 359 sind schon in Punkt 1 S. 4 angeführt.

Art. 361. „Holzgebäude müssen so angelegt sein, daß von der linken Grenze des Hofes ein Abstand von 4 Faden (8,53 m) vorhanden sei und von der hinteren Grenze des Hofes ein Abstand von 2 Faden (4,27 m). Wohn- und andere Gebäude aus Holz, außer Fabrikgebäuden, dürfen nicht länger als 12 Faden (25,6 m) sein."

Art. 365. „Hinsichtlich der Holzgebäude werden in Städten folgende Regeln beobachtet:

1. Es ist gestattet, zweistöckige Holzhäuser und einstöckige mit Mezzaninen oder Halbgeschossen auf steinernen Kellern oder Gewölben zu bauen, oder auf steinernem, solidem Fundament unter äußerer Holzverkleidung, wobei die Höhe des Gebäudes vom Erdboden bis zum Beginn des Daches nicht mehr als 4 Faden (8,54 m) betragen darf. Die Regeln in Bezug auf die Höhe der Gebäude erstrecken sich nicht auf

die Städte Archangelsk, Tobolsk, Tomsk und die Kreisstädte der Gouvernements Irkutsk, Jenisseisk und Wologda.

2. Es ist der Bau von zweistöckigen Häusern gestattet, deren unteres Stockwerk aus Stein, deren oberes aber aus Holz gebaut ist, jedoch ohne Mezzanine und nicht höher als 4 Faden (8,54 m) von dem Erdboden bis zur Höhe des Daches.

3. Mansardenräume sind bei einstöckigen Häusern gestattet; über dem zweiten Stockwerk jedoch und über Mezzaninen von Holzhäusern ist die Einrichtung von Mansarden nicht gestattet.

4. In Häusern, die über dem ersten Stockwerk noch einen zweiten Wohnraum von Holz besitzen, müssen nicht weniger als 2 Treppen vorhanden sein, wobei in dem steinernen Teil des Gebäudes die Treppen aus feuerfestem Material gebaut sein müssen.

5. Alle Häuser mit Holzgeschossen müssen an den Öfen Schornsteine haben, die auf besonderen Fundamenten erbaut sind, mit entsprechenden Umfassungen aus Ziegelsteinen an Holzwänden, Verschlagen, Fußböden und Zimmerdecken."

Der X. Band der „Sammlung der Civilgesetze“ (Ausg. 1877) enthält außerdem in seinem ersten Teile folgende Gesetzesbestimmungen.

Art. 445. „Ein Hausbesitzer darf verlangen:

1. daß sein Nachbar keine Kochherde oder Öfen an die Wand seines Hauses anbaue; 2. keine Abwässer, keinen Schutt auf seinen Hof oder sein Haus leite; daß die Dachneigung des Nachbarhauses nicht auf seinen Hof gerichtet sei, sondern auf den eigenen; 4. daß der Nachbar weder Fenster noch Thüren in der Brandmauer anbringe, die die Dächer zweier Nachbargebäude trennt."

Art. 446. „Derjenige, der ein Haus gerade an der Grenze seines Hofes baut, darf keine Fenster anbringen, die auf das Dach oder den Hof seines Nachbarn gerichtet wären, ohne Erlaubnis dieses letzteren. Nach geschehener schriftlicher Erlaubnis dürfen weder der Hausbesitzer selbst, der an der Grenze seines Hofes ein Haus mit auf seinen Hof gerichteten Fenstern zu bauen erlaubt hatte, noch seine Nachfolger, diese Fenster durch ein neues Gebäude oder eine Brandmauer verbauen.

Art. 447. „Derjenige, der ein Haus nicht gerade auf der Grenzlinie, sondern in einem kleinen Abstand in der Richtung nach seinem Hof hin baut, darf auf die Nachbarhöfe gerichtete Fenster anbringen, ohne dazu die Erlaubnis der betreffenden Eigentümer einzuholen. Doch dürfen diese letzteren, gleichfalls auf ihrem Eigentumsrecht fußend, auf ihrem Grundstück, entweder gerade auf der Grenzlinie ihres Hofes oder innerhalb desselben, unbehindert eine Brandmauer, ein Haus oder einen beliebigen Bau aufzuführen, ohne darauf zu achten, daß die auf den fremden Hof gerichteten Fenster des Nachbarhauses infolge des neuen Baues ungenügend Licht erhalten werden.

Wenn jemand in einer schon bestehenden Wand eines Hauses auf der mit dem Nachbar gemeinsamen Grenzlinie eigenmächtig ein auf den fremden Hof oder das fremde Dach gerichtetes Fenster anbringt, so muß ein solches auf seine eigenen Kosten vermauert werden."

#### 4. Mietrecht.

Die Gesetze über Miete und Pacht eines Besitztums sind in dem ersten Teile des X. Bandes der „Sammlung der Civilgesetze“ enthalten, und zwar in Art. 1691 u. ff.

Art. 1691. „Bei der Miete oder Pacht eines Privatbesitzums muß das Objekt der Miete oder der Pacht, die Dauer und der Preis bestimmt werden. Außerdem werden alle möglichen anderen willkürlichen Bedingungen zugelassen, sofern sie den Gesetzen nicht widersprechen, wie: Rechte und Pflichten des Besitzers (Vermieters) und des Mieters, Gebrauchsregeln, Verantwortung für Verlust, Schädigung und Vernichtung des Mietobjekts u. s. w.“

Art. 1692. „Es ist verboten, Privat-Immobilien auf mehr als 12 Jahre zu vermieten oder zu verpachten.“

Art. 1700. „Der Vertrag über Miete oder Pacht von Immobilien wird schriftlich mit Einschluß aller von den beiden Kontrahenten vereinbarten Bedingungen abgeschlossen.“

Art. 1701. „Der Mietvertrag wird von beiden Kontrahenten selbst oder deren Bevollmächtigten unterschrieben.“

Art. 1705. „Der Vermieter hat nicht das Recht, einem Mieter vor Ablauf der Mietfrist zu kündigen, selbst wenn ihm ein höherer Preis geboten würde. Ebenso wenig darf sich der Mieter von der Zahlung des vertragsmäßigen Mietzinses vor Ablauf der im Kontrakt bestimmten Frist lösen.“

Art. 1707. „Ein Hausmieter, der sich vertragsmäßig verpflichtet hat, das Haus vor Feuergefährdung zu schützen, muß dem Hausbesitzer den Preis desselben auszahlen, wenn bewiesen wird, daß dasselbe durch seine Schuld niedergebrannt ist.“

## II. Die Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.

### 1. Bau von kleinen Wohnungen in eigener Regie der Städte.

Diese Aufgabe gehört eigentlich ins Bereich der Pflichten der städtischen Selbstverwaltung gemäß P. V Art. 2 des „Städtereglements“, wo es heißt, daß zu den Obliegenheiten der städtischen Selbstverwaltung „die Fürsorge für die Unterkunft der Armen, die Einrichtung wohlthätiger Anstalten und deren Verwaltung gehört.“

Bis jetzt geschieht aber, abgesehen von den Nachtsyhlen für Obdachlose, so gut wie nichts in dieser Beziehung.

### 2. Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften.

In Rußland bildet der Bau von Arbeiterwohnungen durch die Arbeitgeber selbst in der Mehrzahl der Fälle eine unumgängliche Notwendigkeit, da es nicht nur in den von den Städten entfernt liegenden Fabrikscentren, sondern auch sogar in vielen Städten keine in Bezug auf

Kosten und sonstige Bedingungen passenden Wohnungen für die zahlreichen Arbeiter großer industrieller Unternehmungen giebt; deswegen gewähren die Eigentümer gewerblicher Unternehmungen schon in ihrem eigenen Interesse, um die Arbeiter in unmittelbarer Nähe der Fabriken und Werkstätten zu halten, denselben eigene Wohnungen. Außerdem sind die Arbeitgeber auf Grund der obligatorischen Verfügungen der Fabrik- und Bergbehörden verpflichtet, ihre Arbeiter mit Wohnungen von einer bestimmten hygienischen Norm (s. oben) zu versorgen, wobei es ihnen nicht verboten ist, von den Arbeitern einen Mietzins zu fordern. Nicht alle Arbeitgeber machen von diesem letzteren Recht Gebrauch, und es giebt in Rußland nicht wenig Arbeitgeber, welche ihren Arbeitern die Wohnungen unentgeltlich überlassen. Ein solches Verhalten läßt sich natürlich am allerwenigsten auf philanthropische Tendenzen zurückführen, es basiert vielmehr auf der richtigen Erkenntnis des eigenen Vorteils. Es giebt in Rußland bei den Fabriken und Werkstätten Arbeiterwohnungen von verschiedenem Typus in großer Anzahl, und mit jedem Jahre wächst ihre Zahl: zum Teil sind es große Häuser für Arbeiterfamilien, die mehrere einzelne Wohnungen enthalten, zum Teil kleine Häuser für 2—3 Familien, endlich Kasernen für unverheiratete Arbeiter.

Ohne die zahlreichen, über ganz Rußland zerstreuten gewerblichen Unternehmungen, bei denen Arbeiterwohnungen vorhanden sind, aufzuzählen, möchte ich nur gelegentlich erwähnen, daß als Beispiel einer eingehenden Stellungnahme zur Frage der Arbeiterwohnungen die „Ramenskaja Manufaktur“ von R. Maljutin in dem Dorfe Ramenskoje im Kreise Bronnizh des Gouvernements Moskau dienen kann. Hier giebt es 10 Steingebäude mit 953 Zimmern für Arbeiterfamilien, in welchen 5400 Personen wohnen, außerdem ein Haus für 600 unverheiratete Männer, ein Nachtschl für 400 Frauen, 3 Nachtschle für 600 unverheiratete Männer und 3 Nachtschle für 500 zufällige männliche Arbeiter. Von den Bergwerksunternehmungen, die einer größeren Anzahl von Arbeitern Wohnung gewähren, seien erwähnt: die „Dnjeprwerke der Südrussischen Dnjepr-Gesellschaft“, die Fabriken der „Starachowik-Gesellschaft“ und „Katharina“ in Polen.

Kooperative Unternehmungen zum Bau von Wohnhäusern giebt es einstweilen in Rußland nicht, wenn man nicht hierher die Arbeitergenossenschaft in Kiew zählt, die aus 100 Mann besteht und folgende Ziele verfolgt:

1. den Teilnehmern der Genossenschaft gesunde und bequeme Wohnungen zu verschaffen und ihnen hierdurch die Möglichkeit zu geben, in den Rußestunden sich

zu Hause mit ihrem speciellen Handwerk zu beschäftigen und auch ihre Kinder darin praktisch zu unterweisen. Zu diesem Zwecke hat die Genossenschaft bei der Stadt ein Grundstück gekauft, nachdem diese letztere ihre Einwilligung zur Enteignung von Land für die Zwecke der Genossenschaft erteilt hatte; dieses Grundstück ist von der Genossenschaft in Parzellen zu je 120—300 Quadratjaden (546—1365 qm) geteilt und den Mitgliedern zur Benutzung, zum Bau von Wohnhäusern überlassen, deren Erstellung die Genossenschaft außerdem nach Möglichkeit fördert; ferner gewährt die Genossenschaft ihren Mitgliedern (vorzugsweise unverheirateten Männern) billige Wohnungen in den von ihr erbauten Häusern; 2. hat die Genossenschaft den Zweck, ihren Mitgliedern eine materielle und moralische Unterstützung zu bieten. Zur Verwirklichung ihrer Aufgaben erwirbt die Genossenschaft Land zur Einrichtung von Gehöften und zum Bau von Häusern mit billigen Wohnungen, eröffnet Speisehäuser und Handlungen zum Verkauf für den Lebensbedarf der Genossenschaftsmitglieder notwendiger Artikel und ihrer eigenen Produkte und gründet Handwerksstätten. Außerdem beabsichtigt die Genossenschaft, Versammlungen, Vorlesungen und Diskutierabende zu veranstalten zum Zweck der Zerstreuung in den Mußestunden und an Feiertagen und für möglichst vorteilhaften Verkauf der von den Mitgliedern produzierten Gegenstände zu sorgen. Das Kapital der Genossenschaft wird gebildet aus einem einmaligen Beitrag eines jeden Mitgliedes von 150 Rubeln beim Eintritt in die Genossenschaft und aus monatlichen Beiträgen im Betrage von nicht mehr als je 1 Rubel. Durch Zahlung der festgesetzten Beiträge erwirbt ein jeder Teilnehmer das Recht auf ein Gehört, doch darf niemand mehr als ein Gehört besitzen und mehr als eine Stimme in den Verhandlungen der Genossenschaft haben.

Die Angelegenheiten der Genossenschaft werden verwaltet: von dem Vorstand, der allgemeinen Versammlung, der Versammlung der Bevollmächtigten und dem Verwaltungskomitee. Hierbei ist zu erwähnen, daß die Hauptleitung der Angelegenheiten der Genossenschaft in den Händen des Vorstandes ruht, der aus den Gründern dieses Unternehmens besteht. Die lebenslänglichen Vorstandsmitglieder, die nicht zur Arbeiterklasse gehören, genießen, nachdem sie ihren Eintrittsbeitrag entrichtet und Mitglieder der Genossenschaft geworden, nicht das Recht auf Besitz eines Gehöftes.

Spezielle Gesetzesbestimmungen über Baugesellschaften und -Genossenschaften existieren nicht, es giebt aber Angaben in Bezug auf Unternehmungen überhaupt in den Art. 2127 bis 2140 u. a. der „Sammlung der bürgerlichen Gesetze“, Bd. X, T. 1.

Art. 2127. Das Objekt einer Genossenschaft können verschiedene nützliche und dem Allgemeinwohl nicht zuwiderlaufende Unternehmungen in jedem beliebigen Gewerbe sein.

Art. 2140. Aktiengesellschaften können den Betrieb jedes beliebigen gemeinnützigen Unternehmens zu ihrem Objekt haben.

**Baugesellschaften** auf kommerzieller Basis giebt es in Rußland mehrere. Die wichtigsten Unternehmungen dieser Art sind folgende:

„Neue Russische Baugesellschaft“, Statuten Allerhöchst bestätigt 1899;

„Russische Gesellschaft zum Bau von Wohnhäusern“, Statuten bestätigt 1899.

„Rigaer Baugesellschaft“, Statuten bestätigt 1899.

„Reval-Hausbesitzergesellschaft“, Statuten bestätigt 1899.

Baugesellschaft „Neu-Petersburg“, Statuten bestätigt 1899.

„Aktiengesellschaft zum Bau von Häusern mit billigen hygienischen Wohnungen“ in Reval, Statuten bestätigt 1899.

Die Aufgaben und Ziele der genannten Gesellschaften sind im Grunde mehr oder weniger die nämlichen und in dem folgenden Paragraphen, der sich in der Mehrzahl der Statuten wiederholt, ausgedrückt:

„Dem Gründungszwecke entsprechend, hat die Gesellschaft das Recht, unter Wahrung der bestehenden Gesetze, Verfügungen und Rechte von Privatpersonen, auf fremden Grundstücken für bares Geld oder auf Kredit den Bau von Privat-, öffentlichen und Staatsgebäuden zu übernehmen unter Sicherstellung mit allen vom Gesetze bestimmten Mitteln des von der Gesellschaft gewährten Kredits, Häuser zu erwerben und zu pachten mit den zu denselben gehörenden Grundstücken, sowie einzelne Grundstücke ohne Gebäude, die erworbenen Häuser umzubauen, neue Gebäude zu errichten und auszunutzen und die der Gesellschaft gehörenden Bauten und Grundstücke in Kreditinstitutionen und bei Privatpersonen zu versetzen, sowie dieselben zu verkaufen und zu verpachten, ferner den Zwecken der Gesellschaft entsprechende gewerbliche und kommerzielle Unternehmungen zu gründen, zu erwerben und zu pachten mit Ankauf des hierzu erforderlichen beweglichen und unbeweglichen Inventars.“

Es bestehen auch gewisse Unterschiede zwischen den Statuten der einzelnen Gesellschaften. So heißt es z. B. in dem Statut der Tifliser Baugesellschaft nur, daß dieselbe

„zur Ausführung verschiedener Bauarbeiten in der Stadt Tiflis gegründet wird“, und in dem Statut der Baugesellschaft „Neu-Petersburg“, daß sie

„gegründet wird zum Bau, Umbau und zur Exploitation von Gebäuden auf dem H. L. Schalit gehörenden Grundstück, das sich in St. Petersburg im Wassiljostrowschen Stadtteil befindet, sowie zur Erstellung in verschiedenen anderen Gegenden des Reiches von Bauten verschiedener Art zu gewerblichen und kommerziellen Zwecken und von Häusern zwecks Gewährung bedeutender Bequemlichkeiten für die Einwohner, zur Einrichtung und Ausnützung der der Gesellschaft gehörenden Grundstücke; ferner zur Einrichtung von Ufern, Dämmen, Durchführung der Kanalisation, Wasserleitung, Pferdebahnen, elektrischer Beleuchtung, Einrichtung von Gärten und Parks, Herstellung von verschiedenen Baumaterialien und zum Handel damit.“

Unter den Gesellschaften, die nicht nur kommerzielle, sondern auch humanitäre Zwecke verfolgen, nimmt die „Aktiengesellschaft zur Verbesserung der Wohnungen der arbeitenden und notleidenden



Bevölkerung in St. Petersburg“ den ersten Platz ein. In dem schon 1858 Allerhöchst bestätigten Statut werden Zweck und Bestimmung der Gesellschaft folgendermaßen formuliert:

„Erstellung bequemer und billiger Wohnungen für die Arbeiterbevölkerung und überhaupt für Unbemittelte“ (§ 1).

„Bau von Häusern in St. Petersburg, die den Bedürfnissen der Arbeiter und anderer unbemittelter Einwohner entsprechen, wobei alle Bedingungen streng eingehalten werden müssen, die zur Vermeidung von Überfüllung der Wohnräume, von Feuchtigkeit und Unreinlichkeit, zur Solidität, zur Sicherheit vor Feuergefahr, zur gehörigen Wärme der Wohnräume und überhaupt zur Sicherung der Gesundheit und der Bequemlichkeit der Einwohner, sowie zur Aufrechterhaltung der gehörigen Ordnung im Hause notwendig sind“ (§ 3).

„Die Miete von Wohnungen in den der Gesellschaft gehörenden Häusern beruht auf gegenseitiger Vereinbarung mit den Mietern; aber zur Erreichung des gesteckten Zieles wird der Mietzins so bemessen, daß die Aktionäre nach Deckung aller notwendigen Ausgaben eine Dividende von dem Kapital erhalten, deren Höhe auf Vorschlag der Verwaltung der Gesellschaft von der allgemeinen Versammlung der Aktionäre bestimmt wird“ (§ 6).

Hierher gehört auch das Institut „Billige Wohnungen in der Stadt Warschau des Ehepaars Hippolyt und Ludovika Wawelberg“, welches

„den Zweck verfolgt, unbemittelten Einwohnern der Stadt Warschau und Umgegend aller Stände und Konfessionen, die sich durch eigene Arbeit ernähren, bequeme und billige Wohnungen zu bieten“ (§ 1).

Anmerkung. „Zur besseren Erreichung dieses Zweckes hat das Institut das Recht, in den ihm gehörigen Häusern billige Garfküchen, Thee- und Speisehäuser, Werkstätten, Stricken, Wäse und ähnliche Anstalten, die für die unbemittelte Bevölkerung bestimmt sind, einzurichten.“

„Als Grundkapital dieses Unternehmens spenden H. und L. Wawelberg 300 000 Rubel, welche das Komitee des Instituts nach Bedarf verwenden darf, gemäß dem Willen der Stifter und den Regeln des Statuts; der Überschuß von den Revenuen des gespendeten Kapitals muß ganz zur weiteren Entwicklung der Stiftung, ihrem Zwecke gemäß, verwendet werden“ (§ 2).

Bei dem Bau der Häuser für billige Wohnungen müssen alle Forderungen der Hygiene, der Sicherheit vor Feuergefahr, der Ordnung und aller möglichen Bequemlichkeiten erfüllt werden, — der Mietzins aber ist in der Weise festzusetzen, daß der Reingewinn des Unternehmens immer ca. 4% des eigenen Kapitals betrage. Hierbei hat sich das Institut allen obligatorischen Bauregeln, gleich allen anderen Hausbesitzern der Stadt Warschau, anzupassen“ (§ 3).

Kürzlich (Juli 1900) wurde eine neue Gesellschaft Allerhöchst bestätigt, nämlich die „Aktiengesellschaft zur Beschaffung hygienischer billiger Wohnungen für die jüdische Bevölkerung“ deren Ziel ist:

„Erstellung von Häusern in Städten und Flecken derjenigen Gouvernements, die den Juden zum Wohnsitz angewiesen sind, und in den städtischen Ansiedlungen



des Königreichs Polen zu dem Zwecke, um den unbemittelten jüdischen Einwohnern dieser Städte und Flecken, die sich durch eigene Arbeit ernähren, bequeme, billige Wohnungen und Räume für verschiedene Handwerksstuden zu gewähren, sowie um in denselben Städten und Flecken Land zu erwerben und dasselbe in kleine Parzellen geteilt in Pacht zu geben zur Anlage von Gärten und Gemüsegärten."

In diesem Jahre find der Staatsregierung die Entwürfe einiger neuen Baugesellschaften zur Begutachtung vorgelegt worden, und in nächster Zeit werden die Statuten zweier solcher Gesellschaften bestätigt werden: der Gesellschaft „Самопомощи“ („Selbsthilfe“) und der „Gesellschaft der Wohnungseigentümer“. Erstere Gesellschaft behält nach Erwerbung des Grundstückes, der Verteilung desselben unter die Mitglieder und Anlage von Straßen noch ein Reservekapital, das sie zur Wohleinrichtung der ganzen Gegend, Beleuchtung, Durchführung von Tramways, Bau einer Kirche, Anlage eines Marktes, eines Parks u. s. w. verwenden will.

### **3. Beschaffung von Baukapitalien für die gemeinnützige Thätigkeit.**

Einstweilen giebt es noch keine Unternehmungen in dieser Richtung im Sinne einer gemeinnützigen Initiative, wenn man nicht hierher einige Aktienunternehmungen rechnet, von denen oben in Punkt 2 die Rede war.

### **4. Förderung der gemeinnützigen Bauhätigkeit durch die Gemeinden.**

Solche Unternehmungen giebt es in Rußland ebenfalls noch nicht.

VIII.

# Die Wohnungsfrage in Norwegen.

Von

Professor Dr. Axel Høllt, Christiania.



Die Wohnungsfrage ist in Norwegen nicht neu; ihr Einfluß ist schon seit vielen Jahrzehnten in verschiedenen Bestimmungen der städtischen Bauordnungen zu spüren gewesen. Eine bestimmtere Form nahm die Frage jedoch erst anfangs und Mitte der neunziger Jahre an, welches teils einer zunehmenden Einfuhr diesbezüglicher Ideen vom Auslande zuzuschreiben ist. Teils war dies auch die direkte Folge eines verhältnismäßig schnellen Anwachsens der beiden größten Städte Norwegens, d. h. Christiania und Bergen; daß die dadurch verursachte ziemlich plötzliche Erhöhung der Wohnungsnot dieser Städte mit einer festeren Organisation der Arbeitervereine zusammenfiel, war natürlich ebenfalls von großer Bedeutung.

Die Besprechung der Resultate, die diese verschiedenen Faktoren zur Folge hatten, läßt sich in zwei Abschnitte teilen, von denen der erste die Städte, der zweite die ländlichen Bezirke berührt.

## Die Wohnungsfrage der Städte

gab bisher nur in Christiania und Bergen Veranlassung zu mehr speciellen Erörterungen.

Was **Christiania** betrifft, so fand sich der Bürgerrat durch eine Reihe von Beschwerden der Arbeiterorganisation im Jahre 1893 dazu veranlaßt, die Wohnungsverhältnisse durch die städtische „Gesundheitskommission“ untersuchen zu lassen; diese Untersuchung wurde von mir als Mitglied der Kommission übernommen und während der paar folgenden Jahre ausgeführt. Bezüglich der näheren Details dieser Enquete verweise ich auf das Archiv für Hygiene 1896, Bd. 26, S. 109 u. f., wo die hauptsächlichsten Ergebnisse derselben zusammengestellt sind; an dieser Stelle beschränke ich mich darauf, folgendes hervorzuheben.

Die Enquete umfaßte nur Mietwohnungen der Arbeiterklassen; da nicht alle derartige Wohnungen der Stadt untersucht

werden konnten, wurden 24 Straßen ausgewählt, die soweit möglich als „repräsentativ“ gelten konnten. Dieselben verteilten sich über die Gemeinden der ganzen Stadt, und zwar so, daß in mehreren Gemeinden zwei, bisweilen — falls sie klein waren — auch drei Straßen untersucht wurden. Mit einer Ausnahme bezog sich die Untersuchung in diesen Straßen auf alle Mietwohnungen besagter Art, und zwar wurden dieselben bezüglich Überbevölkerung, bezüglich anderer hygienischer Mängel und bezüglich des Mietbetrages untersucht. Im ganzen umfaßte die Enquete 1946 Wohnungen; da zufolge einer Zählung, die seit längerer Zeit jährlich von der Stadt vorgenommen worden ist, auf jede Wohnung Christiansias ca. 5 Einwohner kommen, entspricht die genannte Zahl etwa 9700 Einwohnern. — Hierzu kommen noch zwischen 450 und 500 Wohnungen in mehrstöckigen Arbeiterkasernen.

Was die Überbevölkerung betrifft, wurde dieselbe teils nach der Norm 10 cbm für jeden Einwohner über 10 Jahre und 5 cbm für jeden jüngeren (deutsche Norm), teils nach der Norm 11,3 cbm für jeden Einwohner über 10 Jahre und die Hälfte für jeden jüngeren (englische Norm) berechnet. Bezüglich der Überbevölkerung ließen sich die untersuchten Wohnungen in mehrere Gruppen zusammenstellen. Die erste derselben umfaßte Wohnungen von 1 Zimmer ohne eigene Küche; zu dieser Gruppe sind auch diejenigen Wohnungen mit 1 Zimmer mitgerechnet, zu denen „nur Anteil an der Küche“ gehörte, d. h. die eine solche mit anderen Wohnungen teilten. Zufolge den soeben erwähnten städtischen Zählungen gab es 1893 in den untersuchten Stadtteilen 2841 Wohnungen dieser Art; davon wurden 483 untersucht, und von diesen waren wieder 212 oder ca. 44% nach der erwähnten Norm 10—5 cbm überbevölkert. — Von Wohnungen, die aus 1 Zimmer mit eigener Küche bestanden, wurden 930 untersucht. Davon waren ca. 14% nach derselben Norm überbevölkert; im ganzen fanden sich zufolge den erwähnten städtischen Zählungen 8622 derartige Wohnungen in den betreffenden Stadtteilen. Von den daselbst existierenden 7941 Wohnungen von 2 Zimmern mit eigener Küche wurden ferner 407, unter denen 25 oder 6,1% überbevölkert, untersucht. — Hierzu kommen noch einige Wohnungen von 2 Zimmern ohne oder von 3 oder mehreren Zimmern mit oder ohne eigene Küche; doch war die Zahl dieser Wohnungen, von denen die letzteren nur selten von Arbeitern bewohnt wurden, klein; auch unter ihnen fanden sich einige, die nach der besagten Norm überbevölkert waren. Im ganzen waren 19,8% aller untersuchten Wohnungen nach der besprochenen Norm überbevölkert.

Falls man davon ausgehen darf, daß auch der überbevölkerte Prozentsatz der nicht untersuchten Wohnungen der erwähnten Gruppen derselbe war, wie er in betreff der untersuchten festgestellt wurde, so fanden sich im Jahre 1893 in der ganzen Stadt wenigstens ca. 3000 Wohnungen, die nach besagter Norm überbevölkert waren; dies entspricht ca. 15 000 Einwohnern oder ca. 9% der gesamten Bevölkerung der Stadt im Jahre 1893 (167 588 Einwohner). Dagegen waren nach der erwähnten englischen Norm 27,3% der untersuchten Wohnungen überfüllt; welche Zahl ca. 4000 Wohnungen in der ganzen Stadt oder ca. 20 000 Einwohnern entsprechen würde.

Zur Überfüllung trug es u. a. auch bei, daß bei ca.  $\frac{1}{4}$  (24,8%) aller untersuchten Familien Schlafgänger einquartiert waren.

Bezüglich der anderen sanitären Uebelstände sei hervorgehoben, daß die Wohnungen wegen Undichtigkeit u. a. oft sehr kalt waren. Ferner wurde die Höhe der Zimmer sehr oft zu niedrig gefunden (ca. 2 m). Ferner waren die Fenster oft zu klein; besonders war dies oft in den Küchen der Fall, indem die Fenster derselben öfter nur  $\frac{1}{20}$ ,  $\frac{1}{40}$ , ja zuweilen nur  $\frac{1}{70}$  der Quadratfläche des Fußbodens betrug. Auch waren viele Wohnungen feucht; besonders war dies mit den Keller- und Parterrewohnungen der Fall, aber auch sonst — z. B. in den vielen dünnwandigen und kalten Bretterhäusern — war Feuchtigkeit ein hervorragender Uebelstand. Wenn diese u. a. Fehler stark ausgeprochen waren, wurden die Wohnungen als „unbedingt schlecht“ aufgeführt, und zwar wurden zwei Arten dieser Wohnungen unterschieden: die eine umfaßte die „schlechten“, die andere die „unbewohnbaren“. Von den 1780 Wohnungen, die im ganzen in dieser Richtung untersucht wurden, waren 462 oder ca.  $\frac{1}{4}$  der ersteren und 296 oder ca.  $\frac{1}{6}$  der letzteren Kategorie zuzurechnen.

Was schließlich die Höhe des Mietbetrages betrifft, so zeigte es sich schwer, eine Wohnung von 1 Stube nebst eigener Küche für weniger als 13 Kronen, d. h. ca. 14 Mk. 43 Pf., zu bekommen, sofern dieselbe nur einigermaßen gut und geräumig zu rechnen sein sollte. Eine solche Miete zeigte sich aber für viele der untersuchten Familien schwer erzwingen.

Diese Resultate führten im Jahre 1896 zur Errichtung eines neuen reaus der Gesundheitskommission; dies „Arbeiterwohnungs-reau“ hat später die Aufsicht über die Arbeiterwohnungen Christianias  
Schriften XCVII. — Wohnungsfrage III.

als einzige Thätigkeit übernommen. Ursprünglich war es die Absicht, daß dies Bureau der Öffentlichkeit stets wohnungs-statistische Berichte zufließen lassen sollte, indem der Bürgerrat sich meiner Meinung angeschlossen, daß fortgesetzte Untersuchungen in den oben besprochenen Richtungen und ihre Resultate in hohem Grade dazu geeignet sind, das große Publikum für die Wohnungsfrage im allgemeinen und für diesbezügliche Reformen zu interessieren. Leider hat es sich aber gezeigt, daß die Zahl der Beamten, die am Bureau bisher angestellt wurden, für dergleichen Enqueten nicht ausreicht; deshalb hat sich das Bureau bisher auf die am nächsten liegende und dringendste Aufgabe beschränken müssen, nämlich die schlimmsten Wohnungen nach und nach schließen und die schlechten reparaturfähigen ausbessern zu lassen. Diese Thätigkeit hat sich als sehr nützlich erwiesen. Die Untersuchungen geschehen teils systematisch, Straße für Straße; in dieser Weise wurden im Jahre 1899 im ganzen 422 Häuser untersucht, unter denen 58 ein Einschreiten des Bureaus veranlaßten; hierzu kamen 69 Häuser, die ein solches auf Veranlassung von Klagen nötig machten. Im ganzen bezog sich also das Einschreiten des Bureaus auf 127 Häuser, unter denen sich 29 fanden, deren Mängel sich schnell — z. B. durch ein Verbot der Benutzung der betreffenden schlechten Wohnräume — beseitigen ließen. In den übrigen 98 Häusern veranlaßten 172 Wohnungen Vorkehrungen seitens des Bureaus; 126 derselben waren Kellerwohnungen, 46 fanden sich in den oberen Stockwerken. Auch die Benutzung einiger dieser Wohnungen wurde nach und nach, als nichts anderes half, von der Gesundheitskommission untersagt; dies betrifft jedoch nur 14 derselben, während die Hauseigentümer anderer 57 Wohnungen die Benutzung bzw. das Vermieten derselben freiwillig aufgaben. Die übrigen 61 der erwähnten 172 Wohnungen wurden von den Hausherren ausgebessert; da nur in 4 dieser Fälle ein diesbezüglicher Befehl der Gesundheitskommission nötig war, zeigt auch dies, daß die Hauseigentümer dem Bestreben des Bureaus keineswegs so feindselig entgegentreten, wie manche dies hätten glauben können.

Außerdem hat der Bürgerrat die nötigen Mittel zur Ausführung von 3 kommunalen Arbeiterwohnhäusern mit zusammen ca. 240 Wohnungen für Familien in drei verschiedenen Stadtteilen bewilligt. Dieselben sollen als „model dwellings“ dienen; das eine der Häuser wird jetzt gebaut, die anderen befinden sich aber noch auf dem Papiere. Schließlich sei noch erwähnt, daß die Stadt einer Baugenossenschaft einen Betrag von 52 000 Kronen (ca. 58 000 Mark) zur Ausführung von Wohnhäusern für Arbeiter geliehen hat.

Was die private Thätigkeit des Bauens von Arbeiterwohnhäusern betrifft, so hat sich dieselbe in Christiania wie in anderen größeren Städten als unzureichend erwiesen; speciell wurden — wegen einer finanziellen Krise und einer neuen Bauordnung — während der letzten  $1\frac{1}{2}$  Jahre sehr wenig Häuser dieser Art in Christiania aufgeführt. Aktiengesellschaften, deren Zweck das Bauen von solchen Wohnhäusern ist, giebt es in der Stadt mehrere; einige derselben geben so hohe Dividenden als möglich, andere geben nur bis 5 %; nur wenige unter ihnen haben den Zweck, den Arbeitern Häuser als Eigentum zu verschaffen. Im ganzen liegen bisher genauere Angaben über 15 derartige Gesellschaften vor; ihre Häuser sind meistens sehr gut, wenn auch mit wenigen Ausnahmen „Kasernen“, und umfassen ca. 1600 Wohnungen mit 8000 Insassen.

Wie es mit der Wohnungsnot zur Zeit in Christiania steht, läßt sich in Ermangelung einer Fortsetzung der oben referierten Statistik nicht sagen; doch zeigt es sich, daß die Nachfrage nach Arbeiterwohnungen sehr stark ist, obwohl die Einwohnerzahl der Stadt, die jetzt ca. 220 000 ist, wegen der erwähnten Krise während des letzten Jahres lange nicht im selben Maßstabe wie früher zugenommen hat (die jährlichen Zählungen zeigen, daß die Zahl der Einwohner im Jahre 1899 mit 4000, im Jahre 1898 dagegen mit 17 000 Seelen zunahm). Gehen wir alsdann zur Stadt

**Bergen** über, so wurde daselbst eine intensivere Strömung bezüglich der hier zu besprechenden Fragen Mitte der neunziger Jahre bemerkbar. Um den mit einer officiellen Enquete sonst verbundenen Kosten zu entgehen, wurden vom Bürgermeister Arctander im Herbst 1895 Fragebogen an eine Reihe öffentlicher und privater Arbeitgeber ausgesandt; hierdurch erhielt man Auskunft über die Zustände in 725 Wohnungen mit 3335 Insassen und in allem 1008 Zimmern. 411 Wohnungen hatten 1, 216 hatten 2, 19 hatten 3 und 2 hatten 4 Zimmer; die übrigen Wohnungen fanden sich in Häusern, die Besitzum der Insassen waren, oder sie wurden von diesen unentgeltlich bewohnt. 300 oder 41 % der Wohnungen waren Mansarden, 63 oder 9 % waren in Kellern eingerichtet, 25 oder 3,4 % hatten keine Küche, 301 hatten ihre Küchen mit den Insassen anderer Wohnungen zu teilen; nur 399 oder 54,6 % hatten eigene Küche. Auf jede Wohnung fiel durchschnittlich eine gesamt Fensterfläche von 3,3 qm, welche Zahl in den Wohnungen von 1 Zimmer meistens auf ca. 2 qm herunterging; in den größeren Wohnungen war die Fensterfläche dagegen bis 7—9 qm.



In 20 Fällen war diese Zahl niedriger wie 1 qm, bis  $\frac{1}{2}$  und  $\frac{1}{3}$  qm. — Von den untersuchten Wohnungen befanden sich ca. 82 % in Häusern aus Holz; sonst waren die letzteren gemauert. Außer den untersuchten Wohnungen fanden sich in denselben Häusern etwa drei- bis viermal so viel, die nicht untersucht wurden, von denen es aber angenommen werden konnte, daß sie von derselben Art wie die untersuchten waren. Deshalb geht der Bürgermeister davon aus, daß die Enquete in Wirklichkeit über etwa die Hälfte der damaligen Arbeiterwohnungen Bergens (die ganze Einwohnerzahl wurde damals auf ca. 60 000, jetzt auf 70 000 geschätzt) einigermaßen Auskunft giebt. — Der gesamte Luftraum war durchschnittlich 49,2 cbm pro Wohnung und 4,6 Insassen; die Küche ist nicht mit einbegriffen. In 14 % der untersuchten Wohnungen entsprach der Luftraum nicht dem in Bergen existierenden Sozialgesetze betreffend den Rauminhalt von Wohnungen (8 cbm für jeden Erwachsenen und 5 cbm für jedes Kind), und in anderen 16 % entsprach der Luftraum mit genauer Not dieser Forderung. — Die Höhe des Mietbetrages war für Wohnungen von 1 Zimmer mit eigener Küche durchschnittlich 9,40 Kronen (10 Mk. 43 Pf.) pro Monat. Durchschnittlich betrug die Miete etwas mehr wie 15 % der von den betreffenden Familien angegebenen Gesamteinnahmen; ca. 8—9 % der Wohnungen wurden jedoch von Hauseigentümern bewohnt. Die Miete war in gemauerten Häusern nur unbedeutend höher wie in Häusern aus Holz —  $\frac{2}{3}$  der Wohnungen waren als einigermaßen gut, ca. 17 % als mangelhaft aber doch einigermaßen brauchbar und ca. 16 % als schlecht zu bezeichnen.

Der Bürgermeister hebt hervor, daß es fraglich sei, ob die oben erwähnten Zahlen als Maßstab der durchschnittlichen Wohnungsverhältnisse der ganzen Stadt Bergen dienen können, indem ungefähr die Hälfte der Angaben sich auf die von den verschiedenen kommunalen Behörden angestellten, d. h. auf verhältnismäßig gut situierte Arbeiter beziehen. Um so mehr spricht es für eine starke Wohnungsnot, daß so viele (41 %) der von der Enquete umfaßten Familien, wie erwähnt, keine eigene Küche hatten, sondern dieselbe mit anderen Bewohnern desselben Hauses teilen mußten.

Außerdem liegen in Bergen verschiedene Berichte der Vorsteher der städtischen Armenpflege vor, die darauf hinausgehen, daß die Wohnungen der Armen zwar im großen und ganzen nicht als außerordentlich schlecht zu bezeichnen sind, wenn sie nur gelüftet und gereinigt werden; dagegen muß die Mehrzahl der von dem Armenwesen unterstützten Familien eine übertrieben hohe Miete bezahlen, wodurch auch die

ihnen von der Stadt erteilte Geldunterstützung unverhältnismäßig groß wird.

Kommt hierzu die Hoffnung, den Arbeitern innerhalb gewisser Grenzen eigene Häuser als Eigentum zu verschaffen, so gehen die Wünsche in Bergen bezüglich einer Milderung der Wohnungsnot z. B. in drei Richtungen; teils wünscht man dieselben im allgemeinen zu bessern, teils die Wohnungsverhältnisse der von der Stadt unterstützten Armen, indem man durch letztere Maßregel u. a. auch eine Ersparnis für die Stadt zu erzielen hofft; schließlich erstreben einige das spezielle Ziel, den Arbeitern ihren eigenen Herd zu verschaffen, — ein Ziel, welches in Bergen innerhalb gewisser, wenn auch sehr beschränkter Grenzen durch die unten zu besprechenden Staatsmittel gefördert worden ist. Diese verschiedenen Strömungen führten bisher zu einer Reihe von Erwägungen, Plänen und Kostenüberschlägen (siehe u. a. das kommunale Dokument Bergens Nr. 72, 1897, wo auch die oben referierte Statistik wiedergegeben ist); sonst war das praktische Resultat bisher besonders die Anstellung eines städtischen Beamten, dem die Inspektion der Wohnungen der unbemittelten Klassen obliegt.

Ich erwähne noch, daß Dr. Arnt Moe (Zeitschr. d. Norweg. Ärzte-Vereins 1895) im Städtchen Sandnes (2000 Einwohner) bei Stavanger an der Westküste Norwegens mehrfach Wohnungen mit 4,3 bis 5,8 cbm für jeden Bewohner fand, und daß die Höhe der Wohnungen öfters 2—2,26 m betrug. Indessen geben diese Untersuchungen keinen Einblick in die durchschnittlichen Verhältnisse der Ortschaft.

## Die Wohnungsfrage der ländlichen Bezirke.

Die Wohnungsfrage der ländlichen Bezirke Norwegens ist bisher nicht der Gegenstand einer umfassenderen Enquete geworden; doch fällt letztere in die vom Norwegischen Ärzteverein soeben geplanten Untersuchungen der hygienischen Verhältnisse Norwegens im allgemeinen hinein. Methodisch sind die Wohnungsverhältnisse bisher nur in einem einzigen ländlichen Bezirke, nämlich im Kirchspiele Dønnes in Lofoten, Nordlands Amt, untersucht worden, und zwar vom Dr. Konrad Houg (Zeitschr. d. Norweg. Ärztevereins 1899). Die Häuser sind alle aus Holz gebaut, und zwar meistens aus behauenen Stämmen, seltener aus Planken; die Wände aller Häuser ruhen zum größeren Teile direkt, ohne Zwischenkunft einer Grundmauer, auf der Erde; meistens ist dagegen sowohl ihre

Außen- wie Innenseite getäfelt. Die Fußböden sind nur ausnahmsweise doppelt. — Alle die untersuchten Familien bewohnten je ein Haus, das meistens aus einem einzigen Zimmer mit Küche bestand; in einigen Fällen konnte die letztere fehlen; in anderen fanden sich neben diesen Räumen noch ein kleines Schlafzimmer, bisweilen noch eine Art „Brunkzimmer“. Ob die Zahl der Räume aber die eine oder andere war, so hielten die Bewohner sich während des Tages immer in einem einzigen derselben, der eigentlichen „Wohnstube“, auf und hatten dort in ca. 70 % aller untersuchten Wohnungen einen geringeren Luftraum, als der Norm, 10 cbm für jeden Bewohner über 10 Jahre und 5 cbm für jeden jüngeren, entspricht; dieser Prozentsatz war bei den Rättern um weniger höher als bei den Büdnern (bezw. bei 58 der ersteren — 77,6 % — und bei 40 der letzteren — 70 % —). Etwas besser war das Verhältnis während der Nacht, wenn die Bewohner sich auch über die übrigen existierenden Räume verteilten und dadurch auch den Luftraum des kleinen Bodens ausnützten, der sich in allen Häusern oberhalb der Wohn- u. a. Zimmer befindet und immer einigen der Bewohner als Schlafraum dient; der genannte Prozentsatz der Überfüllung ging dann bei den Rättern auf ca. 59 %, bei den Büdnern auf 46 % herunter. — In 22 % der Wohnungen der Büdner und in 43 % derjenigen der Rätter konnte keins der Fenster geöffnet werden; für Abzug der Küchendämpfe war höchstens mittels eines kleinen Loches in der Wand des Schornsteins oder in der Decke gesorgt.

Wenn auch nicht in Bezug auf Überfüllung, über die man sich zur Zeit in Ermangelung von Untersuchungen kein sicheres Urteil bilden kann, so doch bezüglich der anderen Übelstände, die für Dönnæs besprochen sind, scheinen die Verhältnisse auch in vielen anderen ländlichen Bezirken Norwegens ungefähr derselben Art zu sein.

Schließlich ist noch zu besprechen, wie der Staat die Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Klassen Norwegens zu bessern sucht. Er geschieht dies mittels Darleihen des sogen. „Hausleihe-Fonds“, welches durch mehrere Bewilligungen der Nationalversammlung seit Mitte der neunziger Jahre nach und nach die Größe von 3 Millionen Kronen (3 330 000 Mark) erreicht hat. Die Mittel dieses Fonds werden an die Gemeinden ausgeliehen; die letzteren leihen sie dann wieder an Unbemittelte aus, um ihnen die Aufführung oder den Kauf von eigenen Häusern zu erleichtern. Die hauptsächlichsten Bedingungen, unter denen

der Staat den Gemeinden die Gelder einhändigt, sind: 1. Keine Gemeinde erhält mehr wie 50 000 Kronen. 2. Die Anleihe wird mit  $3\frac{1}{4}\%$  verzinst. 3. Die Gemeinde leiht die Gelder an Unbemittelte aus, die eigene Wohnungen zu bauen, anzukaufen oder sonst zu bezahlen wünschen, doch nur, wenn das betreffende Haus mit Grundstück den Wert von 3000 Kronen nicht überschreitet. 4. Von solchen Anleihen, die den Betrag von 1500 Kronen nicht übersteigen dürfen, ist der betreffenden Gemeinde ein Zins von  $4\%$  zu bezahlen; die Höhe der Amortisation ist von der Gemeinde zu bestimmen, doch ist ihr das Geld in der Regel innerhalb 25 Jahren zurückzubezahlen.

Die Gesuche der Gemeinden, von diesem Fonds Darlehen zu erhalten, sind sehr zahlreich gewesen; kurze Zeit nach der letzten Erhöhung des Fonds, die vor wenigen Monaten stattfand, waren schon alle Mittel vergriffen. Die erwähnte Bedingung, daß keine Gemeinde mehr wie 50 000 Kronen leihen darf, kommt den ländlichen Bezirken zu gute, indem sie hierdurch, unangesehen ihrer Einwohnerzahl, den Städten gleichgestellt werden.



IX.

# Die Wohnungsfrage in Schweden.

Von

Professor Dr. **H. Albrecht**, Groß-Lichterfelde.

— 1 —



Bezüglich der Berichterstattung über Schweden haben leider die von der Redaktion gepflogenen Verhandlungen zu keinem Ergebnis geführt. Dieselbe muß sich daher darauf beschränken, aus der spärlichen über den Gegenstand vorhandenen Litteratur in deutscher und französischer Sprache die zugänglichen Daten, die allerdings recht lückenhaft sind, zusammenzustellen. Ein verhältnismäßig vollständiges Material liegt nur über die Stadt Gothenburg in einer Pariser Ausstellungsschrift: „Institutions sociales et philanthropiques de Gothenbourg“ vor.

In einem dem internationalen Wohnungskongreß in Brüssel im Jahre 1897 erstatteten Bericht stellt H. Tamm, Mitglied der ersten schwedischen Kammer, fest, daß die Wohnungsfrage in Schweden erst beginne, eine brennende zu werden. Die Großindustrie mit ihrer notwendigen Folge: der Anhäufung großer Arbeitermassen auf kleinem Raume, ist hier noch eine verhältnismäßig neue Wirtschaftsform; die große Ausdehnung des Landes im Verhältnis zur Einwohnerzahl auf der einen Seite, der Überfluß an Baumaterial auf der andern bilden natürliche Hilfsmittel gegen ein allzu starkes Anwachsen der Wohnungspreise. Thatsächlich hatte bis dahin die schwedische Industrie noch kaum die Tendenz gezeigt, sich in den größeren Städten zu etablieren oder sich an anderen begrenzten Stellen anzuhäufen. Vielmehr breiten sich die industriellen Unternehmungen über das ganze Land aus, indem die Wahl des Niederlassungsortes sich nach dem Vorhandensein der zahlreichen zur Verfügung stehenden Wasserkräfte sowohl, wie nach den Produktionsarten der Rohmaterialien — insonderheit Holz und Erze — und nach den Wasserwegen für den Transport der Materialien und Produkte richtet. Die Verhältnisse haben es mit sich gebracht, daß in den meisten Fällen der industrielle Unternehmer gleichzeitig die Sorge für das Unterkommen seiner Arbeiter übernimmt, wobei sich noch vielfach das alte patriarchalische System der Gratiskieferung der Wohnung vorfindet. Damit sind allerdings vielfach die bekannten Mißstände dieses Systems verbunden: die Wohnungen haben oft eine minderwertige Beschaffenheit, und die daraus erwachsende Abhängigkeit der Arbeiter von ihren Arbeitgebern wird bereits



hier und da von ersteren als ein Übelstand empfunden, der auf Mittel zur Abhilfe finnen läßt.

In den wenigen größeren Städten Schwedens — es kommen hier hauptsächlich Stockholm mit 275 000, Gothenburg mit 100 000, Malmö mit 60 000, Norrköping mit 30 000 Einwohnern (nach der Zählung von 1895) in Betracht — hat sich indessen doch bereits hier und da ein beginnender Wohnungsnotstand bemerkbar gemacht. Namentlich läßt die Qualität der von der Privatpekulation zur Verfügung gestellten Wohnungen vielfach zu wünschen übrig. Dieser Mangel an angemessenen kleinen Wohnungen ist in Stockholm in den letzten Jahren durch das Anwachsen der Residenz zur modernen Großstadt gesteigert worden; viele Häuser mit kleinen Wohnungen sind Straßendurchbrüchen zum Opfer gefallen und durch elegante Häuser mit großen Wohnungen ersetzt, und das Kapital hat in anderen Anlagen gewinnbringendere Verwendung gefunden, als im Bau von Kleinwohnungen, und so hat, insbesondere in Stockholm, eine immer größere Zusammendrängung der minderbemittelten Bevölkerung stattgefunden, die darin zum Ausdruck kommt, daß nach einer am 30. Dezember 1894 veranstalteten Aufnahme bereits über 60 % der Einwohner auf Wohnungen von höchstens zwei Stuben und Küche, über 40 % auf solche von höchstens einer Stube und Küche angewiesen waren.

Das Eingreifen des Staates in die Wohnungsfrage beschränkt sich in Schweden auf einen mit unserer Rentengutsgefeßgebung in Parallele zu stellenden Versuch, Staatsländereien zu parzellieren und in kleinen Losen in Erbpacht zu vergeben, sowie die Aufteilung privater Ländereien in kleine Anwesen zu erleichtern. Ein direktes Eingreifen der Gemeinden in die Wohnungsfrage hat ausschließlich in Gothenburg (s. weiter unten) stattgefunden, welch' letztere Stadtverwaltung ebenso wie diejenigen von Stockholm, Norrköping und einigen weiteren Städten fernerhin durch Abtretung städtischen Grund und Bodens und die Gewährung anderer Erleichterungen den Bau kleiner Wohnungen zu fördern gesucht haben.

Eine nennenswerte Bauthätigkeit auf gemeinnütziger Grundlage ist nach den vorliegenden Berichten nur in Stockholm und Gothenburg entwickelt worden. Die schwedische Hauptstadt hat mehrere Aktienbaugesellschaften aufzuweisen, die auf eine Verzinsung ihres Aktienkapitals über 5 % hinaus verzichten, deren Wohnungen indessen nach unseren Begriffen ziemlich hoch im Preise zu stehen scheinen. Nach dem Bericht von Tamm vermietet u. a. die Aktiengesellschaft „Manhem“, die bis zur Berichtszeit (1897) Wohnungen mit insgesamt 420 Räumen fertiggestellt hatte, Wohnungen von zwei Stuben und Küche für 325

bis 340 Kronen, Wohnungen von Stube und Küche für 200—240 Kronen. Die genannte Gesellschaft unterhält für ihre Mieter eine Reihe von Wohlfahrtseinrichtungen, wie Versammlungsaal, Bibliothek, ärztliche Sprechstunden; Bäder werden gegen geringes Entgelt verabreicht u. s. w. Ein mehr auf dem Wohltätigkeitsstandpunkt stehender Verein, der Verein für Arbeiterwohnungen in Stockholm, der zur Zeit der Berichterstattung erst einige wenige Häuser vermietet hatte, hat niedrigere Mietsätze: 180 Kronen für Stube und große Küche, 160 Kronen für Stube und kleinere Küche. Auch dieser Verein stellt seinen Mietern Versammlungsräume, unentgeltliche Bäder, Konsumeinrichtungen u. s. w. zur Verfügung. Die Mietbedingungen des Vereins enthalten u. a. das Verbot der Aftervermietung. Das Unternehmen scheint zu lukrieren, denn außer einer Dividende von 4 % werden, trotz der niedrigen Mieten, noch Überschüsse herausgewirtschaftet, die für die Erweiterung des Unternehmens und die Verbesserung der Wohnungen bestimmt sind. Auch auf der Basis der Selbsthilfe der Wohnungsbedürftigen bestehen in Stockholm eine Reihe erfolgreich tätiger Bauunternehmungen, deren Bauausführungen im Jahre 1896 einen Wert von schätzungsweise  $9\frac{1}{2}$  Millionen Kronen hatten.

Vor allen anderen schwedischen Städten, einschließlich der Hauptstadt, zeichnet sich Gothenburg durch eine ganz außerordentlich rege Tätigkeit auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge aus. Gothenburg ist heute eine Stadt von 125 000 Einwohnern; einschließlich einiger wirtschaftlich eng mit ihr verknüpften Nachbargemeinden zählt sie deren rund 140 000. Sie ist eins der Hauptfabrikcentren Schwedens und beschäftigt zur Zeit etwa 500 Arbeitsstätten ungefähr 18 000 Fabrikarbeiter. Das brachte mit sich, daß in Gothenburg die Arbeiterwohnungsfrage früher als in den übrigen schwedischen Städten eine Rolle gespielt hat. Aber fast gleichzeitig mit dem Auftauchen der Frage ist man hier in weiser Voraussicht auf die Mittel bedacht gewesen, ihre Lösung vorzubereiten. Die ersten Versuche datieren bereits in die vierziger Jahre zurück, und zwar war es am Anfang an die Stadtverwaltung, die sich mit der Sache befaßte. Gemäß den Beschlüssen einer 1847 eingesetzten städtischen Kommission wurden auf städtischem Terrain, mit Geldern, für welche die Stadt die Garantie übernahm, zunächst zehn Holzhäuser mit 47 kleinen Wohnungen gebaut, die man zu niedrigen Mieten an Arbeiter überließ; 1849 folgte der Bau von weiteren 40 Wohnungen unter denselben Bedingungen. Dies scheint zunächst dem Bedürfnis Genüge gethan zu sein. 1856 wurde der Stadt ihr ferneres Vorgehen durch die Stiftung eines Privatneues erleichtert, der 330 000 Kronen für den Zweck des Baues von

Arbeiterwohnungen aussetzte. Die Bestimmungen der Stiftung ähneln denen der bekannten englischen Stiftungen, die später auch in Deutschland Nachahmung gefunden haben. Für das Stiftungskapital baute man Wohnungen; neun Zehntel der eingehenden Mieten dienen für die Errichtung neuer Wohnungen; das letzte Zehntel wurde für allgemeine Wohlfahrtszwecke bestimmt. Aus den Mitteln der Stiftung sind bis heute, ebenfalls auf von der Gemeinde hergegebenen Terrains, in verschiedenen Gegenden der Stadt 37 Häuser mit 321 Wohnungen, die zu meist aus zwei, bezw. einem Zimmer mit Küche bestehen, gebaut. Der anfangs auch hier angewandte Holzbau wurde bald zu Gunsten der Errichtung steinerter Häuser aufgegeben.

Es folgt nunmehr eine Reihe von Versuchen, den Arbeitern den Erwerb eigener Häuser zu vermitteln. In dieser Richtung ging die Gothenburger Sparkasse voran. Die von derselben erbauten Häuser — Doppelhäuser mit je zwei Wohnungen — wurden bei einer Anzahlung von 300 Kronen und einer Miete, die eine Amortisation enthielt, in einem Zeitraum von 18 Jahren Eigentum der Mieter, die sich durch Vertrag gewissen Beschränkungen unterwerfen mußten. Solcher Doppelhäuser baute die Sparkasse 18 in eigener Regie, um dann weiter einer 1873 begründeten gemeinnützigen Aktiengesellschaft (Aktiengesellschaft für Arbeiterwohnungen) ihre Mittel zu dem gleichen Zweck gegen Übernahme von Aktien zur Verfügung zu stellen. Diese letztere erfuhr wieder eine wesentliche Unterstützung durch die Stadt, die ihr Terrain zum Preise von 54 Öre (etwa 0,60 Mk.) pro Quadratmeter zur Verfügung stellte und die Straßenbaukosten sowie die Herstellung der Kanalisation und Wasserleitung übernahm. Das zur Verfügung gestellte Terrain in der Vorstadt Annendal war 1889 mit 89 Häusern, vorwiegend Doppelhäusern, deren Preis zwischen 8500 und 20 000 Kronen schwankt, die also für eine höhere Klasse von Erwerbern bestimmt sind, bebaut. Durch den Mietvertrag ist bestimmt, daß der Erwerber, solange die Gesellschaft Eigentümerin des Hauses ist, eine der in dem Hause vorhandenen Wohnungen selbst bewohnen muß, der Mietpreis der übrigen, abzuvermietenden Wohnungen wird durch die Gesellschaft festgesetzt. Schon 1882 ging das erste Haus in das Eigentum des Bewohners über, und von dem Moment an machte man die Erfahrung, daß die Häuser durch Auf- und Anbau vergrößert und Gegenstand der Spekulation wurden. Noch ungünstigere Erfahrungen machte eine zweite, auf ähnlicher Grundlage errichtete Gesellschaft (Wohnungsverein Gothenburg), die vier größere und zwölf kleinere Häuser mit zahlreichen Wohnungen zum Abvermieten, ebenfalls

auf von der Stadt billig (80 Öre pro Quadratmeter) hergegebenem Terrain erbaute. Zum Teil wurde aus den Grundstücken nach maßloser Überbauung der vierzehnfache Betrag des ursprünglichen Ankaufspreises herausgeschlagen.

Vom Jahre 1872 an datiert in Gothenburg der Aufschwung der auf dem Prinzip der Selbsthilfe beruhenden Baugenossenschaften, die, heute bis zur Zahl von 106 angewachsen, allerdings nur zum kleineren Teil Arbeitergenossenschaften sind, zum größeren Teil sich aus Angehörigen des Mittelstandes zusammensetzen, die aber in ihrer Gesamtheit dennoch dazu beigetragen zu haben scheinen, die Wohnungsverhältnisse in Gothenburg zu den denkbar besten zu gestalten. Das denselben zu Grunde liegende System ist folgendes: Jedes Mitglied zahlt ein Eintrittsgeld, das bei den verschiedenen Genossenschaften zwischen 2 Kronen 25 Öre und 150 Kronen schwankt, und verpflichtet sich zu wöchentlichen Zahlungen von 25 Öre bis zu 1 bis 2 Kronen, bezw. bei anderen Genossenschaften zu Monats- oder auch zu Jahresbeiträgen, letztere bis zum Betrage von 200 Kronen. Die fertiggestellten Häuser werden unter den Mitgliedern — die Mitgliederzahl der einzelnen Genossenschaften ist wiederum eine außerordentlich schwankende und meist auffallend niedrige — verlost. Dieselben bleiben Eigentum der Gesellschaft, bis der künftige Erwerber einen durch das Statut bestimmten Betrag abgezahlt hat. Für den Restbetrag wird das Haus zu Gunsten der Genossenschaft mit einer Hypothek belastet, und das Haus geht durch Verkaufsvertrag in das Eigentum des Betreffenden über. Die Bedingungen sind also ähnliche wie die der neueren deutschen Baugenossenschaften mit Eigentumserwerb. Die älteste dieser Baugenossenschaften, eine reine Arbeitergenossenschaft, hat in der Zeit von 1872 bis 1898, in welchem Jahre sie liquidierte, 24 Häuser — eine Doppelreihe mit Höfen und einer dahinter gelegenen Wirtschaftsstraße, jedes Haus in mehreren Etagen vier und mehr Wohnungen enthaltend — gebaut. Bei der Liquidation konnte ein aufgesammelter Reservefonds zu Wohltätigkeitszwecken überwiesen werden. Über die Geschäftsgebarung der übrigen zahlreichen Genossenschaften stehen uns Details nicht zur Verfügung; die oben citierte Schrift giebt nur an, daß nach mäßiger Schätzung von allen insgesamt für 5 Millionen Kronen Bauwerte hergestellt sind. Die einzelnen Genossenschaften scheinen danach nur solange ihren Geschäftsbetrieb auirecht zu erhalten, bis sie für eine von vornherein beschränkte Mitgliederzahl, die in der Regel nur 20—30, oft noch weniger beträgt, Häuser fertiggestellt haben. Leider fehlen auch Angaben über die Art der Beschaffung der Gelder, mit denen diese Genossenschaften arbeiten.

Endlich ist hier noch der Thätigkeit einer Reihe von Gothenburger Arbeitgebern zu gedenken, die sich in hervorragender Weise an der Lösung der Wohnungsfrage beteiligt haben, so die Direktion der Staatseisenbahn, die in mehreren großen Häuserblocks 164 Arbeiterwohnungen eingerichtet hat, die Aktiengesellschaft „Carnegie“, die außer vielen anderen Wohlfahrtseinrichtungen Arbeiterquartiere mit 237 Wohnungen im Werte von einer Million Kronen geschaffen hat, die Brauerei J. A. Pripp & Co., deren große Etagenhäuser über 90 Wohnungen von einem bis vier Zimmern mit Zubehör enthalten, die Spinnerei und Weberei „Gamlestaden“, die etwa 40 Wohnungen für ihre Arbeiter zur Verfügung hält, u. a.

Die Wege, auf denen man in Gothenburg versucht hat, der Wohnungsnot vorzubeugen, sind, wie aus dieser Übersicht hervorgeht, die verschiedensten, und fast alle Systeme finden dabei ihre Vertretung. Direktes Eingreifen der Gemeinde, gemeinnützige Aktiengesellschaft, Stiftung, Arbeitgeberfürsorge, Selbsthilfe der Wohnungsbedürftigen — das mehrstöckige Miethaus neben dem kleinen Ein- und Zweifamilienhaus auf Vorstadtterrain — das Mietssystem und das System des Eigentumserwerbs — nichts ist unversucht gelassen, um das Ziel zu erreichen, und wenn auch hier, wie anderswo, gelegentlich Mißerfolge nicht ausgeblieben sind, so dürften doch wenig Städte gefunden werden, wo man mit soviel Eifer und Verständnis und mit soviel Erfolg an der Lösung der Wohnungsfrage gearbeitet hat. Gothenburg stellt sich in dieser Beziehung Kopenhagen würdig zur Seite und kann uns in Deutschland in vielen Richtungen zum Muster dienen.

---

X.

# Die Wohnungsfrage in Dänemark.

Von

Professor Dr. **H. Albrecht**, Groß-Lichterfelde.



Die nachfolgende kurze Darstellung stützt sich wesentlich auf eine anlässlich der Pariser Weltausstellung in französischer Sprache erschienene Bearbeitung des Gegenstandes: „Les habitations ouvrières en Danemark et principalement de Copenhague“, die den Direktor des statistischen Bureaus der Stadt Kopenhagen L. Trap und den Bauinspektor der dänischen Marine D. Schmidt zu Verfassern hat (Paris, Secrétariat de la Société française des Habitations à bon marché, 1900). Die zum Zweck der Gewinnung eines Specialbearbeiters geführten Verhandlungen haben leider kein Ergebnis gehabt.

Die Wohnungsverhältnisse, wie sie die dänische Hauptstadt zur Zeit darbietet, sind zum Teil das Ergebnis einer Reihe von Naturereignissen und durch den Krieg herbeigeführter Katastrophen, die große Teile der Stadt der völligen Zerstörung haben anheimfallen lassen. Zweimal — in den Jahren 1728 und 1795 — wurde dieselbe durch weitgreifende Feuersbrünste heimgesucht, von denen die letztere nicht weniger als 943 Besitzungen, d. h. den vierten Teil der damaligen Stadt in Asche legte. 1807 wurde Kopenhagen von den Engländern bombardiert, wobei abermals etwa 300 Häuser der Zerstörung anheimfielen. Infolgedessen ist ein großer Teil der aus früheren Zeiten stammenden engen und ungesunden Häuserviertel von dem Erdboden verschwunden, und es existieren nur noch wenige Baulichkeiten, die einer früheren Zeit als dem 18. Jahrhundert angehören. Die in die Jahre von 1867—72 fallende Niederlegung der Festungswälle hat dann weiter dazu beigetragen, der Stadt ein durchaus modernes Gepräge zu geben; insbesondere ist hervorzuheben, daß der sonst in den nordischen Städten vielfach anzutreffende Holzbau in Kopenhagen mehr und mehr dem Ziegelbau gewichen ist.

Seit dem Jahre 1880 werden seitens des statistischen Bureaus der Landeshauptstadt regelmäßig alle fünf Jahre Erhebungen über die jeweiligen Wohnungsverhältnisse angestellt, deren Ergebnisse bis zum Jahre 1895 veröffentlicht sind. Aus diesen Veröffentlichungen ist zu ersehen, daß auch in Kopenhagen ein namentlich in den letzten Jahren immer fühlbarer werdender Mangel an kleinen Wohnungen in die Erscheinung tritt,



wenngleich im allgemeinen die Wohnungsverhältnisse sich hier relativ günstiger darstellen als in anderen größeren Städten des Nordens sowohl wie in Deutschland. So betrug im Jahre 1895, in welchem die letzte allgemeine Wohnungsaufnahme stattfand, der Anteil der einräumigen an der Gesamtzahl der Wohnungen in Kopenhagen nur 13,3 %, während in Stockholm 49,5, in Christiania 37,1, in Berlin 44,0 einräumige Wohnungen auf 100 entfielen, der Anteil der zweiräumigen Wohnungen betrug 40,2, der dreiräumigen 16,7, der vier- und mehrräumigen noch 28,8 %, Zahlen, die durchweg höher sind als in den zum Vergleich herangezogenen Städten. Aber immerhin hat auch in Kopenhagen die Zahl der leerstehenden Wohnungen, die einen brauchbaren Anhalt dafür giebt, ob die Bauhätigkeit mit dem Bedarf an Wohnungen gleichen Schritt hält, seit Anfang der neunziger Jahre von 3091 in fast stetiger Progression eine Abnahme bis auf 478 im Jahre 1899 erfahren.

Daß sich dieses Verhältnis nicht ungünstiger gestaltet hat, ist wohl auf die überaus rege gemeinnützige Bauhätigkeit zurückzuführen, die sich in Kopenhagen entwickelt hat und über deren hauptsächlichste Ergebnisse hier in Kürze berichtet werden soll.

Die ersten Anfänge einer planmäßigen Wohnungsfürsorge reichen in Dänemark in ältere Zeiten als in irgend einem anderen Lande zurück. Bereits in der Mitte des 16. Jahrhunderts baute der Staat in der Umgebung des königlichen Arsenal's Wohnungen für Angestellte der königlichen Marine. 1630 legte dann Christian IV. den Grund zu einer neuen Ansiedelung, die demselben Zweck dienen sollte, die noch heute existierende Ansiedelung „Nyhøder“, die, zu verschiedenen Zeiten erweitert und umgebaut, heute 378 Wohnungen von allerdings, je nach der Zeit, in der sie entstanden sind, sehr verschiedener Beschaffenheit umfaßt.

Die erste gemeinnützige Baugesellschaft, die Aktienbaugesellschaft für Arbeiterwohnungen in Christianshavn, einem der dichtbewohnten Industrieviertel Kopenhagens, entstand im Jahre 1851. Dieselbe hat bis heute 62 dreistöckige Häuser mit zusammen 160 aus zwei, bezw. einem Raum bestehenden Wohnungen gebaut, die, obgleich sie auch nicht mehr ganz den Anforderungen der Neuzeit entsprechen, ihres billigen Preises wegen sehr gesucht sind. Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt 128 000 Mk. und bringt in den letzten Jahren eine regelmäßige Verzinsung von 3 %.

Das Cholerajahr 1853 führte zur Begründung einer „Gesellschaft der Ärzte“, die neben anderen Wohlfahrtszwecken auch den Bau von Wohnungen für die ärmeren Klassen in die Hand nahm und hierbei

namentlich durch die kommunalen Behörden durch Überlassung eines außerhalb der Stadt gelegenen weiträumigen Terrains unterstützt wurde. Dagegen gewährten die Kopenhagener Sparkasse und die staatliche Lebensversicherungsgesellschaft, mit denen zunächst 38 größere Wohnhäuser erbaut wurden. Im Jahre 1878 wurde ein zweites, nahe der Gasanstalt gelegenes Terrain von der Stadtverwaltung überlassen, das mit ein- und zweistöckigen Häusern bebaut wurde. Im ganzen hat die Gesellschaft 727 Wohnungen errichtet, darunter 48 dreiräumige, 329 zweiräumige und 350 einräumige; zu jeder Wohnung gehört eine Küche und Bodenraum. Die Wohnungen sind zum Teil reichlich klein, weil zur Zeit ihrer Erbauung ein Gesetz bestand, welches Wohnungen von einem Flächenraum von weniger als 25 qm von der Steuer befreite, aber ihres billigen Preises wegen ebenfalls stark begehrt. Die Gesellschaft unterhält nebenher allerlei Wohlfahrts Einrichtungen für die Bewohner ihrer Ansiedelungen, u. a. eine blühende Konsumanstalt, die während der letzten fünf Jahre einen Umsatz von mehr als einer Million Mark erzielte, Vereinsräume, eine Bibliothek, Badeeinrichtungen, Kinderasyle, Hilfskassen u. s. w. Die gesamte Verwaltung geschieht durch ehrenamtliche Organe.

In das Jahr 1860 fällt die Begründung einer zweiten gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft für Arbeiterwohnungen, die mit einem eigenen Kapital von 80 000 Mk. und mit Unterstützung der Stadt und verschiedener Sparkassen allmählich drei Gruppen einstöckiger Häuser außerhalb der Stadt mit zusammen 142 Familienwohnungen, unter denen der zweiräumige Typus vorherrscht, errichtete. Die Gesellschaft hat neben anderen Wohlfahrts Einrichtungen ein System der Prämiiierung eingeführt, derart, daß Mieter, die zehn Jahre eine Wohnung innegehabt haben, einen mit jedem weiteren Jahr steigenden Mietnachlaß erfahren.

Im Kriegsjahre 1864 bestimmte das 1789 zu Wohlfahrtszwecken errichtete „Fideikommiß Classen“ einen Teil seines erheblichen Vermögens zum Bau von Wohnungen für die unbemittelten Klassen. Zwei Jahre darauf wurde der Grund zu einer Ansiedelung in Frederiksborg gelegt, die heute in 24 Häusern 378, zumeist zweiräumige Wohnungen enthält, die mit einem Kostenaufwand von erheblich über einer Million Mark erbaut sind.

In das Jahr 1868 fällt wieder die Begründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft, die auf einem ehemals der königlichen Marineverwaltung gehörigen Terrain in „Nyboder“ drei große dreistöckige Häusergruppen mit zusammen 146, meist ein- und zweiräumigen Wohnungen erbaut hat.

Die siebenziger Jahre brachten noch drei Neugründungen auf gemeinnütziger Grundlage: 1870 die des Hilfsvereins von Christianshavn,

einer Aktiengesellschaft, die in sechs dreistöckigen Häusern etwa 200 Wohnungen besitzt; 1871 die eines reich dotierten Wohlthätigkeitsvereins, der in 13 zweistöckigen Häusern für 116 alte Leute beiderlei Geschlechts unentgeltliche Wohnungen zur Verfügung stellt; 1874 die des „Arbeiterheim“ in Frederiksborg, eines Vereins, der in mehreren größeren und kleineren Häusern 80 Wohnungen, darunter 12 Freiwohnungen, errichtet hat.

Neben diesen mehr oder weniger auf dem Wohlthätigkeitsprinzip fußenden Einrichtungen nimmt in hervorragendem Maße eine Organisation unser Interesse in Anspruch, die das Problem auf der Grundlage der Selbsthilfe in Angriff nahm und hierfür Formen geschaffen hat, die namentlich für die gleichgerichteten Bestrebungen in Deutschland vorbildlich geworden sind und darum in der Geschichte des Genossenschaftswesens einen bedeutungsvollen Platz einnehmen. Es handelt sich um den „Arbeiterbauverein“, der im Jahre 1865 auf Anregung eines Mannes aus den gebildeten Klassen, eines Arztes, von einer Anzahl von Arbeitern der Schiffswerft von Burmeister & Wain begründet wurde und der heute die stattliche Zahl von nahezu 14 000 Mitgliedern erreicht hat. Der Arbeiterbauverein hat den Bau kleiner Häuser zum Ziel, die durch Ratenzahlungen in das Eigentum der Mitglieder übergehen. Er hat jenes System der allmählichen Ansammlung eines Mitgliederguthabens durch kleinste wöchentliche Einzahlungen inauguriert, das genau entsprechend dem hier gegebenen Vorbilde Ende der siebenziger Jahre von dem Flensburger Arbeiterbauverein übernommen wurde und in der Folge die Grundlage für die Geschäftsgebarung der hunderte von Baugenossenschaften geworden ist, die heute in Deutschland in Blüte stehen. Auch bezüglich der Formen der allmählichen Eigentumsübertragung der erstellten kleinen Anwesen sind die Einrichtungen des Kopenhagener Arbeiterbauvereins für die deutschen Baugenossenschaften dieses Systems vorbildlich gewesen. Derselbe ist, dank der uneigennützigen Beteiligung von Männern aus Nichtarbeiterkreisen, insbesondere des bereits erwähnten Dr. Ulrik, zu hoher Blüte gelangt. Er ist nicht auf Arbeiterkreise im engeren Sinne beschränkt geblieben, sondern hat die gesamten weniger bemittelten Klassen bis in die Kreise der niederen und mittleren Beamten in sein Wirkungsgebiet einbezogen und ist auf diese Weise ein ausschlaggebender Faktor für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der dänischen Hauptstadt geworden. Die Mitgliederguthaben hatten am 1. Januar 1900 die stattliche Höhe von 6<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Millionen Mark, der Reservefonds von über

300 000 Mk. erreicht. Zu derselben Zeit waren 1170 Häuser fertiggestellt und 50 weitere im Bau begriffen, die einen Wert von 11 Millionen Mark repräsentieren, von denen nahezu 6 Millionen abgezahlt sind. Die Ansiedelungen der Gesellschaft verteilen sich auf sieben verschiedene Gegenden der Stadt und der Umgebung; sie setzten sich zumeist aus zweistöckigen Reihenhäusern mit Vorgarten und Hof zusammen, deren jedes zwei Wohnungen enthält.

Von der Mitte der siebziger Jahre an gerechnet, macht sich ein gewisser Stillstand in der Entwicklung der gemeinnützigen Bauthätigkeit in Dänemark insofern bemerkbar, als neue Gesellschaften zunächst nicht mehr entstanden. Es ist oben bereits angedeutet, daß in derselben Epoche der Bedarf an kleinen Wohnungen nicht mehr ganz gedeckt und namentlich in den letzten Jahren geradezu ein Mangel an solchen fühlbar wurde. Darin trat erst Ende der neunziger Jahre wieder eine Wandlung ein, als die Gesetzgebung dem Arbeiterwohnungsbaue durch Mobilmachung des Staatskredits neue Anregung zur Bethätigung gab. Seiner prinzipiellen Bedeutung wegen teilen wir hier das betreffende Gesetz, welches das Datum des 26. Februar 1898 trägt, im Wortlaut mit:

Art. 1. Für den Fall, daß in Kopenhagen oder in den Provinzialstädten auf Anordnung der Gemeindeverwaltung oder auf Grund eines von der letzteren gutgeheißenen Projektes die Niederlegung und der Wiederaufbau überfüllter und unsalubrer Quartiere zur Durchführung gelangt, wird der Finanzminister ermächtigt, gegen eine ihm angemessen erscheinende Sicherheit Mittel hierfür aus der Staatskasse darzuleihen, wenn er befindet, daß dem Unternehmen eine hinreichende Bedeutung für den Gesundheitszustand innewohnt und wenn insbesondere die Gewähr für den Bau guter Arbeiterwohnungen, bezw. anderer Einrichtungen geboten ist, die in anderer Weise der Wohlfahrt der arbeitenden Klassen dienen, als da sind: Gemeinde- und Kleinkinderschulen, Waschanstalten, Volksbäder, öffentliche Lesehallen u. s. w. Für die Darlehen sind der Regel nach 4 % Interessen zu bezahlen, von denen 3 % als Verzinsung, der Rest als Amortisationsquote zu betrachten ist. Darlehensanträge sind vor Ablauf des Jahres 1907 zu stellen. Die Gesamtsumme der auf Grund dieses Gesetzes zu bewilligenden Darlehen darf zwei Millionen Kronen (1 Krone = 1's Mk.) nicht überschreiten. Den in Betracht kommenden Gemeindeverwaltungen wird für den vorliegenden Zweck das Expropriationsrecht auf Grund der Gesetze vom 14. September 1857 und 27. Februar 1897 sowie der Kopenhagener Bauordnung vom 12. April 1889 erteilt.

Art. 2. Bis Ende 1907 kann der Finanzminister aus Mitteln der Staatskasse Darlehen bis zum Betrage von zwei Millionen Kronen an Gemeinden und Gesellschaften gewähren, die in Kopenhagen und seiner Umgebung, bezw. in Provinzialstädten und ihrer Umgebung gute und gesunde Wohnungen mit der Maßgabe erbauen, daß ein eventueller Gewinn des Unternehmens den Zwecken der Gesellschaft wieder

zugeführt wird. Die Darlehen sind durch eine dem Finanzminister angemessen erscheinende hypothekarische Eintragung sicherzustellen; Zinsen und Amortisationsquote sind dieselben, wie die in Art. 1 geforderten.

Art. 3. Die Gesellschaften oder Privatpersonen, denen auf Grund der Art. 1 und 2 Darlehen gewährt werden, haben der betreffenden Gemeindeverwaltung jährlich einen Bericht zu erstatten, den die letztere mit ihren Erläuterungen dem Finanzminister einzureichen hat. Derselbe kann die Darlehen mit sechsmonatlicher Frist kündigen, wenn er die Forderungen des vorliegenden Gesetzes nicht für erfüllt erachtet.

Während der erste Teil des Gesetzes, der von der Sanierung ungesunder Quartiere handelt, bis jetzt nur auf dem Papiere steht, sind die Darlehnsgesuche auf Grund des Art. 2 in so großer Zahl eingelaufen, daß über die ausgesetzten zwei Millionen Kronen in kurzer Zeit verfügt war und Forderungen im Betrage von weiteren 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Millionen zunächst zurückgestellt werden mußten. Einen Teil der verfügbaren Mittel haben die oben aufgezählten älteren Gesellschaften erhalten; außerdem sind seit Erlaß des Gesetzes eine ganze Anzahl neuer Gesellschaften entstanden, darunter der auf ähnlichen Grundsätzen wie der Arbeiterbauverein beruhende Bauverein „Godthaaß“, der ebenfalls auf dem Prinzip der Selbsthülfe basierende Bauverein „Enighed“, der Bauverein der Arbeiter der Gasanstalt Frederiksborg, der Arbeiterbauverein in Valby, sämtlich in Kopenhagen, bezw. in dessen Vororten. Auch die Baugesellschaft „Fram“, in Lyngby, einem 12 Kilometer von Kopenhagen gelegenen Dorfe, kommt wohl noch wesentlich Kopenhagener Wohnungsbedürftigen zu gute. Aber auch über die Hauptstadt hinaus, in den Provinzialstädten beginnt die Bewegung Boden zu fassen und sind in den letzten Jahren Vereinigungen entstanden, die ebenso wie die neueren Kopenhagener Bauvereine mit den ihnen vom Staate gewährten Darlehen eine rege und vielversprechende Bauthätigkeit ausüben. Die Folge dieser Bewegung ist gewesen, daß in der Volksvertretung bereits Anträge gestellt sind, den Wirkungskreis des Gesetzes vom 26. Februar 1898 durch Bereitstellung größerer Mittel zu erweitern. Wir sehen also, daß die Arbeiterwohnungsfrage in dem kleinen nordischen Nachbarstaat, der uns in dieser Beziehung schon früher wertvolle Anregungen geliefert hat, auch neuerdings eine Entwicklung nimmt, die dem in Deutschland bis jetzt Erreichten in gewisser Beziehung voraneilt.

## Unhang.

### Die Sanierungsarbeiten des Londoner Grafschaftsrates.

Mit zwei Plänen.



**Programm of Housing Works which are already authorized  
by the London County Council and which will be executed as soon  
as practicable.**

All Improvement Schemes involving rehousing carried out by the London County Council and its predecessor, the Metropolitan Board of Works, have been undertaken under the Artizans Dwellings Acts and the Housing of the Working Classes Acts, 1875 to 1890. Dwellings have also been erected under the Blackwall Tunnel Acts, 1887 and 1888, to rehouse the persons of the labouring class displaced by the formation of the Blackwall Tunnel and its approaches. An explanation of the powers conferred by and the method of procedure under the Housing of the Working Classes Act, 1890, will be found on pages 1 and 2 of the report prepared by Mr. Thomas Blashill, F. R. I. B. A., then Architect to the London County Council, and presented to the Brussels Congress in 1897 by Mr. Owen Fleming, A. R. I. B. A., one of the Assistant Architects to the London County Council.

The general lines followed by the London County Council in the construction of dwellings for the working classes are set forth on pages 2, 4, and 6 of the above mentioned report. A description of the Boundary Street Area follows on pages 3, 6, 7, 8, 9, 10 and 11. The Millbank Site on which dwellings have been and are being erected to accommodate 4,434 persons, is shown on page 8.

Further Statistics of the Boundary Street Area, opened by H. R. H. the Prince of Wales on the 3rd March, 1900, are given in the pages here following: also particulars as to the Millbank Estate and as to other buildings now completed or in course of erection or for which plans are being prepared.

Superintending Architect.

---

<sup>1</sup> Bericht des Superintending Architect Mr. W. E. Riley vom Jahre 1900 mit Ergänzungen vom August 1901.



## I. Boundary Street Estate.

Name of Buildings.	Number of Tenements of						Total Number of Tenements.	Number of Persons provided for	Cost of Buildings, Actual or Estimated.		Value of Land for Housing Purposes.	Total Cost of Land and Buildings.		
	One Room.	Two Rooms.	Three Rooms.	Four Rooms.	Five Rooms.	Six Rooms.			£	s.		£	s.	d.
Streatley Buildings	—	32	24	—	—	—	56	272	15,853	6	3,400	19,253	6	d.
Cleeve	—	7	12	12	1	—	32	206	11,475	14	4,325	15,800	14	7
Marlow	—	—	12	17	5	—	34	258	12,495	0	3,500	15,995	0	0
Chertsey	—	6	14	—	—	—	20	108	5,375	0	1,250	6,625	0	0
Sunbury	—	50	25	5	—	—	80	390	19,800	0	4,000	23,800	0	0
Taplow	—	25	25	—	—	—	50	250	8,925	0	2,730	11,655	0	0
Hinley	—	5	5	—	—	—	10	50	2,227	3	510	2,737	3	3
Sandford	—	5	5	—	—	—	10	50	2,138	9	510	2,648	9	4
Culham	15	20	—	—	—	—	35	110	4,943	5	990	5,933	5	2
Sonning	—	10	15	15	—	—	40	250	8,687	18	7	11,387	18	7
Shiplake	—	—	—	25	—	1	26	212	8,870	0	2,400	11,270	0	0
Iffley	—	5	5	5	—	—	15	90	4,000	0	1,000	5,000	0	0
Hinley	—	45	25	—	—	—	70	330	30,809	12	8,000	38,809	12	4
Walton	—	40	35	—	—	—	75	370	14,166	0	2,500	16,666	0	0
Cookham	—	21	22	10	1	—	54	306	17,367	0	4,325	21,692	0	0
Clifton	—	27	36	7	—	2	72	404	5,303	0	1,300	6,603	0	0
Molesey	—	—	18	2	—	—	20	124	13,248	10	3,350	16,598	10	0
Wargrave	—	45	15	—	—	—	60	270	17,211	0	3,900	21,111	0	0
Laleham	—	35	40	—	—	—	75	380	17,211	0	3,900	21,111	0	0
Hedser	—	50	35	—	—	—	85	410	19,383	0	4,300	23,683	0	0
Benson	—	30	10	—	—	—	40	180	9,814	0	2,000	11,814	0	0
Abingdon	—	75	10	—	—	—	85	360	19,276	0	3,770	23,046	0	0
Goldsmith Row	—	8	12	5	—	—	25	144	7,128	8	1,000	8,128	8	11
Cottages	—	—	—	—	—	—	—	—	9,100	0	1,250	10,350	0	0
Central Laundry	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Totals ...	15	541	400	103	7	3	1,069	5,524	267,597	8	63,010	330,607	8	8

These buildings are now all completed and occupied. — The cost per room varies from £ 68 to £ 109. The cost per cube foot averages about 8¼ d. — The average rent per room per week is about 3.—s. — For additional information on the Boundary Street Estate see pages 3, 6, 7, 8, 9, 10 and 11 of the report presented to the Brussels Congress. —

II. Other Buildings already completed and occupied.

Name of Buildings.	Number of Tenements of			Total Number of Tenements.	Total Number of Persons provided for.	Cost of Buildings, Actual or Estimated.		Value of Land for Housing Purposes.		Total Cost of Land and Buildings.	
	One Room.	Two Rooms.	Three Rooms.	Four Rooms.		£	s. d.	£	s. d.	£	s. d.
Beachcroft Buildings ... Brook St., Lincolne.	—	21	19	—	40	10,481	9 9	1,200	0 0	11,681	9 9
Hughes Fields Cottages ... Hughes Fields, Deptford.	—	71	61	2	134	35,659	11 3	3,720	0 0	39,379	11 3
Dellow Buildings ... Bewley Cable St., Shadwell	—	20 20	30 30	— —	100	23,810	3 10	2,500	0 0	26,310	3 10
Aldwych Buildings ... Cottrell " ... Lindsay " ... Powys " ... Wimbleton " ... Shelton St., Drury Lane.	—	30 — 5 4 6	— — 4 9	— 4 — —	63	19,824	14 11	5,100	0 0	24,924	14 11
Cranley Buildings ... Brooke's Market, Holborn.	—	6	6	—	12	3,016	10 2	750	0 0	3,766	10 2
Albury Buildings ... Ripley " ... Marrow " ... Clandon " ... Green St. and Gun St., Southwark.	13	70	19	—	102	19,215	0 0	3,860	0 0	23,075	0 0

Name of Buildings.	Number of Tenements of				Total Number of Tenements.	Total Number of Persons provided for.	Cost of Buildings, Actual or Estimated.		Value of Land for Housing Purposes.		Total Cost of Land and Buildings.	
	One Room.	Two Rooms.	Three Rooms.	Four Rooms.			£	s. d.	£	s. d.	£	s. d.
Council Buildings ... Yabsley St., Poplar.	—	30	20	—	50	240	15,591	7 0	1,450	0 0	17,041	7 0
Westview Cottages ...	—	6	4	8	} 78	464	29,456	4 2	4,000	0 0	33,456	4 2
Armitage " ...	—	12	8	16								
Collierston " ... Blackwall Lane, Greenwich.	—	12	8	4								
Idenden Cottages ... Blackwall Tunnel Approach, Greenwich.	—	—	—	50	50	400	17,151	12 2	1,500	0 0	18,651	12 2
Dufferin St. Dwellings ... St. Luke.	29	23	4	—	56	174	*6,300	0 0	—	—	6,300	0 0
Borough Road Dwellings ... Southwark.	—	52	32	—	84	400	24,495	0 0	5,000	0 0	29,495	0 0
Parker St. Lodginghouse ... Drury Lane.	—	324 Cubicles			—	324	18,385	6 0	3,750	0 0	22,135	6 0
No. 97 Southwark St. ...	—	12	4	—	16	72	†2,214	0 0	§3,500	0 0	5,714	0 0
Totals ... ..	43	400	258	84	785	4,230	225,600	19 3	36,330	0 0	261,930	19 3
August 1901 ... ..	66	612	422	84	1,184	6,108	308,352	15 11	47,500	0 0	355,852	15 11

\* Including land. † Cost of adapting existing building. § Value of existing building.

III. Millbank Estate.

Name of Buildings.	Number of Tenements of			Total Number of Tenements.	Total Number of Persons provided for.	Estimated Cost of Buildings & plans.	Value of Land for Housing Purposes.	Total Cost of Land and Buildings.	
	One Room.	Two Rooms.	Three Rooms.	Four Rooms.				£	s. d.
* Hogarth Buildings ...	—	21	22	10 and one five room	54	306	£	16,900	0 0
* Leighton ...	—	15	10	—	25	120	£	15,064	0 0
* Millais ...	—	15	10	—	25	120	£	32,500	0 0
* Romney ...	—	35	25	—	60	290	£	7,000	0 0
* Rossetti ...	—	35	25	—	60	290	£	22,393	0 0
* Turner ...	—	43	39	3	85	430	£	54,120	0 0
* Ruskin ...	—	43	39	3	85	430	£	18,893	0 0
Gainsborough (2 blocks) ...	2	38	40	—	80	396	£	19,453	0 0
Reynolds ...	—	40	40	—	80	400	£	32,201	0 0
(2 blocks)	—	100	32	—	132	592	£	24,244	0 0
Lawrence ...	—	40	50	—	90	460	£	2,250	0 0
Macdise ...	—	60	60	—	120	600	£	31,098	0 0
Landseer ...	—	—	—	—	—	—	£	—	—
Mulready ...	—	—	—	—	—	—	£	—	—
Morland ...	—	—	—	—	—	—	£	—	—
Wilkie ...	—	—	—	—	—	—	£	—	—
Totals ...	2	485	392	16 & one five-room tenement.	896	4,434	£	247,973	0 0

\* These buildings are completed and occupied. The remaining buildings are now (August 1901) in course of erection.

The number of Persons provided for on this estate include 1500 to be displaced by the clearance of the insanitary area known as Clare Market, Strand, and 290 to be displaced by the formation of the new street from Holborn to the Strand; in addition to about 70 persons displaced by the formation of the entrance to the estate, and a further 1864 persons if the Bill for the extension of the Westminster Embankment, involving the displacement of persons of the working class, receives the sanction of Parliament.

#### IV. Buildings in course of erection<sup>1</sup>.

For particulars as to the blocks of buildings on the Millbank Estate now in course of erection see page 317.

Brook-street cottages, Limehouse. Erected under the Metropolis (Brook-street, Limehouse) Improvement Scheme, 1883, by which 562 persons were displaced and 281 were to be rehoused; accommodation has already been provided for 200 persons at Beachcroft buildings, Brook-street. (See page 4.)

The buildings consist of 18 two-storey cottages each containing three rooms and a scullery. The tenements are entirely self-contained, and provide accommodation for 108 persons. The average net area of the living rooms is 157 square feet and of the bedrooms 130 square feet. The buildings should be completed in June, 1900, the estimated cost of buildings and plans being £ 4725.10.0 — £ 87.10.2 per room, and 7,90 pence per cube foot. The value of the land is £ 600, or £ 11.2.3. per room and 15,16 pence per square foot. The area of the building is 6040 square feet and of the site 9500 square feet, the proportion covered being 0,636. The estimated average rent per room per week is 2/10 d.

Lowood & Chancery buildings, Cable Street, Shadwell. Erected under the Metropolis (Cable Street, Shadwell) Improvement Scheme, 1886, by which 970 persons were displaced and 485 were to be rehoused: accommodation has already been provided for 530 persons at Cable Street dwellings. (See page 317.)

These are five-storey block dwellings containing 80 self-contained tenements of 138 rooms to accommodate 276 persons. The living rooms average 162 square feet and the bedrooms 117 square feet. The buildings should be completed in October, 1900, the estimated cost of buildings and plans being £ 14 041 or £ 101.14.11 per room and 8,47 pence per cube foot. The value of the land is £ 1160 or £ 8.8.1 per room. The estimated average rent per room per week is 3/3,74 d.

Cobham Buildings. Green Street and Peacock Street, Southwark. Erected under the London (Falcon Court, Borough) Improvement Scheme, 1895, by which 824 persons were displaced and 500 were to be rehoused; accommodation has been provided for 400 persons at Borough Road. (See page 318.)

Five-storey block dwellings containing 60 tenements (self-contained) of 139 rooms, housing 278 persons. The living rooms average 147 feet super.

<sup>1</sup> Jetzt fertig und bezogen.

and the bedrooms 107 feet super. The buildings should be completed in December, 1900, the estimated cost of buildings and plans being £ 13 364 or £ 96.2.10 per room and 9.15 d. per cube foot. The value of the land is £ 2 100 being £ 15.2.2 per room or 3/4 per square foot. The area of the site is 12 500 square feet and of the buildings 5498 square feet, the proportion covered being 0.44. The estimated average rent per room per week is 3/1.2 d.

Wellesley Buildings, Churchway, St. Pancras. Erected under the London (Churchway, St. Pancras) Improvement Scheme, 1895, by which 1095 persons will be displaced; the obligation is to rehouse 580 persons.

Five-storey block dwellings containing 80 tenements (self-contained) of 180 rooms, to accommodate 360 persons. The average net area of the living rooms is 160 feet super and of the bedrooms 110 feet super. The buildings should be completed in March, 1901, the estimated cost being £ 18 570 including plans and all incidentals or £ 103.3.4 per room and 9.48 pence per cube foot. The value of the land is £ 4050, or £ 22.10.0 per room. The estimated average rent per room per week is about 3/8 d.

Adelaide buildings, Ann Street, Poplar. Erected under the London (Ann Street, Poplar) Improvement Scheme, 1893, by which 261 persons were displaced, the obligation being to rehouse 180 persons.

Five-storey block dwellings containing 40 tenements (self-contained) of 95 rooms, accommodating 190 persons. The average net area of the living-rooms is 144 sq. ft. and of the bedrooms 96 sq. ft. The buildings should be completed in October, 1900, the estimated cost being £ 7113 including all incidental expenses, or £ 74.17.6 per room and 8.54 pence per cube foot. The value of the land is £ 860, or £ 9.1.1 per room and 20.7 pence per square foot. The area of the site is 9979 sq. ft., and of the buildings, 3,485 sq. ft., the proportion covered being 0.35. The estimated average rent per room per week is 2 s. 7.64 d.

Toronto and Montreal buildings. Cotton Street, Poplar. Erected under the Blackwall Tunnel Acts, 1887 to 1888. 1210 persons were displaced by the Tunnel works and there was a rehousing obligation of 1261; 1104 persons having been rehoused in other dwellings at Greenwich and Poplar s. p. 318.

Five-storey block dwellings containing 70 self-contained tenements of 180 rooms, to accommodate 360 persons. The average net area of the living rooms is 144 sq. ft., and of the bedrooms 96 sq. ft. The estimated cost of the buildings including all incidentals is £ 12 830, or £ 71.5.7 per room and 7.88 pence per cube foot. The value of the land is £ 1400, or £ 7.15.7 per room and 1 s. 8 1/4 d. per square foot. The area of the site is 16 480 sq. ft., and of the buildings 7094 sq. ft., the proportion covered being 0.43. The buildings should be completed in October, 1900; the estimated average rental per room per week being 2 s. 7.46 d.

#### V. Buildings for which plans are being prepared.

Plans are being prepared for two blocks of dwellings to be erected on the east side of Churchway, St. Pancras<sup>1</sup>. They will contain 100 tenements.

<sup>1</sup> Jetzt im Bau.

ments of 236 rooms, to house 472 persons. The estimated cost of the buildings and plans is £ 27 214 = £ 115.63 per room and 10,21 d. per cube foot. The value of the land is £ 4500, or £ 19.14 per room. The average size of the living-rooms is 153 square feet and of the bedrooms 102 square feet. The estimated average rent per room per week is 3/5,7 d.

Plans are being prepared for two further blocks in Ann Street, to be named Sidney and Melbourne buildings<sup>1</sup>. They will contain 95 self-contained tenements of 220 rooms, housing 440 persons. The minimum area of living-rooms is 144 square feet and of bedrooms 96 square feet. The estimated cost of buildings, including all incidentals, is £ 17916 or £ 81.89 per room. The value of the land is £ 1400, or £ 6.73 per room. The estimated average rent per room per week is 2 s. 7,2 d.

Trafalgar Road, Greenwich (Hardy Cottages). To be erected under the Metropolis (Trafalgar Road, Greenwich) Improvement Scheme, 1883, by which 378 persons were displaced and 190 were to be rehoused.

These are two-storey cottages, 51 in number, each containing three rooms and scullery. The total accommodation provided is 153 rooms for 306 persons. The average area of the living-room is 144 feet super; one bedroom is 110 feet super, and the other 100 feet super. The estimated cost of the buildings including all incidentals is £ 12 573, or £ 82.3.6 per room. The value of the land is £ 1250, or £ 8.3.5 per room. The estimated average rental per room per week is 2 s. 5,7d.

Sheridan, Beaumont and Fletcher buildings, Duke's Court<sup>1</sup>. To be erected to rehouse persons to be displaced by the Clare Market and Holborn to Strand Improvement Schemes by which 6738 persons of the working class will be displaced; the obligation being to rehouse 5950 persons.

Five-storey block dwellings containing 140 self-contained tenements, or 320 rooms accommodating 640 persons. The estimated cost of the buildings and plans is £ 27 807, or £ 86.17.11 per room and 10,19 pence per cube foot. The value of the land is £ 5600, or £ 17.10.0 per room. The estimated average rental per room per week is almost exactly 3/—.

Plans are also being prepared to rehouse 400 persons at Marquis Court in connection with the Clare Market and Holborn to Strand Improvement Schemes. The estimated cost of buildings and plans is £ 20 000 and the value of the land £ 4000.

Herbrand Street Site. Dwellings to be erected under the Holborn to Strand Improvement Scheme by which 3700 persons are to be displaced; the obligation being to rehouse the same number.

Three five-storey block buildings of 160 tenements containing 340 rooms, which provide accommodation for 680 persons. The average area of the living rooms is 151 sq. ft., and of the bedrooms 108 sq. ft. The estimated cost of the buildings and plans is £ 31 254, or £ 91.18.5 per room and 9,03 pence per cube foot. The value of the land is £ 7000 or £ 20.11.9 per room. The estimated average rental per room per week is 3 s. 1 d.

Plans are also being prepared to accommodate about 2500 of the per-

<sup>1</sup> Jetzt im Bau.

sons displaced by the Holborn to Strand Improvement Scheme on the Reid's Brewery site in Clerkenwell-road. The estimated cost of the buildings and plans is roughly £ 146 000 and the value of the land £ 45 000.

### Mill Lane lodging house and cottages.

To be erected under the London (Mill Lane, Deptford) Improvement Scheme, 1892, by which 715 persons were displaced, the obligation to rehouse being 550.

Plans are being prepared for a men's lodging house of the well known type erected in various parts of London by the „Rowton Houses, Ltd.“ The following description may be interesting:

The Entrance is central and gives access to dining-room on the right, to smoking-room and to reading room on the left.

The Office commands the entrance for lodgers and for staff, and is arranged close to the Superintendent's quarters.

The Dining-room is planned so as to have a central area for light and air and is well lighted from sides and roof. Four large cooking ranges are provided. Attached to the dining-room are the lodgers' scullery and lodgers crockery room.

The Shop for sale of hot and cold viands is placed in a convenient position in the dining-room with a direct servery thereto and easy communication to kitchen in rear.

The Smoking-room is arranged on the Mill Lane frontage and will be well lighted and have cross ventilation.

The Reading-room is approached from two main corridors and is of a convenient shape and well lighted by side and top lights. This room will also have cross ventilation.

The accommodation in the dining, reading and smoking-rooms is as follows:

No. of lodgers.	Area in super feet.			Super feet per lodger.			Total sup. ft. per lodger.
	D.rm.	R.rm.	S.rm.	D.rm.	R.rm.	S.rm.	
799	5538	3079	2080	7.06	3.85	2.60	13.51

The Lockers, 800 in number, are 1 foot 6 inches by 1 foot 6 inches by 3 feet high and are placed in close proximity to the dining-room.

Shops for shoemaker, tailor and barber, are provided between reading-room and locker room.

The lavatories are situated centrally between two main staircases to dormitories, one wash-hand basin is provided to every 10 lodgers; feet-washing troughs and baths and two dressing-rooms are provided adjoining the lavatories.

The Lodgers' wash-house is placed at the south end of building on the ground floor, and is directly over the heating chamber.

The Staff quarters are on the ground floor at the north end and partly on the east frontage. The superintendent is provided with 2 sitting-rooms, 2 bedrooms, kitchen, bath and W. C. Accomodation for the female staff consists of 1 common sitting-room and 5 bedrooms.



The scullery, shop, store, kitchen, larder and linen store are placed in suitable positions in this part of the building. A separate trade entrance is also provided.

For the day staff, a bed-maker's day room is provided in the basement.

In the basement also is provided a soiled linen room, crockery store, general store, lodger's parcel room, coal cellars and heating chambers.

Dormitories. Two principal staircases, leading to the dormitories, and in addition, one emergency staircase, are provided so that it will be practically impossible for all to be blocked in event of fire.

Each cubicle is five feet wide, and about 7 feet 3 inches long and is provided with a window, ample means of through ventilation being thus secured. Two cubicles on each floor will be occupied by the resident male staff.

The Dormitory Corridors are 4 feet 9 inches wide.

4 W. C's and 2 Sinks for night use are provided on each of the five dormitory floors.

A Lodger's promenade is provided over the reading-room and part of dining-room and is approached from one of the staircases.

The estimated cost of the buildings and plans is £ 65 778; of the furniture £ 3500; and the value of the land is £ 2200.

The charge will be sixpence per lodger per night.

Plans are being prepared to accommodate 144 persons in 24 three-room self-contained cottages each with a small yard or garden in rear. The estimated average rental per room per week is 2/4 d. or 7/- per cottage. The estimated cost of buildings and plans is £ 5365, or £ 74.10.3 per room. The value of the land is £ 1000 or 13.17.9 per room.

Battersea Bridge buildings<sup>1</sup> are to be erected under the Bridges Act, 1884, of the Metropolitan Board of Works to comply with an obligation to rehouse 170 out of 190 persons displaced by the improvement.

Plans are being prepared for five-storey block dwellings to accommodate 270 persons in 65 tenements of 135 rooms and also for 2 two-storey double cottages for 16 persons in 4 tenements of two rooms each. The average area of living-rooms is 147 square feet and of bedrooms 105 square feet. The estimated cost of buildings and plans is £ 15 460 or £ 108.2.3 per room, and 9.27 pence per foot cube. The value of the land is £ 1350, or £ 9.8.10 per room. The estimated average rent per room per week is about 3/3½ d.

Totterdown Fields Site, Lower Tooting. The Council, on the 23rd January, 1900, decided to purchase this site in the open market, consisting of about 38½ acres, under Part III of the Housing of the Working Classes Act, 1890, at the price of £ 1150 per acre. It is situated at the Tooting terminus of the Council's tramways, fronting the eastern side of the main road. There are two railway stations, one half a mile away, and the other about a mile away, from which there are services of workmen's trains to the City and West End.

<sup>1</sup> Jetzt im Bau.

The site, which is of good gravel soil and about half a mile long by 1—8 mile wide will be opened up by the construction of longitudinal roads 45 feet wide with subsidiary longitudinal roads 40 feet wide. Trees will be planted along the sides of the 45 foot roads and the trees already on the site will be kept as far as possible. The roads will not, generally speaking, continue in a direct line for more than 300 yards, but will be broken by cross roads 40 and 45 feet wide. About 1244 two-storey cottages of various classes will be built. Separate gardens will be provided to each tenement and on an average not less than 30 cottages will be built to the acre. The total cost of land, roads and buildings is estimated at about £ 410 000. About 8500 persons will be accommodated.

The resolution to purchase this site is the first definite step taken by the London County Council in the direction of providing on a large scale healthy cottage homes in the suburbs for working men, without having first incurred an obligation as in Improvement Schemes, as opposed to the erection of block dwellings in the centre of the Metropolis which is generally done under obligation and on land „written down“ from „commercial“ to „housing“ value<sup>1</sup>.

Maypole Alley, Borough High Street (Women's Lodging House)

Plans are being prepared for a women's lodging house to accommodate about 475 persons on the Maypole Alley site at an estimated cost of about £ 50 000 for buildings and plans, the value of the land being £ 11 500. The charge will be sixpence per night.

Plans are being prepared for buildings to be erected on a site in Preston's Road, Poplar, part of which will be devoted to rehousing the 269 persons proposed to be displaced by the London (Burford's Court, Tucker's Court and Favonia Street, Poplar) Improvement Scheme, 1899. Accommodation will be provided for 1220 persons in 250 tenements of 610 rooms at an estimated cost for buildings and plans of £ 49 500 or £ 80.16.5 per room. The value of the land is £ 5000 or £ 8.3.11 per room.

Godolphin School Site, Hammersmith. Plans are being prepared for buildings on the Godolphin School site to accommodate about 1200 persons at an estimated cost of roughly £ 63 500 for buildings and plans. The cost of the land is about £ 7000.

To sum up, the Council have provided in completed buildings 1908 tenements accommodating 10 060 persons at a cost for land, buildings and plans of £ 609 438.7.11<sup>2</sup>. Buildings are in course of erection to accommodate 5700 persons in 1190 tenements at an estimated cost of £ 311 886.10.0 (including land). In buildings for which plans are in course of preparation 20 562 persons will be accommodated at an estimated cost of £ 1 132 462 (including land)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Ein weiterer Schritt in dieser Richtung geschah im Dezember 1900 mit der Erwerbung von Norbury Estate außerhalb der Grenzen der Grafschaft.

<sup>2</sup> Jetzt (August 1901) sind 2647 Wohnungen für 13 618 Personen mit einem Kostenaufwand von £ 804 854.7.0 fertiggestellt.

<sup>3</sup> Weitere, 55 304 Personen umfassende Pläne sind ins Auge gefaßt.

The net estimated cost of the clearance of insanitary areas now being dealt with is £ 607 900, and of insanitary areas about to be dealt with £ 506 900. In addition, the Council is contributing £ 90 100 towards the cost of carrying into effect twelve schemes undertaken by several local authorities. This cost of clearance forms a charge upon the rates as explained on page 2 of the report presented to the Brussels Congress.

2<sup>1</sup>.

Le 9 Août, 1900.

Monsieur,

Référant au compte rendu exposé par le rapport de Monsieur Rostand, p. 17, et aux observations postérieures de Monsieur G. Picot durant la discussion de ce résumé au Congrès International des habitations à bon marché, insinuant que le Conseil du Comté de Londres n'arrivait pas à obtenir un résultat correspondant au capital employé aux habitations ouvrières, je vous remets ci-joint pour votre information un relevé de toutes les opérations effectuées par le Conseil, qui démontre clairement l'inexactitude de ces observations. Le compte rendu indique le montant net p. c. du bénéfice réalisé sur le total des dépenses comprenant terrain, constructions et toutes dépenses imprévues.

Le tableau I. indique le résultat des opérations du Conseil sur les emplacements laissés par le Conseil précédent, „The Metropolitan Board of Works“, après que plusieurs efforts avaient été fait d'en disposer par vente publique à des entrepreneurs, mais comme le terrain était seulement vendu sous condition d'y élever des habitations ouvrières, il n'y avait pas acheteur; même dans ces circonstances un bénéfice de 2.62 p. c. a été obtenu.

Le tableau II. traite sur les bénéfices réalisés sur des emplacements où le Conseil decida de bâtir lui-même au lieu de laisser ce soin à des entreprises particulières pour pourvoir les logements nécessaires, et dans ce cas-ci, cela a produit 3.77 % tandis que 3.76 % sont seulement nécessaire pour éviter un déficit.

On arrive à ces chiffres en prenant les montant % sur le montant total des dépenses du revenu net, après avoir déduit toutes pertes de loger, la valeur des logements occupés par les gardiens, l'inspection, la réalisation des logers après avoir payé les contributions, les taxes, l'eau, les assurances et les dépenses imprévues, et après avoir contribué à un fond de réserves pour les réparations et renovations, qui laisse toujours à l'avoir une bonne somme.

Veuillez agréer Monsieur, l'assurance de ma considération distingué.

(Sd.) W. E. Riley.

M. Jules Challamel,  
Secrétaire Général  
Congrès International des Habitations  
à Bon Marché, 1900.

<sup>1</sup> Schreiben des Superintending Architect des Londoner Graßchaftsrates an das Bureau des Pariser Internationalen Arbeiterwohnungscongresses von 1900.

## Conseil du Comté de Londres — Maisons Ouvrières.

Relevé montrant le produit du Revenu Net, le Capital Total Dépense, et le Produit Net %.

I. Emplacements sur lesquels le Conseil était forcé de bâtir comme il n'y avait pas d'acheteurs pour le terrain.

Immeubles	Revenu net	Total des Dépenses	Profit Net %
	£	£	
Beachcroft Buildings Brook St. . . . .	362	11,681	3.10
Brook Street cottages . . . . .	187	5,325	3.51
Hughes Fields, Deptford . . . . .	975	39,380	2.47
Trafalgar Road, Greenwich . . . . .	517	13,023	3.97
Council Buildings, Poplar . . . . .	391	17,041	2.29
East Greenwich Cottages . . . . .	692	33,456	2.07
Idenden Cots. E. Greenwich . . . . .	504	18,652	2.70
Totals	3,628	138,558	2.62

II. Emplacements sur lesquels le Conseil a choisi de bâtir.

Immeubles	Revenu net	Total des Dépenses	Profit Net %
	£	£	
Cotton Street, Poplar . . . . .	552	14,230	3.88
Cable Street, Shadwell . . . . .	956	26,310	3.63
Lowood & Chancery Buildings . . . . .	975	15,261	3.77
Shelton Street, St. Giles' . . . . .	894	24,925	3.59
Boundary Street Estate . . . . .	11,598	316,718	3.66
Millbank Estate . . . . .	9,801	249,392	3.93
Goldsmith's Row. . . . .	267	8,128	3.28
Brooke's Market. . . . .	166	3,766	4.41
Green St. & Gun St. . . . .	956	24,843	3.65
Borough Road . . . . .	908	29,495	3.08
No. 97, Southwark Street . . . . .	204	5,116	3.98
Ann Street, Poplar. . . . .	287	7,973	3.60
Green St. & Pocock St. . . . .	578	15,464	3.74
Wellesley Buildings . . . . .	938	22,620	4.15
Parker St. Lodging House . . . . .	969	22,136	4.38
Dufferin St., St. Luke's . . . . .	264	6,300	4.19
Totals	29,913	792,677	3.77

La Revenu Net est la balance du revenu deduction faite de toutes dépenses et pertes de logers (comprenant logement des gardiens etc.) et après avoir contribué au fonds de réserve.

Le Capital Total Dépense est le total des dépenses sur terrain et constructions, comprenant des plans et de toutes dépenses imprévues.

Zu Schriften d. Ver. f. Socialpol. Bd. 97. Anhang.



