

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000299603

Die

Wohnungsfrage

von

Dr. Eugen Säger,

Mitglied des Reichstags und der Bayerischen Kammer
der Abgeordneten.

F. Nr. 24 495

1875

~~~~~  
Erster Band.  
~~~~~



Berlin - 1902.

Verlag der Germania, Actien-Gesellschaft für Verlag und Druckerei,

B. 91
59



~~II 7884~~

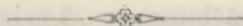
11-351767

Akc. Nr.

~~230~~ / 52

~~3PK-3-84 / 2018~~

Inhaltsverzeichnis.



Die Thatsachen der Wohnungsnoth. Allgemeines. Die Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik 1886. Miquel über die Gesamtergebnisse. Aus der Wohnstatistik. Die allgemeinen Verhältnisse des Städtebaues. Die Bebauungsziffer und ihr Wachstum. Wohndichtigkeit 7. Verhältniß der Zunahme der Wohngebäude zur Zunahme der Bevölkerung. Kellerwohnungen, normalbewohnte Häuser. Miethkasernen. Vermehrung der großen Anwesen. Die Wohndichtigkeit in umgekehrtem Verhältniß zur Wohnungsgröße. Verhältniß der Wohnungen mit heizbaren Zimmern, Verhältniß ihrer Bewohner, Unterschied zwischen Osten und Norden, Süden und Westen. Die Zustände in Berlin 10. Die Zustände in München 14, ständige Miethsteigerung, die Herberge. Wohnverhältnisse der bayerischen Eisenbahner 19. Zustände in Nürnberg, in Karlsruhe, Stuttgart, Frankfurt a. M., Straßburg, Hamburg, im westfälischen Industriebezirke. Göhre über die Arbeiterwohnungen in Chemnitz 29. Die Wohnungen der Heimarbeiter im Sonnenberger Industriebezirk in Thüringen. „Ein Gang durch Sammer und Noth“ 34.

Die Untersuchung über das Wohnwesen in Basel. Wirthschaftliche Ursache für die Aftvermiethung. Der Wohnraum um so theurer, je kleiner und schlechter die Wohnung. Die Wohnungsuntersuchung der Stadt Bern 42, besonders im Vergleich der 3 sozialen Schichten. Das Wohnwesen in Wien und Oesterreich 51. Wohnungselend daselbst, Zusammenhang zwischen Wohnung und Sterblichkeit. Wohnungselend in Paris. (Italien, Campagna, Neapel, Palermo.)

Die Miethpreise der Arbeiterwohnungen, 65. Die Wohndichtigkeit im umgekehrten Verhältniß zur Wohnungsgröße. Miethpreise aus Großstädten. Verhältniß zwischen Miethen und Einkommen. Das Schlechteste am theuersten.

Die Wohnungsnoth auf dem Lande, 70. „Die Sittlichkeit auf dem Lande.“ Sittliche Verwahrlosung der ländlichen Arbeiterbevölkerung durch unzureichende Wohnungen. Je weiter nach Osten, je schlimmer. Trakehnen. Die Biegearbeiter. Mettlach.

Zusammenfassung und Ursachen der Wohnungsnoth, 75. Massencharakter der modernen Wohnungsnoth. Mangel an Kleinwohnungen, schlechter Zustand derselben und überhohe Preise. Die zwei spezifischen Ursachen der modernen Wohnungsnoth: Wachstum der Städte, Zurückbleiben der Wohnungsproduktion. Lieber schlechte Wohnungen als sonstige Herabdrückung der Lebenshaltung. Schmoller über die Hauptursachen der Wohnungsnoth. Haupt-Nothstände, 39: 1. großer Mangel an Kleinwohnungen, 2. das Schlafgängerwesen, 3. starke Ueberfüllung der Wohnungen, 4. überhohe Miethpreise.

Bedeutung der Wohnungsfrage für unser Volk, 91. Beaconsfield. Wirkung auf das Familienleben, auf die Sittlichkeit, Trunksucht, Sterblichkeit, ansteckende Krankheiten und Tuberkulose, Alkoholismus, Wehrkraft. Gnauck-Kühne über das Schlafstellenwesen. B. N. Huber. Die Wohnungsreform eine Kulturanfuge erster Ordnung.

Die Wohnungsgesetzgebung im Auslande, 104. Die Vereinigten Staaten Nordamerikas. Rußland. Oesterreich. Italien (Zustände im alten Rom). Schweiz (Untersuchungen von Winterthur und St. Gallen). Dänemark. Frankreich, Herrschaft des freien Spiels der Kräfte, Thür- und Fenster-Steuer, Unwirksamkeit der Wohnungsgesetzgebung aus Mangel an staatlichem Zwang. Belgien, 113. Untersuchungen von 1843. Eingreifen der Regierung mittelst der staatlichen Sparkasse, die Baugenossenschaften Darlehen gibt.

Wohnungsnoth und Wohnungsgesetzgebung in England, 119. Wohnungselend. Untersuchungen von 1814, Saffesbury, Slums, General Booth. Umschwung des öffentlichen Geistes, Demokratisirung des Wahlrechts, Gemeindegewerkschaften. Wahlreform von 1832. Ihre Wirkungen auf die Sozialreform. Das englische Wahlrecht. Das Ortsverwaltungsgesetz von 1882. Der Londoner Grafschaftsrath. Die Gesundheitsgesetzgebung, 127. Das Gesetz von 1875 und von 1891. Die Wohnungsgesetzgebung. Niederreißen ungesunder Quartiere und Aufbau neuer. Entschädigungs-Grundsätze. Das Gesetz von 1890. Der Begriff Arbeiterwohnung. Das Enteignungsrecht. Boundary Street-Improvement, 134. Birmingham, Manchester, Glasgow, Liverpool. Das Schlafgängerwesen, 138. Common lodging-houses. Das Arntonhanse. Gesetzliche Erleichterungen für den Erwerb von Kleinhäusern. Die Thätigkeit der reinen Selbsthilfe. Baugenossenschaften der Arbeiter. Kapitalkrisen Baugesellschaften und Stiftungen. Ihre wohlthätige Wirkung auf die Arbeiter. Wirksamkeit der Nächstenliebe.

Die Wohnungsfrage in Deutschland bei den Regierungen und Parteien, 148. Mittelalterliche Wohnungszustände. Die Wohnungsfrage in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Robbertus. A. B. Huber, die latente Genossenschaft. Die Wohnungspolitik des jungen Liberalismus, laissez faire, 151. Schulze-Delitzsch. Keine Selbsthilfe. Die Manchesterlehre. Volle Entfesselung des Kapitalismus. Stellung der Sozialdemokratie zur Wohnungsfrage. Keine Staatshilfe. Stellung der Sozialdemokratie zur Sozialreform. Schippel, Bebel, „großer Kladderadtsch“, 156. Engels und seine Schrift zur Wohnungsfrage: die bürgerliche Gesellschaft kann dieselbe nicht lösen. Vermittelung zwischen Liberalismus und Sozialdemokratie. Gleichgewicht zwischen den Sonderinteressen des Einzelnen und den Interessen der Gesamtheit. Verbindung von Selbsthilfe mit öffentlicher Hilfe (Schäffle

über die Unduldsamkeit der Manchester-Partei). Wandlung in der Wirtschaftspolitik des Liberalismus, 163. Die Katheder-Sozialisten und ihr erstes Auftreten, der Verein für Sozialpolitik, Miquel über die Nothwendigkeit gesetzgeberischer Hilfe nationalliberale Geständnisse über ihre Wirtschaftspolitik, 165). Wandlung in der Haltung der Sozialdemokratie. Kampf zwischen der alten revolutionären Partei und der reformerischen Richtung. Engels, Bebel, Cohn. Streit zwischen Singer und Wurm über die Baugenossenschaften, 170. Gemeinde-Programm der Sozialdemokraten der Provinz Brandenburg. Gemeindeprogramm der sächsischen Sozialdemokraten, der Münchener sozialdemokratischen Partei, der Hamburger Sozialdemokraten. Die öffentlich rechtliche Beschränkung des Privateigentums keine spezifisch sozialdemokratische Forderung.

Die Vorschläge von Schäffle und Lechler, 175: nationale Wohnungsreform, Organisation des Wohnungsbaues durch Staats- und Reichshilfe, staatliche Baupfandbrief-Anstalten. Die Vorschläge von M. Brandts, 178: das Einfamilienhaus und Kleinhans, Aufgaben der Städte, Aufgaben des Staates zur Flüssigmachung großer Mittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Begriff der gemeinnützigen Baugesellschaft. Liebrecht über Brandts Vorschlag: („Nationale An siedelung und Wohnungsreform“ von Latsch und Teudt, Dezentralisation der Industrie und Hemmung der Großstadtbildung durch ländliche Massenansiedelung mit ausgiebiger Staatshilfe. Industrie-Wohnstraßen) Beschlüsse des Delegirtentages der katholischen süddeutschen Arbeiter-Vereine, 186, des Delegirtentages der evangelischen Arbeiter-Vereine.

Die Wohnungsfrage in Bayern, 188. Antrag des Centrums. Die Wohnungsfrage in Preußen, Antrag Hitze-Weihe über Arbeiter-Mentengüter. Die Wohnungsfrage im Reichstage. Antrag Hitze-Bichler. Antrag der evangelischen Arbeiter-Vereine. Verhandlungen vom Januar 1901. Der Verein „Reichswohnungs-gesetz“; sein Programm. Die preußischen Wohnungserlasse vom 19. März 1901. Ihr Inhalt und Kritik derselben.

Ansprüche von Gesundheit und Sittlichkeit an die Wohnungen, 203. Luftraum, Lichtzufuhr, Aborte, Ansprüche in den verschiedenen Gesetzgebungen u. s. w. Kellerwohnungen.

Die amtliche Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht, 208. Ihre Nothwendigkeit, ihre dreifache Aufgabe. Wohnungskommission, gemeindlicher und staatlicher Wohnungsinспекtor. Städtisches Wohnungsamt mit Wohnungsstatistik und Wohnungsnachweis. Die freiwillige Wohnungsinспекtion. Ihr Vorbild in Straßburg, Elberfeld, Köln, Essen. Die Aufgaben der Wohnungsinспекtion in Zürich.

Polizeiliche Vorschriften über Wohnwesen und Wohnungspflege, 217. Ihr Umfang und Inhalt. Hessen, Hamburg, Elsaß, Preußen. Württemberg, Baden, Sachsen, Bayern. Verordnung der Regierung von Düsseldorf 895, Verordnung der preußischen Regierung über die Unterbringung von Arbeitern in Massnquartieren 1901. Das hessische Gesetz 1893, 222. Die Hamburger Wohnungspflege 1899. Die Dresdener Wohnungs-Verordnung 1898. Das sächsische Baugesetz 1900. Die bayerische Verordnung von 1901, 227. Der Baseler Wohnungsgesetzentwurf. Die Weiterbildung der staatlichen und städtischen Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht. Der ergänzende Wohnungsbau.

Außere und innere Einrichtung der Arbeiterwohnungen, 231.

Die verschiedenen Häusertypen. (Zentralstellen für Baupläne, für Gründung von Baugenossenschaften, Kauf- und Miethserträge u. s. w.) Einfamilienhaus, Doppelhaus, vierfaches Haus, Reihenhause. Vorschriften über Zimmergröße, Küche, Abort, Stall, Keller, äußere Architektur und Vorgarten. Hauseintheilung und Miethpreis. Schwabe'sches Gesetz. Die Meyer'sche Stiftung in Leipzig. Ihre Hauseintheilung. Einfamilienhaus und Massen-Miethhaus. Vorzüge des Einfamilienhauses. Deutsche und Engländer. Das zentralisierte große Haus, besonders für Ledige in den Großstädten. Arbeiterviertel. Innere Einrichtung der Arbeiterwohnungen, Schonung der Wohnung, Erziehung zur Werthschätzung einer besseren Wohnung.

Der Kleinwohnungsban, 244. Wer soll bauen? Wohnungsban durch die Gemeinde. Organisation der Wohnungsbedürftigen durch Selbsthilfe unter Mitwirkung von Staat, Gemeinde und Gesetzgebung. Eigenthums- oder Miethhaus? (Die Arbeiterstadt in Mülhausen.) Der Arbeiter als „Hausktyrann.“ Erfahrungen zu Gladbach, Basel, u. s. w.

Der Ban von Arbeiterwohnungen durch Arbeitgeber, Gemeinden und Stiftungen, 250. Der Wohnungsban durch Arbeitgeber. Die preussischen Staatsbergwerke und die anderen Verwaltungen. Ihre Bedingungen für Baudarlehen. Sachsen, Württemberg, Baden. Bedingungen der bayerischen Eisenbahnverwaltung, die Bau-Genossenschaften der bayerischen Eisenbahner. Thätigkeit der Reichsverwaltung, der Großindustrie. Der Wohnungsban durch die Gemeinden Düsseldorf, Freiburg (die Freiburger Beurbarungs-Gesellschaft), Bern. Oeffentliche Logierhäuser. Das Vorbild Englands.

Der gemeinnützige Wohnungsban, 265. Seine Kennzeichen. Nothwendigkeit seiner Prämierung durch Unterstützung aus öffentlichen Mitteln. Brandts über den gemeinnützigen Wohnungsban. Festhaltung der wirtschaftlichen Grundlage des Unternehmens.

Der gemeinnützige Wohnungsban durch Gesellschaften, Genossenschaften und Stiftungen, 269. Entwicklung des Genossenschaftswesens. Schulze-Delitzsch als Hinderniß der Theilhaft. Stellung der Sozialdemokratie. Standesstolz des Arbeiters. Baugenossenschaften, Bau- und Sparvereine. Verwaltung im Ehrenamt. Beschränkungen bei Uebergang der Häuser zum Eigenthum. Liebrecht über die Baugenossenschaften. Betheiligung der Arbeitgeber für ihre Arbeiter. Beamten-Baugenossenschaften, Bauschwindel. Der genossenschaftliche Bau von Eigenhäusern mit Beschränkung der Rechte des Eigenthümers. Die Genossenschaft mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung der Häuser als Ziel der Entwicklung. Die beiden Verbände der Baugenossenschaften. Verbreitung der Baugenossenschaften. Thätigkeit der Konsumvereine in England und Hamburg. Arbeiterheim in Bielefeld. Vereine in München, Ostheim bei Stuttgart, Meyer'sche Stiftung in Leipzig: der Miethzins $\frac{1}{7}$ des Einkommens. Die Baugenossenschaften in der Rheinprovinz.

Mitwirkung der Gemeinden beim gemeinnützigen Wohnungsban, 285. Art der Mitwirkung und Beispiele. Rückkaufsrecht. Verbürgung für die zweite Hypothek. Die englische Bauleihe. Das Erbbaurecht, 293. Mannheim, Leipzig. Erbbaurechtliche Verträge und Bedingungen zu Frankfurt a. M. Der Gemeinde-

Sozialismus, 302. England, Nordamerika. Aufgaben des Gemeindefozialismus als Kulturfaktor. Seine Anwendung auf die verschiedensten Gebiete. Die wichtigsten wirthschaftlichen Forderungen des Gemeindefozialismus. Der Volkspalast in Ost-London.

Die öffentlichen Sparkassen und der gemeinnützige Wohnungsbau, 307. Die Sparkasse als Volks-Hypothekenbank. Neuere Reformbestrebungen. Die belgische Staatsparkasse. Beispiel einiger Städte. Verfahren in Hannover und der Rheinprovinz. Arbeiterwohnungen eine gute Kapitalanlage. Vorschläge des Rheinischen Vereins zur Beleihung von Arbeiterwohnungen durch Sparkassen, durch ihren Reservefonds und die jährlichen Ueberschüsse. Ueberschreitung der Mündelsicherheit. Umfassende Wirkung der Bezirksparkasse zu Homburg-Pfalz.

Der gemeinnützige Wohnungsbau und die öffentlichen Versicherungen, besonders die Invalidenversicherung, 315. Allmähliges Wachsthum dieser Thätigkeit der Invalidenversicherung. Renten- und Kontrollstellen zur Lokalisierung der Aufsicht. Die Unfallversicherung, die Krankenkassen. Oesterreich. Thätigkeit der Versicherungsanstalt Hannover.

Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Ermäßigung der öffentlichen Steuern und Gebühren, 324. Begriff des Kleinwohnungsbaues in England, Frankreich. Erleichterungen in Oesterreich, England, Belgien, Dänemark, Hamburg, Preußen. Anlag: der Grund- und Haussteuer nach dem gemeinen Werthe. Bayern. Ermäßigung der Besitzwechselgebühr. Verkehrte Anlage der Straßen- und Kanalbeiträge.

Die sozialpolitische Bedeutung der Baugenossenschaften, 333. Wachsthum des eigenen Kapitals. Einwirkung auf den Wohnungsmarkt. Erzieherische Wirkung. Verwaltung im Ehrenamt. Liebrecht über die Arbeiterbaugenossenschaften. Die unsehaften Arbeiter. Schwerer Schaden für den Arbeiterstand durch die abwehrende Haltung der Sozialdemokratie.

Die Erbauung von Arbeiterwohnungen auf dem Lande, 340. Ansiedelung durch Vereine, Genossenschaften und Sparkassen. Mangel an landwirthschaftlichen Arbeitern Vergleich der Lebenshaltung der groß-, mittelstädtischen und Landarbeiter. Wirkung der Sparkassen und Raiffeisenvereine. Die landwirthschaftlichen Berufsgenossenschaften. Württemberg, Ostelbien. Arbeiter-Rentengüter. (Die preußische Rentengutsgesetzgebung). Die Versuche sie für Arbeiter-Rentengüter zu verwenden. Antrag Hize-Weihe. England.

Druckfehler.

Auf Seite 255 Zeile 6 v. u. lies La im statt Laien.

Die Thatfachen der Wohnungsnoth.

Allgemeines. Die Klagen über schlechte Wohnungen und Wohnungsnoth sind schon alt, haben sich aber mit dem raschen Wachsthum der Industrie und besonders der Städte auch in Deutschland seit Jahrzehnten stark vermehrt. Die ersten eingehenden Untersuchungen hierüber wurden vom Verein für Sozialpolitik 1886 für einige Großstädte, besonders für Berlin, Breslau, Leipzig, Frankfurt a. M., Bochum, Elberfeld, Essen, Chemnitz, Osnabrück und Straßburg veranstaltet, verbunden mit Untersuchungen über die Wohnungszustände in Frankreich und England.*)

Die Veröffentlichung dieser Untersuchungen wurde von Miquel, damals Oberbürgermeister von Frankfurt, mit einer zusammenfassenden Einleitung versehen, in welcher er sagte: Gegenüber den Thatfachen könne nicht allgemein von Wohnungswucher gesprochen werden. Indeß fehlte es leider auch nicht an Wohnungsmißständen, welche diesen Namen voll verdienen. „In vielen Städten gibt es eine Klasse von Hausbesitzern, welche die ihnen in der Regel infolge hypothekarischer Beleihung zugefallenen Häuser für Arbeiterwohnungen einrichten und die Wohnungsnoth in einer bisweilen empörenden Weise ausbeuten, sowohl durch die Höhe der Miethpreise als durch die gänzliche Verwahrlosung der Wohnung, durch die auf alle Weise beförderte Ueberfüllung derselben, durch die geradezu wucherischen sonstigen Bedingungen des Miethvertrags.“

*) Die Ergebnisse sind zusammengestellt in den „Schriften des Vereins für Sozialpolitik“, Band 30 und 31, 1886, mit dem Sondertitel: „Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in den deutschen Großstädten“. Der Fragebogen, welcher den Untersuchungen zu Grunde lag, findet sich Band 31, S. 7, die heute noch werthvolle Zusammenstellung, welche Neefe damals über die Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Städte machte, Band 30, S. 161—199.

Weiter sagt Miquel: „Nach meiner Ueberzeugung ist klar erwiesen, daß in den deutschen Großstädten für die unbemittelten Volksklassen eine ständige Wohnungsnoth in einem größeren oder geringeren Grade vorhanden ist, hervorgerufen oft und regelmäßig durch den Mangel an einer genügenden Zahl kleiner Wohnungen, immer aber durch die unverhältnißmäßige Höhe der Miethpreise für gesunde kleinere Wohnungen, und durch den dadurch bedingten Rückgriff auf ungesunde Lokalitäten und durch die davon abhängige Ueberfüllung der kleineren Wohnungen.“ Für einen großen Theil der Großstädte passe die Schilderung, welche für Leipzig gegeben wurde: „daß daselbst zu wenig kleine Wohnungen seien, daß die vorhandenen zu theuer, zu schlecht, ungesund und zu dicht bewohnt seien und daß dadurch die armen Familien gezwungen würden, überhaupt mit den schlechten und theuern Wohnungen vorlieb zu nehmen, in den meisten Fällen auf den Besitz einer eigenen Wohnung zu verzichten und entweder selbst in Astermiethen oder in Schlafstellen zu gehen oder viele fremde Familienbestandtheile in die eigene Haushaltung aufzunehmen.“*)

Inzwischen sind die Zustände nicht besser, sondern schlimmer geworden, weil außer kleinen und vereinzeltten Polizeivorschriften im Verhältniß zum Umfang des Nothstandes fast nichts in dieser Frage geschehen ist.

Aus der Wohnstatistik. Ehe wir nun die Untersuchungen geben, welche aus einzelnen Städten und Bezirken vorliegen, müssen wir die allgemeinen Verhältnisse des Städtebaues streifen. Dabei springen sofort zwei große Thatsachen in die Augen:

1. daß der Häuserbau an sich schon hinter dem Zuwachs der Bevölkerung zurückgeblieben ist und daß

2. in den Großstädten die Zahl der großen Häuser ständig wächst.

Die Folge dieser beiden Thatsachen ist, daß die Menschen sich in wachsender Zahl in den Häusern zusammen drängen müssen, daß also die Behausungsziffer, d. h. die durchschnittliche Bewohnerzahl eines bewohnten Gebäudes, sich ständig erhöht. Das gilt besonders für die Städte in Deutschland, Oesterreich, Frankreich, Italien usw. In England, Belgien und Nordamerika wird immer noch das Ein- oder Zweifamilienhaus bevorzugt.

*) Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik, Band 30, Einleitung XVI.

Das Wachstum der Behausungsziffer in den größeren deutschen Städten zeigt folgende Tabelle*):

	Es kamen auf ein bewohntes Gebäude			
	Bewohner		Haushaltungen	
	1880	1890	1880	1890
Berlin	44,9	52,6	10,3	12,3
Hamburg	16,2	20,1	3,7	4,5
Breslau	32,2	35,4	7,5	8,2
München	19,2	22,4	4,5	5,1
Dresden	32,6	27,4	7,5	6,3
Leipzig	38,6	25,4	7,7	5,4
Köln	13,5	13,9	2,8	3,0
Frankfurt a. M.	15,4	16,7	3,2	3,5
Magdeburg	26,7	27,4	5,8	6,0
Königsberg	27,7	29,5	6,1	6,4
Görlitz	23,0	22,1	5,6	5,7
Kiel	18,7	19,7	3,9	4,0
Hannover	17,9	18,5	3,8	3,9
Halle	21,3	21,9	4,7	4,8

Am stärksten ist die Behausungsziffer in Berlin gewachsen. Im Jahre 1864 betrug sie noch 33 (Stat. Jahrb. I, S. 58), dann hat sie sich von Zählung zu Zählung erhöht und betrug 1890 bereits 52,6.

Die Wohndichtigkeit der Hausgrundstücke zeigt folgende Tabelle**):

	Von je 100 bewohnten Hausgrundstücken hatten Bewohner				
	Jahr	1—10	11—20	21—50	über 50
Berlin	1880	7.4	9.9	32.2	50.5
Breslau	"	12.5	14.3	38.9	34.3
Frankfurt a. M.	"	34.5	36.5	29.0	
Mannheim	1885	32.7	30.7	29.9	6.7
Karlsruhe	"	27.6	34.1	34.8	3.5
Heidelberg	"	37.8	37.3	23.3	1.6
Freiburg	"	40.0	39.5	19.0	1.5
Basel	1888	49.2	32.6	17.1	1.1

Im Verhältniß zum Wachstum der Bevölkerung, welche von 1880 bis 1895 in den betreffenden Städten (die Angaben eingeschickt hatten) zusammen 15,9 % betrug, ist das Wachstum der Wohngebäudezahl erheblich zurückgeblieben. Auf ein Wohngebäude kamen i. J. 1878 durchschnittlich 13,4, i. J. 1893 14,9 Bewohner. (Stat. Jahrb. d. St. VII, 13).

*) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, Jahrgang I, S. 60.

***) Bücher in der Wohnungs-Enquête der Stadt Basel S. 33, nach Neefe im 30. Band der Schriften des Vereins für Sozialpolitik.

Wie in der Periode 1880 bis 1885 der Hausbau hinter der Bevölkerungszunahme in den einzelnen Städten zurückgeblieben ist, zeigt folgende Zusammenstellung*):

	Zunahme der Bevölkerung ‰	Zunahme der bewohnten Gebäude ‰
Berlin	172	37
Hamburg	149	45
Breslau	98	117
München	139	45
Frankfurt a. M.	129	100
Dresden	114	115
Leipzig	143	92
Bremen	53	11

In der Zählperiode 1885/90 blieb die Zunahme der Wohngebäude hinter der Zunahme der Bevölkerung zurück**):

	Zunahme der Gebäude ‰	Zunahme der Bevölkerung ‰
um 0—5 ‰	‰	‰
in Stuttgart	22	22
„ Danzig	8	10
„ Aachen	14	16
„ Hannover	31	34
„ Straßburg	18	20
um 5—10 ‰		
in Eiberfeld	24	31
„ Königsberg	5	14
„ Bremen	3	12
„ Mannheim	49	58
um 10—15 ‰		
in Düsseldorf	39	51
„ Kiel	54	68
um 15—20 ‰		
in Breslau	8	24
„ Essen	26	42
„ Berlin	22	40
um über 20 ‰		
in Mag	0,7	23
„ Hamburg	15	42

Die bewohnten Gebäude mit normaler Höhe, d. h. bis zu zwei Stockwerken, sind verhältnismäßig am zahlreichsten in Bremen, (99 ‰), Kiel (90 ‰), Altona (86 ‰), Halle (79 ‰); sie erreichen nicht die Hälfte der Gebäudezahl in Berlin (29 ‰), Breslau (43 ‰), Görlitz (45 ‰) zc. Die Gebäudezahl mit höheren Stockwerkslagen

*) Stat. Jahrb. d. St. I, 57.

**) Stat. Jahrb. d. St. III, 22.

nimmt von Jahr zu Jahr zu. In Berlin betrug der Antheil der bewohnten Gebäude mit 4 und mehr Stockwerken 1864 15, 1875 27, 1885 42 %₀, in Breslau 1880 20 %₀, 1885 28 %₀. Auch die Gebäude mit Kellerwohnungen haben sich erheblich vermehrt.*) Der Antheil der Häuser mit Kellerwohnungen war **) in

	1890	1895
Berlin	56 pCt.	44,5 pCt.
Altona	55 "	
Bremen	31 "	
Breslau	14,7 "	21,1
Charlottenburg		19,0
Frankfurt D.		14,9
Halle		17,2
Lübeck	2,5	1,7

Die Zahl der Kellerwohnungen ist in

Berlin	etwa 9,1 pCt. aller Wohnungen
Hamburg	" 6,5 " " "
Breslau	" 4,1 " " "
Leipzig	" 2,0 " " "
Frankfurt a. M.	" 0,1 " " "
Basel	" 0,4 " " "

Nimmt man das Zusammenwohnen von 1 bis 5 Familien, also von etwa 5 bis 25 Personen in einem Hause als normal an, so war in den wichtigeren Städten und den einzelnen Zähljahren folgender Procentsatz der Häuser normal bewohnt***):

	1885	1890	1895
Lübeck	—	96 pCt.	95 pCt.
Köln	—	86	84
Frankfurt a. M.	83	81	—
Karlsruhe	—	72	—
Mannheim	—	—	65
Altona	—	64	—
Kiel	—	63	—
Halle	—	—	59
Hamburg	—	—	58
Frankfurt a. D.	—	—	54
Liegnitz	—	—	51
München	48	46	43
Leipzig	—	40	—
Dresden	36	35	34
Charlottenburg	—	—	33
Breslau	29	27	24
Berlin	19	17	16

*) Stat. Jahrbuch d. Städte I, S. 58.

**) Stat. Jahrbuch d. Städte III, 20; VII, 12.

***) Stat. Jahrbuch d. Städte I, 57, III, 20; VII, 11.

Die Zahl der sog. Miethkasernen, als welche man die Häuser mit über 20 Wohnungen annimmt, hat sich besonders in Berlin stark vermehrt und zwar von 1880 bis 1885 um 32, von 1885 bis 1890 um 30 $\%$. Ihr Antheil betrug 1871 erst 16,2, 1890 bereits 31,6 $\%$ aller bewohnten Grundstücke, hat sich in diesen 20 Jahren also verdoppelt. Nach den einzelnen Zähljahren war dieser Antheil in

	1885	1890	1895
Berlin	27 pCt.	31,6 pCt.	34 pCt.
Charlottenburg	—	—	17
Breslau	13	—	18
Hamburg	—	—	8
München	2,1	—	5
Dresden	2,5	—	3

In den meisten anderen Städten ist dieser Antheil weit geringer, meist unter 1 $\%$, am geringsten in Lübeck, wo er nur 1 $\%$ ist. Mit der größeren Wohnungsanhäufung ist auch die Zahl der Grundstücke mit mehr als 50 Bewohnern wesentlich gestiegen.*)

In München ist von 1890—1895 die Zahl der Einwohner und die Zahl der Wohnungen ziemlich gleichmäßig um 16—17 $\%$ gestiegen, die Zahl der bewohnten Anwesen aber hat sich in dieser Zeit nur um 7,8 $\%$, also nicht ganz um die Hälfte der Einwohnerzahl vermehrt. Die Behausungsziffer ist dadurch stark gewachsen und betrug

1801	22,6
1846	25,0
1871	24,2
1880	26,3
1885	28,7
1890	31,0
1895	33,5

Anwesen mit über 100 Einwohnern waren es

1885	120
1890	274
1895	402

Während die Gesamtzahl der Anwesen von 1885 bis 1895 nicht ganz um ein Drittel gestiegen ist, hat sich die Zahl der Anwesen mit über hundert Einwohnern fast vervierfacht.

*) Stat. Jahrbuch d. Städte, I (1890) 57, 61; III (1893) 20, 26; VII (1898) 11.

Noch deutlicher wird die außerordentlich starke Vermehrung der großen Anwesen in München, wenn man die Anwesen nach Gruppen ordnet, wie folgt*):

Zählung	Von je 100 Anwesen hatten Wohnungen				Zählung	Von je 100 Anwesen zählten Einwohner			
	0-5	6-10	11-20	21 u. m.		1-20	21-50	51-100	101 u. m.
1880	52,7	30,0	15,8	1,5	—	—	—	—	—
1885	50,2	29,6	17,8	2,4	1885	48,1	37,0	13,6	1,3
1890	46,8	29,4	20,1	3,7	1890	46,1	35,9	15,6	2,4
1895	43,8	28,8	22,3	5,1	1895	42,4	36,8	17,5	2,3

Man sieht hier deutlich, wie die kleineren und mittleren Anwesen im Mischungsverhältniß der Wohnungen immer mehr zurücktreten, während die größeren einen wachsenden Procentsatz einnehmen. Immer noch werden in der innern Stadt alte Häuser niedergelegt und zu einem einzigen großen Palastbau für Wohnungen und Geschäftsräume umgebaut, während in den Außentheilen der Stadt immer mehr große Häuser zum Massenwohnen errichtet werden. Nimmt man das Zusammenwohnen von 1—20 Personen in einem Hause als normal an, so ist in den Jahren 1885 bis 1895 der Procentsatz dieser Anwesen von 48,1 auf 42,4 gefallen, während die Zahl der Anwesen mit über 50 Einwohnern von 14,9 auf 19,8 % stieg, so daß diese Miethkasernen 1895 also bereits den 5. Theil aller Häuser bildeten.

Die Wohndichtigkeit, d. h. die Zahl der Bewohner auf ein heizbares Zimmer, steht in umgekehrtem Verhältniß zur Größe der Wohnungen, ist also um so größer, je kleiner die Wohnung ist. Das zeigt schon das Beispiel Berlins, wo sich im Laufe der Jahre die Zimmerzahl einer Wohnung vermindert hat, die Bewohner also enger zusammenrücken mußten. In Berlin hatte durchschnittlich jede Wohnung

im Jahre 1871	2,48 Zimmer
„ „ 1875	2,33 „
„ „ 1880	2,29 „
„ „ 1885	2,22 „
„ „ 1890	2,14 „

*) Singer, die Wohnungen der Minderbemittelten in München, 1899.

Es kommen durchschnittlich Bewohner auf je ein heizbares
Zimmer in Wohnungen mit nachstehender
Zahl der heizbaren Zimmer*)

	0	ohne mit Zubehör		2	3	4	6	8
		1	1.					
Berlin	2,58	2,28	4,03	2,24	1,52	1,26	0,96	0,97
Hamburg	3,40	2,95	3,98	2,29	1,61	1,29	1,00	0,91
Breslau	3,37	3,91	4,36	2,22	1,62	1,39	1,10	1,01
München	2,48	3,13		2,35	1,46	1,28	0,95	1,00
Dresden	2,69	1,97	3,80	2,19	1,47	1,18	0,87	0,86
Leipzig	2,19	2,20	3,94	2,55	1,82	1,43	1,04	0,97
Köln	—	2,62		1,97	1,42	1,16	0,94	0,88
Frankfurt a. M.	2,32	2,68	3,90	2,19	1,63	1,27	0,99	0,98

Die beiden folgenden Tabellen**) zeigen für einzelne Städte

1. wie sich die Wohnungen nach ihrer Zimmerzahl auf die
sämmtlichen Wohnungen der Stadt vertheilen,

2. wie sich die Einwohner nach der Größe bzw. Zimmerzahl
ihrer Wohnungen auf die Gesamt-Einwohnerschaft der Stadt vertheilen.

Auf je 1000 bewohnte Wohnungen kommen solche
mit folgender Zahl heizbarer Zimmer:

	0	1		2	3	4	5	6 und mehr
		ohne Zubehör	mit Zubehör					
Berlin	11,5	496,7		273,5	110,2	46,2	26,2	35,6
Breslau	1,1	396,1	112,8	281,7	119,3	40,0	24,5	25,3
Dresden	1,4	38,2	442,7	249,1	129,9	57,8	30,7	50,3
Frankfurt a. M.	—	49,3	73,6	292,6	267,0	133,7	90,5	93,2
Hamburg	3,5	8,0	243,4	318,0	227,4	98,7	41,6	59,5
Hannover	3,1	12,5	387,0	320,3	138,5	55,2	33,0	50,8
Königsberg	1,2	13,9	549,0	230,2	101,2	48,7	24,3	31,4
Magdeburg	3,3	540,7		223,7	110,5	53,8	29,8	38,1
Mannheim	47,2	60,9	288,1	281,9	121,5	70,0	46,8	83,6
München	3,7	99,2	218,1	277,9	214,6	98,4	44,2	43,8

*) Stat. Jahrbuch d. St., I, (1890) 75.

**) Stat. Jahrbuch VII, 60, 61.

Von 1000 Bewohnern wohnten in Wohnungen mit folgender Zahl heizbarer Zimmer:

	0	1 ohne Zubehör	1 mit Zubehör	2	3	4	5	6 und mehr
Berlin	6,4	437,4		295,2	119,7	55,1	33,2	52,8
Breslau	0,8	326,6	116,6	300,5	132,5	49,8	32,7	40,3
Dresden	0,8	24,9	393,0	271,0	137,8	63,8	35,7	72,9
Frankfurt a. M.	—	21,9	50,6	263,2	283,2	147,1	103,6	130,5
Hamburg	2,4	2,9	203,4	315,3	235,7	107,0	49,1	84,1
Hannover	1,3	3,9	346,9	326,9	148,0	61,5	38,5	73,1
Königsberg	0,8	7,6	533,0	219,4	103,1	56,4	31,0	48,7
Magdeburg	2,1	491,3		233,4	118,6	62,7	36,8	55,2
Mannheim	43,2	33,4	253,7	281,6	131,8	80,5	54,2	121,5
München	2,2	54,7	191,7	277,4	238,5	171,9		63,5

Diese beiden Tabellen zeigen, daß weitaus der größte Theil unserer Großstadtbewohner Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern inne hat, also in sehr beschränkten Verhältnissen wohnt. In Berlin, Breslau und Magdeburg hat fast die Hälfte der Stadtbewohner — über 40 pSt. —, in Königsberg sogar über die Hälfte (53 pSt.) der Gesamt-Einwohnerschaft nur Wohnungen mit je einem Zimmer. Unter 1000 Bewohnern wohnen in Wohnungen mit 1 und 2, darunter auch unheizbaren Zimmern,

in Berlin	738
„ Breslau	742
„ Dresden	688
„ Frankfurt a. M.	335
„ Hamburg	523
„ Hannover	679
„ Königsberg	760
„ Magdeburg	726
„ Mannheim	610
„ München	524

Verhältnißmäßig günstig liegen die Zustände in jenen Städten, wo man die Wohnungen mit 1—3 Zimmer zusammen zählen muß, um die Hälfte der Gesamtbevölkerung oder etwas darüber zu erhalten. Von 1000 Bewohnern wohnen in Wohnungen mit 1—3 Zimmern in

Frankfurt a. M.	617
Hamburg	757
Mannheim	741
München	762.

Durchweg zeigt sich bei diesen Betrachtungen, daß die Wohnungszustände nach dem deutschen Osten und Nordosten hin schlechter werden, daß sie im Süden und Westen verhältnißmäßig besser sind, wie im Nordosten. Einige Städte, besonders Frankfurt, zeichnen sich durch eine größere Zahl von Wohnungen mit größerer Zimmerzahl aus.

Was das Wohnungswesen einzelner Städte betrifft, so liegen umfassende Untersuchungen mit einem mehr oder weniger amtlichen Charakter nur von Basel und Bern vor; alles Andere sind Theiluntersuchungen, aber durch ihre große Anzahl und durch die Gleichartigkeit der sozialen Ergebnisse ebenfalls von großem Werthe. Wir werden von den wichtigeren das Wichtigste herausheben und bei den Untersuchungen aus jenen beiden Schweizer Städten eingehender verweilen.

Die Zustände in Berlin. In Berlin wohnten i. J. 1880 0,9 % der Gesamtbevölkerung in nichtheizbaren Räumen, 43,8 % in Wohnungen mit nur einem heizbaren Zimmer, 27,7 % in Wohnungen mit zwei heizbaren Zimmern (d. h. Stube und Küche); 72,4 % der Gesamtbevölkerung wohnte in diesen kleinen und kleinsten Wohnungen. Nun kommt dazu aber noch die Ueberfüllung der meisten dieser Wohnungen, sowohl durch die eigene Familie, wie durch fremde Personen, sogenannte Schlafleute. Nimmt man eine Wohnung als überfüllt an, wenn

ein heizbares Zimmer über 6,
zwei heizbare Zimmer über 10

Bewohner haben, so waren in Berlin 1880 von 198,640 Wohnungen 22,890 überfüllt. Nimmt man aber schon Ueberfüllung an, wenn mehr als 2 Personen in einem heizbaren Zimmer und mehr als 4 Personen in zwei heizbaren Zimmern wohnen, so wohnt in Berlin über ein Drittel der Bevölkerung in überfüllten Wohnungen. *)

*) In Breslau betrug die Zahl der Kleinwohnungen mit weniger als 3 heizbaren Zimmern $\frac{1}{5}$ aller Wohnungen und beherbergte $\frac{3}{4}$ aller Einwohner.

Die sozialdemokratische Partei hatte in Berlin i. J. 1892 eine Arbeiter-Sanitäts-Commission gebildet, welche die Arbeiter-Wohnungen untersuchte. Der Fragebogen, den der Berliner „Vorwärts“ (sozialdemokratisch, 1892, Nr. 286, 2. Beilage) veröffentlichte, beschränkte sich in 22 Fragen auf die allgemeinen Zustände der Wohnungen und Häuser, erstreckte sich also nicht auf die Ausmessung der Räume. Das Bild wäre sonst noch weit trüber geworden. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen heben wir nach der obigen Nummer des „Vorwärts“ nur Weniges hier heraus:

Im Hause Invalidenstraße 126:

aus zwei Stuben und Küche bestehende Wohnung. Die erste Stube ist vermietet; in der zweiten 1½ Meter breiten schläft die Mutter auf dem Sopha; in der Küche ohne Fenster schlafen der Vater und ein Kind in einem Bett. Ebenfalls im dritten Stockwerk eine Wohnung, bestehend aus einer Stube und Küche. Die Stube ist an drei Schlafburschen vermietet. In der einfenstrigen, nach dem Hof hinausgehenden Küche hausen vier Personen, drei Erwachsene und ein 13jähriger Knabe; zur Nachtruhe haben sie ein Bett, ein Sopha (in fürchterlichem Zustande) und einen Sophakasten.

Im Hause Waldemarstraße 59 liegt auf dem zweiten Hofe rechts 1 Treppe eine Wohnung, bestehend aus zwei heizbaren und einem nicht heizbaren Raume; 5 Bewohner haben 3 Betten und 1 Schlaffopha. Die Wohnung, die obenein feucht ist, liegt über den Aborten, dem Pferdestall und einer Remise. Eine Küche existirt nicht, in den beiden größeren Zimmern wird gekocht und geschlafen. Von unten der Duff aus dem Pferdestall und den Aborten, von oben die Rässe des Daches (ein Bodenraum liegt nicht dazwischen): so erscheint das Ganze eher zum Hühnerstall oder Taubenboden denn zur menschlichen Wohnung geeignet.

Im Hause Raunynstr. 57 liegt im Keller eine Wohnung, durch eine Bretterwand in 2 Räume getheilt, deren kleiner nicht heizbar ist. Dahinter liegt die Küche, welche feucht ist, und in welcher 1 Bett für 2 Personen steht. Der ganze Keller liegt von der Straße bis zum Hofe voller Lumpen.

Man glaube nicht, daß diese Zustände vereinzelt sind. Die Zahl der nicht heizbaren, aber trotzdem als Wohnung dienenden Zimmer z. B. ist in Berlin erschreckend hoch. Das letzte „Statistische Jahrbuch der Stadt Berlin“ führt rund 666 000 Wohnzimmer auf, darunter rund 602 000 heizbare und 64 000 nicht heizbare, also beinahe 10 nicht heizbare unter je 100 Zimmern. Speziell in Kellern liegen rund 47 000 Zimmer, darunter 39 000 heizbare und 8 000 nicht heizbare, also mehr als 15 nicht heizbare unter je 100 Zimmern.

Es ist selbstverständlich, daß auch all' die anderen Mißstände, die einer Wohnung anhaften können, sich bei diesen billigen Wohnungen, auf die der Proletarier angewiesen ist, sammt und sonders und in verstärktem Maße finden. Die Aborte finden sich in diesen Häusern fast nirgends so, wie sie sein sollen. Entweder sind zu wenig da, oder sie sind zu unsauber.

Im Hause Invalidenstraße 126 sind für etwa 25 Haushaltungen 4 enge und dunkle Aborte. Reichenbergerstraße 120 müssen sich 16 Haushaltungen mit 4 Aborten begnügen, die unsauber sind, weil sie viel benutzt werden, und keine genügende Reinigung aufweisen. Wasserthorstraße 37: 3 ganz unsaubere finstere Aborte für 23 Familien mit etwa 150 Personen und für 20 Arbeiter einer Fabrik und einer Schlosserei. Louisenufer 18: 1 Abort ohne Luftzutritt und Dunstrohr für 6 Familien mit 50 Personen, Spülung mangelhaft. Johanniterstr. 12: 3 Aborte für 16 Familien mit 70 Personen und Asterniethern. Brikerstr. 1: 5 unsaubere Aborte für circa 110 Hausbewohner, 40 Fabrikarbeiter beiderlei Geschlechts und Schächterpersonal.

Bei all diesen Häusern handelt es sich immer um die Seitenflügel oder Quergebäude, also um diejenigen Wohnungen, die von den Besitzlosen bewohnt werden. In den Vorderhäusern sieht es überall besser aus. Louisenufer 18: im linken Seitenflügel haben 6 Familien 1 Abort und im rechten Seitenflügel immer noch je drei Familien 1 Abort, während sich im Vorderhause in jeder Wohnung ein besonderer Abort befindet. Auf die Pissoire legen die Hausbesitzer noch viel weniger Werth als auf die Aborte. Gereinigt werden sie selten, obwohl sie den Miethern in die Wohnungen und den Arbeitern in die Werkstätten hineinstinken. Mit gleicher Sparsamkeit behandeln die Hausbesitzer ihre Müllkästen. Nur nicht zu oft abholen lassen: das kostet Geld und schmälert die Rente. Die Misthaufen, Mistgruben, Senkgruben u. s. w. reihen sich den Müllkästen würdig an. Alexanderstraße 26 scheint in dieser Beziehung ein Musterhaus zu sein. Aus den Pferdeställen läuft dort die Jauche direkt über den Hof, und der unbedeckte Müllkasten vermöchte einem Misthaufen Konkurrenz zu machen. Es stinkt fürchterlich und die Miether klagen, aber der Besitzer, der weit davon ist, riecht nichts und hört nichts. Beusselstraße 71 müssen die Miether auf das Lüften durch Öffnen der Fenster verzichten, weil der Pferdedünger direkt auf dem Hofe liegt. Kaiserstraße 41 wird die Luft durch die aus den Pferdeställen kommenden Jauche ebenso verpestet. Gartenstraße 119—125 sind Haus für Haus Fuhrgeschäfte, die einen entsetzlichen Gestank verbreiten, weil der Mist überall umherliegt.

Am ärgsten ist es immer da, wo der Hausbesitzer nicht im Hause oder sogar nicht einmal in Berlin wohnt. Aus mehreren Häusern wird berichtet, daß der Verwalter bei dem im Thiergartenviertel wohnenden Besitzer vorstellig geworden ist. Geradezu haarsträubend verwahrloßt sind die Häuser Gerichtsstraße 39—42, deren Besitzer in Zürich den Miethertrag verzehrt. Die Miether versichern, wenn hier eine Seuche ausgebrochen wäre, „dann hätten sie alle ihr Todtenhemd angehabt.“ Schmutz, Gestank, Ungeziefer, Wände ohne Putz, mit Holz vernagelte Fenster: es ist einer Großstadt würdig.

Ja, warum wenden sich denn die Leute nicht an die Sanitäts-Kommission der Polizei u. s. w.? Das ist auch einmal geschehen, freilich bei einem anderen Hause. Zimmerstraße 37 hat nämlich einer unserer Kontrolleure den Hausbesitzer selber um Abhilfe der auf den Aborten herrschenden Uebelstände gebeten, wobei er erfuhr, daß dieser Hausbesitzer selber Mitglied der offiziellen Sanitäts-Kommission sei. Im übrigen setzte der Herr unsern Kontrolleur sofort an die Luft.

Die Bauthätigkeit kommt gerade dem Bedürfniß nach kleinen Wohnungen, wie sie die große Mehrzahl der Bevölkerung verlangt,

durchaus nicht nach, daher die große Masse der Schlafgänger. Beim Osterumzug 1900 fanden rund 1000 Familienglieder keine Wohnung und mußten die städtischen Asyle aufsuchen. Beim Oktoberumzug war es noch schlimmer. Den Mangel an kleinen Wohnungen zeigt auch der Bericht des Statistischen Amtes der Stadt. Darnach standen Anfang Januar 1900 auf 25 705 Berliner Grundstücken insgesammt nur noch 1172 einzimmerige und 562 zweizimmerige Wohnungen leer, einschließlich der 54 bzw. 30 wegen Neubaus und der aus anderen Gründen leerstehenden Wohnungen.

Ueber die Zustände in einer Berliner sog. Arbeiterkaserne berichtet ein Berliner Stadtmissionär: Ich fand ein Haus von 250 Familien oder Parteien bewohnt, von welchen 17 Frauen in wilder Ehe leben, 22 Dirnen, 17 ungetraute Paare, 4 von ihren Männern geschiedene Frauen sind. Auf einem Corridor liegen 36 der kleinen Wohnungen, die Fensterscheiben sind vielfach durch Papier oder Tuch ersetzt. Wohl keine Familie hat 2 Zimmer, wenn es hoch kommt, ein Zimmer und eine Küche. Man findet in den Wohnungen 1—2 Betten, Stühle, von Sopha nichts, einen kleinen Eisenofen, sonst nichts. Dazu der ungeheure Schmutz in diesen Wohnungen. Ich fand Betten, die thatsächlich rabenschwarz waren. Ich fand zuweilen nur ein Bett für eine Familie mit 5 Kindern. Vier schlafen alsdann in dem Bette, die übrigen auf der Erde entweder auf Stroh oder auf altem Zeug. Mitunter wohnen 2 Familien, ich weiß sogar einen Fall, wo 3 Familien in einem Zimmer zusammen wohnen.*)

Wie sehr diese Zustände das allgemeine sittliche Niveau des Volkes herabdrücken, wie Kinder-Prostitution und Wohnungselend zusammenhängen, darüber äußerte sich im December 1900 ein socialdemokratisches Blatt, die „Rheinische Zeitung“:

„Der entsetzliche Jammer der Berliner Wohnungszustände, wie der großstädtischen Wohnungszustände überhaupt, trägt mit den größten Theil der Schuld an der reichen Beute, die das Laster unter den Proletarierkindern macht. Die Wohnungsnoth und das Wohnungselend verwüftet das Familienleben der Arbeiterklasse. Es ist eine statistisch konstatierte Thatsache, daß das Kost- und Schlafgängerwesen zunimmt mit der Steigerung der Miethpreise. In den Hinterhäusern der Berliner Miethskasernen vermietet fast jede Familie Schlafstellen. Bereits bei der letzten Volkszählung 1895 wurde festgestellt, daß in Berlin auf je 1000 männliche Personen 77,2, auf je 1000 weibliche 26 Schlafgänger kamen. Und wie wohnen diese Schlafgänger? 39,2 Proz. waren in Wohnungen aufgenommen, die nur aus einem Zimmer bestanden, 50 Prozent in Wohnungen von zwei Zimmern, nur 7,7 Prozent

*) Schmoller, „Mahnruf in der Wohnungsfrage“, Seite 4, bzw. 428 ff.

aller Berliner Schlafgänger finden wir in Wohnungen mit drei, nur 2,5 Prozent in Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. Ueber welchen sittlichen Fond kann ein Kind verfügen, das bei einem derartigen engen Aneinanderwohnen der Geschlechter und den damit verbundenen Schamlosigkeit und Roheiten groß geworden ist! Prof. Schmoller jagt von dem Schlafstellenwesen, daß es das Proletariat mit zwingender Nothwendigkeit zum Zurücksinken auf ein Niveau der Barbarei und Verähtlichkeit, der Roheit und des Howdythums nöthige. Die Berliner Arbeiter-sanitätskommission, die seinerzeit diese Verhältnisse untersuchte, kommt in ihrer Denkschrift zu demselben Resultat und bezeichnet das Schlafstellenwesen für eine der Ursachen des steigenden Alkoholismus, der Zerrüttung des Familienlebens, der mangelnden Erziehung der Jugend, der Vergrößerung der Prostitution.“

Die Zustände in München. Auf Anregung aus der Centrumspartei hatte im Jahre 1898 der Magistrat die Veranstaltung einer Wohnungs=Untersuchung beschlossen, das Gemeinde-Collegium aber, in dem die Hausbesitzer-Interessen und die Grundsätze des wirthschaftlichen Liberalismus vorwiegen, hat den Antrag abgelehnt und zwar mit dem Vorwande der hohen Kosten, obwohl diese nur auf etwa 7000 Mark geschätzt waren. Daraufhin hat die organisirte katholische Arbeiterschaft freiwillig eine Untersuchung veranstaltet.*)

Darnach herrscht in München nicht bloß eine Wohnungsnoth, sondern vielfach ein Wohnungselend für die Minderbemittelten. Während der Zuwachs der unselbstständig Erwerbsthätigen 1885—95 67,2 pCt. betrug, betrug der Zuwachs an kleinen Wohnungen ohne und mit 1 oder 2 heizbaren Zimmern nur 55,4 pCt. So waren denn Ende Februar für kleine Leute (1 Zimmer bis 2 Zimmer und 1 Küche) nur noch 12 Zimmer frei und unter diesen wurde z. B. für 1 Zimmer 30 Mk. (statt durchschnittlich 15 Mk.), für 2 Zimmer und Küche 42 Mk. monatlich gefordert, sie müssen also auch noch außer Betracht bleiben. So fanden denn arme, kinderreiche Familien thatsächlich vorübergehend keine für sie bezahlbare Wohnung. Von den 1351 Wohnungen mit 6551 Bewohnern, auf die sich die Enquête erstreckte, waren bei Anrechnung von 20 Kubikmeter Luftraum auf die Person 600 (44,4 pCt.) Wohnungen, und bei Anrechnung von 15 Kubikmeter 343 Wohnungen, ja bei Annahme von nur 10 Kubikmeter Luftraum noch 82 Wohnungen mit 508 Inwohnern überfüllt.

*) Das Wohnungselend der Minderbemittelten in München. Nach den Ergebnissen der statistischen Erhebungen der katholischen organisirten Arbeiterschaft Münchens dargestellt von Karl Schirmer, Arbeitersekretär. Mit 9 Tabellen. Frankfurt. 1899.

Zieht man die Zahl der Personen in Betracht, so wohnen mehr als Hälfte, 51,3 pCt., in überfüllten Räumen. 121 Wohnungen, also der 11. Theil, bestehen aus nur einem Raum, ohne jeden Nebenraum; 712 haben 2 Räume, 336 haben 3, 127 haben 4 und nur 55 Wohnungen haben 5 und mehr Räume. Diese 3353 Räume sind 2613 Zimmer, 400 Küchen, 292 Kammern, 48 Kofen, Vorplätze und Gänge, die zum Schlafen benutzt werden. 2286 dieser Räume ($\frac{2}{3}$) sind heizbar. Der Zustand der Wohnungen ist vielfach schlecht. Eine Ladenwohnung kann bloß durch die Ladenthür gelüftet werden. Das Wasser mit Ausguß befindet sich manchmal in der Küche der Nebenpartei. „Unzählige Wanzen, Schwaben und anderes Gethier“ bevölkern manche Wohnung. Ein Miether fing im letzten Jahre über 200 Mäuse. In einzelnen Fällen ist z. B. für 3 Häuser, 1 Hauptgebäude und 2 Rückgebäude, nur 1 Waschhaus mit 1 Kessel vorhanden. So muß auch die große Wäsche in der Wohnung erledigt werden. Rechnet man dazu, daß gerade in solchen Zimmern die Fenster geschlossen bleiben, damit die Kinder während der Abwesenheit der Eltern im Erwerb nicht herausfallen u. s. w., so kann man sich den Geruch solcher Wohnungen bei ungünstiger Witterung leicht denken und muß die Forderungen unterstützen, daß gerade Familien mit Kindern größeren Rauminhalt nöthig hätten, weil bei diesen Armen das Zimmer vielfach den Spielplatz zu ersetzen hat und ein Luftraum von 10 Kubikmeter für das Kind nicht genügt. Dabei mangelt es vielfach an Aborten. Bei 393 Wohnungen wurde der Abort von mehr als 10 Personen benutzt, in 14 Fällen von 30—40, in 2 Fällen von mehr als 40 und in einem Falle von 60 Personen. Die Lage der Aborte ist vielfach ungünstig. Die Wohnungen sind im Preise gestiegen. In 320 von 566 Fällen beträgt der Miethzins mehr als $\frac{1}{6}$ des Einkommens, ja er nimmt $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{3}$ bis $\frac{1}{2}$ in Anspruch, was bei diesen kleinen Einkommen (durchschnittlich 80 Mk. im Monat) sehr schlimm ist. Für die Astermietherwohnungen ist die Wohnungsmiethen noch höher und das Einkommen geringer; 74 pCt. derselben beanspruchten mehr als $\frac{1}{6}$ des Einkommens, wiewohl ihr Rauminhalt nicht größer ist als sonst. Durch die Belegung der Wohnungen mit Astermiethern wird die Wohndichtigkeit stark vermehrt; durch diese Untervermietungen wird aber vielfach die Eröschung der hohen Miethkosten erst möglich, in einzelnen Fällen wohl noch ein Geschäft gemacht. Immerhin, trotz Hinzurechnung des durch Abvermieten verdienten Betrages, ist die Einnahme der Astermiethgebenden Haus-

haltung theilweise weit niedriger als die der anderen Haushaltungen; es sind also die Minderbemittelten, die zum Abvermieten schreiten. Welche Zustände dadurch entstehen, ergiebt die Uebersicht über die Zahl der Betten. In Astermiether-Wohnungen mit vier Einwohnern mangelt es bereits in 34 Fällen an Betten, und unter den Wohnungen mit 9 Einwohnern ist überhaupt keine mehr, die so viel Betten wie Einwohner zeigt. In 2 Fällen schlafen 4 Personen in 2 Betten, in 15 Fällen 6 Personen in 3 Betten, aber es gibt auch Fälle, wo 7, 8 und sogar 9 Personen in 3 Betten schlafen. Auch in Wohnungen ohne Astermiether kommen ähnliche Fälle vor. Schlecht sind die Gewerbegehilfen untergebracht, mit am schlechtesten aber die, welche in der Werkstätte schlafen müssen. Sehr ungünstige Ergebnisse zeigt ein Vergleich der Zimmergröße und Einwohnerzahl mit Einkommen und Miethpreis. Der Kubikmeter Wohnraum steigt im Preise, je kleiner und schlechter die Wohnung ist. Dabei üben manche Hausbesitzer, die zugleich Colonialwaarenhändler, Metzger u. s. w. sind, eine Art Trucksystem ihren Miethern gegenüber aus, und erhöhen dadurch noch den Miethpreis. Kein Wunder, daß im Münchener Osten, im ärmsten Stadtviertel, die Sterblichkeits-Ziffer 35, im Westen 32, in der Ludwigstadt aber nur 22 und in der Altstadt und Maxstadt nur 19 und 17 beträgt. Daß unter den schlechten Wohnverhältnissen auch die Sittlichkeit schwer leidet, ist selbstverständlich.

Aus den Erhebungen der kathol. Arbeiterschaft seien hier noch einige specielle Wohnungsbilder herausgehoben:

Es ist ein vierstöckiges, mit dem Dachgeschoß fünfstöckiges Gebäude mit dunklem Treppenhaus, dunklen Gängen und Wohnungen, das wir betreten. In dieser Miethkaserne wohnen nicht weniger als 115 Menschen. Mehr als der dritte Theil davon, die Armen und Aermsten, wohnen im Dachgeschoß dicht gedrängt zusammen. Ursprünglich für 4 Wohnungen berechnet, dient nun dieser abgetheilte Dachraum 6 Familien mit 17 Kindern unter 4 Jahren und 5 Astermiethern (Schlafgängern), zusammen 41 Personen als Wohnung.

Eine dieser Dach-Wohnungen, von einem Schmiedegehilfen gemiethet, besteht aus 3 Zimmern, 1 Kammer und Küche. Obwohl die 10 Köpfe starke Familie, Eltern, 7 Kinder unter 14 Jahren, die Wohnung dicht genug belegen könnten, so sind doch 1 Zimmer, die Kammer und die Küche an eine weitere Familie abvermietet. Die Ursache hievon ist das geringe Einkommen. Der Schmied verdient nämlich 75 Mark durchschnittlich im Monat, während die Frau etwa 10 Mark beibringt. Die Wohnung allein aber kostet 40 Mark; ein geradezu horrender Preis, da oben unterm Dach, ohne Wasserleitung und Abort, bei einer Größe von 125,7 Kubikmeter Lustraum. Der Mann aber mußte sie nehmen, weil man ihn mit seinen 7 Kindern nicht leicht anderswo hineinläßt. Um sich und die Seinigen ernähren und die Miethse erschwingen

zu können, muß er sich jedoch auf 2 Zimmer beschränken. Diese sind 92,6 Kubikmeter groß und dienen nicht nur den 10, zur Familie gehörigen Personen, sondern auch noch 2 Schlafgängern als Wohn-, Koch- und Schlafräum. Für die 12 Personen sind 7 Betten, ein Kinderbett mitgerechnet, vorhanden. Ein Schlafgeher schläft auf einem Strohsack am Boden, während der andere 1 Bett mit einem Kinde theilt. Durch das Abvermieten des einen Theils der Wohnung werden 18 Mark verdient, während die Schlafgänger zusammen 9 Mark monatlich bezahlen, so daß sich die Miethe auf 13 Mark im Monat verringert. Wie sehr aber die sittlichen und gesundheitlichen Verhältnisse bei solchen Zuständen leiden, liegt auf der Hand. Ein Lustringraum von 7 Kubikmeter auf eine Person ist denn doch zu wenig, zumal die Wohnung den ganzen Tag benützt wird. Die in dieser Wohnung herrschende Atmosphäre, der Dunst u. nöthigen uns bald, diese Stätte des Elends wieder zu verlassen. Aber wo wir uns auch hinwenden mochten, überall traurige Wohnungsbilder, überall Ueberfüllung und Astermiether und theilweise sehr bedenkliche, auf traurige sittliche Verhältnisse hinweisende Erscheinungen. Für sämtliche 41 Personen ist 1 Abort vorhanden, Antheil von Keller, Speicher oder Waschkhaus hat keine der Parteien. Der Kubikluft Raum der sämtlichen, im Dachgeschoß befindlichen Wohnungen beträgt 384,1 Kubikmeter. Es trifft sonach im Durchschnitt auf 1 Person 9,36 Kubikmeter, also noch weniger als den Zuchthäuslern gewährt wird. Der Miethepreis sämtlicher Wohnungen macht 124 Mark monatlich, während der Verdienst der sämtlichen Miether 392 Mark beträgt. Es muß also für Miethe mehr wie $\frac{1}{4}$ des Verdienstes aufgebracht werden.

Etwas besser sind die Verhältnisse im 4. Stocke des gleichen Hauses. Es kommen hier auf 5 Familien mit 26 Personen 452,6 Kubikmeter Lustringraum, so daß auf eine Person 17,5 Kubikmeter Lustringraum treffen. Das Verhältniß des Einkommens zur Wohnungsmiethe ist hier noch schlechter; $\frac{3}{8}$ vom Einkommen muß für Miethe verwendet werden. Dieses ganz abnorme Verhältniß hat sich erst seit etwa $1\frac{1}{2}$ Jahren herausgewachsen. Seit dieser Zeit ist mit dem Wechsel des Besizers eine fortwährende, bei einzelnen Wohnungen 40 Prozent betragende Steigerung vor sich gegangen. Auch sind die Wohnungen sehr vernachlässigt und heruntergekommen. Neben ordentlichen und ehrlich sich durchschlagenden Leuten gibt's in dem Hause auch dunkle Existenzen. Im Ubrigen stört sich Niemand (weder Hausherr noch Polizei) um diese tieftraurigen Verhältnisse.

In der Schmellerstraße hausen in 29 Anwesen nicht weniger wie 2648 Menschen. Während die durchschnittliche Einwohnerzahl für ein Anwesen in München 42,8 beträgt, wohnen in der Schmellerstraße mehr wie noch einmal so viel in einem Hause, nämlich 91,3 Personen. Eine Tagelöhnersfamilie mit 3 Kindern hatte im ersten Stock eines Rückgebäudes ein Zimmer und eine Küche inne. Die Küche dient als Wohnraum, aber auch als Schlafräum für 2 Kinder. Im Zimmer schlafen die Eltern mit einem Kinde. Der Lustringraum beider Räume beträgt zusammen 78 Kubikmeter. Die Wohnung kostet 14 Mark, da dieselbe im letzten Jahre um 2 Mark gesteigert wurde. Ein Schneidergeselle mit einer achtköpfigen Familie bewohnt 2 Zimmer und 1 Kammer. Diese mit einem Lustringraum von 14,75 Kubikmeter ist an einen „Zimmerherrn“ für 8 Mark vermietet. Das größere Zimmer (44,29 Kubikmeter) wird als Koch- und Wohnzimmer benützt und dient 3 Kindern als Schlafräum. Der andere 34,5 Kubikmeter große Raum dient der übrigen, 5 Köpfe großen Familie als Schlafräum. Daß eine derartige Ueberfüllung — kommen doch auf den Kopf nur

7 Kubikmeter Luftraum — äußerst nachtheilig auf die Gesundheit, insbesondere aber auch auf die Entwicklung der Kinder sein muß, liegt auf der Hand. Der Mann nähme ja gerne die Kammer für sich in Anspruch, aber das Einkommen und die Ausgaben für die große Familie erlauben es nicht. Er verdient, die 8 Mark, die er für die Kammer erhält, mitgerechnet, durchschnittlich 98 Mark im Monat. Die Wohnung kostet 18 Mark, bleibt 80 Mark zur Ernährung und Bekleidung für 8 Personen!

Ein anderer Familienvater ebenso mit zahlreicher Familie klagt namentlich über die Kinderfeindlichkeit der Hausherren. Er hat wegen seiner großen Kinderzahl wiederholt ausziehen müssen, obwohl er die Miethe immer pünktlich bezahlte und sich auch Steigerungen gefallen ließ. Man hat lichtscheues Gesindel lieber als die fröhlichen Kinder. Um ja keinen Anlaß zu neuer Kündigung zu geben und um den Kosten eines erneuten Umzuges zu entgehen, schickt nun der gequälte Familienvater seine Kinder, wenn sie nicht zur Schule müssen, in den Kinderhort. Dadurch steigern sich die Ausgaben um weitere 4 bis 5 Mark im Monat.

Einer der Wohnungskontrolleure berichtet von einer Wohnung eines Rückgebäudes, bestehend aus einem „Zimmer“ und Kammer. Der 19 Kubikmeter große Raum hat ein Fenster, das auf einen unreinen Winkel hinausläuft. Es ist ein finsternes, feuchtes Loch, mehr Stall als Wohnung. Ein Arbeiterhepaar haust in diesen Räumen, die monatlich 12 Mark kosten.

Ein anderer bei der Arbeit verunglückter Familienvater, der eine sechsköpfige Familie zu ernähren hat, mußte wiederholt ausziehen, weil er mit der Miethe im Rückstande blieb. Er hat nun ein Zimmer unter dem Dach als Wohnraum für sich und seine Familie. Der ganze Raum mißt 14 Quadratmeter und kostet monatlich zehn Mark.

Ueber die ständige Preissteigerung der Miethen in München sagte der dortige Bürgermeister Borscht 1899 in einem Bericht zur Bildung eines Vereins zur Beschaffung von Wohnungen für Minderbemittelte:

„Der außerordentlich schwungvoll betriebene Immobilienhandel bringt es mit sich, daß die Mietpreise behufs Ermöglichung eines größeren Gewinnes beim Verkaufe von jedem der häufig wechselnden Besitzer gesteigert werden. Thatsache ist denn auch, daß in den letzten 6 Jahren die Preise aller Wohnungen, namentlich der kleineren, um etwa 30 pCt. in die Höhe gegangen sind. Eine Wohnung von zwei kleineren Zimmern mit je einem Fenster, deren Bodenfläche zusammen knapp der eines Zimmers von mittlerer Größe entspricht, ist unter 200 Mark kaum erhältlich. Eine Wohnung mit zwei größeren Zimmern und eigenem Abort, wie sie eine Arbeiterfamilie von 6 Köpfen zum Mindesten benöthigt, kostet vielfach 300 Mark und mehr. Die Folge dieser Mißstände ist, daß, wie aus der von hiesigen katholischen Arbeitervereinen veranstalteten Wohnungsenquête geschlossen werden muß, etwa 12 pCt. der hiesigen Arbeiter und der ihnen wirtschaftlich gleichgestellten Berufsarten in einer Art und Weise zusammenwohnen, die den hygienischen und sittlichen Anforderungen keineswegs entspricht und daß mindestens etwa 3 Prozent aller Wohnungen überfüllt sind.“ („Neueste Nachr.“ 1899, Nr. 227.)

Eine Eigenthümlichkeit Münchens waren die sogenannten Herbergen. Das waren Wohnanwesen mit getheiltem Stock-

werkseigenthum. Sie waren besonders verbreitet in der Ludwigsstadt (im Lechel) und im Ostende. Das Westend und die Altstadt hatten sie nicht. Die Einrichtung war sozialpolitisch werthvoll. Wenn diese Herbergen gesundheitlich mitunter auch mangelhaft waren, so wurden die Wohnungen doch meist sehr reinlich gehalten und boten den Leuten für eine geringe Summe ein eigenes Haus bezw. die Unabhängigkeit eines solchen und die Stetigkeit des Besitzes. Die Preise schwankten zwischen 800 und 1200, stiegen mitunter auch auf 2000 Gulden. Die neueren Straßendurchbrüche räumen mit den Herbergen immer mehr auf. Ihre Zahl betrug 1891 noch 491 mit 2071, 1897 nur noch 401 mit 1756 Wohnungen.*)

Wohnverhältnisse der bayerischen Eisenbahner. Ueber die Wohnungsverhältnisse der Bediensteten und Arbeiter der bayerischen Eisenbahnen hat der bayerische Eisenbahner-Verband Erhebungen gemacht und in einer Denkschrift dem Landtage unterbreitet (1899). 13000 Fragebogen wurden ausgegeben und 4056 kamen gefüllt zurück. Die Erhebung erstreckt sich also auf 4056 Wohnungen, in der Hauptsache aus dem rechtsrheinischen Bayern. Von den 4056 Wohnungsinhabern sind 544 Besitzer eines eigenen Hauses, 349 haben eine Dienstwohnung, 2638 wohnen in Miethen, 25 Familien und 227 Nichtverheirathete in Untermiethen. Von den 544 Eigenthümchen waren 88 stark rauchig, 169 sehr feucht, 413 haben geordnete Abortverhältnisse. Nur 242 Familien (45 pCt.) hiervon leben in zufriedenstellenden Wohnungsverhältnissen, 25 pCt. haben gerade genügende, 30 pCt. ungenügende, überfüllte Wohnräume. Recht schlimm steht es um die Zahl der Betten. Bis 12 Personen begnügen sich mit einem Bett, 2 Betten für 5 Personen trifft zwölfmal zu, neunmal haben 6 Personen 2 Betten, viermal 7 Personen 2 Betten, fünfmal 8 Personen 2 Betten, zweimal haben 9 Personen 2 Betten, einmal haben 14 Personen 3 Betten. Das Wohnzimmer wird in 478 Fällen zugleich auch als Schlafzimmer benutzt. — In den Dienstwohnungen

*) Das Stockwerkseigenthum (das außer München auch sonst, aber vereinzelt in Bayern vorkam) ist durch §§ 93 und 94 des Bürgerl. Gesetzbuches aufgehoben. Das Ausführungsgesetz zu diesem Gesetzbuche bestimmt aber in Art. 182, daß die bis dahin bestehenden Einrichtungen dieser Art weiter bestehen dürfen. Neubeschaffung derart getheilten Eigenthums ist ausgeschlossen. Art. 42 des Bayer. Uebergangsgesetzes bestimmt, daß das Stockwerkseigenthum (Herbergrecht) vom Inkrafttreten des Gesetzes ab als Miteigenthum am Grundstück gilt, mit Theilung der Benutzung und der Unterhaltspflicht. (Sänle, die Bayer. Ausführungsgesetze 1900, S. 463.)

leben 12,32 pCt. der Familien in ungenügenden Wohnräumen, 45,81 pCt. in eben genügenden. Auch hier herrscht derselbe Mangel an Betten. Dabei haben eine Reihe der Dienstwohnungen so große Mängel, daß eine periodische Revision der Dienstwohnungen für nothwendig erklärt wird. — Noch schlechter sieht es in Folge der hohen Miethen bei den 2638 Wohnungsmiethern aus, von denen 1253 in den Städten, die übrigen auf dem Lande wohnen. 25 Miether haben Astermiether, 163 einen Zimmerherrn, 51 je 2 Zimmerherren, 13 je 3. In 168 Wohnungen sind sämtliche Zimmer feucht, in weiteren 730 Wohnungen 1 bis 8 Wände. 554 Wohnungen sind rauchig. Ueber Ungeziefer wird viel geklagt, ebenso über den Mangel an Waschgelegenheit und Nebenräumllichkeiten. Die Abortverhältnisse lassen in rund 1000 Fällen zu wünschen übrig; in 23 Fällen wird z. B. ein Abort von 30 bis 40, in drei Fällen von 40 bis 50 Personen benutzt. Gutes Trinkwasser fehlt häufig. Die Zahl der Personen, die in zu wenig Wohnräumen hausen, giebt uns, wie die folgende Tabelle zeigt, einen Einblick in die Wohnungsnoth. Es bewohnen:

Personen	1 Zimmer	1 Zimmer u. Küche	2 Zimmer	2 Zimmer u. Küche	3 Zimmer	2 Zimmer, Küche und Kammer	3 Zimmer u. Küche	Mehrere Wohnräume
1	45	—	1	3	—	—	1	1
2	86	14	167	92	19	12	28	8
3	35	27	237	176	27	18	71	9
4	34	26	236	137	44	10	57	18
5	17	10	217	124	39	11	48	15
6	12	8	109	63	19	11	26	8
7	3	1	63	25	15	3	11	6
8	—	1	24	16	6	3	11	3
9	1	1	15	9	7	—	3	1
10 bis 15	1	—	6	6	8	1	10	1
	234	88	1075	651	184	69	266	71
	1397		835			406		

Ueber die Hälfte der Miether muß für ungenügende Wohnräume 10 bis 25 pCt. ihrer kleinen Einnahmen opfern. Kurz: ein Viertel aller Eisenbahner lebt in guten, ein Viertel in genügenden, zwei Viertel in äußerst gesundheitschädlichen und sittengefährlichen Verhältnissen. Ueber die Erwerbsthätigkeit der Eisenbahnerfrauen, die recht umfangreich ist, sind Angaben beigelegt.

In Nürnberg hat Dr. Hans Hefß 1893 eine Untersuchung über die Wohnungsverhältnisse veröffentlicht. *) Die Grundlage bildeten Fragebogen, die mit Hilfe der Lokalblätter und Arbeiter-Vereine ausgegeben wurden. Von 2100 solcher Bogen sind 666 (31,7 pCt.) genügend ausgefüllt worden. Für die sozialpolitische Beurtheilung bieten die Angaben genügenden Anhaltspunkt. Die Wohnungen wurden zum Zweck der Untersuchung in sechs Gruppen getheilt und zwar nach der Größe der Bodenfläche. Es ergab sich auch in Nürnberg, daß die Wohnverhältnisse um so ungünstiger sind, je kleiner die Wohnung ist. Es sinkt der Kubikmeter Luftraum für den einzelnen Inwohner, während der Preis steigt und die Bequemlichkeiten abnehmen. In Gruppe I (unter 20 Quadratmeter Bodenfläche) kommen auf den Inwohner im Mittel 12,4 Kubikmeter Luftraum, in Gruppe II (die Gruppe steigt um je 10 Quadratmeter Bodenfläche) 16,1, in Gruppe III 19,4, in Gruppe IV 23,3, in Gruppe V 26,3 und in Gruppe VI 33,3 Kubikmeter. An Miethpreis trifft auf den Kubikmeter in Gruppe I 3,17 Mk., Gruppe II 2,37 Mk., Gruppe III 1,97 Mk., Gruppe IV 1,74 Mk., Gruppe V 1,61 Mk. und Gruppe VI 1,48 Mk. Das gleiche Verhältniß des Miethpreises zur Größe herrscht auch, wenn man statt des Luftraumes die Bodenfläche nimmt. Gruppe I zahlt hier für den Quadratmeter 7,27 Mk., Gruppe VI nur 3,93 Mk. Der Preis fällt also ganz regelmäßig im Verhältniß zur Größe der Wohnung. Das Mißverhältniß ist um so größer, weil die Inhaber der kleinsten Wohnungen naturgemäß auch das geringste Einkommen haben.

Nach dem amtlichen Verwaltungsberichte der Stadt Nürnberg für 1897 waren die Zustände daselbst nicht besser geworden — hatte ja das „freisinnige“ Gemeindecollgium noch kurz vorher die Anstellung von Wohnungsinspectoren abgelehnt! Der Bericht selbst sagt: „Ein Zimmer, eine Kammer und eine Küche (oft nur ein Vorraum als Küche benutzt) mit Vater und Mutter nebst 4 bis 6 Kindern besetzt, das ist etwas Alltägliches und kaum mehr in die Augen fallend. Entsprechend diesen Wohnungsverhältnissen sind auch die Miethpreise hoch. 200 bis 240 Mk. für Zimmer, Kammer und Küche ist durchaus gewöhnlich.“

*) Die Wohnungsverhältnisse der Nürnberger Arbeiterbevölkerung. Ergebnis einer statistischen Erhebung, zusammengestellt von Dr. Hans Hefß. Nürnberg 1893.

Karlsruhe. Der Bezirksrath Karlsruhe veranstaltete i. J. 1891 eine Untersuchung von 1660 Wohnungen mit 7540 Einwohnern. Als häufige Mißstände nennt der Bericht: 1. Zu zahlreiche Wohnungen in den einzelnen Häusern (Miethkasernen); 2. Mangel an Licht und Luft in Folge zu dichter und zu hoher Bebauung; 3. Uebervölkerung einzelner, namentlich der kleinsten Wohnungen; 4. zu hohe Miethpreise für die kleinen Wohnungen; 5. zu kurze Miethdauer bezw. zu häufiger Wohnungswechsel. Schärfer spricht sich der Vorstand der badischen Fabrikinspektion, Woerishoffer, 1897 aus: „Die allgemein bekannten Mißstände bezüglich der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter, die darin bestehen, daß die Arbeiter verhältnißmäßig theurer wohnen, und daß ihre Wohnungen schlecht und namentlich für eine geordnete Lebensführung viel zu klein sind, treffen auch bezüglich der Stadt Karlsruhe und mehrerer Orte der nächsten Umgebung zu.“ Ueber die Ursachen dieser Wohnungsnoth sagt Woerishoffer: „Für die Stadt selbst sind dabei zwei Momente von Bedeutung. Einmal ist die Bevölkerung rascher gewachsen, als die durch die Bau- thätigkeit vermehrte Wohnungsgelegenheit, und dann ist hier wie in so vielen Städte für die Wohnungsbedürfnisse der Arbeiter wenig oder nichts geschehen.“ Auch die Bemerkung von Professor Baumeister in dem Abschnitt „Stadterweiterung“ des obigen Berichts gehört hierher: „Obgleich man es an der Ausschließung neuer Bau- bezirke nicht hat fehlen lassen, sind die Bodenpreise seit 30 Jahren auf das 2—4fache gestiegen und betragen jetzt in guten Lagen das 50—200fache des land- und forstwirtschaftlichen Werthes.“ Hohe Bodenpreise und Mangel an kleinen Wohnungen werden überhaupt fast überall als Ursachen der Wohnungsmißstände angeführt.

Stuttgart. Die Vereinigten Gewerkschaften Stuttgarts haben auf ihre Kosten eine allgemeine Statistik der Stuttgarter Arbeiterverhältnisse unternommen. *) Von 28 000 ausgegebenen Fragebogen wurden freilich nur 7 580 in brauchbarer Weise beantwortet. Die Wohnung des verheiratheten Arbeiters kostet im Durchschnitt in Stuttgart 299, auswärts 149 Mark. 276 der verheiratheten Arbeiter haben nur ein Zimmer, 1899 deren zwei, 943 drei, 207 vier und 40 fünf und mehr Zimmer. Nach Abzug der wiedervermieteten Räume kommen jedoch auf die einzelne Familie im Durchschnitt bei

*) Leipart, Zur Lage der Arbeiter in Stuttgart. Nach statistischen Erhebungen im Auftrage der Vereinigten Gewerkschaften herausgegeben. Stuttgart 1900. 104 Seiten.

den Wohnungen mit zwei Zimmern nur 1,₉₉, statt drei 2,₁₁, statt vier 2,₈₇, statt fünf 3,₂ Zimmer. Im Ganzen treffen durchschnittlich 2,₀₄ Zimmer auf die Familie. Auch in Stuttgart zeigte sich wieder, wie überall, daß es hauptsächlich an Ein- und Zweizimmerwohnungen fehlt. Das Stuttgarter statistische Amt weist daher im Novemberbericht von 1898 auf den schweren sozialen und auch sittlichen Schaden hin, der den Familien durch Aufnöthigung größerer und theurerer Wohnungen, als ihren Verhältnissen entspricht, von vornherein zugefügt wird. Die Neubauten werden ihrer sozialen Aufgabe, vorwiegend für die Minderbemittelten zu bauen und auch durch Erweiterung des Wohnungsmarktes die Preise zu verbilligen, nicht gerecht.

Frankfurt a. M. Eine Schrift „Das Wohnungselend und seine Abhilfe in Frankfurt a. M.“ von 1898 faßt die Ergebnisse einer Untersuchung wie folgt zusammen:

„Es handelt sich insgesammt um 215, fast durchweg in alten Häusern gelegene Wohnungen, von denen sich 186 in der inneren Stadt, namentlich Altstadt und dem inneren Sachsenhausen, dagegen nur 25 in Alt-Bornheim und 4 in der Gemarkung befinden. Die Zahl der Bewohner beträgt 1076, von denen 558 Erwachsene und 518 Kinder sind. Bei den Haushaltungsvorständen überwiegen die Tagelöhner, ein Drittel sind gelernte Arbeiter. Die Hauptübelstände, welche die Wohnungen aufweisen, sind einmal eine ungeheure Ueberfüllung, und schwere gesundheitliche Mängel der Wohnungen an sich, endlich die hohen Miethpreise. Nur 69 von den 215 Wohnungen bestehen aus 3 und mehr Räumen, einschließlich der Küchen, nur in den 10, welche aus 4 und 5 Räumen bestehen, kamen auf einen Raum durchschnittlich weniger als 2 Bewohner; in den 54 Einraumwohnungen kamen sogar nahezu 4 Bewohner auf den Raum. In zwei Dritteln der Fälle dient der zum Schlafen benutzte Raum noch zu einem anderen Hauptzwecke, darunter 45mal zugleich als Wohnraum und Küche und 5 weitere Male außer zu diesen beiden Zwecken auch noch zu gewerblicher Benutzung. In Bezug auf den Lustringraum pro Person sind genügend nur 26 Wohnungen, allenfalls noch erträglich weitere 27; alle übrigen mit 81 pCt. der Gesamtbewohnerschaft bieten völlig ungenügenden Lustringraum. Darunter sind 9 Wohnungen mit 54 Personen, welche ihren Ansassen sogar per Kopf nicht einmal 5 Kubikmeter Luft bieten. Ebenso schlecht oder noch schlechter sieht es bei den Schlafräumen aus: 80 pCt. von ihnen hielten sich unter dem gesundheitlichen Mindestmaß an Lustringraum pro Person, in 55 von ihnen mit 95 Erwachsenen und 163 Kinder waren sogar pro Kopf nicht einmal 5 Kubikmeter vorhanden. Und dabei bestehen die Bewohner dieser so überfüllten Wohnungen noch nicht einmal ausschließlich aus Familienmitgliedern. 10 der 92 Zweiraumwohnungen und fast die Hälfte der Wohnungen mit drei und mehr Räumen beherbergt außer der Familie des Haushaltungsvorstandes noch Zimmermiether und Schlafleute. Ein Drittel der Räume ist ungenügend beleuchtet, über die Hälfte feucht oder baufällig oder beides zusammen; ganz schlecht sind die Abtrittsverhältnisse.

In mehr als $\frac{3}{4}$ der Wohnungen sind mehr als zwei Parteien auf einen Abtritt angewiesen und in einer Reihe einzelner Fälle steigert sich die Zahl der einen und denselben Abtritt Besuchenden bis auf die schier ungläublichen Zahlen von 30, 50 und 80 Personen! Ganz schlecht steht es auch in Bezug auf die Nebenräume. Keller und Boden war nur in 39 Fällen vorhanden, dagegen hatten mindestens 70 Wohnungen — ein Drittel der Gesamtzahl — überhaupt gar keinen Nebenraum. An Waschküchen fehlt es so gut wie ganz, und auch besondere Trockenräume sind sehr selten. In 13 Fällen ist überhaupt kein Wasserhahn im ganzen Hause, auch nicht im Hofe, und die Ofen heizen öfters schlecht oder rauchen. Im Ganzen zeigen die 215 Wohnungen, auch abgesehen von der Ueberfüllung, einen solchen Grad gesundheitlicher Mangelhaftigkeit, daß viele von ihnen eigentlich für unbenützlich, andere erst nach wesentlichen Umänderungen für brauchbar erklärt werden müßten; vielleicht nicht eine einzige wäre nicht wenigstens irgendwie ernstlich zu beanstanden. Zu allen diesen Mißständen gesellen sich noch ungemein hohe Miethpreise. Glende Löcher, die theils gar nicht, theils höchstens von ein oder zwei Personen bewohnt werden sollten, kosten oftmals 120, 150, 160, 180, ja 200 Mark und mehr. Bei den Einkommensverhältnissen der ärmsten Schicht, um die es sich hier handelt, muß eine Wochenausgabe von 3 Mark für Mieth schon als eine schwere Last gelten. Aber selbst die jämmerlichen Einraumwohnungen in der Innenstadt und dem innern Sachsenhausen kosten durchschnittlich 168 Mark das Jahr, die Zweiraumwohnungen sogar schon 222 Mark.“

Bei dem Strike der Frankfurter Hafenarbeiter 1897 wurde festgestellt, daß ein solcher Mann durchschnittlich 121 Tage jährlich arbeiten muß, um nur die Wohnung für sich und seine Familie zu bestreiten. Er verdient täglich 3 Mark, seine Wohnung mit 2 Zimmern aber kostete 364 Mark.

Straßburg. Hier sind, wie in vielen Städten, die von Alters her mit einem Mauerringe umgeben waren und diesen erst in der Neuzeit gebrochen haben, die Zustände besonders schlimm geworden. Bereits in den Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik schildert Dr. Weill die Wohnungszustände wie folgt: Weitans am elendsten ist die Kategorie von Wohnungen, welche in den im Ostkanton besonders häufigen Sackgäßchen gelegen sind. Es gibt ihrer in Straßburg etwa 50, wovon auf den Ostkanton etwa 20 entfallen. An dem an proletarischen Hinterhäusern reichen Schiffleutstaden zählt man allein 10 solcher Winkel. Einer genau so verwahrlost wie der andere, werden sie, vielfach einem Hausgange gleich, nur von dem schärfer zusehenden Auge bemerkt. Jene Londoner Höhlen, jene Quartiere von Picadilly und Whitechapel, welche Dickens so meisterhaft geschildert hat, sind in diesen Arbeiterwohnungen zur Wirklichkeit geworden. In den drei, fünf und mehr Häusern wohnen fast stets über 100, der letzten Schicht des Proletariats angehörige Personen. Fünf und mehr

Menschen auf einer Stube, in einem, seltener zwei Betten, ist normal. Keine Familie kann sich den Luxus einer zweizimmerigen Wohnung erlauben. Alle Häuser sind alt, verfallen, die Wände triefen vor Nässe, die verklebten Fenster lassen Regen und Kälte ungehindert herein, die ausgetretenen, zerfressenen Fußböden sind mit dicken Schmutzschichten überzogen. Da ist eine Wohnung für den gewöhnlichen Preis von 25 Franks, ein Verschlag nach dem entsetzlich ausdünstenden Hof gelegen, auf drei Seiten von Grundmauern, an welchen noch einige Tapetenreste hängen, auf der vierten von einer in weite Spalten zerissenen Holzwand umgrenzt. Aus dem nicht mehr dichten Kamine dringt der Rauch ungehindert in die Stube herein. Vor dem kleinen, gebrechlichen Ofen kauert die Frau eines Tapetendruckers mit drei halbbekleideten, von Schmutz starrenden Kindern, welche begehrliehen Blicks der Vollendung des aus einem undefinirbaren Kohlgericht bestehenden Mittagmahles entgegensehen. Eine alte lendenlahme Commode, einige durchgebrochene oder lehnenlose Stühle vollenden mit dem Bett, aus dessen zerissener Matratze die Strohhalm hervorragen, die Ausschmückung des Gemachs. Auf der andern Seite des Hofes, in welchem Haufen von Kehricht, Asche, Scherben und Lumpen, untermischt durch Lachen von Abortwasser, lagern, schließt eine Thür einen dreieckigen Winkel ab, der nur durch ein in ihr angebrachtes Fensterchen erleuchtet wird. Kein Ofen macht durch seine Wärme diesen Pserch behaglicher, welchen die fünfköpfige Familie eines arbeitslosen Maurers für 18 Franks inne hat. In andern Gäßchen dasselbe traurige Bild. Während der etwas besser erhaltene erste Stock gewöhnlich von der Aristokratie dieser Aermsten, einigen gelernten Arbeitern, occupirt ist, regiert im zweiten und dritten Stock zwischen kahlen und schiefen, von Mauerpilz durchfressenen Wänden, unter Einsturz drohendem Gebälke das letzte Proletariat. Nur mit schwerer Ueberwindung gewöhnt sich der Geruchssinn an die entsetzliche Atmosphäre, welche in diesen Räumen herrscht. Hier haust in einem finsternen, trübseligen Gemach eine Bahnarbeiterfamilie. Das Mobiliar derselben wartet im Leihhause schon lange auf seine Einlösung. Dort quer über dem dunklen Vorhof enthält eine nicht über sechs Fuß hohe, ruinenhafte Wohnung einen herabgekommenen Schreiner; neben einem windschiefen Fenster prunkt ein seiner Auflösung allerdings sehr nahes Kanapee; den unebenen Boden verdeckt zur Noth ein zerrissener Teppich, Reste vergangener Herrlichkeit. Die Dachwohnungen erst bieten ein Bild, bei dessen Beschreibung sich die Feder sträubt. Es sind dicht bevölkerte,

durch einen vor Wind und Wetter ungeschützten Gang geschiedene, weder mit Schloß noch Niegel versehene Gelasse, welche von einer dünnen, geborstenen Holzwand und dem unter einem spitzen Winkel hineinragenden Dache begrenzt werden. Ein Aufrechtstehen ist nahezu unmöglich. Das Mobilien besteht aus einem rohen Holzgestell, dessen mit Hobelspähnen angefüllte lumpenbedeckte Unterlage als Lagerstätte dient, aus einem Stuhl, wenigem Kochgeschirr und einem Wasserkübel, welcher die Bestimmung hat, das frei durch die zahlreichen Spalten des Dachs hereinströmende Regen- und Schneewasser aufzufangen. Der selten vorkommende Ofen wird noch seltener benutzt.

Die Zustände wurden seit Weill's Untersuchung nicht besser, sondern eher noch schlimmer, denn auf dem Charitastage, der am 19. Dezember 1898 zu Straßburg stattfand, schilderte Dr. Geißenger dieselben Wohnverhältnisse und fügte bei: Familien mit sechs bis acht Köpfen und einem einzigen Bett, keiner Küche, keinem Nebenraum, keinerlei Antheil an Keller oder Speicher, Alles eng zusammengepfercht, was da fleucht und keucht, in entsetzlicher Atmosphäre! Man wird an die traurigen Worte Lord Shaftsbury's erinnert: „Der Mann, der hier mit Weib und Kindern sein Wesen hat, erscheint nicht mehr als das Haupt der Familie, sondern nur als das erste Schwein im Schweinestall.“ Die Eigenthümer dieser Miethhäuser wohnen meist in anderen Theilen der Stadt und kümmern sich mehr um den Miethertrag, als um das ertraggebende Subjekt. Nach den Beobachtungen der in Straßburg eingesetzten Commission gegen ungesunde Wohnungen gibt es drei Arten von Wohnungsnoth; einmal wird sie veranlaßt durch die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen, dann durch die zu geringe Zahl und endlich durch den hohen Preis der zu Gebote stehenden Wohnungen. In Straßburg muß ein großer Theil der Bevölkerung mit Wohnungen vorlieb nehmen, die den sanitären Anforderungen in keiner Weise entsprechen, einfach deshalb, weil nicht nur historische Mängel des Bebauungsplanes vorliegen, sondern weil der bauliche Zustand der Häuser, eine nachlässige und geizige Instandhaltung derselben, wahrhafte Ruinen geschaffen hat. Andererseits genügt der geringe Zuwachs an kleinen Wohnungen den Bedürfnissen der sich stetig mehrenden Bevölkerung in keiner Weise. Unter 2200 innerhalb der letzten 5 Jahre entstandenen Wohnungen befinden sich nur 500 mit drei Zimmern und weniger, so daß also stark $\frac{4}{5}$ der gesammten Bauhätigkeit auf Wohnungen entfällt, deren Preise für die arme

Bevölkerung unerschwinglich sind. Die Zahl der Wohnstätten ist freilich innerhalb der letzten 25 Jahre um 2500 gewachsen, andererseits beträgt die Zunahme der Bevölkerung über 60,000 Seelen. (Diese 2500 Wohnungen, die Familie zu 5 Personen gerechnet, bieten Raum für 12,500 Personen, die Vermehrung betrug aber 60,000!) Kein Wunder daher, wenn es einzelne Viertel gibt, die, obwohl während der letzten 20 Jahren fast kein einziges neues Haus erstanden ist, heute 300 bis 600 Menschen mehr aufgenommen haben, als früher, eine Thatsache, die fast allein die grenzenlose Ueberfüllung der Wohnungen erklärt. Wo überfüllte Wohnungen vorhanden sind, besteht nun auch eine große Nachfrage nach Wohnungen, obwohl Angebot und Nachfrage nicht allein bestimmend sind für ihre Preishöhe. Denn ein gleichfalls wichtiger Faktor ist die Zahlungsfähigkeit des Nachfragenden. Ohne Zweifel beeinflusst in Straßburg der Mangel an Wohnungen nicht allein den Preis der Miete, den der Arme bezahlen muß, und der in keinem Verhältnisse zu seinem Einkommen steht, sondern der Commission gegen ungesunde Wohnungen sind auch Thatsachen bekannt geworden, welche das Vorhandensein eines raffinierten grausamen Wohnungswuchers bezeugen. Geißenberger führt einen Fall als Beispiel an, in dem aus einem durch und durch verwahrlosten Doppelhaus, in dem 16 Parteien mit zusammen 54 Köpfen in 16 Einzelstuben, zum Theil in abscheulichen Löchern untergebracht sind, und in welchem der letzte Quadratfuß Raum ausgenützt ist, ein Ertrag von 30 pCt. herausgepreßt wird.

Um welche Anzahl enger Gassen es sich in Straßburg handelt, erhellt aus einer Topographie von Regierungsrath Krieger daselbst. Darnach hat Straßburg unter 293 Straßen:

9	Gassen	mit	einer	Breite	von	1—1,50	Meter.
118	"	"	"	"	"	2—5	"
108	"	"	"	"	"	5—10	"
20	"	"	"	"	"	10—12	"

Straßburg hat also 127 Gassen von einer Breite — das Wort „Breite“ klingt hier wie Hohn! — von 1 bis 5, und 108 von 5 bis 10 Metern!

Hamburg hatte sich um die Wohnungsverhältnisse seiner arbeitenden Classen weniger fast noch als andere Städte gekümmert. Die Cholera-Epidemie von 1892 war die Folge davon, aber

auch der Anlaß zur Besserung. Jetzt wurde eine Untersuchung veranstaltet und der Bericht darüber unter Mitwirkung des Medizinal-Collegiums, der Baupolizei und des statistischen Bureaus ausgearbeitet. Er besagt, daß in der Altstadt und Neustadt in bestimmten Bezirken eine große Anzahl von Wohnungen derartig ungesund seien, daß der Abbruch und die Neuerbauung derselben im sanitären Interesse erforderlich erscheine. Die Zahl der in diesen Bezirken enthaltenen Wohnungen, die aus gesundheitlichen Rücksichten niedergelegt werden müssen, beträgt 12,000, die Zahl der Bewohner etwa 70,000. Von den 51,000 Bewohnern der Altstadt entfallen allein 33,000, von den 88,000 der Neustadt 37,000 auf die genannten Bezirke. Vorher müsse man aber bei dem Mangel an kleinen Wohnungen für Ersatz sorgen. Diese Bestrebungen stoßen aber auf großen Widerstand der Hausbesitzer, welche in der Stadtvertretung fast allein herrschen.

Aus dem westfälischen Industriebezirke liegen Angaben vor, die aus den 90er Jahren stammen:

Es sind untersucht worden: 106 Häuser mit 251 Wohnungen. Von ersteren wurden 19 mit 45 Wohnungen als baufällig, 15 mit 33 Wohnungen als ungesund, 6 mit 21 Wohnungen als menschenunwürdig bezeichnet. Es erwiesen sich also 38 pCt. dieser Häuser und 39,5 pCt. der Wohnungen als ungenügend. Es bleibt dabei zu bemerken, daß diese Häuser resp. Wohnungen nicht die einzigen schlechten sind, sondern nur jedesmal Beispiele aus einer ganzen Kategorie bilden. Von den Wohnungen waren 144 von 243 darauf untersuchten feucht, das ist 59 pCt., 113 von 203 darauf untersuchten unreinlich, das ist 64 pCt., und 154 von 223 darauf untersuchten vernachlässigt, das ist 70 pCt. Aus nur einem Raum bestanden 13 = 5 pCt., aus 2 Räumen 143 = 57 pCt. also über die Hälfte, aus 3 Räumen 66 = 26 pCt. und aus mehr Räumen 29 = 12 pCt. Die durch die Baupolizei-Ordnung geforderte Lichte Höhe von 3 m haben nur 16 Wohnungen = 6 pCt., mit 2—2½ m begnügen sich 182 = 72 pCt., 2½—3 m haben 53 = 21 pCt., also nur 1/16 kann als zulässig gelten. Von den 362 untersuchten Schlafräumen enthalten 215 nicht den sogar im Nyl für Obdachlose geforderten Raum von 10 cbm pro Kopf = 60 pCt., während sogar 35 = 9,6 pCt. weniger als 5 cbm haben, vereinzelt geht das Maß sogar auf weniger als 2½ cbm herab, sodaß also das vorgeschriebene Quantum Luft nur in 37 Räumen = 10 pCt. zu finden ist. Was die Bewohnerzahl betrifft, so haben sich 120 = 48 pCt. der Wohnungen als überbevölkert, 53 = 21 pCt. als hochgradig überbevölkert und nur 77 = 30 pCt. als normal bewohnt erwiesen. Dies erhellt auch daraus, daß ein schreiendes Mißverhältnis für die Aborte sich ergab: nur 19 wurden von weniger als 10 Personen benutzt, 40 von 10—20, 24 von 20—30, 4 von 40—50, 1 von über 50, während man im Allgemeinen überhaupt nicht mehr als 10 rechnen darf.

Göhre über die Arbeiterwohnungen in Chemnitz. Die Arbeiterwohnungen in Chemnitz schildert Göhre*) wie folgt: „Es ist schwer, das, was die Leute an Räumen inne zu haben pflegten, noch Familienwohnung zu nennen. Oder kam man wirklich eine zweifenstrige Stube und ein einfenstriges unheizbares Gelaß daneben noch so bezeichnen? Dies aber und nicht mehr bildete das Heim eines sehr großen Theils unserer Arbeiterfamilien. Auch wenn die Wohnung eine Stube und zwei solche Gelasse besaß, so fehlte sehr häufig die Küche. Auf dem Speicher war in der Regel noch eine Kammer, d. h. ein enger Bretterverschlag unter dem Dache mit einer Luke versehen. Die Preise für diese Wohnungen waren hoch im Vergleich zu ihrem Werth und zum Einkommen der meisten Arbeiter. Die innere Einrichtung in der Regel sehr einfach. Jedenfalls war die Zahl der Familien, die bei aller Beschränktheit der Lebenshaltung und Wohnung so gut als möglich auf Adretttheit und Anstand zu halten versuchten und auch thatsächlich hielten, unendlich größer als diejenigen, bei denen das aus irgend einem Grunde nicht der Fall war. Das Traurige an dem ganzen Wohnungsweisen dieser Leute war vielmehr ein anderes, schon oft beklagtes: Das Mißverhältniß zwischen der Enge der Räume und der Zahl ihrer Bewohner. Solche Wohnräume genügten wohl jungen, erst verheiratheten Leuten mit ein oder zwei Kindern zu einem halbwegs gesunden, zufriedenen Wohnen; wo sich aber eins, zwei, drei Kinder mehr einstellen, und wo man um des besseren Auskommens willen noch gar Fremde in Kost und Logis zu nehmen gezwungen war, gab es dann Zustände, die sich leicht nachfühlen, aber schwer beschreiben lassen. Das war selbstverständlich die Regel. Weitans die meisten Familien hatten eine Schaar Kinder, hatten Schlafleute und Kostgänger. Tadellose Wohnungsverhältnisse gab es darum nur da, wo weder die einen noch die anderen vorhanden waren: wenn kinderlose oder auch ältere Ehepaare, deren Kinder bereits erwachsen und versorgt waren, leidliches oder gar gutes Einkommen hatten. Auch das waren noch günstige Verhältnisse, wo Vater, Mutter, eine erwachsene Tochter und drei kleine Kinder eine geräumige Eckstube, einen einfenstrigen Kofen und eine Bodenkammer inne hatten: da schlief das Mädchen in der letzteren allein; die übrigen im Kofen, und zwar das kleinste in der umfangreichen Wiege, die zwei andern in einem und die Eltern auch in einem

*) „Drei Monate Fabrikarbeiter“ 1891 S. 19 ff.

Bette. Solch allnächtliches Zusammenschlafen einmal der Eltern und dann von Geschwistern, auch schon größeren, und dann auch von Bruder und Schwester in einem Bette war nach meinen Erfahrungen weitaus die Regel; nur bei zwei kinderlosen Ehepaaren fand ich's auch in diesem Punkt anders und besser; da hatten die Gatten je ein Bett für sich. Ungünstiger schon als bei der eben geschilderten Familie lagen die Dinge bei einer anderen mir befreundet gewordenen, die aus den jungen Eltern, einem zweijährigen und einem halbjährigen Kinde und einem erwachsenen fremden Fabrikmädchen bestand, und die sich nur mit einem einzigen engen Zimmer zur ebenen Erde und der Dachkammer, wo jene Fremde schlief, begnügen mußte. In dieser einzigen Stube, die natürlich Wohnzimmer, Schlafzimmer, Besuchszimmer und Küche zugleich war, stand ein einziges Bett für die Eltern, ein Kinderwagen, ein Tisch, ein paar Stühle, eine Kommode, ein Kleiderschrank und Küchenzeug eng zusammen. Aber auch so war's noch verhältnißmäßig gut. Es kommt noch schlimmer. Wieder ein Handarbeiter meiner Kolonne, der eine energische, fleißige Frau, ehemalige Köchin, zwei von ihm und ihr herzlich geliebte und sorgsam gehütete Kinder, ein Mädchen von etwa 9 und einen Jungen von 6 Jahren hatten, bewohnten in einem von Menschen vollgestopften Hintergebäude mit drei jungen Schlossergefellen aus unserer Fabrik ebenfalls nur ein enges zweifenstriges Zimmer, einen Ofen und eine Bodenkammer. Auch hier schliefen Eltern und Kinder je in einem Bette zusammen und zwar so, daß diese zwei Betten fast den ganzen Raum einnahmen, die drei Burschen in der etwas geräumigen Bodenkammer ebenfalls nur in zwei Betten, also zwei einander fremde zusammen in einem Bette, und nur einer allein, wofür er natürlich entsprechend mehr zu bezahlen hatte. Wie verbreitet diese Sitte war, beweist die Thatsache, daß ich, wenn ich auf meinen Wohnungssuchen meinen Wunsch zu erkennen gab, ich möchte gern „für mich“, wie ich meinte, in einem Zimmer allein, schlafen, wohl fast immer dahin verstanden wurde, allein in einem Bette.

„Das ärgste von Wohnungsnoth aber, was ich erlebte, war bei einem anderen Mann aus meiner Fabrik. Das war thatsächlich nicht mehr menschenwürdig. Der Mann war ein alter, langjähriger Arbeiter und hatte eine Maschine zu bedienen. Er war nicht mehr jung, knapp über die fünfzig. Er hatte eine fränkliche, halbgelähmte, blutflüssige Frau. Ihre Kinder waren bereits erwachsen und verheirathet; sie hatten nur eine von ihnen herzlich gepflegte Enkelin noch bei sich, da-

gegen fünf fremde Schlafleute! Dieses Mannes Wohnung bestand aus folgenden Gelassen: aus einer Stube, einem Kfoven, einer einfenstrigen Kammer und einer Dachkammer. In der einfenstrigen Kammer standen zwei Betten, in deren einem ein Pferdebahnhofsfutscher, und in deren anderem zwei böhmische Maurer nächtigten. Im Kfoven, in einem Bette für sich, schlief die kränkliche Frau allein; ihr Mann seit drei Jahren, seit seine Frau niemand mehr neben sich liegen haben konnte, auf dem Sofa derselben Wohnstube, die vom frühen Morgen bis nach 10 Uhr Abends, das heißt bis tief in die Nacht und in die Schlafenszeit hinein, von sämtlichen schwazenden, essenden, rauchenden Haushaltungsmitgliedern frequentirt wurde. Denn die beiden Maurer mußten schon früh $\frac{1}{2}$ 5 Uhr weg und vorher noch ihren in eben dieser Stube gekochten Kaffee getrunken haben, und der Pferdebahnhofsfutscher kam erst Abends $\frac{1}{2}$ 10 Uhr von seinem Dienst zurück und wollte dann noch Abendbrod essen. Wo war da eine wirklich erquickende Nachtruhe für Mann und Frau möglich? Aber das Aergste kommt noch. In der noch übrig bleibenden Bodenkammer standen ebenfalls zwei Betten: in dem einen schlief ein junges Ehepaar, das hier zur Astermiethen wohnte, tagsüber auf Arbeit war und wohl nichts sein Eigen nannte und in dem anderen das zwölfjährige Mädchen, das Enkelkind. Man macht sich leicht ein Bild von dem, was dies Kind nächtlicherweise hören und erleben konnte, wie es überhaupt in diesen und ähnlichen Haushalten selbst bei dem besten Willen aller Bewohner zugehen mußte.

„Die meisten und größten dieser Uebel kamen jedenfalls durch das Schlafstellen- und Kostgängerunwesen. Das ist der Ruin der deutschen Arbeiterfamilie. Aber es ist für sie in den allermeisten Fällen eine wirthschaftliche Nothwendigkeit. Der geringe materielle Vortheil, der dabei herauskommt, ist ein ersehnter Zuschuß zum Wirthschaftsgeld der Arbeiterfrau. Daß die Arbeiter sich nur zum Spasse mit solchen Fremden herumplagen, braucht niemand zu glauben. Im Gegentheil machte ich häufiger die Erfahrung, daß, wer es durchsetzen kann, womöglich sich diese Leute vom Halse und aus dem Hause hält. Wenn man es aber thut, nimmt man jedenfalls immer lieber junge Männer als junge Mädchen.

„Es gab ganz bestimmte, von einander verschiedene Arten von Schlafstellen, bessere und schlechtere. Die traurigsten, moralisch und sanitär gefährlichsten, hat glücklicherweise eine verständige und nachahmungswerthe Verordnung des Chemnitzer Amtshaupt-

man uns unmöglich gemacht. Durch diese Verordnung wurde für jeden Schläfer ein nach Kubikmetern bestimmter nothwendiger Raum vorgeschrieben und den einzelnen Familien das gleichzeitige Halten von Schlafburschen und Schlafmädchen streng untersagt.“

Zum Schluß faßt Göhre (S. 37, 40) die Wirkungen der Wohnungs-, Kost- und Schlafverhältnisse dahin zusammen, daß „in Folge dieser Zustände in weiten Kreisen unserer großstädtischen Industrie-Bevölkerung die überlieferte Form der Familie heute schon nicht mehr vorhanden ist. Der alte, auf der Blutsverwandtschaft von Eltern und Kindern ruhende und allein aus solchen blutsverwandten Gliedern zusammengesetzte Organismus der Familie hat mehr oder weniger einem erweiterten, auf rein wirthschaftlichen Bedürfnissen gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens aufgebauten, in der Zusammensetzung seiner Glieder durch Zufälligkeiten gebildeten Kreise von Blutsverwandten und Fremden Platz gemacht . . . Die vorhandenen traurigen Zustände sind Grundlage und Anlaß zur Verbreitung des sozialdemokratischen Familienideals der Zukunft.“

Die Wohnungen der Heimarbeiter im Sonnenberger Industriebezirk in Thüringen.*) In einer wirthschaftlich-sozialen Studie „Die Sonnenberger Spielwaaren-Industrie und die verwandten Industriezweige“ gibt der Verfasser Dr. Kausch, wenn er sich auch gegen die Verallgemeinerung der Urtheile und die Hervorhebung der Extreme wendet, doch (S. 97 ff.) eine doppelte Nothlage im Wohnwesen der Heimarbeiter jener Gegend zu:

1. sind die Wohnungen im Durchschnitt für die allzu kinderreichen Familien zu klein;

2. ist die Vereinigung von Wohnraum und Werkstatt für bestimmte Gewerbe gesundheitschädlich.

„Für alle Familien, welche unter 700 Mark Einkommen haben, und dazu gehören über die Hälfte der Oberländer und fast sämtliche

*) Die Nürnberger Kaufleute, die mit ihren Waaren auf der Nürnberg-Sächsischen Bieleitstraße durch das Sonnenberger Land nach Norden zogen, nahmen dabei anfangs auch die rohen Holzwaaren mit, welche die Thüringer Waldbewohner seit Jahrhunderten im Winter fertigten. Durch Anregung von Nürnberg fing man allmählig an, auch bessere Holzwaaren, Spielwaaren u. zu schnitzeln und als durch den dreißigjährigen Krieg die Handelsstraße verödete, die Nürnberger wegen der Raubschaaren nicht mehr kamen, mußte Sonnenberg selbst für den Absatz seiner Produkte sorgen und wurde so selbstständig.

hausindustrielle Theilarbeiter, gilt als die Regel eine Wohnung von einer, auf dem Lande zwei Stuben und einer Kammer. Einen besonderen Arbeitsraum gibt es nur in den seltensten Fällen Ein Haus in Mauenstein beherbergt in wenigen Stuben 51 Personen. Auf die Stube kommen in solchen Logis 6—7 Seelen. Doch auch in Ein-Familien-Häuschen gibt es dürftige Zustände. In Heinersdorf schritt ich an einem alt und haufällig aussehenden Häuschen die steinerne, geländerlose Treppe empor und trat in die Wohnung einer Witwe, die dort mit ihrer, durch einen Kropf arg entstellten und dadurch in der Erwerbsfähigkeit gehemnten Mutter und vier Kindern hauste. Außer ein paar Soldatenbildern an der schmutzbedeckten Wand war nirgends eine Spur von Schmutz oder nur Sauberkeit zu sehen. Ein Strohsack auf der Erde diente in der Nacht als Ruhestätte. Die Stube war aber nicht allein Schlaf- und Wohnraum, sondern zugleich Arbeitsstätte und zeitweiliger Stall für die Ziege, die mit ihren Zickeln in einer Ecke auf Stroh gebettet kauerte. In einer andern Ecke lagen die Geräthschaften für die Papiermachédruckerarbeit. Die feuchte Papiermasse verursachte einen unerträglichen Dunst. Da ist es sehr erklärlich, wenn der einstige Mann der Witwe an Tuberkulose zu Grunde gegangen ist . . . In der Hauptsache leidet die gesammte Hausindustrie an der Vereinigung des Wohnraumes mit der Arbeitsstätte. Die Luft in diesem, den ganzen Tag von vielen Menschen benutzten Raum wird bald verbraucht und fast niemals in genügender Menge frisch zugeführt. Ein kleinerer Theil der Heimarbeiter ist gezwungen, seinen Arbeitsraum auch in der Nacht zu benutzen. . . . Der Papiermachédrucker und der Dockenstopfer sind stetig gefährdet, wenn sie, wie es fast immer der Fall ist, in ihren staub-gesättigten oder mit dem Lumpengeruch der Papiermasse erfüllten Werkstätten mit Frau und Kindern wohnen oder gar schlafen. Auch der intensive Geruch der Farben, des Lackes, des Leimes, des Spiritus, welche zu einzelnen Verrichtungen, wie Maskenmalen, Puppengelenk-Anstreichen benöthigt werden, verbietet einen Aufenthalt für längere Zeit als die Arbeitsstunden. In fast allen Fällen aber macht die Hitze der eisernen, mit Holz geheizten Defen, welche neben der Zimmerwärme zum Austrocknen der gemalten, lackierten, aneinandergeliebten, gedrückten Waaren dienen und größtentheils auch noch die Rolle des Herdes spielen, diese Zimmer als Schlafzimmer völlig ungeeignet.“

Der Gewerbeinspector für Sachsen-Meiningen constatirt, daß keine Vorschriften über die Abmessungen der Arbeits- und Schlaf-

räume bestehen. Er hat i. J. 1899 37 Schlafräume controlirt. Dabei fand er den Luftraum in Porzellanfabriken von 3,1 bis 5,8, in Ziegeleien von 4,2 bis 6,0, in Brauereien 8,6 bis 9,6, in einer Glashütte 5,6 cbm auf den Kopf. „Nur 8 der besichtigten Schlafräume waren sauber gehalten, die übrigen Schlafstätten einschließlich der Matrazen mehr oder minder in unreinlichem oder verschmutztem Zustande. Der Schlafräum einer Brauerei war vom Abort her zugänglich, in einer Ziegelei enthielt die bretterne Scheidewand zwischen den Schlafräumen der Arbeiter und Arbeiterinnen einen offenen Durchgang.“*)

Stettin — ein Gang durch Jammer und Noth. Der Verein „Arbeiterheim“ in Bielefeld schickte einen Mann auf Reisen, um die Arbeiterwohnungen in den verschiedenen Städten zu untersuchen. Derselbe berichtete aus Stettin 1898:

Zu einer der ersten Wohnungen, die wir in Stettin besuchten, mußten wir in so einem neuzeitigen Massenquartier, drei Treppen empor. Dort fanden wir 3 ganz hübsche lichte Räume, die indeß nicht weniger als 360 Mk. kosteten. Um diese Summe zu erschwingen mußte die Mietherin, eine Wittve, sich mit ihrer gan en Familie auf einen Raum beschränken. Den zweiten hatten ihre Schwester, ebenfalls Wittve, und deren 2 Kinder in Mtherniete. Im dritten hausten zwei Schlafburschen. Die Wirthin selbst hatte von 14 Kindern, die sie gehabt, noch 5 bei sich. Diese 6 Personen mußten sich, wie gesagt, mit dem einen Stübchen bescheiden und des Nachts Unterschlupf in 2 Betten und auf einem Sopha suchen. Die Frau, ein sehr ordentliches Weib, hatte eine Aufwartstelle und suchte mit der ältesten gerade konfirmirten Tochter weiter durch Nähen sich und ihre Familie durchzubringen. Lange war sie krank gewesen, und da hatte in der That allein der älteste 13jährige Knabe, als Regelsunge, die ganze Familie ernähren müssen. Urd zwar verdiente das arme Kind, von abends bis oft 2 Uhr morgens, ungefähr 75 Pfg., wozu der freundliche Wirth wohl noch ab und zu etwas Essen (ich fürchte auch Getränke) gab. Um 6 $\frac{1}{2}$ mußte das Kerlchen wieder zur Schule.

Später traten wir, über einen ganz kleinen Borraum, in ein fast dunkles Loch zu ebener Erde, neben dem sich der oft gesehene Herdwinkel befand. Der Geruch war entsetzlich. Und doch mußte hier ein Matrose, der augenblicklich des amerikanisch-spanischen Krieges wegen nicht angeheuert war, dessen Frau und 6 Kinder leben, von denen das älteste noch nicht konfirmirt war. Für alle 8 Personen waren in dem Loch 3 Betten eingeschachtelt. Wie hier Menschenlungen athmen konnten, war mir einmal wieder ein Räthsel. Freilich sahen die Kindergesichtchen auch danach aus. Und dieses Nest kostete immer noch 132 Mk.

Mit die schrecklichste Behausung, die uns in Stettin begegnete, sollten wir indeß bald darauf sehen. Eine entsetzliche alte Treppe ging es empor. Draußen auf der Straße war es heller, lichter Sonnenschein, dennoch wäre das Loch, das wir

*) Jahresberichte der Gewerbeaufsichtsbeamten für 1899, S. 116.

betraten, stockfinster gewesen, weil es eben fensterlos war, wenn nicht ein armseliges Petroleumlämpchen, auf einem Tischchen, an der Wand gegenüber, ein müdes Licht spendet hätte. An diesem Tischchen (es lehnte sich anscheinend altersschwach an die Wand) saß ein Mann im Arbeitshemd und Hose, den Kopf auf die Ellenbogen gestützt, die Hände im wirren Haar vergraben, und starrte vor sich in ein zerlumptes Buch. Dicht neben dem Tisch stand ein Kinderbett, auf dem tief eingesunken, ein ungefähr 16jähriges Mädchen saß und bei dem müden Lampenlicht eine Flickerei zu machen schien. So weit ich mich entsinne, waren außer Tisch, Kinderbettstell und Stuhl kein Einrichtungsgegenstand mehr, kaum noch ein paar Lumpen an der Erde, in diesem verschwärzten, schrecklichen Loche. Nebenan war noch ein ganz ähnliches, das indeß an der einen Wand, hoch oben unter der Decke, ein paar vergitterte Fensterchen hatte, vor denen dicht sich aber auch die Mauer des Nachbarhauses aufthürmte. Das Ganze machte unwillkürlich den Eindruck einer Zelle für schwere Verbrecher. Auch das eine armselige Bett, das an der Wand stand, änderte an diesem Eindruck wahrlich nichts. Einige Lumpen lagen auch hier auf dem schwarzen Fußboden und in einem kleinen finsternen Vorrathraum nebenan, sonst ebenfalls kein Einrichtungsgegenstand, nichts — nichts! Und in solchem Raume wohnten, athmeten und schliefen, wozu das Kinderbett und das eine Bett nebenan genügen sollte, Mann, Frau und 4 Kinder. Drei davon waren noch klein, das älteste war das Mädchen bei der Flickarbeit. Grau, elend, verkommen sah auch das Weib aus, wie alles was hier lebte und webte. — Daß in einem Kulturstaate, wo dem Verbrecher nicht bloß Obdach, sondern auch Verpflegung gereicht wird, freie Menschen in solch einem Loche Unterschlupf suchen und dasselbe noch mit 108 Mk. bezahlen müssen, das sollte doch unmöglich sein! Der Mann, ein Töpfer, der seit lange arbeitslos war, schuldete nun freilich auch schon seit 5 Monaten die Miethe. Und nur der Umstand, daß in solche Behausung doch nur die Ärmsten der Armen gedrängt wurden, hatte wahrscheinlich den Hausherrn abgehalten, die Familie auf die Straße zu setzen.

Bierzehn Stufen hinab ging es, an eine andere Stelle, in einen Keller. Dieser, wie mancher weiterhin besuchte, war ursprünglich Kohlenkeller gewesen, dann aber, bei so bedeutender Wohnungsnachfrage, zur Wohnung verwandelt worden. Es war ein dunkles, entsetzliches Loch, da die obere Kante der kastenartigen Fenster nur gerade mit einem kleinen Streifen über die Erdoberfläche ragte. Und auch dieser Raum kostete noch 84 Mk. Miethe. Selbstredend war der Jammer der Bewohner der Behausung entsprechend. Der Mann war fortgelaufen, die Frau, ein armes müdes Geschöpf, nun allein auf ihrer Hände Arbeit angewiesen, sich und 4 noch kleine Kinder zu ernähren, von denen das Jüngste erst 2 Jahre zählte. Der Älteste mußte als Laufbursche schon etwas verdienen, kam aber auch höchstens nur auf täglich 50 Pfg. Wenn die Mutter waschen ging, mußte er auch noch, außer der Schulzeit, seine kleinen Geschwister besorgen und das bißchen Mittagbrot fertig stellen. Ein Bett nur fand Platz in dem schauerlichen Raum. Des Nachts wurde indeß noch eine Lagerstatt auf dem Fußboden zurecht gemacht. Und so verkrochen sich dann die 5 Häupter und Häuptchen, so gut es eben gehen wollte.

Die Untersuchung über das Wohnwesen in Basel. Der Große Rath der Stadt Basel beschloß im März 1888 eine Untersuchung über die Wohnungsverhältnisse der Stadt, namentlich in sanitärer Hinsicht.

Eine besondere Commission führte die Enquête in der Zeit vom 1. bis 21. Febr. 1889 durch. Eines der Mitglieder dieser Commission, Professor Karl Bücher, übernahm Leitung des Unternehmens und Bearbeitung der Ergebnisse.*) Der wesentliche Unterschied dieser Enquête von den meisten anderen liegt darin, daß sie nicht nur zu bestimmen werthvollen Zahlenangaben, sondern zu einer genauen Beschreibung jeder Wohnung führte, indem sorgfältige Vermessungen und Untersuchungen durch bauverständige Personen, sowie Festlegung der für jede Wohnung gemachten Beobachtungen in einem umfassenden Fragebogen und besonderen Berichten stattfand. Dadurch sind die Wohnungs-Verhältnisse Basels mit einer Vollständigkeit klar gelegt, die überhaupt noch nirgends erreicht worden war. Die Gesamtsumme aller bewohnten Privathäuser Basels war 5069, von diesen wurden alle jene untersucht, welche von mehr als einer Familie bewohnt waren, sofern nicht eine Schlaf- oder Kostgängerei in denselben betrieben wurde oder sie irgend welchen gewerblichen Zwecken dienten, in welchem Falle auch Einfamilienhäuser herangezogen wurden. Dadurch umfaßte die Erhebung 3618 Häuser mit 13,377 Wohnungen mit insgesammt 55,301 Räumen und 58,599 Bewohnern. Es sind dies 71,4 pCt. aller von Privathaushaltungen bewohnten Häuser, bezw. 88 pCt. aller Privathaushaltungen. Die Fragebogen wurden durch besondere Erhebungsbeamte, meist intelligente Bauarbeiter, 52 an der Zahl, ausgefüllt. Je zwei arbeiteten zusammen der Art, daß der eine die Messungen und Untersuchungen vornahm, während der andere die Erhebungsfornulare ausfüllte. Es handelt sich also hier in Basel nicht wie in den meisten anderen Städten, um Besichtigung einzelner Quartiere oder Häuser, sondern um eine statistische Massenbeobachtung in streng wissenschaftlichem Sinne. Daher sind die Basler Beobachtungen auch maßgebender als viele andere, da mit Ausnahme der Einfamilienhäuser alle Häuser der Stadt untersucht wurden. Die Kosten der Aufnahme selbst betragen 6000, die der statistischen Verarbeitung 4600 Fr.

Von den 3618 Häusern, die untersucht wurden, waren nicht weniger als 3449 in irgend einer Hinsicht gesundheitlich zu beanstanden, sei es, daß dieselben Zimmer von unter 2.50 Meter Höhe oder Schlaf-

*) Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel vom 1. bis 21. Februar 1889. Im Auftrage des Regierungsrathes bearbeitet von Karl Bücher. Basel, 1891, 356 S.

räume von weniger als 10 Kubikmeter Luftraum pro Kopf, oder indirekt beleuchtete Zimmer und Küchen, feuchte Wohnräume u. s. w. enthielten. Von der Gesamtzahl der untersuchten Liegenenschaften waren insbesondere 3000 aus folgenden Gründen zu beanstanden:

wegen mangelhafter und gesundheitswidriger Zustände im Allgemeinen	1270 = 35 pCt. der unters. Liegenenschaften
wegen ungenügender Ableitung der Abtritte und Abwässer	970 = 27 pCt. der unters. Liegenenschaften
wegen Vernachlässigung einzelner Wohnungen und einzelner Wohnräume	390 = 11 pCt. der unters. Liegenenschaften
wegen feuchter Wohnungen bezw. feuchter Wohnräume	370 = 10 pCt. der unters. Liegenenschaften

Einzelne Räume:	Zahl der Räume	pCt. der untersuchten Räume
Indirekt beleuchtete Zimmer	1570	3,9
Indirekt beleuchtete Küchen	2990	26,0
Zimmer direkt auf der Erde (nicht unterkellert oder hohl gelegt)	790	1,9
Zimmer, deren Boden tiefer als das äußere Terrain liegt, (nicht unterkellert oder hohl gelegt)	260	0,6
Dachräume, deren Fensteroberkante tiefer als 1,5 Mtr. vom Zimmerboden liegt	2560	8,8
Indirekt beleuchtete Abtritte	1290	—

Von sämtlichen Wohnungen waren Eigenthümerwohnungen 18,5 pCt., Dienst- oder Freiwohnungen 1,8 pCt., Miethwohnungen 79,7 pCt. Damit sind für Basel günstigere Verhältnisse nachgewiesen, als andere größere Städte besitzen, in welchen ein noch größerer Prozentsatz der Bevölkerung zur Mieth wohnt. Das Verhältniß der Größe der Wohnungen gibt die folgende Uebersicht:

Wohnungen mit Zimmern

1	2	3	4	5—7	mehr als 7
Von 100 Wohnungen entfielen auf obige Wohnungsgrößen					
18,0	28,5	19,6	13,4	15,6	4,9
Obige Wohnungen sind durchschnittlich bewohnt von Personen					
2,39	1,90	1,61	1,34	1,09	0,87
Durchschnittlicher Wohnraum per Kopf in Kubikmeter					
17,6	18,3	23,0	30,4	36,4	47,1

Die Ungunst des Wohnungsverhältnisses nimmt also in dem Maße zu, als die Wohnung kleiner wird.

Um zum Begriff einer zulänglichen Wohnung zu kommen, nimmt Bücher an, daß eine Wohnung von zwei Zimmern mit Küche das Mindestmaß dessen bezeichnet, was bei normaler Familienstärke (4—5 Personen) noch zulässig ist. Wo also auf ein Zimmer mehr als 2 Personen kommen, wäre die Wohnung schon als unzulänglich zu bezeichnen, ferner überall dort, wo mehr als zwei Personen ohne eigene Küche hausen müssen. Bedingt zulänglich wären Wohnungen mit 2 Personen ohne Küche. Unter diesen Voraussetzungen hat fast der siebente Theil der untersuchten Wohnungen im Verhältniß zu ihrer Bewohnung eine unzureichende Zimmerzahl und dieselben geben mehr als dem fünften Theil der Bevölkerung der untersuchten Wohnungen (dem sechsten Theil der Gesamtbevölkerung der Stadt) Unterkunft. Fast die Hälfte der Wohnungen gewährt nur knapp zureichenden Raum und nur wenig über ein Drittel der Wohnungen gestattet bequemes Wohnen. Mit anderen Worten: Von den 13,377 untersuchten Wohnungen mit 43,323 Zimmern und 58,599 Bewohnern

	waren von je 100 Wohnungen	wohnten von je 100 Bewohnern
unzulänglich	14,2	20,8
bedingt zulänglich	47,4	53,2
normal	35,6	24,5
übernormal	2,8	1,5

In Kleinbasel haben 55,5 pCt. der Wohnungen nur 1 oder 2 Zimmer, in Großbasel 41,2 pCt. Dort leben 42,3, hier nur 28,8 pCt. der Bevölkerung in solch kleinen Wohnungen. Im allgemeinen ist ein Quartier umso stärker von solchen kleinen Wohnungen durchsetzt, je mehr Mieth- und je weniger Eigenthümer-Wohnungen es enthält. Von den Mieth-Wohnungen haben 75,7 pCt. nur 1 bis 3 Zimmer, von den Eigenthümer-Wohnungen 28,2 pCt. Im Durchschnitt ist eine Mieth-Wohnung wenig mehr als halb so groß wie eine Eigenthümer-Wohnung. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß vom ersten Stock auf- und abwärts eine Wohnung den Insassen umso weniger günstige Raumverhältnisse gewährt, je höher oder je tiefer sie liegt.

Für die kleinen Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern sind auch die Beleuchtungsverhältnisse statistisch zur Darstellung gebracht. Es wird angenommen, daß für ein einfenstriges Zimmer die Beleuchtung als ausreichend zu erachten ist, wenn dasselbe nicht über 12 Quadratmeter Bodensfläche hat, für ein zweifenstriges bei 24

Quadratmeter u. s. w. Von 10,038 hiebei in Frage kommenden Zimmern hatten 353 indirekte Beleuchtung, 3746 1 Fenster bei mehr als 12 Quadratmeter Bodenfläche, 104 2 Fenster bei mehr als 24 Quadratmeter Bodenfläche, wonach also 4203 Zimmer oder mehr als Zweifünftel der Gesamtzahl ungenügende Beleuchtung aufweisen. Eine große Anzahl der Zimmer in den älteren Stadttheilen geht auf einen Hof oder auf einen schmalen Zwischenraum zwischen zwei Häusermauern. Das Fenster wäre schon groß genug, aber es wird nie von einem Sonnenstrahl getroffen. Was es an Luft einläßt, ist mit den Miasmen, welche von dem ewig feuchten Höfchen aufsteigen, erfüllt

Wenden wir uns nun zum Luftinhalte, so nimmt Bücher als Mindestraum für Schlafräume 10, für Wohnräume 20 Kubikmeter für die Person an, was, besonders die erste Ziffer, sehr mäßig ist. Nach diesem Maßstab lebten in den untersuchten Häusern 7,3 pCt. der Bewohner in Wohnungen, welche nicht einmal den Mindestschlafraum boten; 35,2 pCt. in solchen, welche zwar den Mindestschlafraum, nicht aber den Mindestwohnraum boten; 38 pCt. in solchen, welche mäßigen Wohnraum gestatten (20—40 Kubikmeter); 19,5 pCt. in solchen, welche reichlichen Wohnraum boten (über 40 Kubikmeter), also wohnten zwei Fünftel der fraglichen Bevölkerung gesundheitlich unzulänglich. Der Mindestschlafraum (10 Kubikmeter bei reinen Schlafzimmern, 15 Kubikmeter bei Räumen, welche gleichzeitig zum Wohnen und Schlafen dienen, 20 Kubikmeter bei solchen, welche gleichzeitig entweder noch als Kochraum oder Werkstätte dienen) wurde dabei nicht erreicht: in reinen Schlafzimmern bei 14,2 pCt., in Schlaf- und Wohnzimmern (Wohnungen mit Küche) bei 28,3 pCt., in Schlaf- und Wohnzimmern (Wohnungen ohne Küche) bei 39,5 pCt., in Wohn- und Arbeitszimmern bei 46,8 pCt., überhaupt bei 20,1 pCt. aller Fälle.

Besonders übel liegen die Verhältnisse bei kinderreichen Familien, wo der größte Theil der Stuben mit Bettwerk ausgefüllt ist, und oft zwei oder gar drei Personen in einem Bette schlafen. Wenn hier auch rechnermäßig fünf oder sechs oder noch mehr Kubikmeter Zimmerraum auf den Kopf herausgebracht werden können, so sind doch nur etwa zwei Drittel dieses Raumes Luft. Und welche Luft! Erfüllt mit den Athmungsprodukten so vieler Menschen, der Ausdünstung verunreinigten Kinderbettwerks, niemals vollständig erneuert, treibt sie den Eintretenden schon an der Thüre zurück.

Fragen wir nun nach den Miethpreisen, so ergibt sich, daß der durchschnittliche Miethpreis pro Zimmer in den kleinsten Wohnungen am höchsten ist, mit Zunahme der Zimmerzahl sinkt, um bei mittleren und größeren Wohnungen wieder etwas zu steigen. Es kostete in Wohnungen mit Küche durchschnittlich ein Zimmer

in den Wohnungen mit Zimmern	Franks	in den Wohnungen mit Zimmern	Franks
1	190	5	134
2	139	6	148
3	127	7—9	148
4	130	10 und mehr	150

Hier zeigt sich die wirthschaftliche Ursache für die regelmäßige Aftervermiethung einzelner Räume in den kleinen Wohnungen. Eine arme Familie, welche sich sonst auf ein Zimmer mit Küche beschränken könnte, thut besser, wenn sie drei Zimmer miethet und zwei derselben wieder an Schlafgänger abgibt, weil sie den ihr bleibenden Wohnungsrest dann erheblich, etwa um ein Drittel, billiger hat, als wenn sie nur diesen gemiethet hätte.

Frägt man nach dem Miethpreis für den Kubikmeter Wohnraum, so ergibt sich auch hier, daß dieser Wohnraum um so theurer ist, je kleiner und damit je schlechter die Wohnung ist. Es kostet der Kubikmeter Luftraum, wenn in der Wohnung

auf den Kopf bis zu 10 Kubikmeter	kommen	4,59 Fr.
" " " 10 bis 20	" "	3,95 "
" " " 20 bis 40	" "	3,51 "
" " " über 40	" "	3,25 "

In Wohnungen mit Küchen beträgt der durchschnittliche Miethpreis eines Kubikmeters Wohnraum

in Wohnungen mit Zimmern	Franks	in Wohnungen mit Zimmern	Franks
1	4,66	5—6	3,21
2	4,01	7—9	3,16
3	3,56	10 und mehr	2,93
4	3,37	überhaupt	3,54

Daraus ergibt sich, wie vorteilhaft es ist, wenn der Hausbesitzer eine große Wohnung in mehrere kleinere zerschlägt. Vermiethet er ein Haus von 10 Zimmern mit zusammen etwa 400 Kubikmeter als eine einzige Wohnung, so erhält er für den Kubikmeter Wohnraum 2,93, für das ganze Haus also etwa 1150 Fr.

Macht er aber aus den 10 Zimmern fünf Wohnungen mit je einem Zimmer und Küche, so trägt ihm der Kubikmeter wenigstens 4 M., das ganze Haus also etwa 1600 Fr.

Alle derartigen Untersuchungen — auch die Singer's bei den Untersuchungen über die Lage der Industrie-Arbeiter in Nordböhmen — haben gezeigt, daß derselbe Miethraum um so theurer bezahlt werden muß, je kleiner und elender die Wohnung ist.

Was die Aborte betrifft, so haben 15,2 pCt. der Haushaltungen indirekt beleuchtete und 3,5 pCt. der Haushaltungen Aborte ohne jede Beleuchtung; 23,5 pCt. der Wohnungen haben Aborte ohne Ventilation.

Die Untersuchung wurde auch auf die speziellen Arbeiterwohnungen ausgedehnt, welche in Basel durch gemeinnützige Vangeseellschaften, größere Arbeitgeber und Private errichtet wurden. Es handelte sich hier um 263 Häuser mit 694 Wohnungen und 3076 Bewohnern. Im Allgemeinen ergab sich, daß diese Häuser den Zweck, den Arbeitern zu niedrigen Miethen eine gesunde Wohnung zu verschaffen, vielfach nicht mehr erfüllten. Sie waren theilweise in Privathände übergegangen und wurden wieder vom kapitalistischen Standpunkte aus verwaltet. Die Belegung der Wohnungen war daher vielfach über die ursprünglich beabsichtigte Ziffer hinausgegangen, die Wohnungen waren getheilt und verkleinert worden. Im Sinne der obigen Grundsätze waren

unzulänglich	20,0 pCt. der Gesamtzahl mit 30,4 pCt. der Bewohner,
bedingt zulänglich	47,6 pCt. der Gesamtzahl mit 52,2 pCt. der Bewohner,
normal	31,4 pCt. der Gesamtzahl mit 17,1 pCt. der Bewohner,
übernormal	1,0 pCt. der Gesamtzahl mit 0,3 pCt. der Bewohner,
ferner solche, welche nicht den Mindestschlafraum boten	6,6 pCt.
zwar den Mindestschlafraum aber nicht den Mindestwohnraum	42,1 pCt.
mäßigen Wohnraum boten	42,4 pCt.
reichlichen Wohnraum boten	8,9 pCt.

Bei specieller Untersuchung der Schlafräume hat sich gezeigt, daß der Mindestschlafraum nicht erreicht wurde:

in reinen Schlafzimmern bei	24,2 pCt. derselben
in Schlaf- und) in Wohnungen mit Küche bei	13,8 " "
Wohnzimmern) in " ohne " "	51,0 " "
in Wohn- und Arbeitszimmern bei	57,8 " "

überhaupt bei 37,8 pCt. der Gesamtzahl,

so daß hier die Verhältnisse noch ungünstiger liegen, als für die Gesamtzahl aller untersuchten Häuser.

Im Vergleiche mit dem Durchschnitte aller untersuchten Wohnungen ergab sich ferner, daß die Arbeiterwohnungen erheblich kleiner, aber auch erheblich stärker besetzt waren. Es trafen nämlich:

	bei den Arbeiter- wohnungen	im allgemeinen Durchschnitte
auf je eine Wohnung Zimmer	2,70	3,24
auf je eine Wohnung Bewohner	4,43	4,38
auf je ein Zimmer Bewohner	1,65	1,35

Was dagegen die Miethpreise anlangt, so läßt sich ein erheblich billigerer Preis für Arbeiterwohnungen konstatiren, indem der Kubikmeter Wohnraum sich für dieselben im Durchschnitt auf 2,84 Fr. stellte gegenüber 3,54 Fr. im Allgemeinen, eine Differenz, welche sich durch die excentrische Lage der Arbeiterwohnhäuser allein nicht erklären lassen dürfte.

Die Wohnungsuntersuchung der Stadt Bern. Vier Jahre dauerte es, bis die Stadtvertretung Berns im Kampfe gegen mächtige wirthschaftliche Interessen unter dem Druck der öffentlichen Meinung eine amtliche Untersuchung der Wohnungen beschloß, drei weitere Jahre, bis die Ergebnisse veröffentlicht werden konnten.*) Das Ziel dieser Untersuchung sollte ein Wohnungsgesetz sein. Während in Basel die Einfamilienhäuser, soweit sie nicht einer Kost- und Schlafgängerei oder gewerblichen Zwecken dienten, außer Betracht blieben, umfaßte die Berner Untersuchung so gut wie alle Häuser. Von den 3551 Häusern der Stadt wurden 3394, von den 11,220 Wohnungen wurden 10,679, von 47,884 Wohnräumen 45,450 untersucht. Nicht berücksichtigt wurden nur die reinen Verkaufslokale, sowie jene ganz kleine Anzahl von Häusern, deren Bewohner Widerstand leisteten oder die Angaben verweigerten; von den 52,492 Bewohnern der Stadt blieben so nur die Wohnungen von 1897 unberücksichtigt. Die Untersuchung selbst, d.h. die Gewinnung des statistischen Materials, kostete 5760, die Bearbeitung 26,683, die Drucklegung 13,361, das Ganze also 45,804 Frs.

Bei der Untersuchung ist Landolt besonders der wirthschaftlichen Lage der Bewohner als Ursache der sozialen Massenerscheinungen im Wohnungswesen nachgegangen. Zu diesem Zwecke hat er die Einwohner nach Beruf und Stellung in 40 soziale Gruppen eingetheilt. In sozialer Hinsicht kommen aber nur 33 Gruppen in Betracht,

*) Die Wohnungs-enquête in der Stadt Bern von 1896. Im Auftrage der städtischen Behörden bearbeitet von Carl Landolt, Bern.

da die letzten 7 Gruppen Privat- und Collectiv-Besitzer, sowie öffentliche Körperschaften sind. Zu sozialen Vergleichen theilt Landolt jene 33 Gruppen wieder in drei große soziale Schichten, eine obere, mittlere und untere. Diese sind:

1. die obere soziale Schichte, umfaßt die Baumeister, Architekten, großgewerblichen Bierbrauer, Gypser, Maler und andere größere Geschäftsleute, die Großhändler und Bankiers, die größeren selbstständigen Detailhändler, die im Handelsregister sind, die Agenten und die männlichen und weiblichen Rentner.

2. die mittlere soziale Schicht, umfaßt die selbstständigen kleingewerblichen Bierbrauer, Bäcker, Metzger, Gypser, Maler, Schneider und andere ähnliche Berufe, die Kleinhändler, die nicht im Handelsregister sind, die Gastwirth, Kost- und Logisgeber, Spediteure, Fuhrhalter, Beamten in Staat und Gemeinde, Post und Eisenbahn, Professoren, Lehrer, Pfarrer, Richter, Ingenieure, Aerzte, Künstler, Journalisten, Notare u. s. w.

3. die untere soziale Schichte, umfaßt die selbstständigen Landwirth, die Arbeiter im Groß- und Kleinbetriebe, das kaufmännische und technische Hilfspersonal, die Schreiber und Angestellten der Verkehrs-Anstalten, sowie im öffentlichen Dienst, die Laufburschen, Magaziniers, Dienstmänner, Knechte, Mägde u. s. w.

Die Häuser der mittleren und oberen sozialen Schichten sind im allgemeinen größer als die der unteren Schichte. Der Besitz an Wohnhäusern der oberen Schichte macht mehr als die Hälfte aller Wohnhäuser aus, nämlich 53,7 pCt., die mittlere Schicht besitzt 38,5 pCt., die untere nur 7,8 pCt. sämmtlicher Wohnhäuser. Die älteren Häuser gehören mehr den höheren sozialen Schichten, an den neueren ist die untere Gruppe stärker als an den älteren betheilig. Die neueren Häuser werden zusehends kleiner gebaut, haben einen geringeren Rauminhalt wie die älteren, was mit dem Wachsen des Geländepreises und der Baukosten zusammenhängt. Man wohnte früher räumiger. Die im Jahre 1853 erbauten Häuser haben noch durchschnittlich 846 Kubikmeter. Diese Ziffer fällt aber constant und ist für die 1896 erbauten Häuser nur 494. Sehr zu dieser Verkleinerung mitgewirkt hat auch die Erbauung zahlreicher Einzelhäuser für Arbeiter, indem sie zwischen 120 und 300 Kubikmeter Rauminhalt schwanken.

Je tiefer die soziale Schicht des Hausbesitzers, desto mehr Haushaltungen zählt das Haus. Die Häuser der oberen sozialen Schichte haben 3,3, die der mittleren 3,4, die der unteren 3,5 Haushaltungen.

Der Unterschied ist also nicht bedeutend und gilt nicht für die modernen Städte im allgemeinen. Bemerkenswerth und allgemein aber ist die Thatsache, daß der spezifische Wohnraum mit der sozialen Schichte abnimmt. Unter dem spezifischen Wohnraum versteht Landolt das, was nach Abzug der Arbeitsräume, Magazine, Läden u. s. w. ausschließlich als Wohn-, Schlaf- und Kochraum übrig bleibt. Mit dem Abnehmen dieses spezifischen Wohnraumes sind die Häuser also um so dichter bewohnt. Daher nimmt die Behausungsziffer, d. h. die Zahl der Hausbewohner, mit der absteigenden sozialen Schichte zu und ist noch dazu in den Miethwohnungen größer wie in den Eigenthümerwohnungen. Diese Behausungsziffer ist in den Eigenthümer- und Freiwohnungshäusern in der oberen Schichte 13,4, in der mittleren 15,5, in der unteren ebenfalls 15,5; in den Miethhäusern aber ist sie in der oberen sozialen Schicht 16,1, in der mittleren 17,3, in der unteren 18,4 Personen. Der Durchschnitt aller Schichten ist bei den Eigenthümerhäusern 14,6, bei den Miethhäusern 16,6. Diese sind also stärker bevölkert wie jene.

Die Aborte liegen um so häufiger außer dem Hause, einer je niedrigeren socialen Schicht der Hauseigenthümer angehört. Dasselbe gilt für die Wohnhäuser ohne Abort oder mit nicht einheitlicher Abortanlage, für die Wohnhäuser ohne Schüttstein (Wasserabguß in der Küche) u. s. w. Ueberhaupt spiegelt der allgemeine bauliche Zustand eines Hauses die soziale Lage des Eigenthümers wieder, indem die Qualität des baulichen Zustandes mit der sozialen Gruppe des Eigenthümers abnimmt. Damit hängt zusammen, daß die Häuser um so seltener die Qualität gut und um so häufiger die Qualität schlecht erhielten, eine je größere Zahl von Bewohnern sie beherbergen. Auch die Versorgung mit Wasser von einer Centrale aus nimmt mit der Höhe der sozialen Schichte der Eigenthümer und Bewohner zu. Die Stockwerkslage einer Wohnung ist um so häufiger einheitlich, d. h. die Bewohner haben alle ihre Räume um so mehr in einem einzigen Stockwerk, einer je niedrigeren sozialen Schichte der Haushaltungsvorstand angehört. Im selben Verhältniß nimmt die Zahl der Zimmer einer Wohnung ab.

Der durchschnittliche Kubikraum einer Wohnung (mit Einschluß der Küchen) ist in der oberen sozialen Schichte mehr als doppelt so groß wie in der unteren, er beträgt nämlich in der oberen Schichte 230, in der mittleren 193, in der unteren 105 Kubikmeter — alles bei den Miethwohnungen. Bei den anderen, zumal bei den

Eigenthümerwohnungen sind die Räume stets etwas größer. Die kleinsten Wohnungen nach dem Kubikinhalte (mit Ausschluß der Küchen) haben die Bauarbeiter im Klein- und Großgewerbe mit 63 Kubikmeter, die größten die Bierbrauer mit 484 Kubikmeter und die Großhändler, Bankiers und dergl. mit 369 Kubikmeter, worauf die Baumeister und Architekten mit 316 und andere Großgewerbemeister mit 315 Kubikmeter folgen. Die Bodenfläche einer Wohnung ist in der oberen Schichte durchschnittlich 97, in der mittleren 81, in der unteren 44 Quadratmeter. Die Zahl der Familienglieder ist in der oberen Schichte 3,05, in der mittleren 3,82, in der unteren 3,91. Die Zahl der Bewohner auf ein Zimmer ist in der oberen Schichte 0,9, in der mittleren 1,3, in der unteren 2,0 — die Küchen nicht mitgerechnet. Rechnet man aber die Küchen als Wohnräume, so werden diese Zahlen etwas kleiner. Es kommen dann Bewohner auf ein Zimmer: bei den Eigenthümerwohnungen in der oberen Schichte 0,7, in der mittleren Schichte 1,0, in der unteren 1,0; bei den Miethwohnungen in der oberen Schichte 0,8, in der mittleren 1,1, in der unteren 1,4. Der Kubikraum einer Wohnung auf den Kopf ohne Einrechnung der Küchen ist durchschnittlich in der oberen Schichte 55, in der mittleren 36, in der unteren 20 Kubikmeter. Werden Eigenthums- und Miethwohnungen ausgedehnt, so haben wir auf den Kopf

	Eigenthümer- Wohnungen	Mieth- Wohnungen
obere soziale Schichte	61 Kubikmeter	50 Kubikmeter.
mittlere " "	38 "	34 "
untere " "	26 "	19 "

Mit Einrechnung der Küchen als Wohnräume stellt sich folgende Tabelle her:

	Eigenthümer- Wohnungen	Mieth- Wohnungen	Durchschnitt
obere soziale Schichte	69 Kubikmeter	57 Kubikmeter	62 Kubikmeter
mittlere " "	43 "	40 "	41 "
untere " "	30 "	24 "	24 "

Viele Wohnungen stehen unter diesem Durchschnitte, in manchen kommen auf den Kopf nur 14 bis 8 Kubikmeter. Im Staldenmatte-Quartier, dem Arbeiterquartier par excellence, dessen Wohnungen zu 70,8 pCt. von Haushaltungen der unteren sozialen Schicht besetzt sind, kommen auf eine Wohnung nur 1,8 Zimmer und auf jedes

Zimmer 2,2 Bewohner und auf jeden von diesen nur 18 Kubikmeter Luftraum. Auch die übrigen Verhältnisse sind durchweg sehr ungünstig, wie hier z. B. 96 pCt. der Haushaltungen auf mangelhafte Aborte angewiesen sind und 74 pCt. keinen Anschluß an die Wasserleitung haben.

Im Allgemeinen kommen um so mehr Bewohner auf ein Zimmer und ein um so kleinerer Luftraum auf den Bewohner, je weniger Zimmer eine Wohnung hat. In der Hälfte aller Wohnungen entfallen auf ein Zimmer 2,1 Bewohner, auf jeden derselben 18 Kubikmeter Luftraum, und zwar ist die Bevölkerung dieser Räume ein Drittel der Gesamtbevölkerung. Die Wohnungen mit mangelhaften Küchenverhältnissen sind um so häufiger, je niedriger die soziale Schicht der Bewohner ist. Ebenso steht es mit den Aborten. Die Wohnungen mit gemeinschaftlichen Aborten sind in der oberen Schichte 18,1, in der mittleren 23,8, in der unteren 46,9 pCt. aller Wohnungen. Die Aborte mit mangelhaften Verhältnissen umfassen in der oberen sozialen Schichte 56, in der mittleren 65, in der unteren 86 pCt. aller Aborte. Dagegen ist in der Heizbarkeit der Zimmer kein großer Unterschied. Heizbar sind in der oberen sozialen Schichte 86,4, in der mittleren 83,9, in der unteren 81,7 pCt. aller Zimmer. Groß ist dagegen wieder der Unterschied bei den Schlafräumen. Die Bodenfläche auf den Einlieger beträgt:

	reine Schlafzimmer	Schlafzimmer mit Benutzung als Arbeitsräume
obere soziale Schichte	11,5 Quadratmeter	10,7 Quadratmeter
mittlere " "	8,9 " "	8,8 " "
untere " "	6,6 " "	7,8 " "

Was die Miethpreise betrifft, so constatirte Landolt, daß die Wohnungsmiethe einen um so größeren Theil der Einnahme einer Haushaltung verschlingt, je kleiner diese Einnahme ist. Ein Wohnraum kostet durchschnittlich 128 Frs. und zwar in der oberen sozialen Schichte 154, in der mittleren 146, in der unteren 110 Frs. Der Miethpreis auf den Kubikmeter Luftraum, die Küchen eingerechnet, beträgt in der ganzen Stadt durchschnittlich 3,35 Frs. In dieser Beziehung zahlen alle drei Schichten fast den gleichen Preis. Nimmt man aber die Küchen aus, so zahlen die unteren Schichten für die Raumeinheit einen höheren Preis wie die oberen. Es kostet nämlich der Kubikmeter Luftraum mit Einrechnung der Küchen den Miether der oberen sozialen Schichte

3,35, der mittleren 3,39, der unteren 3,33; ohne Einrechnung der Küchen aber zahlt der Miether der oberen sozialen Schichte 3,84, der mittleren 3,90, der unteren 4,14 Frs. Der Unterschied rührt wesentlich davon her, daß in den unteren Schichten die Küche einen verhältnißmäßig großen Theil der Wohnung ausmacht. Die Wohnungsmiethen werden häufiger monatlich als vierteljährlich bezahlt. Die Häufigkeit der Monatszahlung wächst mit der Tiefe der sozialen Schicht und findet sich daher vorwiegend bei den Arbeiterfamilien. Es wurden vermietet:

W o h n u n g e n

von der sozialen Eigentümerschicht	jährlich	halb- jährlich	viertel- jährlich	monat- lich	über- haupt
obere Schicht	22,2 pCt.	11,4 pCt.	27,3 pCt.	39,1 pCt.	100,0 pCt.
mittlere Schicht	17,0 "	9,1 "	26,5 "	47,4 "	100,0 "
untere Schicht	8,9 "	2,9 "	22,5 "	65,7 "	100,0 "

Die Wohnungen mit Monatszahlung sind schon durch diese Zahlungsweise relativ theurer wie die Wohnungen, deren Preis vierteljährlich bezahlt wird. Dazu kommt weiter die Thatsache, die Landolt (S. 639) in die Worte faßt: Es zahlen die Wohnungsmiether der unteren sozialen Schicht an die Wohnungsvermiether der unteren sozialen Schicht die absolut kleinsten, gleichzeitig aber die relativ (im Verhältniß zu ihrem Einkommen) höchsten Miethpreise. Da nun in der Regel die Häuser der unteren Eigentümerschicht an sich und in ihren Wohnungen und Wohnräumen ungünstigere Verhältnisse aufweisen, als diejenigen der oberen und mittleren Eigentümerschicht, so zahlen die Wohnungsmiether an die Wohnungsvermiether einen relativ um so höheren Miethzins, einer je niederen sozialen Gruppe der Wohnungsmiether einerseits und der Wohnungsvermiether andererseits angehören.

Landolt hat auch die Bodenrente der Häuser berechnet. Sie ist die Folge der Unvermehrbarkeit des Bodens in Verbindung mit der wirthschaftlichen Thätigkeit der menschlichen Gesellschaft und der Vermehrung der Bevölkerung. Zunächst handelt es sich darum, die Baukosten der Häuser festzustellen, was am besten durch ihren Versicherungswerth geschieht. Dieser Werth wird nicht durch die Verkehrslage, sondern wesentlich durch Bauart und Baumaterial bedingt und betrug im Erhebungsjahr 1896 im Durchschnitte der ganzen Stadt 52 Frs. für den Kubikmeter. Vom Brutto-Ertrag der Häuser müssen nun zunächst die Ausgaben für Verzinsung und Unterhaltung

(Reproduktion) abgezogen werden, ferner eine Entschädigung für die persönliche Arbeit des Eigenthümers, und eine Risikoprämie. Landolt schätzt diesen Abzug auf 6 pCt. vom im Hause (ohne den Werth des Bodens) angelegten Kapitale, nämlich 4 pCt. für Zins und 2 pCt. für die andern Posten. Was dann vom Brutto-Ertrag bleibt, wäre die Grundrente. Von dieser, die Landolt als totale Rente bezeichnet, dient ein Theil zur landesüblichen Verzinsung des Bodenkaufpreises. Landolt nennt diesen Theil die kapitalisirte Rente (vielleicht besser Bodenkapital-Rente). Zieht man sie von der Totalrente ab, so bleibt die reine Bodenrente übrig. Von der Totalrente ist ein um so kleinerer Theil kapitalisirte und ein umso größerer Theil reine Rente, je weiter das Grundstück vom Stadtkern entfernt liegt. Im Durchschnitt auf die ganze Stadt berechnet, ist die kapitalisirte Rente 40,9 pCt., die reine Rente also 59,1 pCt. der Totalrente. Diese 59,1 pCt. an reiner Rente stellen den reinen, mühe- und gefahrlosen Gewinn dar, den die Grundeigenthümer aus der Eigenschaft ihres Eigenthums ziehen, die ihm die wirthschaftliche Thätigkeit der Bewohner Berns gibt und den diese auch aufzubringen und als Tribut an den Grundeigenthümer, soweit diese Wohnungsbau treiben, abzuliefern haben. Dieser reine Gewinn ist das hervorragendste treibende Moment zum Kauf von Grundeigenthum. (Landolt S. 679). Die Totalrente berechnet Landolt auf 1,660,776 Fr. und davon sind 680,788 kapitalisirte und 979,988 Frs. reine Rente. Da die reine Rente im Gegensatz zur kapitalisirten Rente, also zur Verzinsung des Bodenkaufpreises, um so größer ist, je weiter das Grundstück vom Kern der Stadt entfernt liegt, und der Grundbesitz der höheren sozialen Gruppe mehr gegen den Stadtkern hin, der der niederen sozialen Gruppe mehr gegen die Außentheile hin liegt, so ergibt sich, daß die Grundstücke der niederen sozialen Gruppen eine höhere reine Rente haben. Das zeigt auch die Rechnung. Es beträgt nämlich:

bei dem Hausbesitz der	die kapitalisirte Rente	die reine Rente
oberen sozialen Schichte	45,7 pCt.	54,3 pCt.
mittleren " "	37,9 "	62,1 "
unteren " "	27,0 "	73,0 "

der Totalrente. Diese Erscheinung erklärt sich theilweise dadurch, daß der Hausbesitz der unteren sozialen Gruppen mehr in den Außentheilen der Stadt liegt, aber diese Erklärung genügt nicht. Das Vorwiegen der reinen Rente zeigt sich nämlich bei den Häusern der

niedereren sozialen Gruppen fast in allen Zonen der Stadt. So ist in der unteren Stadt die reine Rente bei den Häusern der oberen sozialen Schichte 55,1 pCt., der mittleren 65,9 pCt., der unteren 77,4 pCt. von der Totalrente. Daraus folgt, daß die Hauseigentümer der niederen sozialen Gruppen aus ihren Häusern mehr herauszuschlagen verstehen als die Hausbesitzer der oberen Gruppen. „Es handelt sich dabei vielfach um schlecht eingerichtete, halb haufällige Wohnhäuser, an denen nur die aller-nothwendigsten Reparaturen vorgenommen werden.“ (Landolt S. 680.). Die Miethhäuser der Hausbesitzer der unteren sozialen Schichte sind am schlechtesten unterhalten. „Während von je 100 Eigenthümerwohnungs Häusern der oberen sozialen Schicht 11,4 pCt., von denjenigen der mittleren sozialen Schicht 14,8 pCt. und von denjenigen der unteren sozialen Schicht 18,4 pCt. die Qualificationsnote „schlecht“ erhielten, mußte diese bei den Miethhäusern der oberen sozialen Schicht auf 27,1 pCt., bei denjenigen der mittleren sozialen Schicht auf 30,4 pCt. und bei denjenigen der unteren sozialen Schicht auf 46,4 pCt. Anwendung finden. Ueberhaupt ist der in der reinen Rente repäsentirte Gewinn bei Grundstücken mit schlechten Wohnhäusern größer als bei denjenigen mit guten oder befriedigenden Wohnhäusern. Je schlechter das Wohnhaus, desto größer der Gewinn. Bei den Wohnhäusern mit der Qualificationsnote

„gut“	macht die reine Rente	48,6 pCt.,	die kapitalisirte Rente	51,4 pCt.
„befriedigend“	„ „ „ „	58,1	„ „ „ „	41,9
„schlecht“	„ „ „ „	62,6	„ „ „ „	37,4

aus.“ (Landolt S. 680.)

Das Verhältniß des Brutto-Ertrags der Grundstücke zu ihrem Kaufpreise nennt Landolt die Rendite. Sie ist in Bern durchschnittlich 6,9 pCt. und um so kleiner, je näher dem Stadtkern das Grundstück liegt, ist also in der inneren Stadt niedriger wie in den Außentheilen. Ein Theil dieser Rendite dient zur Verzinsung und Amortisation des Kaufkapitals. Was nach Abzug dieser beiden Posten vom Brutto-Ertrag des Hauses übrig bleibt, ist reiner Gewinn des Hausbesizers. Dabei findet man, daß „die Grundstücke eine um so kleinere Rendite liefern, einer je höheren sozialen Schicht der Eigenthümer angehört. Der für die Verzinsung des Kaufkapitals und die Amortisation des Gebäudewerthes aufzubringende, auf den Kaufpreis berechnete Prozentsatz stellt sich bei der oberen sozialen Schicht auf 5,4 pCt., bei den mittleren auf 5,5 pCt., bei den unteren auf 5,6 pCt.,

so daß sich für die Grundstücke der oberen sozialen Schichte eine reine Rendite von 1,3 pCt., der mittleren von 1,6 pCt., der unteren von 2,5 pCt. ergibt.“ Von Bedeutung ist noch, wie sich die Rendite nach dem baulichen Zustande der Häuser stellt. Die Häuser mit der Qualifikation „gut“ tragen eine Rendite von 5,7 pCt., davon reine Rendite 0,22 pCt., die mit „befriedigend“ tragen eine Rendite von 6,9 pCt., davon reine Rendite 1,45 pCt., die mit „schlecht“ tragen eine Rendite von 7,6 pCt., davon reine Rendite 2,33 pCt. „Die Rendite überhaupt und die reine Rendite ist somit um so größer, je vernachlässigter und schlechter ein Wohnhaus ist.“ (Landolt S. 689.)

Das Gesamtergebniß faßt Landolt (S. 691 ff.) wie folgt zusammen: Die durchschnittliche Zahl der Zimmer einer Wohnung beträgt 3,3, die durchschnittliche Zahl der Bewohner pro Zimmer 1,4, wobei auf jeden (ohne die Küchen) 31 Kubikmeter Luftraum entfallen. Im Allgemeinen enthalten die Wohnungen, wo der Haushaltungsvorstand der oberen sozialen Schicht angehört, 4,7 Zimmer und 5,7 Wohnräume; diejenigen, deren Haushaltungsvorstand der mittleren sozialen Schicht angehört, 4,1 Zimmer und 5,1 Wohnräume und diejenigen, deren Haushaltungsvorstand der unteren sozialen Schicht angehört, 2,3 Zimmer und 3,2 Wohnräume. Von je 100 Wohnungen überhaupt sind 18,2 von der oberen, 30,3 von der mittleren und 51,5 von der unteren sozialen Schicht besetzt. Auf eine Wohnung kommen 4,7 Haushaltungs-Mitglieder. Die durchschnittliche Bezugsdauer einer Wohnung ist etwas über 6 Jahre. Ohne Küche sind 5,1 pCt. der Wohnungen, mangelhafte Küchenverhältnisse haben 29,8 pCt. der Wohnungen mit Küchen. Gemeinschaftliche Aborte haben 34,6 pCt., mangelhafte Abortverhältnisse haben 75,4 pCt. der Wohnungen mit Aborten. (Noch im Jahre 1894 wurde ein Haus gebaut, in welchem 11 Haushaltungen auf einen einzigen Abort angewiesen sind.) Ohne Abhängigkeiten (Zubehörungen) sind 4,2 pCt. der Wohnungen, ohne Anschluß an die Wasserleitung 41,6 pCt., ohne Ablauf des Küchenschüttsteins (also des Küchenwassers) sind 18,2 pCt., mangelhafte Treppen haben 14,4 pCt. der Wohnungen mit Treppen. Aus 13,1 pCt. der Wohnungen mit Treppen können sich die Bewohner bei Feuergefahr nicht leicht retten. Die Zimmer messen an lichter Höhe durchschnittlich 2,65 m und an Bodenfläche 17 qm. 14,8 pCt. aller Zimmer sind nicht heizbar; 3,8 pCt. haben schlechte Beleuchtung, 0,9 pCt. sind nicht ventilierbar und 7,9 pCt. sind feucht und baulich unbefriedigend.

Landolt weist noch darauf hin, daß die wirthschaftlich schwächeren Schichten der Bevölkerung in der Regel mehr unter ungünstigen Wohnverhältnissen leiden, als die höheren Schichten. Das sei ein Beweis, daß wir es in der Wohnungsfrage mit einer Massenerscheinung zu thun haben, und daß gesetzliche Bestimmungen über Bau und Einrichtung von Wohnungen nur dann eine praktische Bedeutung haben, wenn die wirthschaftlichen Bedingungen zu ihrer Durchführung vorhanden sind. Das große soziale Gesetz, das Landolt aus seinen Untersuchungen ableitet, faßt er in die Worte: Die Wohnungsverhältnisse sind mit ganz unbedeutenden Ausnahmen in jeder Hinsicht um so schlechter, einer je niederen sozialen Schichte der Haushaltungsvorstand angehört. (S. 698.)*

Das Wohnungswesen in Wien und Oesterreich. Bei der Volkszählung von 1890 wurden in 19 Städten und deren Vorstädten auch die Wohnverhältnisse untersucht. Es waren das die bedeutendsten Landeshaupt- und Industriestädte, im Ganzen mit den Vororten 25 Stadtgebiete. Philippovich hat die Ergebnisse dann durch eigene Untersuchungen in Wien ergänzt und eine Gesamtdarstellung veröffentlicht.**) Philippovich untersucht die Wohnungen nach einem dreifachen Maßstabe: 1. nach dem Verhältniß der ein- und zweiräumigen Wohnungen zur Gesamtzahl aller Wohnungen, bezw. der Bewohner dieser Wohnungen zur Gesamtzahl aller Bewohner; 2. nach der Zahl der kichenlosen Wohnungen und 3. nach der Dichtigkeit der Bewohnung. An der Hand dieses dreifachen Maßstabes kennzeichnet Philippovich das Wohnungselend großer Volkstheile wie folgt:

1. unter den 25 Stadtgebieten, um die es sich handelt, sind nur 5, in welchen weniger als der dritte Theil der Bevölkerung in solch kleinen (1- und 2räumigen) Wohnungen zusammengedrängt ist, dagegen 6 Gebiete, in welchen über die Hälfte der Bevölkerung auf solche kleine und kleinste Wohnungen angewiesen ist, darunter Reichenberg Stadt mit 58, Reichenberg Vororte mit 88, Pilsen mit 67, Prag Vororte mit 70 pCt.;

*) Ähnliche Untersuchungen wie Basel und Bern haben in der Schweiz noch die Städte Lausanne, St. Gallen, Aarau, Winterthur, Luzern und Zürich unternommen. Die Luzerner Enquête kostete 18,851, die Züricher ca. 45,000 Fr.

**) „Wiener Wohnungsverhältnisse“. Von Dr. Philippovich im „Archiv für sociale Gesetzgebung und Statistik“. 7. Band, Berlin 1894, S. 215 ff.

2. sehr viele dieser Wohnungen haben keine Küche. „Wo die Küche fehlt, ist der Wohnraum nicht nur Schlafraum, sondern zugleich Kochraum und Waschraum. Alles Ungemach, alle Unreinlichkeit, alle Unbequemlichkeit dieser Vereinigung aller häuslichen Funktionen in dem einen Raum wirken dann zusammen, um die Wohnung ihres Charakters als einer Heimstätte gemüthlichen Familienleben zu entkleiden. Wie kärglich muß doch das Leben sein in jenen Orten Oesterreichs, in denen mehr als der dritte Theil, ja mehr als die Hälfte der Bevölkerung nicht im Besitze einer Wohnung ist, welche eine eigene Küche hat! So hat Linz ungefähr 35 pCt. seiner Bevölkerung in küchenlosen Wohnungen, Urfahr sogar 42 pCt., Reichenberg Stadt über 48 pCt., Reichenberg Vororte über 76 pCt.“

3. die ein- und zweiräumigen Wohnungen haben die größte Wohnungsdichtigkeit.

4. kommt dazu, daß gerade diese Wohnungen gesundheitlich außerordentlich schlecht sind.

Ueberfüllung nimmt Philippovich an, wenn in einer Wohnung auf einen Wohnraum — wobei als solcher Zimmer, Kammer, Küche und Vorzimmer angesehen werden — drei und mehr Personen entfallen. Insbesondere sind es wieder die kleinen, ein- und zweiräumigen Wohnungen, welche ein so großes Maß der Wohnungsdichtigkeit aufweisen. Hat doch in 15 der oben erwähnten 25 Stadtgebiete mehr als die Hälfte aller einräumigen Wohnungen 3—5 und mehr Bewohner. Nach einer auf Grund der Veröffentlichung der statistischen Centralkommission angestellten Berechnung leben in diesen Städten etwa 560,000 Menschen in Wohnungen, die nach diesem Maßstabe als überfüllt zu betrachten sind. Das sind 21,9 pCt. der rund 2 $\frac{1}{2}$ Millionen zählenden Gesamtbevölkerung jener Städte. Der fünfte Theil der Bewohner der größeren österreichischen Städte in überfüllten Wohnungen wohnend — das ist ein ernstes Ergebniß — und schlimmer als in London. Denn hier lebten 1890 von der Gesamtbevölkerung mit 4,2 Millionen nur 492,307 Menschen, das sind 12 pCt., in Wohnungen mit 3 und mehr Personen auf den Raum, d. h. „London, die Weltstadt, die uns gewöhnlich angeführt wird als die Summirung, als die höchste Potenz des krasssten Gegensatzes von Arm und Reich, zeigt uns in Bezug auf die Wohnungsverhältnisse einen viel günstigeren Zustand als jene von uns in Oesterreich aufgezählten Städte.“*)

*) Die Ursache dieses Unterschiedes liegt darin, daß in London das Einfamilienhaus überwiegt.

„Was Wien speziell betrifft, so gab es 1890 dort im Ganzen 308,185 Wohnungen (davon 286,759 bewohnt) mit 1,341,899 Bewohnern. Davon waren einräumig 23,921 mit 64,621 Bewohnern, zweiräumig 103,433 mit 411,314 Bewohnern. Diese Gruppe von kleinsten und dürftigsten Wohnungen zusammen machte 44 pCt. aller Wohnungen aus und umfaßte 35 pCt., d. h. mehr als den dritten Theil aller Bewohner. Von den Wohnungen mit einer größeren Zahl von Räumen wird man mindestens noch jene zu den kleinen und im Wesentlichen von der Arbeiterklasse aufgesuchten Wohnungsgruppen rechnen dürfen, die aus Zimmer, Kammer und Küche bestanden. Deren gab es 84,601, bewohnt von 426,516 Bewohnern. Zusammen erhalten wir dann an kleinsten und bescheidensten Wohnungen 211,955 mit 902,454 Bewohnern, d. h. fast dreiviertel aller Wohnungen (73,9 pCt.) und über zwei Drittel der Bevölkerung (67 pCt.).

„Was die küchenlosen Wohnungen anbelangt, so wurde für Wien ermittelt, daß 9,24 pCt. aller Wohnungen ohne Küche waren, ein Verhältniß, das sich in einzelnen Bezirken noch weit ungünstiger stellt. So haben in neun Bezirken mehr als 10 pCt. sämtlicher Wohnungen keine Küche. 76,330 Personen, d. i. 5,69 pCt. aller Bewohner waren auf solche Wohnungen angewiesen.

„Ganz besonders ungünstige Resultate ergibt der dritte Maßstab, den wir an die Wohnungsdichtigkeit anlegen, der der Dichtigkeit der Bewohner, wenn wir Wien mit andern Großstädten vergleichen. Berechnen wir die Zahl der Bewohner, welche auf ein Haus kommen, so finden wir in Wien 47,29, in Berlin 36,5, in Paris 33,1, in London 7,2. Nehmen wir die Belegziffer eines Wohnraumes, d. h. die Zahl der Personen, welche durchschnittlich auf einen Wohnraum entfällt, wobei hier als Wohnraum nur gerechnet wird Zimmer und Kammer, weil der Vergleich mit andern Städten sonst nicht möglich wäre, so erhalten wir in Wien eine Belegziffer von 2,1, in Berlin eine solche von 1,9, in Paris von 1,1, d. h. wir haben in Wien fast die doppelte Dichtigkeit der Bewohner, die Paris besitzt. Nehmen wir noch einen andern Maßstab, welcher mit der Dichtigkeit der Bewohnung zusammenhängt, die Zahl der Astermiether, vor allem aber die Zahl der Bettgeher, so können wir Berlin und Wien vergleichen und erhalten dann das folgende Resultat. Bei Zusammenfassung der Astermiether und Bettgeher leben in Wien 179,611 Personen, das sind 14,13 pCt. der ganzen Be-

völkerung in diesem Wohnungsverhältniß; in Berlin, welches bekanntlich größer ist, nur 133,359, das ist 8,6 der ganzen Bevölkerung. Eine besondere Betrachtung der Bettgeher, Schlafleute, ergibt, daß in Wien 6,4 pCt. der Bevölkerung, in Berlin 6,1 pCt. der Bevölkerung Schlafleute waren.“

Philippovich hat die amtlichen Erhebungen durch genauere Untersuchung einzelner Wohnungen ergänzt und dabei diese Stichproben allerdings aus jenen Stadttheilen genommen, in welchen die amtliche Statistik die ungünstigsten Verhältnisse festgestellt hatte. Untersucht wurden 48 einräumige Wohnungen, 49 zweiräumige (Zimmer oder Kammer und Küche) und 4 dreiräumige (Zimmer, Kammer und Küche), im Ganzen also 101 Wohnungen. Als Maßstab der Vergleichung nahm Philippovich die Maße, welche der oberste Sanitätsrath und die Gesellschaft der Wiener Aerzte als Mindestansprüche in Bezug auf Luft und Licht an die Wohnungen aufgestellt hatten, nämlich für jede über 1 Jahr alte Person 10 Kubikmeter Lustraum und 4 Quadratmeter Bodenfläche. Diese gesundheitlichen Mindestansprüche wurden nur bei 3 jener Wohnungen erreicht, darunter von 2 dreiräumigen. Alle anderen genügten den gesundheitlichen Ansprüchen nicht und zwar war das Luft- und Raumdefizit sehr bedeutend. Es betrug im Durchschnitt aller Wohnungen 28,8 pCt. des Mindestlufttraumes und 36 pCt. der Mindestbodenfläche, war aber in vielen Fällen größer. So fehlten im Durchschnitt der einräumigen Wohnungen 46,9 pCt. der nothwendigsten Bodenfläche und 40,7 pCt. des nothwendigsten Raumgehaltes. In 19 der untersuchten 48 einräumigen Wohnungen hatten die Bewohner nicht einmal die Hälfte, in manchen nicht einmal ein Drittel jenes Lustraumes zur Verfügung, der oben als Existenzminimum genannt ist. Ein Wohnraum, der 6 Personen beherbergte, hatte eine Grundfläche von 6,1 Quadratmeter und einen Rauminhalt von 19 Kubikmeter. - „Einen solchen, kaum von der Unterbringung der Hausthiere erreichten Tiefstand in der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses“ fand Philippovich bei den zweiräumigen Wohnungen allerdings nicht mehr. Mit einer Ausnahme haben alle diese Wohnungen wenigstens die Hälfte des Raumminimums, das Durchschnitts-Defizit bei diesen Wohnungen war 32,1 pCt. der Bodenfläche und 23,2 pCt. der Raumgröße, so daß im Ganzen etwa $\frac{3}{4}$ des nothwendigen Raumminimums vorhanden waren. Dabei ist aber immer die Küche in den normalen Wohn- und Schlafraum eingerechnet, was an sich nicht zugänglich ist. Scheiden wir die Küche aus, so sind unter den

untersuchten 49 zweiräumigen Wohnungen 13, welche nicht die Hälfte des Mindestlufttraumes bieten. *)

Philippovich schildert dann einzelne Wohnungen, allerdings die schlimmsten Fälle, aber nicht so selten und daher typisch für zahlreiche andere. Bei der Beschreibung düsterer Kellerwohnungen, die in jeder Hinsicht ungenügend sind, fügt er bei:

„Für alle diese Kellerwohnungen mit der zahlreichen Bewohnerschaft ist kein eigener Abtritt vorhanden. Die Leute müssen über die Stiege hinauf in den zweiten Hof gehen und die Abtritte benützen, die daselbst für die Bewohner des Erdgeschosses des Hinterhauses errichtet sind. Es sind deren drei, auf die angeblich 180, sicherlich aber 100—120 Personen entfallen. Sie sind dunkel und in so entsetzlichem Zustand, daß der Unrath unter den Thüren herausläuft.“ Andere Wohnungen in dem großen Hintergebäude einer Miethkaserne schildert Philippovich wie folgt: Ein Theil der Wohnungen bestand aus einem Raume, einer Kammer. „Wir treten in eine solche Kammer. Ihre Grundmaße sind 3,1 : 2,5 Mtr., ihre Höhe 3,2 Mtr. Licht und Luft empfängt sie nur vom Gange. Sie war bewohnt von einem Drechslergehilfen und seiner Familie, einer Frau und vier Kindern. Die ganze Einrichtung bestand aus einem großen Bett, einem Kinderbett und einem kleinen Tischchen. Als wir kamen, lehnte in der einen Ecke noch ein Kinderfarg und auf dem großen Bette lag die Leiche eines sechsjährigen Knaben, der den Tag vorher an der Wassersucht gestorben war. Während der ganzen langen Krankheit hatten entweder die Eltern oder die Geschwister das Lager mit ihm theilen müssen. Und sie mögen sich in den Winternächten dicht aneinander gedrängt haben, denn es fehlte an jeglichem erwärmenden Bettzeug. — Gleich daneben wohnt eine siebentköpfige Familie, Mann, Frau, Schwiegermutter und vier Kinder. Sie haben Zimmer und Küche, mit einer Grundfläche von 20,5 bezw. 7,35 qm mit einer Höhe von 3,2 Mtr., benutzen aber im Winter die Küche nicht, um Heizmaterial zu sparen. Drei Betten, ein Kasten, ein Tisch bilden die Wohnungseinrichtung, alles verrottet. Lumpen bedecken die Betten, Fegen, die einmal Kleider waren, hängen an der Wand. In dem einen Bette sitzt ein etwa zehnjähriges krankes und abgezehrtcs Mädchen. Mit blödsinnigem Ausdruck in den Augen drückt es eine Holzpuppe an sich. Kleinere Kinder spielen auf dem Boden. Die zwei Frauen stehen da und sehen stumpfsinnig vor sich hin, ohne Verwunderung über unser Eindringen, ohne Verständniß für unser Wollen. Es sind blasse, welke Gestalten. — Eine gleiche Wohnung wie diese, wird im anderen Stockwerk von einer Wittwe bewohnt. Sie hat zwei Töchter und zwei Söhne, die bereits in Arbeit gehen. Zwei kleinere Kinder sind noch zu Hause. Sie war die Frau eines Magistratsbediensteten und bezieht von da eine kleine Unterstützung. Trotzdem konnte sie, wie sie erklärte, die Miethe, 9,20 Gulden im Monat, nicht erschwingen, wenn sie nicht Schlafleute hielte.“

Auch in anderen dieser Wohnungen, die Philippovich besuchte, fand er immer dasselbe Glend.

Philippovich constatirt auch den engen Zusammenhang, der zwischen gesundheitlich ungenügenden Wohnungen

*) Philippovich a. a. S. 223 ff.

und der Sterblichkeit ihrer Bewohnerschaft besteht. Er stellt die 19 Bezirke Wiens zusammen in der Reihenfolge der Uebevölkerung und in der Reihenfolge der Sterblichkeits-Ziffern und diese Reihenfolgen laufen im Ganzen parallel. Am ungünstigsten sind die Verhältnisse im 10. Bezirke (Favoriten), am günstigsten im 1. Bezirke (innere Stadt). Der Durchschnitt für ganz Wien ist, daß von 100 Bewohnern 35,47 in ein- und zweiräumigen Wohnungen haufen, daß von 100 Wohnungen 4,34 überbevölkert sind (4 und mehr Personen auf einen Raum) und von 1000 Personen (im Jahre 1891) 23,9 starben. „Dieselben Bezirke, welche nach dem Maßstabe des Hervortretens kleinster Wohnungen und der Wohnungsüberbevölkerung zu den schlechtesten oder zu den besten Wiens gehören, zeigen auch die höchsten oder die niedrigsten Sterblichkeits-Ziffern. Weit stehen der erste und der zehnte Bezirk von einander ab. Dort bestehen nur 7,43 pCt. aller Wohnungen aus ein bis zwei Räumen, sind nur 0,84 pCt. überbevölkert; hier gehören in jene Wohnungskategorie 61,51, in diese 8,94 pCt. Und dementsprechend ist die Sterblichkeit im Jahresdurchschnitt dort 11,6 vom Tausend der Bewohner, hier 35, d. h. im zehnten Bezirk mehr als dreimal so groß als im ersten. Wer die Ansammlungen Leidens und Schmerzes, die Menge zerstörten Lebensglückes, vernichteter Hoffnungen und die bittere Sorge, den nagenden Kummer der Hinterbliebenen, die ganze Fülle des Glends, das das Sterben über die Familien bringt, in Gedanken erwägt, der wird es nicht anders als gräßlich finden können, daß so nahe zusammen so fürchterliche Gegensätze des menschlichen Lebens existiren.“*)

Daß bei der Sterblichkeitsziffer der Zustand der Wohnung ganz besonders mitwirkt, ist an sich klar, wird aber noch deutlicher durch Betrachtung jener Todesfälle, die von Ansteckungskrankheiten herrühren. Faßt man die Bezirke Wiens in zwei große Gruppen zusammen, eine mit günstigeren und eine mit ungünstigeren Wohnungsverhältnissen, so starben auf 1000 Einwohner an Ansteckungskrankheiten in der günstigeren Gruppe 5,07, in der ungünstigeren Gruppe dagegen 11,81, also 133 pCt. mehr. An Tuberkulose starben in der günstigeren Gruppe 3,69, in der ungünstigeren 7,64, ein Unterschied von 107 pCt., an anderen Infektionskrankheiten war die Zahl der Todesfälle 1,38, bezw. 4,17, also 2,02 pCt. mehr. (Philippovich 238.)

Zum Schluß constatirt Philippovich (S. 243), „daß in der Gesamtlage der Wohnungsverhältnisse in Wien die sich selbst

*) Philippovich a. a. D. S. 237, 271.

überlassene Privatthätigkeit keine Verbesserung herbeigeführt hat, ja es ist die Wahrscheinlichkeit nicht abzuweisen, daß die Dinge im Laufe der letzten Jahre etwas schlechter geworden sind.“

Ein anderer Berichterstatter faßt die Ergebnisse der damaligen amtlichen Untersuchungen, ferner die Berechnung der Behausungsziffer in den verschiedenen Städten wie folgt zusammen: „Gräuliche Bilder sind es, die sich demjenigen bieten, der einen Besuch derselben (der Arbeiterwohnungen) wagt — und ein Wagniß ist es oft —, gräuliche Bilder körperlicher, geistiger und sittlicher Verkommenheit, wie sie das Wohnen, richtiger das Zusammengepferchtsein vieler Menschen verschiedenen Geschlechtes und verschiedenster Altersstufen in engen, niedrigen, gesundheits-schädlichen, dabei theueren Lagerstätten erzeugen. Schon in der Zahl der Wohnungen, sowie der Bewohner, welche durchschnittlich auf ein Haus kommen, zeigt sich, wie gedrängt die Arbeiter wohnen, wenn dies auch nur in den großen Städten zum vollkommenen Ausdrucke gelangt, denn in diesen überwiegen eben die Zinskafernen mit vielen Wohnungen und vielen Bewohnern. So zeigt Wien auf ein Haus 14,2 Wohnungen und 62,55 Bewohner, Brünn nur 7,1 Wohnungen mit 37,98 Bewohnern, Prag 7,2 Wohnungen und 41,10 Bewohner, während in seinen von Arbeitern bewohnten Vorstädten 10,4 — 11,6 Wohnungen und 48,43 — 52,44 Bewohner auf ein Haus entfallen, eine Ziffer, welche sich für die Arbeiter-Vororte Wiens auf 14,6 Wohnungen und 65,46 Bewohner in Fünfhaus, auf 16,3 Wohnungen und 70,59 Bewohner in Neu-Lerchenfeld erhebt. Im derzeitigen Stadtgebiete von Wien (noch nicht Großwien) selbst steigt die Zahl der auf ein Haus entfallenden Wohnungen je nach der Bewohnerschaft der Bezirke von 10,4 auf 16,3, die der Bewohner eines Hauses von 49 auf 59,3. Und wie sind diese Wohnungen beschaffen! Vor allem werden sie nicht nur zum Wohnen, sondern auch vielfach zum Gewerbebetriebe gebraucht, sodann fehlen einer großen Anzahl von ihnen die nothwendigsten Nebenräume, wie die Küche; viele sind im dritten oder einem höheren Stockwerke, im Dachraume oder Keller gelegen, und die große Mehrzahl derselben besteht aus ein bis zwei Räumen.“

„Geradezu gräuliche Verhältnisse decken die Zahlen für die Wohnungen im Keller oder Dachraume in einigen Städten auf; so zeigt Reichenberg 27,95 pCt., Karlsbad 22,82 pCt., Graz 19,2 pCt., Triest 11,07 pCt.; wenn das Prozentualverhältniß dieser Woh-

mungen für Wien nur klein ist, 2,27 pCt. (in den Bezirken steigend von 0,47 bis 3,86, in den Vororten bis 5,06 pCt.), so ist doch die Zahl derselben groß.

„In den Arbeiterstädten Reichenberg, Gitschin, Pilsen, Brüx, Aussig z. B. repräsentiren die Wohnungen ohne Küchen 63,9, 58,29, 51,46, 48,21 und 47,49 pCt., in Eger 72,54, in den Arbeiter-vororten Prags Biskov 34,28, in Smichov 28,80, Karolinenthal 22,39, in Troppau 21,53 pCt. Auch sonst sind die küchenlosen Wohnungen stark vertreten, 15 von 37 untersuchten Städten zeigen 10 bis 20 pCt. und nur 4 weniger als 10 Prozent. In Wien beträgt ihr Antheil 11,55 pCt. in der von Wohlhabenden bewohnten inneren Stadt, bis 19,67 pCt. in dem Arbeiterbezirke Favoriten.

„Was die Vertheilung der untersuchten Städte nach der Zahl der Wohnräume betrifft, so lassen sich zwei große Gruppen unterscheiden, die erste gebildet aus den in Böhmen gelegenen Städten mit einigen Vororten Wiens und die Städte Wien, Wiener-Neustadt, Linz, Graz, Salzburg, Triest andererseits. Bei den ersteren repräsentiren die ein- und zweizimmerigen Wohnungen 80—90 pCt. aller und auch mehr, so z. B. Biskov mit 96,89, Neu-Verchenfeld mit 91,59, Favoriten, der fast nur von Arbeitern bewohnte 10. Bezirk von Wien, mit 93,27, Ottokring mit 84,59, Währing mit 80,14, Hernals mit 88,05, Smichow mit 82,83, Karolinenthal mit 83,46, Aussig mit 85,14, Troppau mit 80,73, Eger, Reichenberg, Gitschin, Pilsen mit 89,70, 80,42, 85,50, 83,06 pCt. Die zweite Gruppe von Städten bewegt sich mit dem Prozentsatze von ein- und zweizimmerigen Wohnungen zwischen 18,69 pCt. der inneren Stadt von Wien und 65 pCt.; ganz Wien zeigt 64,93, Wiener-Neustadt 66, Linz 59,86, Salzburg 53,29, Graz 70,1, Triest 63,73, Brünn 75,88, Wieliczka 74,05, Innsbruck 28,3 Prozent. „Der größte Theil des Volkes“, so sagt ein genauer Kenner der Verhältnisse, „lebt in den österreichischen Arbeiter- und Vorstädten unter der nothwendigsten Lebenshaltung (Standard), der Antheil jener, welche über dem nothwendigsten Standard stehen, beträgt ebenda höchstens 15, meist 5—10 und auch weniger als 5 pCt. Der Antheil jener, welche auf dem nothwendigsten Standard stehen, ist fast durchweg kleiner und nur selten ebenso stark, wie derjenige der unter demselben befindlichen.“*)

Ueber die Schlafstellen der jugendlichen Arbeiter sagt der Gewerbeinspector für den Polizeibezirk Wien: „Während die Gehilfen

*) „Bayerische Handelszeitung“, München 1891, Nr. 2 und 4.

in der Regel eigene Räume haben, wo sie essen und schlafen können, ist dies bei den jugendlichen Arbeitern nur ausnahmsweise der Fall. Die Schlafstellen der letzteren befinden sich zumeist in den Werkstätten und Küchen, hier und da auch in Kellern oder an sonstigen unpassenden Orten. Die Zahl der Betten in den Gehilfenstuben ist vielfach geringer als die der Arbeiter, so daß häufig zwei Arbeiter in einem Bette schlafen müssen. Für Heizung ist nur selten gesorgt. Ich habe Schlafräume für Lehrlinge angetroffen, in denen vier Betten übereinander gestellt waren, so daß der im obersten Bett Liegende beim Sitzen mit dem Kopfe an die Decke stieß. Ein Großfuhrmann ließ seine sechs Gehilfen in einer engen, niedrigen, unheizbaren Dachkammer wohnen. Bei einem Metallwaarenfabrikanten war als Schlafraum für die vier Lehrlinge ein an die Dreherei anstoßendes, schmutziges Lokal bestimmt, dessen ganze Ausstattung in einem großen Werkzeugkasten und zwei schmalen Betten bestand, von denen das eine neben, das andere auf dem Kasten stand. Bei einem Schmiedemeister waren drei Hilfsarbeiter in einer vollständig dunkeln, einerseits an die Schmiede, andererseits an einen Kuhstall angrenzenden Kammer untergebracht; dieselbe hatte zwei übereinanderstehende Betten, ein Lüften war nicht gut möglich“ u. s. w.*)

Wohnungsseind in Paris. Der Fremde, der meist nur in den inneren und mittleren Stadttheilen verkehrt, der nur die luxuriösen Boulevards und die prächtigen Avenuen sieht, merkt von dem Glende der Großstadt im Ganzen nur wenig, besonders wenn sein Blick nicht in sozialer Hinsicht geschärft ist. Geht er aber weiter hinaus oder in die ältesten engen Stadttheile, so wird er bald die Armuth entdecken. Auch in Paris kam das Wohnungsseind in größerem Umfange erst durch die Modernisirung der Stadt und das Großwachsen der Industrie. Diese bevorzugte anfangs das flache Land wegen der Wasserkräfte und der billigeren Arbeit, zog sich aber allmählig mehr in die Großstädte, da die Wasserkräfte auf dem Lande doch bald ungenügend wurden und der Nachtheil höherer Löhne wieder aufgewogen wurde durch die Concentration der Vorräthe, der Rohstoffe und Halbfabrikate, durch die Möglichkeit besserer Arbeitstheilung in den aufeinander angewiesenen Fabrikationen, durch die Concentration der Verkehrsmittel und besonders auch des Creditwesens, sowie durch die Möglichkeit, stets eine große Auswahl geschulter Arbeiter und für

*) „Bayerische Handelszeitung“, München 1891, Nr. 2.

den Fall größeren Bedarfs eine Arbeiterreserve um sich zu haben. Napoleon III. hat mit seinem Seinepräfekten Hausmann das moderne Paris geschaffen, er weidete es aus, stellte die großen Durchbrüche her, welche jetzt die innere Stadt durchziehen, sowohl aus gesundheitlichen, noch mehr aber aus strategischen Rücksichten. Die Industrie wurde dadurch vielfach in die Vorstädte gedrängt, viele Arbeiter mußten die hohen Häuser der Innenstadt verlassen, in denen sie bisher gewohnt hatten, sie zogen entweder in diesen Stadtvierteln enger zusammen und höher hinauf oder sie flüchteten ebenfalls in die Vorstädte bis an die Festungswerke hin.

Paris hat in seinen Vorstädten und selbst in dem Centrum neben breiten und prächtigen Boulevards eine große Zahl von Häusern und Straßen, deren Schmutz, Gesundheitswidrigkeit und schreiende Mißstände nicht leicht übertrieben geschildert werden können. In der Nähe des Boulevards St. Germain ist eine große Zahl von Menschen zusammengepfercht, die von den niedrigsten Arbeiten leben, als Laufburschen, Straßen-Feger und Fegerinnen und sonst dergleichen. Sie wohnen hier, um den Plätzen, wo sie arbeiten, nahe zu sein. Fast kein einziges Zimmer bleibt längere Zeit leer stehen, und die Wohnungen sind hier sehr theuer. Zwei zusammengehörige Zimmer kosten 250 Fr., ein einziges Zimmer wird mit 150 Fr., oft mit 200 Fr. bezahlt. In fast allen Häusern dieser Gäßchen, hauptsächlich in den unteren Stockwerken, ist es fast unmöglich, selbst zur hohen Mittagszeit ohne Licht zu lesen oder zu arbeiten. Die meisten Wohnungen, welche als Wohnungen mit zwei Räumen bezeichnet und für 250 Fr. im Jahre vermietet werden, haben nur eine Stube nach der Straße zu und eine kleine Küche, die durch ein auf den inneren Hof, oft auch auf die Treppe gehendes Fensterchen Licht erhält. Tritt man in den engen und düstern Hausflur, so wird einem sofort der Athem durch den Gestank der Küchenabfälle und Aborte benommen. Tappend schreitet man vorwärts von Stockwerk zu Stockwerk, verpestende Ausdünstungen vergiften die Atmosphäre, der Hof dient zur Aufnahme des Kehrrechts und der Abfälle, die zum Fenster hinausgeworfen werden und dort verfaulen Dasselbe Schauspiel haben wir in der Umgebung des Temple, der Rue St. Martin, der Vorstadt St. Antoine u. s. w. Auf die großen Verkehrsadern mündet eine ganz erstaunliche Anzahl kleinerer bebauter Höfe und Sackgäßchen. Die Häuser sind gewöhnlich durch einen Speculanten von der schlimmsten Sorte gebaut. Das Terrain hat er auf lange Zeit hinaus gepachtet

und auf dem Grund und Boden unter den möglichst Raum und Geld sparenden und daher allermangelhaftesten Bedingungen Hütten aus Holz oder aus schlechtestem Material errichtet. Ein Zimmer vermiethet er zu dem unerhörten Preise von 140—200 Fr. jährlich. Aus seiner Speculation zieht er einen jährlichen Gewinn von 20—25 pCt., was ihm nach Ablauf des Pachtvertrages ein hübsches Vermögen sichert, besonders noch, wenn er mit dem Geschäft des Vermiethers eine Schenkwirthschaft verbindet. Darf man sich nach all dem über den Haß der Arbeiter gegen die Besitzenden wundern?*)

Hauptquartier der allertiefsten Armuth ist der Gürtel, welcher zwischen den äußeren Vorstädten und dem Festungsring liegt. Auch hier wird der Unkundige oft noch getäuscht durch die grünen Alleen, mit denen die Hauptwege eingefast sind. Mitunter wohnen hier noch kleine Rentner in sauber angestrichenen Häuschen gegen billigen Preis. Wer aber von den breiten Straßen abgeht in eine der Seitengassen, der geräth häufig in ein Wirrwar theils enger, stinkender Gäßchen, theils wüster Baustellen, die von Flaschenscherben, Mist und Unreinlichkeit aller Art übersät sind. Die Fäden, die aus den zerbrochenen Fensterscheiben hängen, die Lumpensammlerladen, welche sich in jedem zweiten, dritten Gebäude befinden, das Aussehen der Leute, die sich um den Schanktisch des Wirthshauses drängen und stehend ihren Absynth trinken, die Kinder, die auf dem Boden liegen und in der Gasse fischen, sowie die schmutzigen alten Weiber, welche in kleinen Holzverschlägen, die zugleich als Stüche und Laden dienen, obseöne Broschüren, schimmeliges Weizenbrod und faulige Birnen verkaufen — all das spricht eine nur zu verständliche Sprache. Einer statistischen Aufnahme von 1880 zufolge hatten die Armen, welche regelmäßige Unterstützung aus den öffentlichen Kassen erhielten, Alles in Allem ungefähr 50,000 Wohnungen inne. Ueber die Hälfte derselben beschränkte sich auf einen einzigen Raum, dreitausend hatten keinen wie immer gearteten Koch- oder Wärme-Apparat, über fünftausend erhielten ihr Licht nur durch eine Dachlucke, anderthalbtausend waren vollständig finster. Viele der Häuser sind sehr alt und stammen noch aus der Zeit, da diese Gebiete nicht zu Paris mit einbezogen und die nunmehrigen Vororte kleine Landstädtchen waren, welche ihre äußersten Vorposten bis hierher geschoben hatten. Sie gehören zu den verwaarlostesten. Eine baufällige Wendeltreppe, so schmal, daß eine beleibte

*) Raffalovich, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 31, 1886, S. 24 ff.

Person darin festgeklemmt würde, führt zu den Stockwerken empor. Der Geruch aus den überfüllten Lokalen, deren Thüren auf die Treppenabgänge münden und in der Regel offen stehen, erfüllt das ganze Haus mit einer Pestatmosphäre. Licht strömt nicht ein. Die einzelnen Fenster, die dann und wann auf den Treppen vorkommen, können aus dem von Unflath erfüllten Schacht, der den Titel „Hof“ führt, keines einführen. Unter solchen Umgebungen vermag der Sinn für Reinlichkeit schwerlich irgend welchen Antrieb zu empfangen; er ist beim größten Theile der niederen Pariser Bevölkerung an und für sich nur in geringem Maße vorhanden, hier verschwindet er gänzlich. Die große Unordnung und der Mangel an aller Sauberkeit sind in Wirklichkeit dasjenige, was dem Heim des Armen zumeist seinen so unheimlichen Charakter aufdrückt. An Hausrath fehlt es nur in seltenen Fällen. Er war auch einst ganz hübsch. Jetzt aber ist das meiste in Stücken. Der Ueberzug der Möbel hängt in Fetzen und Alles überdeckt eine dicke Lage von Schmutz und Staub. Es ist, als erzählte jedes einzelne Stück die Familiengeschichte. Man hat in jungen Tagen sein Heim mit einem Bischofen in der Truhe und vielen frohen Hoffnungen für die Zukunft gegründet. Dann aber kam der Lebenskampf mit bösen Zeiten, mit Arbeitslosigkeit, Krankheit vielleicht; die Kinder kamen, die Illusionen zerstoben, die Frau ward untreu, und der Mann ertränkte seine Sorgen im Absynth. Es ist dieselbe Geschichte, die sich tausend- und abertausendmal wiederholt. Auf den Einen, der sich empor-schwingt und in dem Pariser Menschenmeer obenauf schwimmt, kommen Hunderte, die unter-sinken. Und so wie es einmal abwärts zu gehen beginnt, ist in der Regel keines Haltens mehr.

Das vollste Maß des Elends findet sich in den sogen. Cités, kleine engen Gäßchen ohne Ausgang, welche in die Armen-Quartiere eingebaut sind. Der Bau solcher Armen-Wohnungen ist außerordentlich rentabel und führt oft rasch zu Reichthum. Auf einer der großen Baustellen, die sich an den Ausläufen der Großstadt so oft finden und die verhältnißmäßig billig verpachtet werden, weil die Großstadt noch nicht so weit vorgedrungen ist, läßt ein findiger Unternehmer ein paar Hütten aus Lehm und Brettern errichten, die Bau-Commission, die das Ganze einzusehen hat, wird getäuscht durch die Vorspiegelung, es handle sich nur um das Einlagern von Lumpen und Abfällen, aber die Hütten werden sofort an Menschen vermietet. Und zwar läßt sich der Wohlthäter der Armen, denn ein solcher ist er immer noch für diese Leute, die sonst gar keinen Unterschlupf hätten, für den

elendesten Raum $3\frac{1}{2}$ bis 4 Fr. in der Woche bezahlen. Das trägt ihm mindestens 5 pCt. Verzinsung seines Kapitals und noch dazu mit der größten Sicherheit, denn er gibt nichts ab ohne Vorauszahlung.

An Miethern fehlt es niemals. Es gibt in Paris der Unglücklichen genug, die sich gänzlich außer Stand sehen, eine Quartalsmiete von 40 bis 50 Francs aufzutreiben. Haben sie nur allein für sich selbst zu sorgen, so nehmen sie ihre Zuflucht zu den Logishäusern; zählt jedoch die Familie, was gar häufig der Fall, weit über ein halbes Duzend Mitglieder, so werden selbst die erbärmlichsten „Garnis“ zu kostspielig und der einzige Ausweg, um unter Dach zu kommen, sind die Cités mit ihrer relativ bequemen Wochenmiete. Es gehört zu den seltenen Erscheinungen, wenn in denselben eine Wohnung ein paar Tage leer steht. Der Unternehmer dieses Geschäftes verbindet mit ihm in der Regel eine Schankwirthschaft nächst dem Eingange der kleinen Ansiedlung. Das fleißige Erscheinen an seinem Ladentische ist für seine Sklaven obligatorisch, will man nicht seiner Gewogenheit verlustig gehen und sich der Gefahr aussetzen, auf die Gasse geworfen zu werden. So sackt er doppelt Geld ein, und wenn das Duzend Jahre, für welches er das Grundstück gepachtet hat, um ist, kann er mit wohlgefüllten Taschen der Unternehmung den Rücken kehren. Die Hütten des Gäßchens waren nicht darauf berechnet, länger ihren Dienst zu thun; sie sind baufällig, stehen ohne Thüren und Fenster, oft selbst ohne Dach da. Der Eigenthümer läßt sie aus freien Stücken niederreißen, oder er wird von der Gesundheitspolizei dazu gezwungen. Die Cité verschwindet spurlos, doch sind dafür auf anderen Gründen des Pauperismüsgürtels neue entstanden. Was den Unternehmer betrifft, so hat er Holzschuhe und Schürze abgelegt, erwirbt Grundbesitz mit Villa in einem der lachenden Landstädtchen um Paris, nimmt binnen Kurzem jene angesehene Stellung ein, welche in Frankreich der Reichthum stets mit sich bringt, und kann es mit Klugheit schließlich recht wohl dahin bringen, in seiner Gemeinde Maire zu werden. Unser Gewährsmann berichtet von einem Schankwirth, der, wie er sich ausdrückte, neunzehnhundert „Seelen“ in seinen Cités beherbergte, also mehr, als manches Provinzstädtchen aufzuweisen hat. Da es in denselben kaum vierhundert Wohnräume gab, kamen durchschnittlich fünf Personen auf einen Raum. Zu welcher Classe der Gesellschaft jene gehörten, darüber sah sich der sonst überaus mittheilsame Wirth außer Stande, Auskunft zu ertheilen. Es gebe ein wenig von Allem unter ihnen, sagte er, sie ernährten sich, wie sie eben könnten.

Sofern sie nur zahlen, mische er sich nicht in ihre private Angelegenheiten; das Geld habe für ihn den gleichen Werth, woher es seine Miether auch genommen.*)

*) Eine kurze Schilderung englischen Wohnelendes werden wir bei dem Capitel über die englische Wohnungsgefeßgebung geben. Hier sei aus dem reichen Stoffe, den auch das Ausland bietet, nur noch einiges von Italien angefügt. Auch das sonnige Italien kennt das Wohnungse'end, wie es überhaupt das unglücklichste Volk Europas beherbergt. Bekannt sind die traurigen Wohnungszustände der Saisonarbeiter in der römischen Campagna und der Landarbeiter überhaupt. Durch die Latifundienwirthschaft findet das Volk auf dem Lande keinen Besitz und auch vielfach keine Arbeit und wird daher in die Städte gedrängt. Die Cholera-Epidemie von Neapel 1882 gab Anlaß, das dortige Wohnwesen des Volkes zu untersuchen und entseßliche Bilder kamen zu Tage. Das führte zum sventramento, zum Ausweiden der Stadt, indem die schlimmsten Stadtviertel, die besonders im Innern lagen, niedergerissen und durch luftigere Gebäude ersetzt wurden. In keiner Stadt konnte der Fremde engerz Straßen, höhere Häuser, stärkeres Glend und eine größere Menge schlecht genährter Menschen, förmliche lebende Todtenkopf-Gesichter, sehen wie in dem paradiesisch gelegenen Neapel und nur das südliche Klima läßt die Lage erträglicher erscheinen als im Norden. Aehnlich sind die Zustände in allen größeren Städten. Nehmen wir Palermo. In einigen wenigen Straßen concentriren sich Glanz, Luxus und Fremdenverkehr, die andern sind mit Armuth, Sorge und Glend durchsezt oder gefüllt. Zu Seiten der Hauptstraßen, in den Vorstädten, in den Sackgassen, an den Landstraßen findet man menschliche Wohnungen, die jeder Beschreibung spotten. Viele sind in die Erde hineingegraben, und was unter den Namen cortile (Hof) und vicolo (Gäßchen), unter tugurio (kleine Hütte) bezeichnet wird, bleibt dem Fremden lange räthselhaft. Die Häuser sind vielfach ohne Fenster, mit nur einer Thür, unmittelbar auf die ungepflasterte Erde gebaut, oft kellerartig hinuntergehend; aus Raumerparniß sind sie oben oder seitlich noch getheilt und ebensoviel Familien wie Verschläge sind, krabbeln dort durcheinander. Der Platz ist theuer für die armen Leute, die heute meist nicht wissen, wovon sie morgen leben werden. Drei Viertel der Einwohner der Stadt hausen in engen, dunklen, feuchten, ungesunden Wohnstätten, die auf ebensolche Gäßchen und Höfchen führen. Sich innerhalb ihrer vier Wände aufzuhalten, würde bei der Enge und Dunkelheit dort unmöglich sein — und doch müssen sie es möglich machen bei Kälte und Regen. Das Vor-der-Thür-Leben ist ja eine Gepflogenheit aller südlichen Völker, aber in Palermo ist es, wie in Neapel, eine Nothwendigkeit. Dabei sind alle Zustände gänzlich verrottet, das Volk vollständig verlassen, durch Steuern und Lasten förmlich ausgeplündert, vielfach von einer Räuber- und Gaunerbande regiert, die Staat und Gemeinde nur als Melkkuh für sich betrachtet. Die Wohlthätigkeits-Anstalten, bei denen das arme Volk sonst noch wenigstens den Hunger stillen konnte, hat man ihm geraubt, hat ihr Vermögen verschleudert oder in Staatsverwaltung genommen, wobei die Verwaltung selbst das meiste verschlingt und für die Armen fast nichts mehr übrig läßt; der Klerus, der sich allein noch um das Volk angenommen hat, ist selbst auf Hungerkost gesezt, jeder Tag bringt neue Skandale in den herrschenden Kreisen, dem Volke aber hilft Niemand in Italien.

Die Miethpreise der Arbeiterwohnungen.

Bei Untersuchung der Miethpreise für die Wohnungen der Minderbemittelten muß man unterscheiden zwischen der absoluten Höhe derselben und ihrem Verhältniß zum Einkommen der Familie. Die Höhe der Miethe ist an sich das Ergebnis von Angebot und Nachfrage, wobei aber der erstere Factor wesentlich beeinflusst und meist eingeschränkt wird durch die Art, wie das Monopol der Bodenbesitzer entwickelt ist und in die Preisbildung eingreift. Steigen die Miethe, so werden im Allgemeinen auch die Löhne steigen müssen, damit das Verhältniß zwischen dem Preise der Wohnung und dem Einkommen der Familie, ein Verhältniß, das ohnedieß meist schon hoch gespannt ist, erhalten bleibt. Auf Grund der Thatsache, daß der Wohnungsbau für die Minderbemittelten meist hinter dem Bedürfniß und damit das Angebot von Klein-Wohnungen hinter der Nachfrage zurückbleibt, in Verbindung mit dem ohnedieß niedrigen Einkommen, folgt die weitere Thatsache, daß diese stärkste Classe der Bevölkerung ihre Wohnungen durchweg theurer bezahlen muß wie die höheren Classen, und also einen unverhältnißmäßig hohen Prozentsatz für die Miethe ausgibt. Für diesen höheren Preis, der noch dazu eine ständig steigende Tendenz hat, erhalten die Minderbemittelten vielfach Wohnungen, die an sich schon räumlich ungenügend und daher meist überfüllt sind, so daß die Wohndichtigkeit in umgekehrtem Verhältniß steht zur Größe der Wohnung. Dazu sind diese Räume auch meist schlecht unterhalten, feucht und mit sonstigen gesundheitlichen, besonders aber auch oft mit schweren sittlichen Schäden behaftet. Der größte Theil unserer Stadtbewohner — rund 52 bis 76 pCt. — ist genöthigt, sich mit Wohnungen von 1 bis 2 Zimmern zu begnügen*)

*) Siehe oben S. 8, 9, 15, 29.

und muß den Kubikmeter Wohnraum um so theurer bezahlen, je kleiner die Wohnung ist — das Schlechteste ist hier zugleich auch absolut das Theuerste. Das Unterangebot an Kleinwohnungen und der Umstand, daß bei größeren Wohnungen die Wohneinheit billiger ist wie bei kleinen Wohnungen, nöthigt vielfach zur Miethe größerer Wohnungen und damit zum Schlafgängerwesen. *)

Besonders in den Großstädten verschlingt die Wohnung vielfach den dritten Theil des Lohnes, wenn nicht mehr. Die Stadt Straßburg hat 1898 die Wohnungspreise in 28 größeren Städten Ende 1897 und Anfang 1898 zusammengestellt, es sind: Aachen, Altona, Augsburg, Barmen, Breslau, Cassel, Chemnitz, Crefeld, Danzig, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Elberfeld, Frankfurt a. M., Halle a. S., Hannover, Karlsruhe, Köln a. Rh., Magdeburg, Mainz, Mannheim, Metz, Mühlhausen, München, Nürnberg, Straßburg, Stuttgart, Wiesbaden. Berlin und die Hansestädte fehlen. Als Durchschnittspreis für die zweizimmerige Wohnung und Küche ergibt sich da 193 bis 280 M., für die dreizimmerige 286 bis 350 Mark. Unter diesem Durchschnitt stehen Metz (100/120 bezw. 140/160 M.), Augsburg (100/130 bezw. 180/200 M.), Magdeburg (113/205 bezw. 187/336 M.), weiter Halle a. S., Nürnberg und Straßburg, wo als Mindestpreis 135 bezw. 210, 150 bezw. 200 und 112 bezw. 192 M. angegeben werden. Hohe Mindestpreise zeigen Köln (300 bezw. 360 M.), Breslau (227 bezw. 488 M.), Stuttgart (280 bezw. 420 M.), Frankfurt a. M. (durchschnittlich 280 bezw. 449 M.), Mainz (250 bezw. 350 M.), Mannheim (240 bezw. 360) und Mühlhausen (240 bezw. 300 M.).**) Die Mietpreise für München oben S. 15—18, für Nürnberg S. 21, für Basel S. 40, 41, für Bern S. 46, 47. Es sind durchweg Preise, die den Arbeiter an dreizimmerige Wohnungen kaum denken lassen — von Breslau wird das ausdrücklich in der Straßburger Zusammenstellung angegeben — ja, die eine zweizimmerige Wohnung schon für viele unerschwinglich machen und die dringend eine Verbilligung erheischen.

M. May hat***) zahlreiche Haushaltungsrechnungen von Arbeiterfamilien der verschiedensten Typen untersucht und ist zum Ergebnis gekommen, daß der Aufwand für Wohnung in der Großstadt

*) Siehe oben S. 40.

**) Uebersicht über die Lohnverhältnisse der städtischen Arbeiter, sowie über die Wohnungs- und Lebensmittelpreise in den größeren Städten Deutschlands. Straßburg 1898. (Als Manuscript gedruckt.)

***) „Wie der Arbeiter lebt“. Berlin 1897.

zwischen 15,6 und 23 pCt. vom Einkommen beträgt. Mit Ausnahme einer Familie mit höherem Einkommen und niedriger Kopffzahl hatten die betreffenden Familien dafür aber weder eine gesunde, noch in anderer Hinsicht gute oder auch nur ausreichende Wohnung. Auch in den Mittelstädten fand Man zum Theil recht dürftige Wohnungen mit einer Miethausgabe von 11,9 bis 52,2 pCt. Die kleinstädtischen Arbeiter und die auf dem Lande haben durchweg niedrigere Miethpreise, der höchste Satz war 12,8 pCt. des Einkommens.

In Berlin dürfte der Durchschnittsmiethwerth für die einzimmerige Wohnung 170 bis 200 M., für die zweizimmerige 370 bis 380 M. betragen. Da dies nur ein Durchschnittsbetrag ist, so haben auch die kleinen Wohnungen Berlins bereits eine Miethshöhe erreicht, welche die zweizimmerigen Wohnungen — das Mindeste, was eine Familie haben sollte — für die Mehrheit der Arbeiterbevölkerung unerschwinglich macht; verschlingt sie doch $\frac{1}{3}$ bis $\frac{1}{2}$ des Einkommens eines Arbeiters. Es ist gewiß nicht zu viel behauptet, wenn man sagt, daß eine Berliner Arbeiterfamilie 30 pCt. des Einkommens für eine oft gänzlich unzulängliche und ungesunde Wohnung ausgeben muß, rund 724,000 Einwohner Berlins in 200,000 einräumigen Wohnungen hausen, ja in 27,000 dieser „Wohnungen“ 160,000 Menschen, in jedem Raum sechs und mehr untergebracht sind.

Der Stadtrath von Mannheim veranstaltete 1899 bei Neuregelung der Gehälter seiner Angestellten Erhebungen über deren Wohnungsmiethen. Bei den höchsten Beamten, die mit einem Gehalt von 3000 bis 5500 Mark angestellt waren, also im Durchschnitt 4250 Mark Einkommen hatten, betrug der Miethzins 848 Mark jährlich oder 19,95 pCt. In der 5. Klasse, Anfangsgehalt 2000, Höchstgehalt 3200 M., mittleres Einkommen 2600 M., betrug der Miethpreis 626 M. oder 25,46 pCt. In der 9. Klasse, (damals 1200 bis 1800 M.) im Durchschnitt 1500 M., betrug der Miethzins 450 M. oder 30 pCt. des gesammten Einkommens, und in der 11. Klasse bei einem Durchschnittsgehalt von 1225 Mark 378 Mark oder 30,86 pCt. des gesammten Einkommens. Der Stadtrath sucht daher möglichst Amts- und Dienstwohnungen zu schaffen und bringt den betreffenden Angestellten dann einen mäßigen Betrag dafür in Rechnung, für die 1. Klasse 550 M., etwa 10 pCt., für die letzte Klasse 200 M., etwa 15 pCt. vom Einkommen.

Für Hamburg hat der dortige Senator Roscher in einer Schrift über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen vom Jahre

1900 die Herstellungskosten für eine zweizimmerige Wohnung von 40 Quadratmeter Grundfläche mit dem Bodenpreis zu 3100 M. berechnet. Da man dort 8 pCt. Verzinsung für ein Haus annimmt, so ergibt sich, daß eine Arbeiterfamilie 248 M. für die Wohnung ausgeben muß. Bei einem Durchschnittslohn von 1000 bis 1200 M. darf sie aber höchstens 200 M. für die Wohnung ausgeben. Die Ursache für den hohen Miethzins der Häuser liegt offenbar darin, daß das Geld in einer Handelsstadt wie Hamburg einen hohen Gewinn abwirft und daher nur gegen höheren Zins in Häusern angelegt wird. Wäre die übliche Verzinsung für ein Haus nicht 8, sondern etwa 6 pCt., so würde sich die Wohn-Ausgabe des Arbeiters von 248 auf 186 M. vermindern. Läßt sich ein Herabgehen des Hauszinsfußes sonst nicht erreichen, so muß man es als eine Aufgabe gemeindlicher Sozialpolitik Hamburgs bezeichnen, durch reichliche Unterstützung von Baugenossenschaften die Miethen in ein gesundes Verhältnis zu Einkommen der Minderbemittelten zu bringen.

Ein Berliner Fabrikant, Heinrich Freese, hat die Wohnungsverhältnisse seiner Arbeiter untersucht und gefunden, daß die Wohnungskosten der verheiratheten Arbeiter durchschnittlich 18 pCt. ihres Einkommens, bei den kleinsten Einkommen unter 1000 M. 20,9 pCt. in Anspruch nahmen und bei starker Familie bis zu 27 pCt. stiegen.*)

Auch für Wien fand Philippovich**), daß die geringeren Wohnungen verhältnißmäßig die theuersten sind. Er fand, daß der Kubikmeter Wohnraum in den kleinsten Wohnungen, die zugleich die schlechtesten sind, mitunter über 3 Gulden kostete, also mehr wie in den Prunkpalästen an der Wiener Ringstraße. Denn dort kostete, wie Singer berechnet hat***), der Kubikmeter Wohnraum nur 2,85 Gulden jährlich. Dasselbe Mißverhältniß, wie beim Wohnraum, fand Philippovich hinsichtlich der Bodenfläche. „Bei den zweiräumigen finden sich nur 3, bei welchen der Quadratmeter 6,26 bezw. 6,47 Gulden kostet, bei den einräumigen hingegen 9, bei welchen der Quadratmeter über 6, ja bis zu 13,30 Gulden kostet.“

Um für Wien das Verhältniß zwischen Wohnungs-Miethen und Einkommen festzustellen, nimmt Philippovich auf Grund seiner Untersuchungen an, daß 600 Gulden Jahresverdienst für eine Arbeiterfamilie sehr günstig, für die meisten wohl zu günstig ist. „Aber selbst

*) Freese, „Wohnungsnoth und Absatzkrisis“.

**) Philippovich, „Wiener Wohnungsverhältnisse“. 1894, S. 239 ff.

***) Singer, „Soziale Zustände im nordöstlichen Böhmen.“ 1885, S. 185.

von diesem Einkommen müssen für eine zweiräumige Wohnung im Durchschnitt über 16 pSt., in den theueren Quartieren der Stadt aber bis zu 150 Gulden, also 25 pSt. bezahlt werden“ — ohne daß die Leute dafür eine ausreichende und gesunde Wohnung erhalten können. Es gibt aber noch viel größere Mißverhältnisse. Philippovich berichtet (S. 235) von einem Manne, dessen Tagesverdienst (er machte Schweißblätter für einen Hutmacher) etwa 27 Kreuzer betrug, von denen 13, also die Hälfte für die Wohnung aufgingen; und doch bestand diese Wohnung nur aus einer elenden Dachkammer, deren ganze Ausstattung ein Tisch und ein Strohsack waren. Hier hauste der Mann mit seinem blödsinnigen Knaben!

Der oben S. 57 erwähnte Bericht über die Wohnungsverhältnisse in Oesterreich sagt: Was den Miethzins betrifft, so zeigt sich, daß für die Wohnungsbedürfnisse der Armen schlecht gesorgt ist, daß diese die Wohnungen zu der schlechtesten Qualität und Quantität am theuersten bezahlen müssen. Ungefähr 65 pSt. der Bevölkerung zahlen höchstens 100 Gulden, 80 bis 90 pSt. 200 Gulden Miethzins. Für diesen wohnen sie in allen Großstädten (ohne Triest) in Innsbruck, den Bororten, in Eger und Pilsen verhältnißmäßig theuer. Für das Wohnungsbedürfniß der österreichischen Arbeiter gilt daher der Satz: Das Schlechteste ist am theuersten.

Die Züricher Wohnungsenquête hat ebenfalls einen Mangel an kleinen Wohnungen ergeben, der namentlich auch in den Miethpreisen zum Ausdruck kommt. Der Miethpreis für den Kubikmeter Wohnraum berechnet sich wie folgt: Bei Wohnungen mit 1 Zimmer 5,81 Frs., bei Wohnungen mit 2 Zimmern 4,81 Frs., bei Wohnungen mit 3 Zimmern 4,29 Frs., bei Wohnungen mit 4 Zimmern 4,10 Frs., bei Wohnungen mit 5 Zimmern 4,06 Frs., bei Wohnungen mit 6 Zimmern steigt der Miethpreis pro Kubikmeter Wohnraum wieder auf 4,15 Frs., um schließlich bei Wohnungen über 15 Zimmern mit 4,43 Frs. stehen zu bleiben.



Die Wohnungsnoth auf dem Lande.

Auf dem Lande sind die Wohnverhältnisse im Allgemeinen besser wie in der Stadt, schon deswegen, weil die großen Miethkasernen und Hintergebäude wegfallen, in denen 20 und mehr Familien enge zusammengedrängt leben. Auch der Umstand wirkt günstig ein, daß die Häuser meist Höfe haben und der Wirthschaftsbetrieb zu häufigem und langem Aufenthalt im Freien nöthigt. Darin liegt ein Gegengewicht gegen die meist engen und wenig gelüfteten Zimmer. Besonders sind die Schlafräume der Kleingütler vielfach zu stark belegt und wenn dann noch eine herabgesetzte Ernährung dazu kommt, so sind auch der Aufenthalt und die Arbeit in der Luft kein genügendes Gegenmittel. Daher trifft man in vielen Dörfern häufig blasse, blutarme Gesichter und schwächliche Gestalten, während doch die Landwirthschaft mit Recht als der gesündeste Beruf gilt. Diese Beobachtung eines Rückganges der Volksgesundheit kann man besonders dort machen, wo die schlechte wirthschaftliche Lage der Landwirthschaft den allgemeinen Ernährungsstand reducirt hat und wo man das Manco vielleicht durch Alkohol auszugleichen sucht. Allzu enge Schlafräume, bezw. zu starke Belegung derselben findet man vielfach auch dort, wo die Parzellirung des Bodens zu weit getrieben ist. Auch der Zustand der Gesindekammern ist in gesundheitlicher, noch mehr aber in sittlicher Hinsicht oft sehr bedenklich. Am schlimmsten wirkt die enge Belegung der Schlafräume auf die Sittlichkeit der Familie, des Gesindes, der Kinder und damit auf die Erziehung und die gesammte sittliche Atmosphäre einer ganzen Bevölkerung. Das Buch des prot. Pastors Wagner „Die Sittlichkeit auf dem Lande“ (2. Aufl. 1896) — nach einem Vortrag auf der Conferenz der deutschen (prot.) Sittlichkeitsvereine — gibt über diesen wichtigen Gegenstand außerordentlich trübe Bilder fast für ganz Nord- und Mitteldeutschland. Wagner hat seinen Vortrag bearbeitet nach den Antworten, die auf einen

Fragebogen hin von prot. Pastoren Deutschlands, besonders aus Pommern, Ostpreußen, Sachsen (Königreich und Provinz), Brandenburg, Thüringen, Westfalen, Oberhessen, Mecklenburg und Oberfranken eingelaufen waren. Eine Hauptursache der so weit verbreiteten Unsitlichkeit finden Wagner und andere, welche sich um diese Frage bekümmert haben, in den Wohn- und besonders Schlafverhältnissen des Landvolkes jener Landestheile. Der sächsische Gutsbesitzer Knauer sagt*):

„Der Mensch ist das, was er ist, durch seine Umgebung von Jugend auf. Die Eindrücke, die ihm werden, solange er bildungsfähig ist, bleiben ihm für sein ganzes Leben. Niemand kann sich seiner Jugendgeschichte entäußern Es ist kein Wunder, daß das der Tugend eines Mädchens so nöthige Schamgefühl bei den meisten Arbeitern fast gänzlich unausgebildet bleibt, oder ihnen ganz mangelt. Von Jugend auf durch ein zu enges Beisammensein gewöhnt, alle Blößen des menschlichen Leibes in ihrer Nacktheit zu sehen, gibt es gar keinen besonderen Moment zur Entwicklung des Schamgefühls; meist liegen Knaben und Mädchen bis zum 14. Jahre und darüber hinaus in einem viereckigen Raum, Bett genannt, pêle-mêle, ohne Berücksichtigung des Geschlechts durcheinander, oft befindet sich dieses sog. Bett in dem nämlichen Raum, wo die Eltern in einem Bette schlafen, oft sogar in Schlesien und in den östlichen Provinzen mehrere Familien in einem Raum; und so empfängt dies arme Geschlecht von Jugend auf den Eindruck der fleischlichen Zusammengehörigkeit beider Geschlechter, und das für jedes Weib so nöthige Schamgefühl wird gar nicht entwickelt. Gewöhnt, alle Blößen zu sehen, trägt es dann auch keine Bedenken, alle Blößen zu zeigen, und der Weg zum sicheren Ruin ist durch das mangelnde Schamgefühl recht glatt geebnet. Also bessere Wohnungen müssen geschaffen werden.“

Wagner bestätigt diese Schilderung; auch seine Erfahrungen und die Antworten der Pastoren, die auf seinen Fragebogen einliefen, kennzeichnen als „eine Hauptursache sittlicher Verwahrlosung der ländlichen Arbeiterbevölkerung diesen materiellen, außerhalb ihrer Verschuldung liegenden Nebelstand, die mangelhafte und unzureichende Wohnung.“ Knauer schildert eingehend die traurigen Zustände der Arbeiter-Wohnungen in der Provinz Sachsen und macht Vorschläge zur Abhilfe, die aber bei den Großgrundbesitzern und der Regierung wirkungslos verhallt sind. Die Wohnverhältnisse auf den Pachtgütern in Vorpommern und Rügen sind geradezu haarsträubend, weil die Besitzer der Güter (Adel, prot. Stiftungen und Korporationen), dem Pächter keine Entschädigungen für Verbesserung gewähren, die er an den Häusern vornimmt und die Besitzer solche Verbesserungen, die im Interesse der Volksittlichkeit nothwendig wären, auch nicht machen. Wagner, der dies berichtet, stellt dort (S. 29) noch die Aeußerungen einiger Gewährsmänner zusammen, die alle

*) „Die soziale Frage auf dem platten Lande“ 1873, S. 37, 14.

in gleichem Sinne berichten. Dabei wird noch bemerkt (S. 33), daß in vielen Gegenden Norddeutschlands selbst in großen Bauerndörfern die Familien-Abtritte eine Seltenheit sind — man geht einfach in den Hof oder Garten am Hause —, was in Mittel-Deutschland doch besser ist. Die allgemeine Schamlosigkeit als Folge dieses Zustandes verbindet sich mit den Wirkungen der Wohnverhältnisse, von denen Wagner (S. 30) noch bemerkt, „je weiter man nach Osten kommt, desto schlimmer wird es“ (Siehe oben S. 10). Wagners Schrift kam gewissen Kreisen allerdings sehr unangenehm, aber der preußische Landwirthschaftsminister v. Hammerstein wies im preußischen Abgeordneten-Hause am 20. Febr. 1897 (Sten. Bericht. S. 1067) auf die traurigen Wohnungszustände der Bediensteten des Staatsgutes Trakehnen hin und begründete die Forderung der Staatsregierung auf eine Summe von 218,000 M. als erste Rate zur dringend nothwendigen Herstellung von Familienwohnungen damit, es sei geradezu unverantwortlich, solche Zustände noch länger in einer Staatsverwaltung zu dulden. Der Abg. Landrath Schnaubert führte dies dann näher aus, indem er (S. 1075) von den betreffenden Familienwohnungen, die meist aus dem Anfange des 19. Jahrh. stammen oder noch älter sind, folgende Schilderung gab:

„Eine Familienwohnung besteht hier aus einem ganz kleinen Zimmer, außerordentlich niedrig — es ist nicht viel über 2 Meter hoch — und einer Kammer. Die Zimmer sind alle gleichmäßig eingerichtet: in der einen Ecke das große Bett für Mann und Frau; daneben in fast feuergefährlicher Nähe der Herd; in der Mitte ist eine Fallthüre, die in einen kleinen Keller hinunterführt, und wo noch Platz ist, sind die Wirthschaftsutensilien zwischen den Betten der jüngeren Kinder und der meist noch vorhandenen alten Mutter aufgestellt. Neben dem Zimmer befindet sich eine ganz kleine Kammer, ein feuchter, kalter Raum, meist nur mit einem halben Fenster; darin ist zunächst ein Bretterboden hergestellt, unter welchem die Habseligkeiten der Insassen liegen; oben darauf schlafen Scharwerker und Drittgänger mit den älteren Kindern zusammen. Ich bemerke, daß die Trakehner Leute in der Hauptsache auf Deputat angewiesen sind, zwei Kühe haben und sowohl einen Scharwerker als einen Drittgänger stellen müssen. Die Drittgänger sind aber in der Regel, wohl durchweg, Mädchen, und wer in diesen Verhältnissen Bescheid weiß, wird leider auch wissen, daß an jeder dieser Drittgängerinnen auch noch ein oder zwei uneheliche Kinder hängen. Welche Konsequenzen sich daraus ergeben, daß alle diese Personen zur Nacht auf einem engen Raume eingepfercht sind und zusammen schlafen, brauche ich nicht näher auszuführen. Das sind Zustände, die unerhört, geradezu ein Skandal sind und eigentlich schon ein polizeiliches Einschreiten erheischen. Die Verhältnisse sind so trostlos, daß ich bedauere, sie hier zur Sprache bringen zu müssen. Ich hätte es auch nicht gethan, wenn nicht ein Antrag auf Streichung dieser Position gestellt worden wäre (!), die doch einem eminenten unabweisbaren Bedürfniß entgegen kommt.“

Wenn solche Zustände in der ersten und vornehmsten landwirthschaftlichen Staatsanstalt Preußens bestehen, wie sieht es dann erst mit der Fürsorge für die Wohnungen des Gefindes auf den meisten anderen Gütern Ostpreußens aus! Die Landwirthschaft wird dort gewissermaßen industriell betrieben, mit einer mehr oder weniger besitzlosen Arbeiterschaft, die zu gewissen Zeiten noch durch besonderen Zuzug verstärkt werden muß. Die Wohnverhältnisse sind an sich schon oft schlecht, — feuchte Räume mit Lehm Boden, niedere und enge Gelasse, Mangel an Licht, Luft und jeder Bequemlichkeit, ganz ungenügende Aborte, Zusammenliegen der Geschlechter — so erwachsen oft geradezu ungeheuerliche Zustände, welche durch die Kasernirung jener Saisonarbeiter (Sachse ng ä n g e r, Preußeng ä n g e r) u. s. w. noch verstärkt werden und dann an das berühmte englische Gang-System erinnern. Aus dem Regierungsbezirk Breslau wird von Verhältnissen berichtet, wo „in einem Hause von Lehmfachwerk und weicher Bedachung in einer gemeinsamen, niedrigen, finsternen, unheizbaren Stube mit Fußboden von Lehm-Ziegeln neun Familien wohnen, von denen jede noch eine kleine, ganz schlecht beleuchtete und nicht ventilirte Kammer von 8 Quadratmeter Grundfläche hat“, oder daß z. B. im Kreise Militsch die Wohnungen „aus einer Stube, niedrig, eng, in einem meist aus Holz oder Lehm gebauten und mit Latten gedeckten Häuschen“ bestehen.

Die Zeitschrift „Das Land“ in Berlin, Organ des Ausschusses für Wohlfahrtspflege auf dem Lande, schilderte im Sommer 1899 die Wohnungsverhältnisse in einem kleinen Orte wie folgt: „In Frankenheim (Sachsen) sah ich jene mit Rasen bedachten Hütten ohne Schornstein, wo zwischen den Rasenstücken der Rauch vom offenen Herdfeuer Ausgang suchte, der nicht zur Thüre hinaus konnte. Hier sah ich jene Familien mit Ziegen, Gänsen, Hühnern, Ferkeln in einem Raume beisammen, und jene Bilder werden mir zeitlebens vor Augen bleiben. Mit Grausen las ich daher viele Jahre später von der Typhusepidemie und habe manche Wohlthäter veranlaßt, etwas für die Frankenheimer an die nächste Sammelstelle zu tragen.“ Aus den Provinzen Ostpreußen und Schlesien sind wiederholt bereits ähnliche Schilderungen gegeben worden.

Besonders schlimm sind vielfach die Wohnzustände der Ziegelarbeiter, wenn zur Sommerzeit große Massen herbeiströmen, die im Winter wieder in die Heimath zurückkehren. Ueber das Wohnwesen der Ziegelarbeiter im Havelbruch bei Regin, wo über tausend Arbeiter damals beschäftigt waren, sagte der Fabrikinspektor von Potsdam 1882: Das Wohnwesen spottet jeder Beschreibung.

Nicht nur, daß in einem einzigen Raum von kaum 40 Kubikmeter ohne genügend Luft und Licht 20 bis 30 Männer essen, trinken und schlafen, es entbehren dieselben auch für die ganze Arbeitsaison jeglicher Reinlichkeit. Ihre Schlafstellen sind zu zwei über einander je 5 bis 6 in einer Reihe von rohen Brettern hergestellt. Moderndes Heu und Stroh dient als Lager und die eigenen oft feuchten Kleidungsstücke als Bedeckung für die Nachtruhe. Die von der Regierungsbehörde angeordneten Vermessungen ergaben, daß bei zwanzig Wohnungen jede derselben weniger als einen Kubikmeter Luftraum, weniger als einen Quadratmeter Bodenraum und weniger als ein Drittel Quadratmeter Fensteröffnung pro Kopf der Belegschaft hatte. Nach langen Kämpfen hat der Inspector dann den Erlaß einer Polizeiverordnung seitens des Landraths durchgesetzt. Ähnlich sind die Zustände heute noch fast überall, wo derartige Saisonarbeiter massenhaft zusammenströmen.

Die Wohnzustände auf dem Lande werden leicht dort besonders verschlechtert, wo sich Industrie ansetzt und damit eine starke Volksanhäufung kommt. Am ehesten bleiben die Zustände noch ländlich, wo der Industriearbeiter und seine Familie im Haupt- oder Nebenberufe noch einen kleinen Grundbesitz bewirtschaftet, wie das vielfach der Fall ist. Ackerbau und Industrie vereinigt, bieten der Familie leicht einen auskömmlichen Erwerb, die Wohnungen sind nicht so dicht neben- und aufeinander gebaut, wie in den Städten, die Kinder wachsen meist in freier Luft auf, die landwirthschaftliche Thätigkeit nöthigt auch die Erwachsenen zu regelmäßiger und längerer Arbeit im Freien, die Leute wohnen vielfach in eigenen Häuschen, die Hauptmißstände liegen in der Enge der Wohnungen, besonders der Schlafräume, wozu noch das Kost- und Schlafgängerwesen kommt, das durch die Umstände beiden Theilen ausgenöthigt wird.

Der verstorbene Geheimrath Bloch in Mettlach hat über die Wohnungsverhältnisse im Kreise Merzig Erhebungen anstellen lassen. Es wurde dabei eine Anzahl von Wohnungen (meistens kleine Einfamilienhäuser) ermittelt, die aus nur zwei Zimmern einschließlich Küche bestanden. Die Räume sind fast durchweg sehr klein. Der vorhandene Luftraum pro Zimmer ohne Abzug des durch Möbel eingenommenen Raumes schwankt zwischen 10 und 26 Kubikmeter bei einer Durchschnittshöhe der Zimmer von 2 Meter. Den meisten dieser Häuser fehlt ein Keller, vielfach sind die Wände feucht, hier und da fehlt auch der Bretterfußboden, und mehrere zur Zeit der Aufnahme noch bewohnte Häuser werden „als nicht menschenwürdig“, „keiner Reparatur mehr werth“ bezeichnet. Der in den Schlafzimmern verfügbare Luftraum beträgt in den meisten Fällen unter 10 Kubikmeter und sinkt einmal herab auf 2,49 Kubikmeter pro Kopf. Der ungesunde Zustand der Wohnungen wird in vielen Fällen dadurch erhöht, daß in die Häuser meistens direkt neben die Wohnungen Viehstallungen eingebaut sind.

Zusammenfassung und Ursachen der Wohnungsnoth.

Aus dem reichen Material, das über die Wohnverhältnisse vorliegt, haben wir nur einen kurzen und gedrängten Auszug gegeben. Wir heben nun die allgemeinen Züge der Darstellung heraus. Eine Wohnungsnoth in beschränktem Sinn, für den Einzelnen und seine Familie, gab es und wird es immer geben, so lange es Menschen und Arme gibt. Wie man stets Haushaltungen finden wird, die durch haushälterischen Sinn, verbunden mit Ordnung und Reinlichkeit, besonders aber durch Beschränkung des Alkoholgenusses, selbst unter schwierigen Verhältnissen sich halten, so wird es auch immer Fälle geben, wo ein trunksüchtiger Mann oder eine unhaushälterische Frau die Familie, die sonst auskömmlich leben könnte, ins Unglück bringt. Die allgemeinen Verhältnisse mögen noch so günstig sein, es läßt sich doch niemals verhindern, daß Einzelne oder Familien mit oder ohne eigene Verschuldung ins Glend gerathen und der öffentlichen oder privaten Wohlthätigkeit anheimfallen.

Um solche Erscheinungen aber handelt es sich hier nicht. Was die moderne Wohnungsnoth von der Noth Einzelner und auch der früherer Zeiten wesentlich unterscheidet, ist ihr Massen-Charakter. Allgemein und überall zeigen die Untersuchungen, daß eine Wohnungsnoth thatsächlich besteht und besonders in den größeren Städten sehr weit verbreitet ist. Ein guter Theil der groß- und mittel-, ja oft selbst der kleinstädtischen und ländlichen Bevölkerung lebt in Wohnungsverhältnissen, welche nicht nur jedes noch so bescheidene Wohnbehagen ausschließen, sondern auch die Gesundheit und die Sittlichkeit in schwere Gefahren bringen. Fast allgemein ist die Klage, daß gerade die kleineren Wohnungen nicht in genügender Anzahl vorhanden sind, daß sie sich meist in einem sehr schlechten Zustande befinden

und noch dazu um Miethpreise abgelassen werden, welche die wirthschaftliche Leistungsfähigkeit der Miether — etwa ein Fünftel der Jahreseinnahme — vielfach und oft unverhältnißmäßig übersteigen. So sind gerade die kleinsten Wohnungen, in welchen die Armen hausen müssen, nicht nur die schlechtesten, sondern zugleich auch die theuersten. Die Miether solcher Räume sind, um die Kosten etwas zu ermäßigen, gezwungen, Astermiether und Schlafgänger in die Familie zu nehmen, während die Hausherrn gerade diesen Umstand wieder zur Erhöhung der Miethpreise verwenden. Das sind die Zustände, wie sie uns aus allen Berichten unwiderleglich entgegentönen und zwar um so lebhafter und allgemeiner, je größer die Stadt ist. Dabei steigen die Preise für die mittleren und größeren Wohnungen, wenn auch langsam, so doch ununterbrochen, so daß auch für die mittleren und höheren Stände die Wohnungsmiethen einen unverhältnißmäßigen Antheil von der Jahreseinnahme verschlingt. Hand in Hand damit geht die weitere Thatsache, daß gerade in jenen Städten, die sich am raschesten entwickelt haben, die Zahl der kleinen Wohnhäuser hinter dem Bedürfniß stark zurückbleibt, die der größeren wächst und so immer mehr Menschen in einem einzigen Hause zusammenwohnen. So entstehen die Zustände, von denen wir einige geschildert haben und die in früheren Zeiten unbekannt waren.*)

Die moderne Wohnungsnoth hat zwei spezifische Ursachen: Vor allem ist die Bevölkerung in den Städten und Industriegegenden sehr stark gewachsen und dann ist die Bauthätigkeit gerade dem Bedürfniß der mittleren und unteren Schichten dieser Bevölkerung nicht nachgekommen, so daß diese Bevölkerung sich immer dichter zusammenzudrängen genöthigt ist. Mit der Entwicklung der Technik, den Fortschritten der Naturwissenschaften, der Ausbildung der Geldherrschaft mußte die frühere Gebundenheit fallen, Gewerbefreiheit und Freizügigkeit wurden eingeführt, weniger als Ursachen der heutigen Verhältnisse, sondern als Folgen der bereits innerlich vollzogenen Wandlung unserer Volkswirtschaft. Jede Lösung früherer Bande brachte neuen mächtigen Anreiz für das Wachsthum der Städte. Nicht Fürstenwille oder Fürstenlaune sind es, die, wie früher so oft, die Städte gründen oder sie vergrößern: die neue Ansiedlungsweise,

*) Siehe oben S. 1, 2, 4, 7, 8, 9, 21, 41 u. s. w

welche die Städte mitunter fast märchenhaft anschwellen läßt, wächst aus der Großindustrie heraus. Deren spezifischer Charakter, die Massenproduktion auf Grund enger Verbindung großer maschineller und menschlicher Arbeitskräfte, hat auch eine neue Völkerwanderung und eine spezifische Form der städtischen Ansiedlung, die Massenansiedlung gebracht. In den Groß- und Industriestädten vereinigen sich immer mehr die Kapitalmassen, sammeln sich die wichtigsten Industriezweige und zwar in wachsender fabrikmäßiger Großproduktion, welche das alte Handwerk und die Hausindustrie immer mehr aufsaugt, während gleichzeitig die Zunahme der Eisenbahnen und die Verdichtung der Verkehrswege immer neue wirtschaftliche Kräfte an Kapital und Arbeit in die Städte leitet. Diese sind, nicht mehr wie früher bloß die Mittelpunkte des politischen Apparates, sondern werden wie die Mittelpunkte der höheren Bildung, der Kunst und Wissenschaft, so auch immer mehr die des Reichthums. Zur selben Zeit, da sich dieser Umschwung vollzog und der gewerbliche Theil unserer nationalen Produktion ein neues aufblühendes Leben entfaltete, gingen die Erträgnisse der Landwirtschaft durch die Konkurrenz des Weltmarktes zurück, der Ackerbau war nicht mehr in der Lage, durch fortschreitenden Uebergang zu intensiver Wirthschaft den gesteigerten Volkszuwachs auf dem Lande festzuhalten und ihm dort neue Lebensquellen zu erschließen. Hier abgestoßen, dort angezogen, drängten die Menschenmassen in die Städte und vermehrten dort den natürlichen Bevölkerungszuwachs. Dieser Umschwung vollzog sich besonders in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und dauert, geringe Schwankungen und Krisen abgerechnet, immer noch fort. Das flache Land entvölkert sich, die Massen strömen in die Städte, wo ihnen Verdienst, aber auch Genuß und für viele die Freiheit des Lasters winkt. Noch Ende des 18. Jahrhunderts schätzte man, daß nicht ganz ein Viertel der Bevölkerung in den Städten wohne. Heute lebt in Deutschland die Hälfte, in England leben mehr als zwei Drittel in den Städten, wobei als solche alle Gemeinden mit über 2000 Einwohnern gelten. Von den 1½ Mill. Einwohnern, die Schottland im Jahre 1800 hatte, lebte der weitaus größte Theil auf dem Lande, von den 4 Mill., die es jetzt zählt, wohnen über drei Viertel in den Städten. England und Wales hatten im Jahre 1801 9 Millionen Einwohner, davon etwa den dritten Theil in den Städten, während von den 29 Millionen, die sie jetzt haben, 21 Millionen unter städtischen Bedingungen leben.

Im Anfang des 19. Jahrhunderts hatte das jetzige Deutsche Reich zwei Wohnplätze mit mehr als 100,000 Einwohnern (Berlin und Hamburg); um 1850 waren es 5, 1875; 12, 1895: 28, darunter einer mit $1\frac{2}{3}$ Millionen und 9 weitere mit je $\frac{1}{5}$ bis $\frac{2}{3}$ Millionen. Das Wachsthum mancher Städte hat alle Erwartungen übertroffen. Noch im Jahre 1880 glaubte man, daß München im Jahre 1911 350,000 Einwohner haben werde. Bei der letzten Zählung im Jahre 1900 hatte es aber schon 500,000. Der jährliche Zuwachs war hier noch vor kurzem 12,000 und steigt ebenfalls beständig. Im Jahre 1850 zählten die sämtlichen Bundesstaaten, die jetzt das deutsche Reich bilden, etwa 35 Millionen, im Jahre 1871 41 Millionen und im Jahre 1895 über 52 Millionen Einwohner. Die Bevölkerung Deutschlands stieg von 1871 bis 1890 um 20 pCt., dagegen die Einwohnerzahl vieler Städte auf mehr als das Doppelte; in Preußen wuchs 1871 bis 1895 die Stadtbevölkerung von 9,182,057 auf 16,382,658, während die Landbevölkerung von 15,473,703 auf 15,467,737 sank. Die Hälfte der Bevölkerung des Deutschen Reiches wohnt jetzt in den Städten, denn die moderne, auf der Industrie fußende Völkerwanderung hat auch bei uns das Verhältniß zwischen Stadt und Land geradezu umgekehrt. Zwischen den beiden Zählungen von 1880 bis 1890 sind im deutschen Reiche gewachsen:

die Städte mit über 100,000 Einwohnern (die Großstädte)	um 111,29 pCt.,
die Städte von 100,000 bis 20,000 (die Mittelstädte)	um 29,62 pCt.,
die Städte von 20,000 bis 5000 (die Kleinstädte)	um 24,22 pCt.,
die Städte von 5000 bis 2000 (die Landstädte)	um 10,16 pCt.,
die Städte überhaupt	um 36,47 pCt.,
die gesammte Volkszunahme war	14,48 pCt.,
davon kamen auf das flache Land bloß	1,31 pCt.

Die Konzentration eines wichtigen und großen Theiles der nationalen Produktionskräfte in wenigen größeren Städten und den sonstigen Mittelpunkten von Gewerbe, Handel und Industrie ist die eine große Ursache der modernen Wohnungsnoth. Die zweite große Ursache liegt darin, daß die Menschenmassen, welche sich, Arbeit und Verdienst suchend, in diesen Mittelpunkten sammelten, dem „freien Spiel der Kräfte“ überlassen blieben. Hier zeigte sich wieder, daß einem Volke kein größeres wirthschaftliches Unglück zustoßen kann, als wenn der Staat seine Pflicht, die wirthschaftlich Schwachen zu schützen, ablegt und das Eigenthum nicht mit jenen öffentlich-

rechtlichen Schranken umgibt, ohne die seine sittliche und sociale Berechtigung immer bestritten werden wird. Statt dessen wurden die Schranken, welche dem freien Walten des Eigenthums bisher noch entgegen gestanden waren, erst recht niedergerissen, denn das „freie Spiel der Kräfte“ war die Lehre, mit welcher bei Beginn der modernen Völkerwanderung der herrschende wirthschaftliche Liberalismus die antliche Volkswirthschaft und den öffentlichen Geist erfüllte, und welche gerade in der Wohnungsfrage bis vor Kurzem noch dominirt hat. Die Lohn-Einnahme der Arbeitermassen wurde durch das schrankenlose Walten von Angebot und Nachfrage bestimmt, zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses aber waren sie ausschließlich und hilflos auf die Haus- und Grundbesitzer angewiesen, ohne daß Staat und Gemeinde, Gesetzgebung oder öffentlicher Geist sich ihrer annahm. Die Freiheit der Lohnbildung, verbunden mit der Freiheit des Wettbewerbes der Kapitalien unter sich, betrachtet die Arbeit ausschließlich als Waare; der Kaufpreis, vor allem der ungelerten Arbeit (unskilled labour), aber auch der gesammten unorganisirten Arbeit verharret dadurch im allgemeinen auf dem zum Unterhalt und zur Wiedererzeugung dieser Arbeitskraft nothwendigen Mindestlohne, der allerdings lokal und national, sowie nach der Kulturstufe eines Volkes etwas schwankt, sich dabei aber stets nur wenig über jenes Niveau erhebt. Nur die Organisation der Arbeit und staatliche Einwirkung vermag dies allmählig zu bessern. Am verhängnißvollsten aber auf die große Masse der Minderbemittelten wirkte der Umstand, daß sich die Gesetzgebung um die wichtige Frage, wie der moderne städtische und überhaupt der Wohnungsboden benutzt und ausgenutzt wird, wie die Wohnungen selbst erbaut werden, so gut wie gar nicht kümmerte, daß der öffentliche Geist die soziale Bedeutung von Grund und Boden, von Hausbau und Wohnung mehr oder weniger verkannte und ignorirte. In den größeren Städten gaben die Behörden durch Bauordnungen wohl die unentbehrlichsten Vorschriften für Sicherheit der Häuser und Wohnungen gegen Witterung, Einsturz und Feuergefahr, wobei besonders in den Großstädten auch die Ansprüche der Schönheit berücksichtigt wurden. Polizeivorschriften über das Mindestmaß von Licht und Luft, verbunden mit Forderungen zum Schutze der Sittlichkeit fehlten fast überall vollständig oder waren höchst ungenügend. Durchweg konnte jeder Grundbesitzer und Baumeister ohne jede derartige Schranke für Gesundheit und

Sittlichkeit der Einwohner sein Gelände frei auszunützen, er konnte nach unten Kellerwohnungen ansetzen, nach oben zahlreiche Stockwerke aufeinanderthürmen, er konnte in den Vorder- und noch leichter in den Hinterhäusern große Miethkasernen mit den elendesten Wohnungen errichten; Mängel bei Anlage der Grund- und Haussteuer, sowie sonstiger Gebühren begünstigten noch diese unsoziale Ausnutzung des Bodens. Auch bei der Anlage neuer Straßen, überhaupt bei dem ganzen modernen Städtebau und den Stadterweiterungsplänen fehlte jede soziale Auffassung, sowohl auf Seite der Gemeindeverwaltungen wie Regierungen. Dazu kam, daß die Gemeindeordnungen den Schwerpunkt der Gemeindevertretung — entsprechend den früheren kleinbürgerlichen Verhältnissen mit ihrer sozialen Geschlossenheit — zumeist in die Hände der Grund- und Hausbesitzer legen, besonders dort, wo nur aus den Höchstbesteuerten oder nach drei Steuerklassen gewählt wurde oder noch wird. Gerade in der Zeit, wo die Volksmassen sich in die Städte drängten und diese dadurch so mächtig anschwellen, fehlte bei Gemeinde, Staat und öffentlichem Geist ganz das Gefühl von der sittlichen Verpflichtung zur sozialen Fürsorge für diese Massen. Es war ein förmliches Verhängniß, daß gerade in dieser entscheidungsvollsten Zeit die ganze Grund- und Bodenfrage mit dem Städte- und Hausbau fast nur vom Standpunkte der Grundbesitzer betrachtet wurde, daß das Interesse der Gemeinde-Vertretungen sich fast nur um die Frage drehte, ob die Stadt wachse und die Bodenwerthe stiegen! In den höheren und herrschenden Kreisen in Staat und Gemeinde war kein Gedanke, daß Grund und Boden und das was sich auf ihnen bauen lasse, zum Gebrauch für das Volk bestimmt seien, daß die Grund- und Hausbesitzer ihre berechtigten Interessen nur im Rahmen einer sozialen Auffassung ihres Besitzes finden und wahren könnten. So konnte Roscher die modernen Wohnungszustände einen Wohnungsfeudalismus nennen, welcher, da er keine Fürsorgepflichten habe, drückender sei, als der Feudalismus der früheren Zeit.

Die Preissteigerung der Bodenwerthe begann zunächst in den alten Stadttheilen, wo sich Geschäft und Erwerb am meisten concentrirten. Von dort drang die Preissteigerung der Laden-, Geschäfts- und Wohnräume dann in die neuen Stadttheile vor, die sich allmählig um die Altstadt anlegten. Das Wachsthum der Grundwerthe ist besonders in den alten Stadttheilen so groß, daß die Kosten für den Umbau

der Häuser zurücktreten. Daher werden hier die engen winkligen Häuser der früheren Zeit zusammengekauft, niedergedrückt und durch großartige Neubauten mit luxuriösen Geschäftsräumen und Wohnungen ersetzt. Die wirthschaftliche Entwicklung auf Grund des Monopolcharakters des innerstädtischen Bodens und der geschichtlich überkommenen Concentration der Hauptgeschäfte daselbst bedingt, daß sich dort immer mehr die gewinnbringendsten Thätigkeiten ansammeln, die eine höhere und die höchste Bodenmiethe entrichten können. Zunächst werden die Höfe und Gärten überbaut, dann kommt Ueberfüllung der Wohnungen. Sie werden zugleich immer kleiner, bis zuletzt aus einer zweiräumigen Wohnung, aber bei gleichem Miethpreise, eine einräumige wird, die weniger bemittelte Bevölkerung sich hinaus gedrängt sieht und zugleich auch die eigentlichen Produktionsstätten verschwinden und sich in die Außenringe ziehen. Allmähig hat die innere Stadt fast nur noch Komptoire und Bureauy für Großhandels- und ähnliche lucrative Gewerbe, besonders für Banken, Sammelplätze für Muster der verschiedensten Waaren, Großmagazine und Borrathsräume für verkaufsbereite Produkte und in den höheren Stockwerken hochpreisige Wohnungen. Aber auch diese verschwinden allmähig zum großen Theile und werden durch Magazine und Bureauy ersetzt, die eine noch höhere Miethe abwerfen. Vom Centrum aus drängt diese Bewegung dann in die mittleren und theilweise auch in die äußeren Ringe der Stadt hinaus. Immer mehr wiederholt sich in unseren Großstädten das Vorbild der Londoner City. Diese zählte i. J. 1851 noch 14,580, 1881 nur noch 6493 bewohnte Häuser. Noch vor wenigen Jahrzehnten war sie von 100,000 Menschen bewohnt, jetzt beherbergt sie nachts nur noch 30,000, wird aber unter Tags von Hunderttausenden in Geschäften durchfluthet, viele Häuser sind von unten bis oben mit Bureauy besetzt und stehen nachts leer. Auch die Bewohnerschaft der übrigen Theile des inneren London nimmt ab. In dieser Innenstadt wohnten vor 30 Jahren noch 1,200,000, jetzt zählt sie nur noch 1 Million Menschen, während die mittleren und besonders die Außentheile rasch wachsen.

Dabei herrscht in diesen rasch wachsenden Städten eine lebhaftes Spekulation, deren ganzes Dichten und Trachten darauf gerichtet ist, die Bodenpreise zu steigern, einen möglichst raschen Besitzwechsel herbeizuführen und bei jedem Besitzwechsel den Preisunterschied gegen den früheren Besitzwechsel als Gewinn einzustecken. Es ist ein Differenzspiel wie an der Börse. Hier wie dort sind

den Spekulanten die Objekte, mit welchen sie Gewinne zu machen suchen, die Häuser, Aktien und was ihnen zu Grunde liegt, Eisenbahnen, Bergwerke, Fabriken zc., ganz gleichgiltig; sie sind nur Spekulationsobjekte. Man kauft nicht mehr, um sein Geld anzulegen, sich und andern ein wohlliches Heim zu verschaffen, sondern einzig, um möglichst bald mit möglichst hoher Preissteigerung wieder zu verkaufen. Grund und Boden werden dadurch vielfach weit über das Maß jenes Werthes gesteigert, den der Volkszuwachs von sich aus bringen würde. Die Möglichkeit, mangels einschneidender Bauordnungen das Gelände auf's Aeußerste auszunutzen, wirkt preissteigernd auf die Grundwerthe und diese Preissteigerung treibt dann wieder zu noch stärkerer Ausnutzung des Geländes. Man schafft daher immer mehr Wohnungen auf engem Raume, baut die Häuser möglichst hoch, setzt nach oben Dach- und Speicher-, nach unten Kellerwohnungen an — alles ohne jede Rücksicht auf Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner, nur dem kapitalistischen Drange und Zwange folgend. Neuerdings baut man auch möglichst große Häuser mit recht vielen Familienwohnungen, sei es geringerer oder besserer Qualität, weil in solchen Häusern wegen der vollständigen Ausnutzung des Raumes die allgemeinen Kosten verhältnißmäßig geringer sind, als wenn dieselben Wohnungen in eine Anzahl kleinerer Häuser vertheilt würden.

Die seitherige Baupolitik unserer Städte ist im höchsten Maße für die Wohlfahrt der Bevölkerung bedenklich gewesen. „In den neuen Stadttheilen unserer Großstädte sehen wir überall die Miethkaserne vorherrschen; überall bemerken wir, wie die Straßen zwar gradlinig und breit angelegt sind, wie aber dabei die Häuser vier, fünf Stockwerke hoch emporsteigen, wie hinter ihnen dann noch ein winkeliges Durcheinander von Seiten- und Rückgebäuden sich hinzieht, so daß meist nur schmale, dumpfe Höfe zwischen diesen gewaltigen Mauermassen übrig bleiben. Es ist das eine Einrichtung, die gesundheitlich und auch social nicht von Vortheil gewesen ist, eine Einrichtung, deren Hauptgebrechen aber in wirtschaftlichen Nachtheilen liegen. Dadurch, daß es möglich wurde, den Grund und Boden bis zum äußersten auszunutzen, Stockwerk auf Stockwerk zu thürmen, um immer mehr an Mieth herauszubringen, ist der Verkehrswerth des Grund und Bodens selbst in der ungesundesten Weise gesteigert worden. Denn dieser richtet sich nach der zu erwartenden Rente. Es hatte weiter die Folge, daß sich die Spekulation mit einer gewissen Vorliebe auf den Ankauf von solchen Ländereien warf, die noch in die städtische Baulinie fallen können, ihren Preis künstlich in die Höhe trieb und so das Bauen vertheuerte; das hatte weiter zur Folge ein durchaus ungesundes Kreditwesen. Für die Bevölkerung ergibt sich aus diesen Umständen mit innerer Nothwendigkeit eine fortgesetzte Steigerung der Wohnungsmieth in den Städten und aus dieser wieder eine fortgesetzte Beschränkung der Wohnräume, oder die Aufnahme von Schlafgängern und Zimmermiethern, durch die man sich die hohe Mieth exträglich zu machen sucht, zugleich aber die Innigkeit und Geschlossenheit des Familienlebens preisgibt, ja selbst

die Gesundheit und Sittlichkeit schweren Gefahren aussetzt. So leiden breite Schichten der städtischen Bevölkerung unter einer dauernden Wohnungsnoth: die Arbeiter, die kleinen Beamten, die Handwerker, die Kleinhändler — die beiden zuletzt genannten Klassen auch noch unter den unerschwinglichen Werkstatt- und Ladenmieten, welche einen großen Theil ihres Arbeitsertrages verschlingen. Viele Tausende in unserer großen Städten müssen in Wohnungen hausen, in welchen eine menschenwürdige Existenz überhaupt nicht mehr möglich ist.“*)

In Bezug auf die Höhe, zu der die Ausnutzung des Geländes gestiegen ist, verweisen wir auf die Darstellung der Thatsachen, die wir S. 3—9, 27 usw. gegeben haben und fügen hier noch einige Beispiele an. Berlin hatte 1861 erst 3785, 1880 bereits 31,352 Wohnungen im 4. Stock und höher. In Dresden betragen diese Ziffern im Jahre 1875 12,348, im Jahre 1880 bereits 34,451. Durch die immer weitere Theilung der Wohnungen wuchs die Verhältnißzahl derer mit nur einem heizbaren Zimmer. Diese Verhältnißzahl war (1887) in Frankfurt 23, in Leipzig 28, Hamburg 39, Berlin 49, Dresden 55, Breslau 59, Stettin 59, Königsberg 62, Chemnitz 70 Prozent aller Wohnungen.

„Je weiter wir nach Osten kommen, desto niedriger ist die Lebenshaltung und die Widerstandskraft gegen das Herabgedrücktwerden in schlechte kleine Quartiere.“**) Fast die Hälfte der Bevölkerung lebt in Dresden wie in Berlin in solch kleinen Wohnungen, von denen ein großer Theil überfüllt ist. $3\frac{1}{2}$ bis 5 Bewohner kommen in den meisten Städten auf dieses eine heizbare Zimmer, in den größeren Wohnungen 1 bis 2 auf einen solchen Raum. Neefe berechnet, daß 1880 in Dresden 33,908 Personen in sogenannten überfüllten Wohnungen hausen, oder etwa 16 bis 17 Prozent. Die Zahl der Mietwohnungen ist im Osten jetzt überall auf 90 bis 96 Prozent aller Wohnungen gestiegen, die Zahl der Astermiether, Schlafgänger und Chambregarnisten hat fast überall auf das Bedenklichste zugenommen. Die Zahl der Haushaltungen mit solchen hat sich in Berlin von 1861 bis 1880 fast verdoppelt. In Dresden lebten schon 1871 etwa 10 Prozent der Bevölkerung in dieser Form.***)

Die Zunahme der Wohndichtigkeit — durch Verlängerung der Häuser nach oben und unten, durch Verkleinerung der bebauten Grundstücke bei steigendem Werthe, sowie durch dichteres Zusammendrängen der Menschen in die bisherigen Räume, zeigen noch folgende Ziffern:

*) Bücher, „Die wirthschaftlichen Aufgaben der modernen Großstadt-Gemeinden.“

**) Siehe oben S. 10, 72.

***) Schmoller, „Mahnruf in der Wohnungsfrage“, Jahrbuch für Gesetzgebung u. 1887, Seite 430.

Auf je einen Bewohner entfielen von der Bodenfläche

	in Berlin	in Wien
1858	121 qm	
1871	72 "	
1880	54 "	76 qm
1890	41 "	66 "

In Berlin kamen durchschnittlich auf ein Grundstück i. J. 1882 14,9, i. J. 1892 18,5 Wohnungen.

Auf 1 ha Gesamtfläche kamen im Durchschnitt Bewohner i. J.

	1880	1890
in Berlin	185	249
Paris	283	310
London	121	135
Prag	128	132
Innsbruck	66	76
Brünn	51	55
Salzburg	28	31

Auf ein bewohntes Grundstück kamen Bewohner in

	Berlin	Leipzig	Dresden	Frankfurt a. M.	Breslau	Hamburg	München	Görlitz
1861	48							
1867	51	35	30	16				
1871	57	37	32	17	46			
1875	58	38	32	17	45			
1880	61	39	32	18	45			
1883	67	41	34	19	49			
1885						31,5	29,4	25,5
1890	73	34	35	20	50	34,1	31,8	26,6

Das allgemeine spekulative Aufwärtstreiben der Boden- und Häuserpreise wird mächtig unterstützt durch den Monopolcharakter des Grundeigentums. Das Angebot von bebauten und unbebauten Grundstücken ist an sich schon durch die Natur des Bodens beschränkt; es wird aber vielfach noch künstlich durch Ringbildung vermindert. Sowohl die Hausbesitzer wie die Inhaber größerer Baugelände vereinigen sich zu diesem Zwecke. Die Leichtigkeit, mit welcher die verhältnismäßig geringe Zahl der Grund- und Hausbesitzer sich gegenüber der großen Masse der Besitzlosen vereinigen und organisieren kann, sichert ihnen beim freien Spiel der Kräfte, von vorübergehenden Baukrisen abgesehen, auf die Dauer immer das Uebergewicht. Besonders suchen die größeren Gelände-Spekulanten des Gelände erst dann abzugeben, wenn der Preis die Werthsteigerung der Zukunft bereits in sich faßt, was bis zu wucherischer Ausbeutung gehen kann.

Diesen Verhältnissen stand der Minderbemittelte bisher fast überall schutz- und hilflos gegenüber. Weder Gemeinde noch Staat wollten zu seinen Gunsten eingreifen und auch der Weg

der Selbsthilfe war ihm meist abgeschnitten, da die so nothwendige Handreichung seitens der höheren Klassen und der Gesetzgebung fehlte. Es gab weder öffentliche Wohnungspflege, noch Wohnungsfürsorge, das blieb der Privatthätigkeit überlassen. Aber weder der gewerbliche und noch weniger der spekulative Wohnungsbau wollte und will sich im allgemeinen mit Schaffung von Wohnungen für die Minderbemittelten abgeben, das widerspricht ganz seinen Interessen. Daher blieb gerade der Bau von kleinen und kleinsten Wohnungen, der am nothwendigsten gewesen wäre, meist hinter dem Bedürfnis zurück. Wohl steht regelmäßig ein Theil der Wohnungen leer, meist zwischen 2 bis 5 pCt., in München 1885 2,1, 1890 5,7, 1895 3,2 pCt. In Berlin betrug das Verhältniß 1867 5,6 pCt., sank dann stetig bis 1873 (Gründerzeit) auf 0,6, stieg dann in Folge des Rückschlages auf 7,8 und bewegt sich normal zwischen 3 und 5 pCt. Zum Theil liegt die Ursache darin, daß stets eine Anzahl Wohnungen größeren Reparaturen und Umbauten unterliegt; jene Wohnungen aber, die wegen übergroßen Angebots oder zu hoher Preise keine Abnehmer finden, sind meist für die höheren Classen bestimmt.

Das Zurückbleiben der Wohnungsproduktion hinter dem Bedürfnis betrug z. B. in Köln im Quartal April-Juli 1900: 22 pCt.; der Antheil der kleinen Wohnungen bei 100 überhaupt neu hergestellten Wohnungen betrug nämlich nur 40, während er 62 betragen müßte. Nach dem Jahresbericht des Wohnungsnachweises für Arbeiter und kleine Angestellte in Köln waren im Jahre 1899 an leeren Wohnungen gemeldet 2587, die Nachfrage betrug 5135. „Sie sehen, daß doppelt so viel Wohnungen gesucht wurden, wie vorhanden sind und die größte Nachfrage war nach Wohnungen von 1, 2 und 3 Zimmern. Davon waren etwa 2100 Wohnungen vorhanden, die Nachfrage betrug über 4000. Sie ersehen daraus, was für eine Wohnungsnoth in kleinen Wohnungen vorliegt. Die private Bauthätigkeit hat diesem Bedürfnis nicht Rechnung tragen können und die Folge: Gründung von Baugenossenschaften. Der Mangel an guten kleinen Wohnungen zu Preisen, die in richtigem Verhältniß zum Lohne stehen, ist stetig vorhanden, der Mangel ist chronisch. Wenn die Petition der Hausbesitzer behauptet, daß, abgesehen von einzelnen Fällen, weder gegenwärtig noch in der Vergangenheit eine Wohnungsnoth bestanden habe, so ist das offenen Thatsachen die Augen verschließen. Ebenso den Thatsachen widersprechend ist die Behauptung, der gemeinnützige Wohnungsbau habe die angebliche Wohnungsnoth verschuldet. Gerade umgekehrt: Das Nachlassen der privaten Bauthätigkeit hat die gemeinnützige Bauthätigkeit nothwendig gemacht. Sind denn die Baugenossenschaften auch schuld an den vorher oder gleichzeitig mit ihnen eingetretenen horrenden Miethsteigerungen? Sind die Baugenossenschaften auch schuld an der Wohnungsnoth in Städten, in denen gar keine Bauvereine existiren? Es gibt eine Menge schlechter alter, gesundheitlich unzureichender Wohnungen, deren Existenz heute geduldet werden muß, weil keine neuen Wohnungen vorhanden sind.“ (Landesrath Brandts in der Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz, Köln, Oktober 1900.

Die Berichte der preussischen Gewerbeaufsichtsbeamten für 1899 bezeugen, daß das überaus rasche Wachstum der Industriemittelpunkte eine Wohnungsnoth erzeugt hat, die sich immer mehr zu vergrößern droht und ernste Beachtung verdient. Besonders in Berlin tritt dieser Nothstand in Folge der Verlegung großer Werke in die Vororte und durch das fortgesetzte Niederreißen von alten Wohnvierteln, an deren Stelle große Geschäftshäuser und Luxusbauten treten, kras zu Tage. Es herrscht der empfindlichste Mangel an kleinen Wohnungen. Für dieselben werden, auch wenn sie nur den allerbescheidensten Ansprüchen genügen, oft übertrieben hohe Miethen bezahlt, welche oft ein Viertel, ja bis zu einem Drittel des Verdienstes des Mannes aufzehren.*) Auch frühere Berichte derselben Beamten geben vielfach ein trübes Bild von den Wohnungsverhältnissen der Arbeiter. So heißt es z. B. aus Danzig, daß der Haushalt der Arbeiterfamilien durch die hohen Miethpreise, welche vielfach für ganz unzulängliche Wohnungen angelegt werden müssen, stark belastet werde. Und aus Königsberg heißt es: „Die Steigerung der Wohnungsmiethen in der Stadt Königsberg hat fraglos zu einer Verschlechterung der Lebenshaltung der Arbeiter in den letzten Jahren geführt.“

Warum die Privatthätigkeit dem Verlangen nach kleinen Wohnungen nur mangelhaft nachkommt, liegt vor allem daran, daß die gewerbmäßigen Baumeister die Häuser nicht zum Vermiethen, sondern zum Verkaufen bauen, denn sie sind nicht Kapitalisten, sondern bauen ganz oder theilweise mit fremden Gelde. Da nun aber die große Mehrzahl der Stadtbewohner auf Miethwohnungen angewiesen ist, so würde ein Kapitalist aus Arbeiterwohnungen allerdings einen höheren Zins als den gewöhnlichen erhalten, aber dieses Geschäft hat so viele Unannehmlichkeiten, daß nur sehr wenige Kapitalisten und oft die sittlich minderwerthigen sich berufsmäßig ihm widmen. Der spätere preussische Finanzminister Miquel hat als Begründung hierfür in der 14. Versammlung des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege Folgendes angeführt:

„Die Herstellung solcher Wohnungen, die ja im Innern der größeren Städte nur im Kasernenstil möglich ist, erfordert bedeutende Kapitalien, bringt erhebliche Risiken in Bezug auf pünktlichen Eingang der Miethen mit sich (auch höhere Ausgabe-posten für Reparaturen, vielfach Abhängigkeit von den Konjunkturen des Arbeitsmarktes, Arbeitslosigkeit, Abzug der Arbeiter in besser rentirende Industriebezirke und dergl.), fixirt die Kapitalien, weil man solche Gebäude sehr schwer wieder verkaufen kann, verhindert die Bauunternehmer, ihre Kapitalien aus ihren Gebäuden wieder heraus-zuziehen und neue Unternehmungen zu machen. Daher geht die Privat-Bauspekulation nur sehr schwer an die Herstellung solcher Wohnungen, eilt dem Bedürfnis fast nie voraus, drückt daher die Preise nicht, sondern kommt höchstens, wenn die Preise dieser Kleinwohnungen eine angemessene Höhe erreicht haben, einigermaßen, aber fast immer ungenügend diesem Bedürfnisse nach.“

Das Wohnungsbedürfnis muß aber befriedigt werden; es ist in unserem Klima absolut, es ist aber auch in hohem Maße elastisch.

*) Jahresberichte der Gewerbeaufsichtsbeamten 1899, I, 125.

Das Nahrungsbedürfniß ist weit weniger elastisch und seine Befriedigung darf nicht unter einen gewissen Punkt herabgedrückt werden. In Bezug auf die Wohnung aber ist die menschliche Natur vielfach unglaublich widerstandsfähig. Aber ein menschenwürdiges Dasein ist es nicht mehr. Wegen dieser verschiedenen Widerstandsfähigkeit gegen Schädigung in Nahrung und Wohnung läßt sich die große Volksmasse weit leichter eine Verschlechterung der Wohnung gefallen wie eine Herabdrückung der sonstigen Gewohnheiten in Lebenshaltung und Annehmlichkeiten, in Nahrung, Getränke, Wirthshaus u. s. w. Nur zu leicht tröstet man sich damit, daß man nur nachts zu Hause sei. Der Handwerker und Arbeiter, der kleine Beamte und Bedienstete, der durch die Steigerung der Miethpreise aus der inneren Stadt verdrängt wird, geht in einen neueren Stadttheil, wo zunächst auch der Menschenzufluß von auswärts und vom Lande Unterkunft sucht. Bald werden beide durch die langsam aber konstant wirkende Preissteigerung auch hier wieder vertrieben und kommen allmählig zwischen zwei Feuer. Sie möchten gerne noch weiter hinausziehen, wo die Miethpreise noch nicht so geschraubt sind, laufen dann aber Gefahr, von der Arbeitsstätte abgeschnitten zu werden, oder, um sie rechtzeitig zu erreichen, täglich weite, ermüdende Wege zu machen oder einen großen Theil des Verdienstes auf Stadtbahnen u. s. w. verfahren zu müssen. In dieser Nothlage sind die Leute gezwungen, mit allem Vorlieb zu nehmen, was wenigstens eine Schutzdecke für die Nacht und das Wetter bildet. Auch die Lohnfrage wirkt mit, aber nicht entscheidend. Denn erfahrungsgemäß folgt jeder Erhöhung der Löhne und Gehalte früher oder später eine Steigerung der Wohnungspreise, da gerade für die kleinen Leute nicht genügende Auswahl vorhanden ist und sie zugreifen müssen. Für den Hausbesitzer ist das Haus aber nur Kapitalanlage, die sittlichen Verpflichtungen der Besitzer gegen die Besitzlosen, die sittliche Pflicht, ihren Miethern die nothwendigen Einrichtungen für Gesundheit und Sittlichkeit zu schaffen, sind den Hausbesitzern in der Regel unbekannt, und jene, welche solche Rücksichten üben, werden von der Gesetzgebung und dem öffentlichen Geiste nicht unterstützt und dadurch in der Bethätigung ihrer Gesinnung gehemmt.

Die Ursache der Wohnungsnoth sieht Schmöller*) nicht in erster Linie im Lohnverhältniß der modernen Industrie, nicht in der Bildung und Steigerung der städtischen Grundrente, die einige

*) „Mahnruf in der Wohnungsfrage“, S. 342.

Wenige bereichert und die Uebrigen dazu verurtheilt, „einen immer größeren Theil ihres Einkommens als Tribut an sie zu bezahlen.“ Das alles wirkt mit, aber die Hauptursache sieht Schmoller mit Recht darin,

„daß in unseren Groß- und Fabrikstädten sich seit 30 Jahren so rasch eine wachsende Arbeiterbevölkerung anhäuft, für die nicht entsprechend gebaut wird und die, weil dem so ist, sich allzuleicht eine Verschlechterung der Wohnung gefallen läßt. Die Phrase vom Egoismus und vom Selbst-Interesse der Vertheiligten, das stets am besten für Jeden zu sorgen wisse, zeigt sich eben als Phrase. Die unteren Klassen lassen sich eine Wohnungsverschlechterung leichter gefallen, als den Abbruch irgend einer anderen Lebensannehmlichkeit, weil sie die Tragweite einer solchen Aenderung nicht übersehen, weil Mann und Frau, den Tag über auf Arbeit abwesend, die Wohnung leicht nur als Schlafstelle ansehen, weil sie nicht ermessen, daß Sitte und Familienglück, geistiges und körperliches Wohl ihrer Kinder daran hängen. Angezogen vom Leben der Großstadt, nehmen sie die schlechte Wohnung in Kauf, ohne zu ahnen, was die Folge davon sein wird. Der energische Kampf, den jede Gesellschaftsklasse, jeder tüchtige Arbeiterstand um die Erhaltung und Behauptung der einmal erreichten Lebenshaltung führt und führen muß, um nicht auf tiefere Stufen oder gar ins Elend zu versinken, dieser wichtigste Sperrhafen in der sozialen Hebung der Menschheit, der versagt hier am eichtesten, weil die Folgen der schlechten Wohnung erst in der Zukunft sich zeigen. Ebenso klar und einfach ist die andere Thatsache, daß für die Arbeiter nicht entsprechend gebaut wird. Die Wohnungen der ärmeren Klassen sind fast überall im Preise gestiegen; man hat in böhmischen Fabrikstädten berechnet*), daß der Kubikmeter Luft Raum von den Ärmsten der Armen theurer in der Miete bezahlt werden muß, als von den Reichen in den Glanzpalästen auf der Wiener Ringstraße. Und wenn es so nicht überall ist, so weiß doch Jedermann in jeder rasch wachsenden Stadt, daß die Armenwohnungen die höchsten Prozente abwerfen. Und doch tritt die Privatspekulation nur ungern, nur zeitweise, nur ganz ungenügend an das Geschäft heran, Arbeiterquartiere und kleine Wohnungen zu bauen. Aus einem einfachen Grunde: Die Baupekulation will ja nicht vermieten, sondern sie will bauen und verkaufen, und zwar möglichst bar verkaufen, um ihr Kapital wieder disponibel für neue Bauten zu haben. Wer kann ihre Arbeiterwohnungen kaufen? Der kleine Mann, der ein Häuschen erwerben will, kann höchstens eine Rente im Laufe von 15 bis 30 Jahren zahlen. Eine solche kann kein Bauunternehmer brauchen. Aber auch der Unternehmer, der eine Miethkaserne für kleine Leute baut, findet nicht leicht einen Käufer, weil die Vermietung an kleine Leute ein so unangenehmes Geschäft ist, das bei den heutigen Miethgewohnheiten und Zahlungssitten nur durch große Härte rentabel gemacht werden kann. Das Geschäft der Vermietung der Kleinwohnungen fällt so leicht in Hände, die ein halbes oder ganzes Wüchergeschäft daraus machen. Durch diese zwei einfachen, sich überall gleichmäßig wiederholenden psychologisch-wirthschaftlichen Thatsachen befinden sich die ärmeren Klassen gleichsam zwischen zwei sie zermalmenden Schrauben.“

*) Singer, „Soziale Zustände im nordöstlichen Böhmen“, 1885, S. 185.

Aus der Allgemeinheit und Gleichmäßigkeit der Ursachen erklärt sich die allgemeine Massenverbreitung und Gleichmäßigkeit der modernen Wohnungsnoth. Die Hauptnothstände sind:

1. Ein großer Mangel an kleinen Wohnungen von 2 bis 3 Zimmern, wie sie für die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in Stadt und Land, für eine Familie von durchschnittlich 4 bis 5 Personen nothwendig sind. *) Die Zahl der Zimmer in einer Wohnung ist durchschnittlich **) in

Basel	3,24 ***)
Bern	3,28
Berlin (1890)	2,14
Breslau	2,07
Dresden	3,21
Leipzig	3,54
Frankfurt a. M. (1890)	4,52
Hamburg	3,45
München (1885)	2,44
Magdeburg (1885)	2,83
Altona (1890)	2,76
Köln	3,16
Hannover	3,95
Halle a. S.	2,95
Lübeck	3,29
Kiel	2,97

Dabei nimmt diese Zahl mit dem Steigen des Bodenwerthes, der Grundrente und der Miethpreise ab. Man rückt immer enger zusammen. In Berlin war die durchschnittliche Zimmerzahl einer Wohnung im Jahre

1871	2,48
1875	2,33
1880	2,29
1885	2,22
1890	2,14

2. Das Schlafgängerwesen. Während der gewöhnliche Miether eines Zimmers ein ausschließliches Verfügungsrecht über dasselbe hat, es Tag und Nacht als Bewohner benutzen kann, steht dem Schlafgänger nur das Recht zu, in dem Zimmer, das er gemiethet, die Nacht zuzubringen, und auch dieses Recht erstreckt sich

*) Siehe oben S. 2, 13, 14, 22, 26 u. f. w.

**) Landolt, Berner Wohnungs-Enquête S. 219.

***) Diese Zahl ist zu nieder, weil die Einfamilienhäuser nicht untersucht wurden.

nur auf das Bett, und selbst das muß er oft noch mit Anderen theilen. Beim gewerblichen Lehrling und Gehilfen, sowie beim Hausgefinde stellt der Dienstherr in der Regel den Schlafraum mit Bett, beides als einen Theil der Löhnung. Als Schlafgänger aber sorgt der Arbeiter selbst für die nächtliche Unterkunft. Diese Einrichtung ist in der Arbeiterschaft sehr stark verbreitet. Es fehlt durchweg an Anstalten, in welchen ledige Arbeiter und Arbeiterinnen gut und preiswürdig wohnen und auch essen können und dann ist die Arbeiterfamilie wegen des Mangels an kleinen Wohnungen vielfach geradezu gezwungen, eine größere Wohnung zu miethen und Theile derselben in Astermiethen weiterzugeben, sich dabei in Luftraum, Mobiliar und Bequemlichkeit auf das Neueste zu beschränken und große Nachteile für Familienleben und Sittlichkeit hinzunehmen. Den Mangel an Kleinwohnungen als wirtschaftliche Ursache des Schlafgängerwesens hat Bücher bei Untersuchung der Basler Wohnungsverhältnisse zahlenmäßig nachgewiesen. *) Er sagt: Der Arbeiter nimmt nicht eine große Wohnung, um Theile derselben wieder zu vermieten, sondern er vermietet an Schlafburschen, weil er wegen des Mangels an kleinen Wohnungen eine größere und theuere (wenn auch nicht sehr große) nehmen muß und er die Miethen dafür nicht allein erschwingen kann.

Einzelstehende männliche oder weibliche Schlafgänger gab es 1890 in Berlin 95,365, von denen ein beträchtlicher Theil sogar in Familien-Wohnungen mit nur einem bewohnbaren Raum aufgenommen war. Württemberg hat bei der Volkszählung von 1885 in den Städten Stuttgart, Ulm, Heilbronn, Cannstadt und Gßlingen auch die Wohnungsverhältnisse untersuchen lassen. Obwohl hier alle sozialen Verhältnisse außer Betracht blieben, wurde doch nachgewiesen, daß gerade die kleinsten Wohnungen die größte Zahl von Schlafgängern haben.

3. Starke Ueberfüllung der Wohnungen, durch die große Nachfrage und durch das Wachstum der Stadt hervorgerufen. **) Je mehr sich im Innern der Stadt die ehemaligen Quartiere des kleinen Bürgerthums zu Kaufläden und Magazinen umgestalten, desto mehr verringert sich die Auswahl für den Arbeiter und kleinen Mann. Je mehr sich große Arbeitsmittelpunkte bilden, seien es einzelne Fabriken, seien es ganze Industrieviertel, in welchen Tausende Be-

*) Siehe oben S. 41, Göhres Bericht oben S. 29.

**) Siehe oben S. 1, 7, 10, 14, 30, 52 u. f. w.

schäftigung finden, desto mehr müssen sich diese in ihren Wohnungen zusammendrängen. So ist es keine Fabel, daß der Antheil einer Familie an dem gemeinsamen Wohnraum mitunter durch einen Kreidestrich bezeichnet wird, oder daß ein aufgehängtes Leintuch die Scheidewand bildet.

Die Zahl der Bewohner auf ein Zimmer und auf einen Wohnraum, die Wohnziffer, ist in *)

	auf ein Zimmer	auf einen Wohnraum
Berlin	1,9	1,4
Hamburg	1,3	1,0
Leipzig	1,3	1,1
Breslau	2,0	1,5
Dresden	1,3	1,0
Frankfurt a. M.	1,0	0,9
Hannover	1,1	0,9
Altona	1,5	1,2
Halle a. S.	1,5	1,2
Lübeck	1,2	1,0
Lausanne	1,3	1,0
Zürich	1,2	—
Bern	1,4	1,1

Eine soziale Bedeutung haben diese Ziffern für unsern Zweck nicht, da sie Durchschnitte für die ganze Stadt geben und auch die Wohnungen der höheren Klassen, die Kasernen u. s. w. inbegriffen sind. Man müßte die Wohnziffer für die Bevölkerungsklasse geben, um die es sich bei Wohnungsfrage speziell handelt. Auch in dieser Beziehung liegen Angaben vor, die genügen, um sich ein Bild zu machen. Die Wohnungen mit nur einem heizbaren Zimmer ohne Zubehör, also überhaupt nur aus einer Stube bestehend, in der Mann und Weib, Kinder und nicht selten auch noch Schlafgänger bei Tag und Nacht sich aufhalten, machen in Köln ca. den achten, in München ca. den sechsten Theil und in Breslau sogar zwei Fünftel aus. Unter solchen fast unzuträglichen Verhältnissen leben in Köln der 14., in München der 5., in Breslau mehr als der 3. Theil der Gesamtbevölkerung. In letzterer Stadt haben 5000 Wohnungen mit nur einem Raum 6 und mehr Bewohner. Was insbesondere den Luftmangel angeht, so fehlt es an allgemeinen statistischen Feststellungen. Als typisch und für die Berliner (und wohl auch andere großstädtische) Arbeiterviertel dürfte aber das Ergebnis einer privaten Erhebung von 1893 gelten, nach welcher mehr

*) Landolt, Berner Wohnungs-Enquête S. 336.

als zwei Fünftel der Bewohner der untersuchten Häuser weniger als 20 Kubikmeter Luftraum (den Mindestwohrraum pro Kopf nach gesundheitlichen Anforderungen) zur Verfügung hatten.

Als überfüllt nimmt die großstädtische Statistik gewöhnlich nur jene Kleinwohnungen an, bei denen auf ein heizbares Zimmer mehr als 5 Personen kommen. Eine zweizimmerige Wohnung gilt also erst dann als überfüllt, wenn sie 11 und mehr Personen beherbergt! In diesem Sinne waren nach den Zählungen von 1880 überfüllt

	Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer	Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern
in Breslau	13,6 pCt.	0,7 pCt.
„ Dresden	11,7 „	0,8 „
„ Berlin	10,8 „	0,5 „
„ Hamburg	9,8 „	0,9 „
„ Frankfurt a. M.	2,5 „	0,2 „
„ Basel	2,7 „	0,7 „

Da obiger Maßstab zu groß ist, so beträgt die Zahl der überfüllten Wohnungen weit höhere Prozente.

4. Allzuhohe Miethpreise bei schlechtem, wenn nicht gesundheitswidrigem Zustand der Wohnungen. *) Die meisten Hausbesitzer beschränken — und zwar sehr oft ohne Noth — die Ausstattung und Unterhaltung der Mieth-Wohnungen auf das Allernothwendigste und selbst dieses ist oft noch höchst mangelhaft. Dazu verschlingen die Miethpreise für diese schlechten Wohnungen einen unverhältnißmäßig hohen Theil vom Jahreseinkommen der Familie. Je kleiner und schlechter die Wohnung, desto theurer ist sie nicht nur verhältnißmäßig, sondern die Wohnungsmiethen beansprucht auch einen um zu größeren Theil der Einnahmen einer Haushaltung, je kleiner diese Einnahmen sind. Untersuchungen ergaben, daß die Wohnungsmiethen vom Einkommen der Wohner folgende Prozente wegnahm in **):

Einkommen- stufe d. Miether in Mark	Berlin	Hamburg	Breslau	Leipzig	Dresden
	1876	1882	1880	1875	1880
	6,170 Fälle	17,289 Fälle	34,897 Fälle	4,021 Fälle	30,825 Fälle
bis 600	—	26,5	28,7	29,9	26,8
601—1200	24,7	23,5	21,0	21,2	18,4
1201—1800	21,8	18,9	20,8	19,7	16,3
1801—2400	21,6	19,5	19,1	20,4	15,9
2401—3000	18,6	18,8	19,7	18,3	15,4
3001—3600	21,3	17,9	19,8	16,9	15,3

*) Siehe oben S. 1, 2, 16, 18, 21, 22, 23, 27, 40, 46, 65 u. f. w.

**) Landoit, Wohnungs-Enquête der Stadt Bern, S. 577.

Bedeutung der Wohnungsfrage für unser Volk.

Die Wohnung bildet die eigentliche Heimath des Menschen und seiner Familie. Hier verbringt er die Nächte, mindestens den dritten Theil seines Lebens und sammelt im Schlafe Kräfte zu neuem Tagewerk. Hier widmet der Mann seiner Familie die meisten Stunden der Erholung, hier vollzieht sich die Erziehung der Kinder durch Vater, Mutter und Familie; die Jugendeindrücke, besonders die religiös-sittlichen, seien sie gut oder schlecht, die in der Familie aufgenommen werden, wirken meist das ganze Leben hindurch. Allgemein verbreitete Wohnungsmißstände oder gar Nothstände müssen daher auch eine allgemeine Wirkung auf den Charakter des Volkes haben.*) Daher sagt der Engländer: As the home so the people. Jeder Kenner der Verhältnisse fühlt, daß die Regelung der Wohnungsfrage für die arbeitenden Classen die unerläßliche Voraussetzung ist für den Erfolg jeder andern sozialen Reform. Am 23. Juni 1877 sagte Lord Beaconsfield im englischen Parlament: „Das Haus ist die einheitliche Grundlage der Civilisation. Aus ihm entspringen alle Einflüsse, welche der Gesellschaft die Richtung zum Guten oder zum Schlimmen geben (either of a beneficant or of a disturbing character). Ein Mann, der eine traute Heimat („home, sweet home“) besitzt, ist stolz auf die Gemeinschaft, in welcher er lebt. Wenn er aber in einem Hause wohnt, das eine Höhle des Glends und Verbrechens ist, wird er oft das unschuldige Opfer brutaler Angriffe sozialer Mißstände.“

*) Auf der Versammlung des Vereins „Arbeiterheim“ in Bielefeld am 15. Juni 1900 erzählte Ober-Inspektor Lieber, Emil Frommel habe einmal in der Sonntagsschule die Frage aufgeworfen: Warum denn Eva und Adam aus dem Paradiese verjagt wurden? Als Antwort sagte ihm ein bleiches Arbeitermädchen: „Weil sie die Miete nicht bezahlen konnten!“ Diese Antwort werfe ein grelles Streiflicht darauf, wie der Wohnungsjammer unsere ganze Volksseele bis in die zartesten Fasern in Schwingung halte.

Eine allzu enge und dürftige Wohnung läßt nie^r das Gefühl der Behaglichkeit aufkommen, wie es eine Wohnung bietet, die wenigstens den notwendigen Ansprüchen für Gesundheit und Sittlichkeit genügt und, wenn auch einfach eingerichtet, so doch reinlich gehalten ist. Entspricht die Wohnung nicht den nothwendigsten Anforderungen der Menschenwürde, so ist das Familienleben auf's höchste gefährdet und untergraben. Die Männer und vielfach auch die Weiber werden geradezu in das Wirthshaus getrieben, besonders wenn sich das Leben nicht, wie im Süden, zum großen Theile auf der Straße abspielen kann. Die elenden, engen, dürftig beleuchteten, schlecht gelüfteten, mit Menschen überfüllten, aller Behaglichkeit entbehrenden Räume laden den Menschen nicht ein, sich im Kampfe des Lebens und nach der Arbeit um das tägliche Brod im Schooße der Familie zu erholen. Enge, Unreinlichkeit und Unbehaglichkeit der Räume treibt hinaus und so entsteht Anlaß zum Vertrinken des Lohnes, zu unnützen Ausgaben, Zwang zu schlechter Gesellschaft u. s. w. Besonders nachtheilig ist dem Familienleben, der Gewinnung eines freundlichen, behaglichen, vertrauten Heims auch das Miethkasernenwesen und der häufige Wohnungswechsel. Die Höhe der Miethpreise bei niedrigem Einkommen, die steigende Tendenz dieser Preise, die Enge und Unbehaglichkeit der Wohnung treibt nämlich zu ständiger Suche nach Besserem und zwar in wachsendem Umfang. In Dresden mußten 1876 5,3 pCt. der Familien ihre Wohnungen wechseln, 1878 11,5, 1880 bereits 28,7 pCt., das ist fast ein Drittel der Bevölkerung. In Berlin hatten im Jahre 1880 36, in Leipzig 27 pCt. aller bewohnten Wohnungen eine Bezugsdauer von nicht mehr als einem Jahre. Im Jahre 1895 wechselten in Berlin 21,7 pCt., in Hannover 31,2 pCt. der Miether während eines Jahres die Wohnung — moderne Nomaden in unseren Städten. Dieser häufige Miethwechsel verursacht große Ausgaben, verdirbt das Hausgeräthe und läßt kein Heimathsgefühl aufkommen.*)

*) „Daß an die Wohnung in der Miethkaserne sich kein Gefühl der Heimath knüpfen kann, ist klar. Die Wohnung wird gewechselt wie ein Handschuh; die Liebhaberei an der Wohnung, an ihrer guten Erhaltung, ihrer Ausstattung und Verschönerung schwindet. Der Junge, der auf zwei Zimmern in der zweiten Etage oder im Hinterhaus aufwächst und dessen Eltern alle zwei Jahre die Wohnung wechseln, hat keine Jugend-Erinnerungen. Familienfreuden und Familientugenden entwickeln sich in der Stockwerkswohnung viel schwerer als im Einzelhaus.“ („Arbeiterwohl“ 1897, 1—3.)

„Welche Kosten entstehen (durch den häufigen Wohnungs-Wechsel), welche Verderbniß und welcher Verlust an Mobilien; wie werden die sittlichen Bande des sich

Noch mehr wird das Familienleben unterbunden, wenn die Zimmer und gar die Schlafräume zu gewerblicher, besonders hausindustrieller Thätigkeit benützt werden müssen. Vollends zerrüttet aber wird die Familie, wenn sie die ohnedies schon so enge Wohnung mit Fremden theilen muß, um die hohen Wohnungspreise einigermaßen zu mindern. Selbst wenn ausnahmsweise die fremde Person einen eigenen Schlafraum erhält, so bringt doch die Enge der Verhältnisse eine empfindliche Störung des Familienlebens. Höchst bedenklich aber wird der Zustand, wenn die fremde Person den gemeinsamen Schlafraum oder gar das Bett theilen muß. Auch der Fremde entbehrt der Heimath und des Familienhaltes, dieser Umstand aber, sowie die Enge und Unbehaglichkeit der Räume, in welchen die Nacht zugebracht werden muß, der elende Zustand gar vieler Schlafstellen sind noch lange nicht die größten Mißstände. Diese liegen auf dem sittlichen Gebiete. Vielfach muß der Miether, um zu seinem Schlafraume zu gelangen, seinen Weg durch den Schlafraum des Vermiethers nehmen oder umgekehrt. Für Mädchen und Frauen enthält solches Zusammenleben die schwersten sittlichen Gefahren. Wie sollte das anders sein, wenn eine Stube einer vielköpfigen Familie mit erwachsenen Kindern und häufig noch Schlafgängern als Schlafraum dient, wenn herangewachsene Kinder beiderlei Geschlechts eine einzige Lagerstätte haben oder dieselbe sogar mit Schlafgängern, auf dem Lande mit Scharwerkern oder Hofgängern theilen müssen u. s. w. Sonntags will die Familie, in welcher der junge Arbeiter die Nacht zubringt, für sich sein. Der Miether merkt das bald und wird so hinausgetrieben in das Wirthshaus oder zum Tanzboden.

Ueber die großen sittlichen Nachtheile und Gefahren des Wohnungselendes sagt Schmoller: „Wer alle Vergnügungen und Zerstreuungen außer dem Hause sucht, der kann an Weib und Kind nicht den ersten Quell alles Glücks und aller Freude haben. Alle dauernden und ruhigen Genüsse umschließt die eigene Wohnung, alle heftigen und rohen werden außerhalb derselben gesucht. An das Leben im Wirthshaus knüpfen sich die ehelichen Zwiste, die Mißachtung der Kinder für die Eltern. Die 14jährigen Jungen verlassen die elterliche Wohnung, an die sie nichts fesselt; sie gehen als Schlafburtschen dahin, wo ihrer Genußsucht und Liederlichkeit die bequemsten Stellen geboten werden. Von früh auf dem Laster, dem Schnapsgenuß ergeben, reifen sie bald zu Candidaten des Zuchthauses heran. In Schmutz und

gegenseitig kontrollirenden Nachbar- und Hausgenossenschaftsverbandes gelöst, wenn jede Familie jedes zweite oder dritte Jahr in ganz andere Umgebung versetzt wird!“
Schmoller, „Mahnruf in der Wohnungsfrage“, S. 430.

Unordnung aufgewachsen, erkennen sie auch in ihrem Innern nie die Reinlichkeit und Ordnung, welche die Vorbedingung gesitteten Lebens ist. Gegen die Summe dieser den Einzelnen von seiner Geburt an umgebenden und beherrschenden Einflüsse helfen Schule und Kirche, Lehrlingszeit und Militärzeit und was sonst an günstigen Eindrücken vorhanden sein kann, nicht genügend. Wie eine Anzahl spanischer Colonisten, abgeschnitten im Urwalde, sich selbst überlassen, wieder auf das Culturniveau der Indianer zurücksank, so nöthigt die heutige Gesellschaft die unteren Schichten des großstädtischen Fabrikproletariats durch die Wohnungsverhältnisse mit absoluter Nothwendigkeit zum Zurücksinken auf das Niveau der Barbarei und Bestialität, der Rohheit und des Rowdythums, das unsere Vorfahren schon Jahrhunderte hinter sich hatten.“ („Wahrruf in der Wohnungsfrage“, S. 427.)

Eine regelmäßige Begleiterin der Wohnungsnoth ist die Trunksucht. Beide hängen psychologisch enge zusammen. Das Glend zu Hause treibt den Mann in das Wirthshaus. Dort vergißt er seinen Jammer, trinkt mehr, als ihm und dem Wochenverdienst gut ist, und aus dem Gewohnheitstrinker wird ein Säufer. Das Glend zu Hause wird dadurch immer größer, Frau und Kinder müssen selbst das Allernothwendigste entbehren. Ihre Vorwürfe beantwortet der Mann mit Schlägen und vermehrter Rohheit. In seiner Wuth wendet er sich neuerdings zur Flasche, bis alles zu Grunde gerichtet ist. Nun wird der letzte Haushaltungsgegenstand verpfändet und verkauft, und die Familie ist an den Bettelstab gebracht. Wenn die Regelung der Wohnungsverhältnisse auch nicht das einzige Mittel gegen den germanischen Trinkeufel ist, so ist sie doch eine unentbehrliche Voraussetzung zu erfolgreicher Bekämpfung des Alkoholismus.*)

Die engen Räumlichkeiten und die anderen damit verbundenen Mißstände der Arbeiterwohnungen sind auch die Ursache einer vermehrten Sterblichkeit in den unteren Volksschichten. Zunächst zeigt sich dies bei den Kindern, besonders in den ersten Lebensjahren. Die Wirkungen, welche in dieser Hinsicht die Wohnung ausübt, springen deutlich in die Augen. In Leipzig z. B. starben nach den Mittheilungen des statistischen Bureaus daselbst über das Jahr 1875 in Straßen mit einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 1—2, bezw. 2—3, bezw. über 3 Bewohnern in jedem Zimmer jährlich von 100 Personen: 1—2, bezw. 2—3, bezw. 3—4; diese Steigerung wird vor allem durch die verschieden große Kindersterb-

*) Fürst Bismarck hat einst Lothar Bucher gegenüber geäußert: „Wenn man die Arbeiterschutzgesetzgebung auch auf einen Schutz vor dem Trinkeufel, diesem diabolus germanicus, ausdehnen könnte, dann wäre mit einem Schlage ein großer Theil der sozialen Frage gelöst, und wir wären auch politisch um ein gutes Stück vorwärts gekommen.“

lichkeit verursacht, indem den angegebenen Graden der Bevölkerungsdichtigkeit entsprechend jährlich von 100 Kindern unter einem Jahre durchschnittlich 21, bezw. 34, bezw. 42 starben. In Wien z. B. starben nach den Untersuchungen von Philippovich*) zu Anfang der 90er Jahre in einem Bezirk, wo kaum 1 von 100 Wohnungen als überbevölkert gelten kann, 11—12 von 1000 Bewohnern, dagegen in einem Arbeiterbezirk, von dessen Wohnungen 9 pCt. überbevölkert waren, 35 von 1000 Bewohnern.

In Birmingham ist die Sterblichkeit eines besonders ungesunden, dicht bebauten Gebietes, fast ohne Luftcirculation, 45 ‰, die der gesammten Stadt 20,5 ‰.***) — Der Jahresbericht der Liverpooler Sanitätsbehörde pro 1898 konstatirt, daß in manchen der ärmeren Stadtviertel die Kindersterblichkeit nicht weniger als 50 pCt. betrage. Großen Einfluß üben die Kellerwohnungen; in Liverpool giebt es noch immer 6000 solcher, die von mehr als 24 000 Personen bewohnt werden.

Die engräumigen, mangelhaft mit Licht, Luft und Wasser versehenen Wohnungen, in welchen die Menschen allzudicht beisammen hausen müssen, sind auch die besten Brutstätten der ansteckenden Krankheiten. Die verheerenden Züge des schwarzen Todes im Mittelalter und noch im 16. Jahrhundert hatten ihre Hauptursache in der Engräumigkeit des Wohn- und Stadtbaues, zu welcher das Volk durch den mangelnden Landfrieden und die beständigen Fehden der zahlreichen Landesherren und des Adels gezwungen war. Die unmauerten Städte mit ihren engen Straßen und den hohen, schmalen Häusern erschwerten die Zufuhr von Licht und Luft, und mit dem Mangel an Wasserleitungen war die Unreinlichkeit eng verwachsen. Unsere allgemeinen Zustände haben sich gegen jene Zeit gebessert, aber die Wohnungsverhältnisse der Minderbemittelten sind nicht besser geworden. Immer noch finden hier die Volkskrankheiten ihren besten Nährboden. Von der Cholera ist bekannt, daß sie einen viel geringeren Prozentsatz der mehr- als der minderbemittelten Klassen fordert. Auch Skrofulose und ähnliche Krankheiten haben eine Hauptursache in den engen, mit Licht- und Luftmangel behafteten Wohnungen. Die größte Würgerin aber ist die Tuberkulose, die in den engen, verwahrlosten Wohnungen ihre Brutstätte hat. Es ist nachgewiesen,

*) Siehe oben S. 56.

**) Oppenheimer, Wohnungsnoth in England, S. 71.

sagt Mosler*) S. 37, daß die Sterblichkeit an Tuberkulose in Wien in geradem Verhältnisse zur Wohnungsdichtigkeit steht.**) Die allgemeinen Verhältnisse der minderbemittelten Volksschichten disponiren ohnedies schon dazu: „eine hart arbeitende, ungenügend ernährte, dem Alkohol ergebene Arbeiterbevölkerung, schwächliche, schlecht und ungenügend ernährte Kinder, die oft schon erblich mit der Disposition zur Tuberkulose behaftet sind.“ Schon der Mangel an Licht und Luft in den engen, düsteren Räumen begünstigt die Ausbildung der ansteckenden Keime, deren größter Feind der Sonnenschein ist. Der Aufenthalt in diesen Räumen, die allzu dichte Belegung, besonders bei Nacht, wobei oft nur 3 bis 4 Kubikmeter auf die Person kommen, befördert die Entstehung der Krankheit. Diese engen Schlafräume sind auch meist feucht, oft an sich schon, noch mehr aber durch die Athmung der zahlreich zusammengedrängten Menschen, oder dadurch, daß die Räume zugleich Wasch-, Koch- und Arbeitsstätten sind. Auch diese feuchte Atmosphäre begünstigt die Empfänglichkeit für Tuberkulose. In gleichem Sinne wirkt am Tage der Staub, der in den engen Räumen massenhaft vorhanden ist, besonders wenn noch Hausindustrie getrieben wird. Auch die Erkältungen, die sich leicht an den Aufenthalt in den engen, überfüllten und im Winter oft überhitzten Räumen anknüpfen, begünstigen die Krankheit. Weiter kommt dazu der Mangel an Wasser und damit an Reinlichkeit, denn die meisten Klein-Wohnungen sind nicht an die Wasserleitung angeschlossen, Betten, Hausrath, Küchengeräth u. s. w., alles ist unsauber und verstärkt den Einfluß der Ueberfüllung, die ohnedies schon den Sinn für Reinlichkeit schwächt. Wo aber das sociale Elend den Mann und oft auch die Frau zum Branntwein treibt, wird die Empfänglichkeit für Tuberkulose noch vermehrt, denn der Alkohol-Mißbrauch schwächt den Körper derart, daß er leicht eine Beute der Ansteckung wird. Ueber den Alkoholmißbrauch, diese Geißel besonders der deutschen und germanischen Völker, den Dämon, der schon ganze Stämme vom Erdboden vertilgt hat, sagt Mosler (5. Vorlesung, S. 50): „Eine allgemein bekannte Thatsache ist, daß der Alkoholiker von Ansteckungsfrankheiten sehr viel leichter befallen wird als andere Personen, die jenem Laster nicht verfallen sind. Bekannt ist ferner, daß bei Alko-

*) Dr. Mosler, Geh. Medizinalrath, „Ueber Entstehung und Verhütung der Tuberkulose als Volkskrankheit mit besonderer Berücksichtigung von Volksheilstätten“ (1899) — im 4. Vortrage.

**) Siehe oben S. 60.

likern der Verlauf dieser Krankheiten schwerer, die Aussicht auf Genesung geringer ist.“ Indirekt begünstigt der Alkohol die Tuberkulose dadurch, daß er zur Verarmung der Familie und damit zur Verschlechterung ihrer Lebensverhältnisse und besonders ihrer Wohnung führt. Aus diesen Gründen hat der deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege in seiner 23. Versammlung zu Köln 1898 eine regelmäßige und durchgreifende Wohnungsinspektion im deutschen Reiche verlangt.

Ist einmal die Krankheit ausgebrochen, so kann ein solcher Kranker von den übrigen Familiengliedern kaum wirksam getrennt werden, ja oft nicht einmal ein eigenes Bett erhalten. Der Auswurf bleibt auf dem Fußboden liegen, kommt in die Wäsche, trocknet, der Luftzug wirbelt ihn auf, bringt ihn in die Lungen der Zimmergenossen u. s. w. Die rechtzeitige Ueberweisung in Lungenheilstätten beseitigt wohl die Ansteckungsgefahr, diese Volkshheilstätten mögen aber noch so groß und zahlreich sein, sie werden die Krankheit nur mäßig beschränken, wenn nicht die bessernde Hand an eine ihrer Hauptwurzeln, an das Wohnungsweisen gelegt wird. Auch in dieser Hinsicht erhält das Einzelhaus eine hohe Bedeutung. Die Miethkasernen mit ihren gemeinsamen Treppen, Fluren, Waschküchen und Aborten verbreiten die Ansteckungsstoffe immer weiter, während das Einzelhaus isolirend wirkt. Dr. Mosler sagt, daß der Wohnungsfrage im Kampfe gegen die Tuberkulose eine besondere Aufmerksamkeit gebühre.

Auch für die Wehrkraft unseres Volkes hat die Wohnungsfrage eine hohe Bedeutung. In überfüllten Räumen, denen Licht, Luft und Reinlichkeit mangelt, die von Krankheitskeimen geschwängert sind, kann unmöglich auf die Dauer eine gesunde Bevölkerung wohnen. Im Gegentheil muß hier mit der Zeit ein körperlich und geistig minderwerthiges Volk heranwachsen. Unser Volkszuwachs wendet sich fast ausschließlich der gewerblichen und industriellen Thätigkeit zu, weil die Landwirthschaft sich nicht mit der Vermehrung des Volkes gleichmäßig ausdehnen läßt. So wachsen die Städte und besonders die Großstädte, aber ihr Zuwachs wird größtentheils sofort in den Strudel des Wohnungselends hineingezogen. General Blume*) bespricht die einzelnen Punkte, welche für die Erhaltung der Wehrkraft von Wichtigkeit sind. Er betont die richtige Bemessung der Arbeits- und Erholungszeiten für die Jugend, verlangt, daß schulpflichtige

*) Blume, „Die Grundlagen unserer Wehrkraft“, Berlin 1899.

Kinder von gewerblicher Thätigkeit ausgeschlossen werden sollen, weist hin auf die große Wichtigkeit, welche die Gesundheit und Tüchtigkeit der Frauen für die Kraft der nachfolgenden Geschlechter hat, verlangt deswegen auch Beseitigung der Lücken unserer Arbeiterschutzesetze und sagt weiter: . . . Kultur- oder gesundheitswidrige Wohnungszustände sind eine Gefahr für die Wehrkraft des Landes.

Ueber die Wirkungen des Schlafstellenwesens auf die weiblichen Schlafstellen-Inhaber sagt Frau Gnauck-Kühne*):

„Man stelle sich nur das Nachhausekommen einer solchen Schlafgängerin vor. Nach der anstrengenden Tagesarbeit in der Fabrik, wo sie Lärm und Staub zu ertragen hat, sehnt sie sich nach Ruhe, nach Erholung. Vor der festgesetzten Zeit aber hat sie keinen Rechtsanspruch auf einen Platz in der engen Wohnung, sondern wird nur geduldet. Ist die Logiswirthin schlechter Laune, so muß sie Reden hören, die sie erbittern und aufreizen und auf die Straße treiben. Schlägt endlich die Stunde, was wartet dann ihrer? Ein Sofa in einer engen, von Koch- und Wäschedunst gefüllten Stube, die sie morgens 7 Uhr wieder räumen muß, oder auch gar nur ein Platz in dem Bette der Wirthin. Unter solchen Umständen ist es kein Wunder, wenn das Schlafmädchen die Nächte gerne möglichst kürzt, indem sie jede sich bietende Möglichkeit eines Vergnügens außer dem Hause ergreift. Die schlimmste Seite dieser Zustände ist aber die Obdachlosigkeit der Schlafgänger an Sonn- und Feiertagen. Das junge Mädchen muß auf die Straße. Gehen die Logiswirthin aus, so schließen sie ab; bleiben sie daheim, so wollen sie im Plaze nicht beschränkt sein. Der Besitz eines eigenen kleinen Raumes, und sei er noch so bescheiden, in dem die allein stehende Arbeiterin zu Hause ist, würde dagegen eine sittlich bewahrende und erziehlische Wirkung üben . . . Wenn die Arbeiterin, nachdem sie dem Lärm, dem Dunst, der unruhigen Hast der Fabrik entronnen ist, nach Hause kommt, würde sie lieber daheim bleiben, anstatt im Dingeltangel oder auf der Straße den abstoßenden Eindrücken der Schlafstelle zu entfliehen, welche allen häuslichen Sinn und häusliche Tugenden im Keim ertödteten müssen.“

Dr. Cahn sagt**): „Die Reinlichkeitsverhältnisse sind wohl der dunkelste Punkt im ganzen Schlafstellenwesen. Nahezu durchweg wird über Unreinlichkeit der Fußböden und Wände, besonders über den Schmutz der Bettwäsche Klage geführt. Freilich hängen diese Mißstände vielfach von dem Charakter und der Thätigkeit der Hausfrau ab. Gerade hier zeigt sich der Zusammenhang der

*) Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirthschaft, 20. Band, Seite 410.

***) Dr. Cahn, Das Schlafstellenwesen in den deutschen Großstädten, besonders in München. 1898, S. 18.

Wohnungsfrage mit der ganzen Arbeiterfrage am deutlichsten. Muß die Frau noch nach ihrer Verheirathung in die Fabrik gehen oder war sie vor derselben Fabrikarbeiterin, so herrscht zumeist Schmutz und Verwahrlosung; besorgt sie dagegen den Haushalt, so sind die Zustände meist erträglicher, zumal wenn sie vor ihrer Verheirathung Dienstmädchen war. Dieser Schmutz in den Schlafstellen erreicht oft einen unglaublichen Grad. Es wird nicht gerade selten von Fällen berichtet, in denen die Bettwäsche geradezu von Schmutz klebt; es kommt zuweilen vor, daß nach Verlassen einer Schlafstelle durch einen Schlafburschen und deren Bezug durch einen anderen nicht einmal die Bettwäsche gewechselt wird. Auch die Wände starren hie und da von Schmutz.“

Oftmals dient das Astermiether- und Schlafstellenverhältnis nur dazu, um ein bestehendes Konkubinats zu verschleiern. Denn nur so sind z. B. die 414 nach der Münchener Haushaltungszählung von 1890 sich ergebenden Fälle zu deuten, wo ein männlicher Haushaltungsvorstand (also ein unverheiratheter oder verwitweter oder geschiedener Mann) je einen weiblichen Astermiether hielt, ohne daß hierbei Kinder, Dienstboten zc. vorhanden gewesen wären. Auch sonst sind wilde Ehen, Ehebruch, Verführung erwachsener Töchter in den Haushalten mit Schlafburschen, besonders den überfüllten, durchaus nichts seltenes. Bürgermeister Lange von Bochum sagt darüber in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik (Band 31, S. 92—93):

„Auf den industriellen Werken werden die Arbeiten abwechselnd in Tag- und Nachtschichten verrichtet und es ist fast zur Regel geworden, daß, während der verheirathete Arbeiter außerhalb den Unterhalt für sich und seine Familie erwirbt, der in Kost und Logis aufgenommene unverheirathete Arbeiter sich zu Hause bei der Familie befindet. Hier kommt es vor, daß er die Abwesenheit des Familienhauptes benützt, das Weib seines Kost- und Logirwirthes, sowie die unmündigen Töchter desselben verführt und dadurch namenloses Unglück über die Familie bringt. Abgesehen davon, daß dadurch eine vollständige Demoralisation in einer solchen Familie eintreten muß, müssen oftmals Kinder des zartesten Alters Zeugen der Verworfenheit und Schande der eigenen Mutter sein; sie werden dadurch unwillkürlich zu geschlechtlichen Ausschweifungen sich verführen und in sittlicher Hinsicht verkommen und früher oder später daran zu Grunde gehen. Der betrogene Gatte sucht sich über den Verlust des Hauptfundamentes jeder christlichen Ehe, der ehelichen Treue, durch die Branntweinflasche zu trösten.“

Die Bevölkerungsschichten, um welche es sich in der Wohnungsfrage zumeist handelt, bilden den weitaus größten Theil der städtischen, besonders der großstädtischen Ein-

wohnerschaft. Es sind die Lohnarbeiter, Tagelöhner, Bediensteten, Handwerker und Kleingewerbetreibenden, überhaupt die sogenannten arbeitenden Klassen im engeren Sinne des Wortes, aber auch die Beamten der unteren und mittleren Stufen, also weitaus der größte Theil der Beamtenschaft im Staats- und Privatdienst gehören dazu. Es sind im allgemeinen jene Klassen, welche 1200—1500 Mark Einkommen haben. Die preussische Statistik zeigt, daß überhaupt nicht ein Drittel der Bevölkerung über 900 Mark Jahres-Einkommen besitzt. *) In jenen Großstädten, die sich durch besonders stark entwickelten Grundverkehr auszeichnen, wo die Bodenpreise durch die Spekulation immer höher geschraubt werden, erstreckt sich der Wohnungsdruck ziemlich hoch hinauf in die Beamten- und Geschäftswelt. Die hohen Miethpreise vertheuern auch das Leben in den Großstädten. München z. B. ist durch die Spekulation, die seit Jahrzehnten ununterbrochen die Grundstücks- und damit die Miethpreise zu steigern sucht, aus einer Stadt, die durch die Billigkeit des Lebens berühmt war, eine theuere Stadt geworden. Das Steigen der Wohnungs- und Ladenpreise erschwert den mittleren und kleineren Gewerbetreibenden und Kaufleuten auch immer mehr den Wettbewerb mit dem Großgewerbe und den Riesenzabazaren und bedrückt überhaupt fast die ganze Einwohnerschaft. Denn die hohen Miethpreise wirken vertheuernd auf alle Lebensverhältnisse. In jedem Brod, in jedem Kleid, in jedem Stück Fleisch, sozusagen in jedem Tropfen Del und in allem was sie einkaufen, zahlen die großstädtischen Konsumenten eine Wohnungssteuer an die verhältnißmäßig wenigen Grund- und Hausbesitzer.

So ist die große Masse der Bevölkerung gezwungen, auf jedes Wohnbehagen zu verzichten und sich auch in der Einrichtung der Wohnung mit dem Nothwendigsten und oft Schlechtesten zu begnügen. Die Konsum-Unfähigkeit der großen Volksmassen auf dem Gebiete des Wohnwesens steht hier hart neben der durch dieselben Massen ungeheuer gesteigerten industriellen Produktion. B. N. Huber schrieb daher 1865: „Unsere Leser wissen,

*) Der preussischen Einkommensteuer unterliegen („Mittheilungen der Verwaltung der direkten Steuern in Preußen für 1900“) von 33,469,818 Köpfen nur 12,588,231, also nicht ganz $\frac{1}{3}$. Nur diese haben über 900 M. Einkommen. Von dieser steuerpflichtigen Bevölkerung beträgt die Zahl jener, die von 900 bis 3000 Mark Jahres-einkommen haben, 87 pCt., ist also der weit überwiegende größere Theil der Steuerpflichtigen.

daß in der civilisirtesten Ländern der Christenheit heute Hunderttausende von Familien auf Wohnungen angewiesen sind, worin ein halbwegs gewissenhafter oder auch nur seinen Vortheil suchender Viehbesitzer sein Vieh nicht halten möchte.“

Angeichts der vielen auflösenden Bestrebungen in der Industriebevölkerung und besonders in dem großstädtischen Leben ist es von größter Wichtigkeit, ein sittliches Familienleben in den breiten Volksschichten durch Beschaffung guter, wenn auch bescheidener Wohnungen wieder zu schaffen und wo es noch besteht, zu kräftigen. Gesundheit, Sittlichkeit, Familiensinn und soziale Zufriedenheit hängen mit der Wohnweise enge zusammen. Diese spielt für die Gesamtheit der gesellschaftlichen Zustände eine große und ernste Rolle. Ueberblicken wir die Wirkungen, welche die Wohnungsverhältnisse auf das Gesamtleben des Einzelnen und der Gesellschaft haben, so dürfte es kaum einen Theil der sozialen Frage geben, die so tief in alle privaten und öffentlichen Lebensverhältnisse eingreift, wie die Wohnungsfrage. Alle Bemühungen in der sozialen Frage, besonders auch die Bestrebungen auf Hebung der öffentlichen Sittlichkeit unseres Volkes werden vergeblich sein, umsonst werden die Kirche und ihre Diener in dieser Hinsicht sich mühen und aufopfern, wenn es nicht gelingt, den breiten Massen wieder eine menschenwürdige Wohnung zu geben. Wir haben daher eine Kulturaufgabe erster Ordnung vor uns, und heute noch gilt, was Schmoller 1887 in seinem „Mahnruf in der Wohnungsfrage“ (S. 448) geschrieben hat:

„Die besitzenden Klassen müssen aus ihrem Schlummer aufgerüttelt werden; sie müssen endlich einsehen, daß, selbst wenn sie große Opfer bringen, dies nur eine mäßig bescheidene Versicherungssumme ist, mit der sie sich schützen gegen die Epidemien und gegen die sozialen Revolutionen, die kommen müssen, wenn wir nicht aufhören, die unteren Klassen in unseren Großstädten durch ihre Wohnungsverhältnisse zu Barbaren, zu thierischem Dasein herabzudrücken.“

Die Wohnungs-gesetzgebung im Auslande.

In dem Lande des weitgehenden freien Wettbewerbes und des vollendetsten Individualismus, in den **Vereinigten Staaten Nord-amerikas**, ist das Volk auch in seinen Wohnverhältnissen schutzlos gegen den Capitalismus. Selbst wenn dieser sich zu mächtigen Wucherringen vereinigt, fühlt die öffentliche Gewalt keinen Beruf, einzuschreiten. Die Nichteinmischung des Staates in das wirthschaftliche Leben herrscht noch fast unbeschränkt und führt unter dem Mantel der Freiheit zu einer erbarmungslosen Sklaverei des Volkes gegenüber dem Mammon. Höchstens einige größere Arbeitgeber oder philanthropische Gesellschaften haben sich der Wohnungsfürsorge angenommen. Genau ebenso sind die Zustände in dem Lande, in welchem das andere Extrem herrscht, die vollendete Allgewalt des Staates, bezw. der Regierung mit voller Vernichtung des Individualismus im öffentlichen Leben — in **Rußland**. In Nordamerika wird der Grundsatz der Selbsthilfe nicht durch die öffentliche Gewalt unterstützt und befruchtet, in Rußland ist dieser Grundsatz durch die öffentliche Gewalt aufgehoben und confiscirt und so ist auch hier das Volk einzig dem Wohlwollen größerer Arbeitgeber oder vereinzelter humanitärer Bestrebungen überlassen. Beides aber hat für die große Masse keine Bedeutung.

In **Oesterreich** ist außer dem Arbeiterwohnungs-Gesetz vom 9. Februar 1892, das wir später noch betrachten werden, das aber unwirksam, weil unpraktisch ist, fast nichts geschehen. Nationaler und religiöser Hader lassen keine Zeit zu den dringendsten Sozial-reformen.

In **Italien** (Vergleiche oben S. 64) ist das Volk vollständig von der Regierung und den herrschenden Classen verlassen. Das Königthum ist eine Null, die wechselnden Ministerien haben zwar regelmäßig große Versprechungen gemacht, sie aber ebenso regelmäßig

nicht gehalten. Der sog. Culturkampf hat sich noch immer als der schlechteste Nährboden sozialer Fürsorge erwiesen.)*

Auch in der **Schweiz** ist die Wohnungsfrage noch nicht organisch von der Staatsgewalt und der öffentlichen Meinung in Angriff ge-

*) Der Zusammenfluß aller Reichthümer der Erde und großer Menschenmassen hatten schon im alten Rom eine chronische Wohnungsnoth herbeigeführt. Unter der Kaiserzeit zählte Rom 46,000 Miethwohnungen und 1800 Herrschaftshäuser. Die Bevölkerung (die Schätzungen schwanken zwischen einer halben und mehreren Millionen) war mit der Ausdehnung des Reiches immer mehr gewachsen. Es fehlte an raschen Verkehrsmitteln, der Wagenverkehr war auf wenige Stunden des frühesten Morgens und spätesten Abends beschränkt und daher drängte Alles in Wohnungen nächst des Stadtzentrums. Hier aber wurde die ohnehin knappe Baufläche durch die Luxusanlagen der Kaiser noch mehr beschränkt und dadurch der Preis der Bauplätze im Innern der Stadt immer höher getrieben. So kostete der Platz — einschließlich der zum Abbruch angekauften Häuser — des Forum Julium $17\frac{1}{2}$ Mill. M.; Läden und Miethhäuser waren an diesem Platz völlig ausgeschlossen. Das Forum Nervae war 35—40 Meter breit und 120 Meter lang; der freie Platz des prächtigen Trojan-Forums war ein quadratischer Hof von über 126 Meter Seite. Auch die Paläste der Kaiser und der römischen Großen verschwendeten große Flächen. So verschlangen Caligula's und Domitians Bauten 30,000 Quadratmeter. Zu Tiberius' Zeit zählte ein Palais mit einem Gesamtareal von 1 Hektar noch zu den kleineren Herrschaftswohnungen. Bau- und Häuserspekulanten nutzten die Wohnungsnoth der Großstadt gründlich aus. Einer der ärgsten Grundspekulanten war M. Lic. Crassus. Vorzugsweise kaufte er abgebrannte oder eingestürzte Häuser zusammen, ließ sie abbrechen und verkaufte die Bauplätze dann unter enormem Aufschlag. Außerdem hatte er über 500 Sklaven — lauter geschulte Maurer, Zimmerleute, Schlosser u. dergl. — die er an Baumeister vermietete. Die großen Häuserblöcke, ungeheure Miethkasernen, hießen insulae. Die wenigen Angaben, die wir über die Miethpreise im alten Rom wissen, zeigen, daß diese Preise für den damaligen Geldwerth erstaunlich hoch waren. Sulla (ca. 100 v. Chr.) wohnte Parterre um etwa 600 M.; Caelius zahlte für eine Wohnung, die Cicero bescheiden nennt, im Miethhaus des Clodius 1700 M. Man zahlte überhaupt für die gleiche Wohnung viermal mehr wie in der Provinz. Schon zu Catos Zeit mußte ein entthronter König Aegyptens „wegen der hohen Miethpreise“ in einer kleinen Wohnung in einem jämmerlich hohen Stockwerk wohnen. Spekulanten pachteten ganze Miethhäuser und vermieteten sie wieder in Parzellen. So heißt es in den Digesten: „Wer ein Miethhaus um 30 gepachtet hat, parzellirte dieses so, daß er 40 aus allem löste.“ Als der Platz für Häuser nebeneinander immer knapper und kostspieliger wurde, begann man, die Häuser in ungemessene Höhen aufzuthürmen. Während moderne Bauordnungen die Fronthöhe der Gebäude das Maß der Straßenbreite nicht übersteigen lassen und selten mehr als fünf Stockwerke erlauben, setzte die römische Polizei das Maximum auf 70 Fuß bei einer Straßenbreite von 4 bis höchstens 7 Meter — fest. Juvenals Satyren schildern die schlimmen Wohnungsverhältnisse. Auch der Dichter Martial klagt (3. Satyre B. 235 ff.) daß er über 200 Stufen steigen müsse, um in seine Wohnung im 10. Stockwerke zu kommen. Ebenso klagt Orbilius, der Lehrer des Horaz, daß er in einer Mansarde um hohen Preis wohne. Man weiß, daß diese

nommen worden. Der Bund hat schon so manche sozialpolitische That vollbracht, aber die Wohnungs-Frage den einzelnen Cantonal-Souveränitäten überlassen. Verschiedene Städten haben Wohnungs-Enquêtes veranstaltet (Siehe oben S. 35—51), einige Städte haben Maßregeln, besonders in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht getroffen, auch haben größere Fabrikanten und Gesellschaften hie und da Arbeiterwohnungen gebaut, auch aus geschäftlichen Gründen, indem sie Dividenden bis zu 10 pCt. vertheilen, einige Städte haben Arbeiterwohnungen errichtet, die sie billig abgeben — kurz es sind fast überall wohlgemeinte Ansätze, alles aber ist noch Stückwerk, das der gemeinsamen Unterlage und des zielbewußten Fortschreitens ermangelt. *)

Stübchen niedrige fensterlose Schlafstellen waren, ohne Licht und Luft. Nur das südliche Klima machte ein solches Leben erträglich. Aber der wuchernde Miethherr und der ausgebeutete Miether gehörten zu den beliebten Schlagworten in den Tributcomitien. Schon 48 v. Chr. hatte der Prätor M. Caelus Rufus einen vollständigen Erlaß der Miethen für ein Jahr beantragt, allerdings ohne Erfolg. Aber was er bezwecken wollte — ein nicht gewöhnlicher Tumult brach aus. Im nächsten Jahre erneuerte P. Cornelius Dolabella als Volkstribun die Rogation des Caelius. Eine ungeheure Aufregung bemächtigte sich beider Parteien: der Tribun Trebellius, von den aristokratischen Hausbesitzern gewonnen, widersezte sich diesem Antrag. Die Comitien wurden mit Gewalt von den Anhängern und Klienten der Reichen gesprengt. Bald darauf dekretirte Cäsar einen allgemeinen Mietherlaß bis zu 435 M. Daher klagte Cicero, der als Hausbesitzer von dieser Maßregel mitbetroffen war: „Sie sollen gratis in fremdem Eigenthum wohnen? Wie so? Damit Du, obwohl ich's doch gekauft, gebaut habe, es erhalten und überwachen muß, wider meinen Willen mein Eigenthum nutzniehest? Was heißt das anders, als dem Einen das Seine entreißen, dem Anderen fremdes Hab und Gut schenken?“ Nach Cäsar haben noch einige Kaiser, so Octavian, sich zeitweise durch Herabsetzung der Miethen ebenfalls beim Volke beliebt zu machen gesucht. Eine organische Lösung der Frage wurde aber nicht versucht, denn zu Ausgang der alten Welt waren Besitz, Genuß und Herrschaft nur den Reichen.

*) Eine Zusammenstellung der Thatfachen auf diesem Gebiete, besonders auch die statistische Zusammenstellung der Untersuchungen, welche verschiedene Schweizer Städte über ihr Wohnwesen veranstaltet haben, bringt die Schrift: „Les Habitations ouvrières en Suisse“, par André Schnetzler, Professeur à la faculté de Droit de Lausanne. Genève, 1900.

Daß die Wohnungen mit abnehmender sozialer Stellung sowohl der Bewohner wie der Eigentümer in baulicher und gesundheitlicher Hinsicht, in Bezug auf Ausstattung und Unterhaltung usw. mangelhafter und schlechter, dabei aber auch immer theurer werden und daß diese Mißstände in den unteren sozialen Schichten als Massenerscheinung hervortreten, haben alle diese Untersuchungen gezeigt. Besonders haben das die Untersuchungen in Basel, Bern und Wien nachgewiesen. Zur Bervollständigung des Beweises tragen wir hier noch aus den Untersuchungen von Winterthur und St. Gallen im Vergleiche mit Bern die

In **Dänemark** hat sich der gemeinnützige Wohnungsbau, und zwar schon längst, sehr stark entfaltet. Kopenhagen zählt ungefähr 12 gemeinnützige Baugesellschaften und Stiftungen, die mit großen Mitteln arbeiten. Der Kopenhagener Arbeiterbauverein zählt 14,000 Mitglieder, die am 1. Januar 1900 etwa 6½ Millionen Mark Geschäftsanteile besaßen. Zur selben Zeit waren 1170 Häuser fertig gestellt und 50 weitere im Bau. Der Verein hat durch diese seine Thätigkeit bereits sehr stark — was ja das Ziel sein muß — auf die Wohnungsstände der Stadt eingewirkt. Die Ursache dieser großen Thätigkeit liegt in dem Verständniß, welches Staat und Gemeinde schon längst für die Wohnungsfrage zeigen.

Schon seit 1850 unterstützt die Stadt Kopenhagen die gemeinnützigen Baugesellschaften durch Ueberlassung von Grund und Boden, die Sparkassen und die staatliche Lebensversicherung leihen Gelder zum Bau von Arbeiterwohnungen. So haben sich die Wohnungsverhältnisse in dem stark industriellen Kopenhagen dauernd recht günstig gestaltet, wenn man dieselben z. B. mit deutschen Städten vergleicht. Als dann trotzdem in den neunziger Jahren zeitweilig der Bedarf an kleinen

betreffenden Ergebnisse nach. Dabei ist zu bemerken, daß in Winterthur die Bevölkerung nicht nach 3, sondern nach 4 sozialen Schichten eingetheilt wurde, wobei die unterste Schichte fast nur aus besitzlosen Arbeitern besteht.

Die durchschnittliche Zimmerzahl einer Wohnung ist in Bern 3,3, in Winterthur 4,1, in St. Gallen 4,4. Nach den sozialen Schichten ergibt sich folgende Einteilung:

obere Schichte	in Winterthur	7,8	Bern	4,7	St. Gallen	6,1
mittlere "	"	5,7	"	4,1	"	5,1
untere "	"	4,0	}	2,3	"	3,5
unterste "	"	3,1				

Der durchschnittliche Wohnraum auf den Kopf der Wohner fällt in Bern von 55 Kubikmeter in den Wohnungen der oberen Schichte auf 20 in der unteren, in Winterthur fällt er von 82 auf 23, in St. Gallen von 62 auf 28 Kubikmeter. Winterthur hat eine auffallend große Anzahl von Miethern, aber auch von Hauseigentümern in den beiden unteren sozialen Schichten. Von sämtlichen Wohnern gehörten in Bern 14 pCt. der oberen, 23 pCt. der mittleren und 58 pCt. der unteren, in St. Gallen 20 pCt. der oberen, 25 pCt. der mittleren und 55 pCt. der unteren sozialen Schicht an. In Winterthur sind von den 4289 Wohnungen nur 5 pCt. von der oberen Schicht, 19 von der mittleren und 76 pCt. von der unteren und untersten Schicht besetzt.

Hausbesitzer (private) waren unter 100 Angehörigen der oberen Schichte in Bern 41, in St. Gallen 40, in Winterthur 76. Auf 100 Angehörige der mittleren Schichte kommen in Bern 26, in St. Gallen 34 und in Winterthur 56 private Hauseigentümer; am verschiedenartigsten gestaltet sich diese relative Zahl in der unteren, bezw. unteren und untersten Schicht, es kamen auf 100 Haushaltungsvorstände in Bern 3, in St. Gallen 5, in Winterthur aber 20 Eigentümer.

Wie sich die Mißstände in gesundheitlicher und baulicher Hinsicht mit abnehmender sozialer Schichte der Wohner häufen, zeigen folgende Tabellen. Es gab unter den Wohnungen:

Wohnungen nicht mehr gedeckt wurde, hat der Staat seinen Kredit zur Verfügung gestellt, um nach Möglichkeit einen Ausgleich zu schaffen. Durch Gesetz vom 26. Februar 1898 wird den Gemeinden ein Staatskredit von zwei Millionen Kronen eröffnet, um die Niederlegung ungesunder Quartiere und den Wiederaufbau neuer Wohnungen an deren Stelle durchzuführen, wobei ihnen gleichzeitig das Expropriationsrecht mit Bezug auf die betreffenden Grundstücke erteilt wird; ferner wird der gleiche Betrag aus Staats-Mitteln zur Verfügung gestellt, um Gemeinden und gemeinnützigen Gesellschaften Anortisationshypotheken zur Erbauung kleiner Wohnungen zuzuführen. Während der erste Theil des Gesetzes bis jetzt noch zu keinen praktischen Erfolgen geführt hat, sind die Darlehnsgefuche auf Grund des zweiten Theils in so großer Zahl eingelaufen, daß über die ausgefetzten 2 Millionen Kronen in kürzester Zeit verfügt war und Forderungen im Betrage von weiteren 2½ Millionen zunächst zurückgestellt werden mußten. Einen Theil der verfügbaren Mittel haben die bereits bestehenden älteren Gesellschaften absorbiert; weiter hat aber das Gesetz den Erfolg gehabt, daß eine ganze Anzahl neuer Gesellschaften, namentlich Genossenschaften, entstanden sind. Die Folge ist gewesen, daß der Volksvertretung bereits Anträge vorliegen, den Wirkungskreis des Gesetzes durch Bereitstellung größerer Mittel zu erweitern.*)

		solche ohne Küche in		
		Winterthur	Bern	
der oberen Schicht		2,0 pCt.	4,2 pCt.	
" mittleren "		1,1 "	4,6 "	
" unteren "		6,4 "	5,0 "	}
" untersten "		10,8 "		
		solche mit gemeinsamen Aborten in		
		Winterthur	Bern	St. Gallen
der oberen Schicht		2,5 pCt.	18,1 pCt.	16,0 pCt.
" mittleren "		7,8 "	23,8 "	24,6 "
" unteren "		21,8 "	46,9 "	43,3 "
" untersten "		36,1 "		
		solche mit mangelhaften Aborten in		
		Winterthur	Bern	St. Gallen
der oberen Schicht		46,4 pCt.	56,6 pCt.	77,3 pCt.
" mittleren "		67,1 "	65,9 "	86,7 "
" unteren "		87,1 "	86,6 "	96,8 "
" untersten "		93,8 "		
		solche ohne Wasserleitung im Hause in		
		Winterthur	Bern	St. Gallen
der oberen Schicht		2,5 pCt.	22,4 pCt.	5,2 pCt.
" mittleren "		3,6 "	28,0 "	6,8 "
" unteren "		6,3 "	56,1 "	16,2 "
" untersten "		10,5 "		
Für den Kubikmeter Zimmerraum zahlen die Mieter				
		Winterthur	Bern	St. Gallen
der oberen Schicht		3,28	3,84	3,71
" mittleren "		3,21	3,99	3,76
" unteren "		3,29	4,14	3,76
" untersten "		3,44		

*) C. Trap und D. Schmidt, Les habitations ouvrières en Danemark et principalement en Copenhague. Paris, Secretariat de la Société française des habitations à bon marché, 1900.

Frankreich dürfte das Land sein, in dem die Wohnungsfrage als ein wichtiger Theil der sozialen Frage bereits am längsten besprochen, aber auch am wenigsten ihrer Lösung zugeführt worden ist. In einer großen sozialen und noch mehr sozialistischen Literatur wurden seit Ende des 18. Jahrhunderts die sozialen Zustände oft sehr geistvoll kritisiert, mit feltischer Phantasie wurden tausend kühne Gedanken und Weltverbesserungsvorschläge aufgestellt — wir verweisen hier nur auf Fourier's Phalanstères — aber weder die Sozialisten noch die Sozialdemokraten, noch die Christlich-Sozialen haben es erreicht, daß der Staat, die öffentliche Meinung und die herrschenden Klassen den Grundsatz der Nichteinmischung in das Wirthschaftsleben aufgaben. In Bezug auf die gewerbliche Politik war Frankreich von jeher schutzzöllnerisch gewesen, der Versuch Napoleons III., das Land zum Freihandel zu führen, scheiterte an der Wirkung des Receptes, noch mehr aber an der nationalen Gesinnung, in der Sozialpolitik aber blieb der Grundsatz vom alleinseligmachenden „freien Spiel der Kräfte“ bestehen, weil er im Interesse der herrschenden Klassen gelegen ist. Diese Ansicht, daß Angebot und Nachfrage auch die Wohnungsfrage am besten lösen und das Wohnungselend heilen würden, beherrscht heute noch trotz des mahnenden Ernstes der Zustände die öffentliche Meinung. Die Wohnungs-Fürsorge wurde Gegenstand der kapitalistischen Speculation. Große Baugesellschaften machen hier gute Geschäfte, so die Société de logements économiques et d'alimentation zu Lyon, die für 5 $\frac{1}{2}$ Mill. Fr. Immobilienwerthe besitzt. Die Aktien dieser Gesellschaften sind mitunter begehrte Anlagewerthe, aber die Masse der Bevölkerung lebt immer noch unter schlechten und schlechtesten Wohnverhältnissen. Sehr schwer lastet auf dem Volke die Steuerpolitik des Staates und der Gemeinden, welche indirecte Steuern über Gebühr bevorzugt. Besonders ist die ärmere Bevölkerung durch die Thür- und Fenstersteuer mit jährlich 62 Mill. Fr. geradezu gezwungen, Licht und Luft von ihren Wohnungen abzuschließen. Wenn diese barbarische Steuer auch die Kleinwohnungen nur mäßig trifft, so hat sie doch die Wirkung, daß zahlreiche Häuser und gerade in den ärmsten Volksklassen ohne Fenster bleiben. Im Jahre 1883 gab es in Frankreich 219,270 Häuser mit rund 1,300,000 Insassen, welche Licht und Luft nur durch die Thüre oder ein in die Mauer gebrochenes Loch bezogen. Zwei Mill. Häuser mit 11 Mill. Insassen hatten nur je 2 Fenster.

Wenn diese Zustände und das Wohnungselend überhaupt durch irgend einen Zufall dem größeren Publikum wieder einmal zum Be-

wußtsein gebracht werden, so erwacht regelmäßig ein sentimentaler Eifer, der aber stets rasch wieder erlischt. Die Revolution von 1848, besonders das verzweifelte Ringen des vierten Standes gegen die Bourgeoisie-Herrschaft, das in der Junischlacht gipfelte, erweckte ebenfalls gute Vorsätze. Aber auch sie hielten nicht an. Eine Frucht der damaligen, freilich vielfach nur scheinbaren Fürsorge für das Volk war die erste Einmischung des Staates in die Wohnungsfrage durch das Gesetz vom 22. Mai 1850.

Dieses Gesetz legt es in das freiwillige Ermessen der Gemeinden, Kommissionen zu ernennen mit der Aufgabe, ungesunde Wohnungen aufzusuchen, den Zustand ihrer Gesundheitswidrigkeit näher festzustellen und deren Ursachen sowie die Abhülfsmittel anzugeben. Der Gemeinderath entscheidet über die zur Abstellung der Mißstände auszuführenden Arbeiten; gegen die Entscheidung der Gemeinden steht der Rekurs an den Präsekturrath offen. Werden die aufgegebenen Verbesserungen innerhalb bestimmter Fristen nicht vorgenommen, so verfällt nach einem durch das Gesetz geregelten Verfahren der Eigenthümer oder Nutznießer der Wohnungen in Geldstrafen bis zum Doppelten des Geldwerthes der vorzunehmenden Arbeiten. Ist festgestellt, daß die Wohnung eine Gesundung 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 endgültige Verbot kann nur vom Präsekturrath ausgesprochen werden, gegen dessen Entscheidung Rekurs an den Staatsrath offen steht. Ist die Gesundheitswidrigkeit das Ergebnis von äußeren und bleibenden Ursachen oder können die Ursachen nur durch zusammenhängende Arbeiten beseitigt werden, so können die Gemeinden die Zwangseinteignung einleiten und die nach bewerkstelligter Gesundung verbleibenden bebauungsfähigen Grundstücke in öffentlicher Versteigerung veräußern. Aber alle diese Bestimmungen stehen nur auf dem Papier. Vergebens forderten ministerielle Erlasse vom 11. August 1850, 27. Dezember 1858, 9. September 1878, ein Erlaß des Staatsraths vom 24. Mai 1844 die Präsekten, die Bezirks- und Gesundheitsräthe auf, den Eifer der Gemeindebehörden anzufachen. Auf 3600 Gemeinden kamen 1853 nur 228 Kommissionen, 1858 520. Zwanzig Jahre später, im Jahre 1878, waren die Vorschriften des Gesetzes fast überall vergessen, und kaum acht oder zehn Gemeinden brachten sie noch zur Anwendung. 1889 waren Kommissionen nur noch in Paris, Lille, Roubaix, Nancy und Havre in Thätigkeit. Verschiedene Gesetzentwürfe, die in der Folge eingebracht wurden, um das Gesetz von 1850 zu verbessern, sind nicht zur Verabschiedung gelangt, und so ist noch heute die Frage der Wohnungsbeaufsichtigung und der Beseitigung ungesunder Quartiere in Frankreich ungetöft.

Eine gesetzgeberische Förderung des Baues kleiner Wohnungen ist im November 1894 versucht worden. Die *Loi relative aux habitations à bon marché* vom 30. Nov. dieses Jahres ist durch die belgische Gesetzgebung angeregt, sie steht aber in ihren Wirkungen weit hinter dieser zurück, weil man es auch hier ängstlich vermieden hat, dem Gesetze einen irgendwie verbindlichen Charakter zu geben. Das Gesetz erstreckt sich sowohl auf Privatpersonen, welche sich für den eigenen Gebrauch ein Haus bauen wollen, wie auf private Unternehmer und Gesellschaften, die kleine Wohnungen zum Vermietten oder zum Verkaufen erstellen. Als Maßstab für den Begriff der „kleinen Wohnung“ dient der bei der Erhebung der Grundsteuer in

Anschlag gebrachte Miethwerth, der je nach der Einwohnerzahl der betreffenden Ortschaft ein zwischen 90 und 375 Francs schwankeendes Maximum nicht überschreiten darf.

Die Mittel, welche das Gesetz an die Hand gibt, sind zunächst örtliche Kommissionen (*Comités d'habitations à bon marché*), die aber wiederum der freien Initiative der lokalen Behörden anheimgestellt sind. Die Kommissionen können zur Bestreitung ihrer Kosten Subventionen vom Staat, von den Departements und den Gemeinden beziehen, doch sind diese Stellen nicht dazu verpflichtet. Ueber den lokalen Kommissionen steht ein dem Minister für Handel und Industrie untergeordneter *Conseil supérieur*, der die Ausführung des Gesetzes überwacht und dem die Kommissionen alljährlich zu berichten haben. Die Aufgabe der Kommissionen ist im Wesentlichen propagandistisch, eine eigentliche Ueberwachungsthätigkeit üben sie nicht aus.

Der zweite Zweck des Gesetzes ist der, die Beschaffung von Geldmitteln für den Bau kleiner Wohnungen zu erleichtern. Das Gesetz gestattet zu dem Ende den Armenverwaltungen und gewissen unter staatlicher Aufsicht stehenden Privatwohlthätigkeitsanstalten, mit Genehmigung des Präfecten bis zu einem Fünftel ihres Vermögens in kleinen Wohnungen anzulegen; es gestattet ferner der allgemeinen Depotkasse, ein Fünftel des von ihr verwalteten Reservefonds der Sparkassen in verkaufsfähigen Obligationen von Baugesellschaften anzulegen. Der Depotkasse ist also nicht gestattet, den Baugesellschaften Darlehen zu geben, sondern sie kann nur bereits gut fundirten Aktiengesellschaften, welche kurzfristige Obligationen zur Erweiterung ihres Betriebes ausgeben wollen, durch Uebernahme solcher Obligationen zu Hülfe kommen, und zwar zum Zinsfuß von $3\frac{1}{4}$ pCt. Eine Erweiterung dieser Bestimmungen des Gesetzes enthält Artikel 10 eines Ergänzungsgesetzes vom 20. Juli 1895, indem es die einzelnen Sparkassen ermächtigt, einen Theil ihrer gesondert verwalteten, nicht an die „*Caisse des dépôts*“ abzuführenden Reservefonds in Obligationen von Baugesellschaften und in Darlehen an letztere 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 vom 21. September 1895 festgelegten Anforderungen zu genügen, unter denen diejenige hervorzuheben ist, daß die den Aktionären zu gewährende Dividende 4 pCt. nicht überschreiten darf.

Das Gesetz gewährt drittens den in Betracht kommenden Gesellschaften und Privatpersonen eine Reihe von Steuererleichterungen, so in erster Linie Befreiung von der Grundsteuer und der Fenstersteuer für die ersten fünf Jahre von der Fertigstellung der Häuser an gerechnet, den Erlaß von Vertragstempeln u. a. Das Gesetz sieht ferner eine Lebensversicherung bis zur Höhe des zu $4,27$ pCt. kapitalisirten Miethwerthes für solche Häusererwerber 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 1865 ins Leben gerufene Staatsbank für die Lebensversicherung der Unbemittelten.

Entsprechend dem vollständig unverbindlichen Charakter der meisten Bestimmungen des Gesetzes sind die Erfolge höchst bescheiden. Was zunächst die Bildung und Bethätigung von Kommissionen 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 erstrecken. Nur 16 von diesen Kommissionen haben eine, zumeist recht bescheidene Wirksamkeit entfaltet. In erster Linie nimmt die Frage

unser Interesse in Anspruch, inwieweit die Bestimmungen des Gesetzes auf die Flüssigmachung von Kapitalien zum Zweck des Wohnungsbauens gewirkt haben. Es wurde oben darauf hingewiesen, daß die „Caisse des dépôts“ nicht in direkten Darlehensverkehr mit den Baugesellschaften treten kann. Um nun auch den weniger gut fundirten Gesellschaften, auf die es gerade ankommt, Mittel zuzuführen, hat sich auf Anregung der „Société française des habitations à bon marché“ eine Aktiengesellschaft, die „Société de crédit des habitations à bon marché“ gebildet, die mit einem eigenen Aktienkapital von 500,000 Frs. und Mitteln, die ihr von der „Caisse des dépôts“ zu billigem Zinsfuß gegen Obligationen überlassen sind, ihrerseits den Baugesellschaften die Mittel zuführt. Dieselbe hat im ersten Jahre ihres Bestehens (1899) an fünf Gesellschaften Darlehen im Betrage von 800,000 Frs. vermittelt.

Noch bescheidener sind die Mittel, die bis jetzt von den lokalen Sparkassen für den Wohnungsbau aufgewandt wurden. Bis zum Schluß des Jahres 1899 waren insgesammt rund 380,000 Frs. von 11 Sparkassen an Darlehen, bezw. für den Bau kleiner Wohnungen in eigener Regie aufgewandt. Ueber eine Bethätigung der Armenverwaltungen und Stiftungen in der ihnen durch das Gesetz angewiesenen Richtung enthält der amtliche Bericht keinerlei Angaben. Es darf daraus geschlossen werden, daß irgendwie nennenswerthe Erfolge in dieser Beziehung nicht zu verzeichnen sind. Inwieweit die Bestimmungen des Gesetzes, welche die Lebensversicherung der Erwerber von kleinen Anwesen zum Gegenstand haben, zu praktischen Erfolgen geführt haben, ist ebenfalls aus dem Bericht nicht ersichtlich. *)

Im Frühjahr 1901 machte der Handelsminister durch ein Rundschreiben, das auch im „Journal officiel“ abgedruckt wurde, wieder auf das Gesetz vom Nov. 1894 aufmerksam und regte zur Bildung von örtlichen Comites an, welche Arbeiterwohnungen, seien es Häuserblöcke oder Familienhäuser, fauen sollten. Um dieselbe Zeit erschien auch ein amtlicher Bericht über die bisherige Wirksamkeit jenes Gesetzes. Darnach waren Ende 1899 im ganzen Lande nur 61 Gesellschaften für die Errichtung von Arbeiterwohnungen thätig, und zwar 41 Aktiengesellschaften, 14 Baugenossenschaften, 4 Wohlfahrtsinstitute und je eine Kreditgenossenschaft und eine Sparkasse. Das Gesamtkapital dieser Gesellschaften belief sich auf 17 Mill. Frs., wovon über 13 Millionen baar eingezahlt waren; überdies haben die Gesellschaften Anleihen in der Gesamthöhe von $6\frac{1}{4}$ Millionen Francs aufgenommen, wodurch sich das Kapital, das für die Errichtung billiger Arbeiterwohnungen zur Verfügung stand, auf fast 23 Millionen Frs. erhöhte. Der Werth der den „Sociétés d'habitations à bon marché“ gehörigen Häuser und Grundstücke wird mit 19 Mill. Frs. angegeben. Die Gesellschaften haben 1907 Häuser erstanden oder gebaut, und zwar sind 545 bereits verkauft, 608 stehen zum Verkaufe bereit und 754 sind vermietet. Die unverkauften 608 Häuser repräsentiren einen Werth von 3,564,394 Frs., so daß sich durchschnittlich ein Haus auf 5862 Frs. stellt; der Durchschnittspreis der 545 verkauften Häuser war 4467 Francs. Die erwähnten 1907 Häuser waren Einzelhäuser; hiezu kamen noch 278 Häuserblocks, oder Häuser mit mehreren Wohnungen, die zusammen 2743 Wohnungen enthalten und deren Kosten 11,139,416 Frs. betragen oder im Durchschnitt 40,000 Frs. pro Haus und 4000 Frs. pro Wohnung. Die sämmtlichen von den Wohnungsgesellschaften erstellten Wohnungen beherbergen ungefähr 25,000 Personen.

*) Vortrag von Dr. Albrecht auf der Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswezens, 1901.

Für das große und reiche Frankreich ist dieses Ergebnis sehr beschämend. In dem viel kleineren Belgien, wo der Staat ebenfalls als solcher sich nicht einmischte und nur bei der Geldbeschaffung indirekt mitwirkt, sind von 1889 bis 1900 140 Wohnungsbau-Gesellschaften entstanden, die bereits über 37 Mill. Fr. ausgegeben und für 17 000 Familien Wohnungen erstellt haben.*)

Der Grundfehler der ganzen französischen Wohnungsgesetzgebung ist die Freiwilligkeit: keine organische Mitwirkung des Staates, alles ist dem Ermessen und guten Willen der Gemeinden überlassen, in denen aber meist der Stand der Notabeln, d. h. Reichen vorherrscht. Der innere menschliche Drang, dem Schwachen zu helfen, ist dieser Klasse vielfach fremd und wo er aufkommt, wird er durch das Bestreben, aus dem Wohnungsbedürfnisse eine kapitalistische Spekulation zu machen, zurückgedrängt. Auf dem internationalen Wohnungscongress, der im Anschluß an die Pariser Weltausstellung 1900 stattfand, versuchten zwei hervorragende Vertreter Frankreichs, Georg Picot und Eugen Kostand, Mitglieder des oben erwähnten conseil superieur, die herrschende Anschauung ihres Landes, daß auch auf diesem Gebiete alles von der Privatthätigkeit, nichts von dem Eingreifen des Staates und der Gemeinde zu erwarten sei, durch den Congress dogmatisieren zu lassen. Aber die Deutschen, Belgier und Engländer, sowie die socialreformerische Richtung unter den Franzosen vereinigten sich, um die vorgeschlagenen Leitsätze abzulehnen.

In **Belgien** hat die Wohnungsfrage schon früh die öffentliche Aufmerksamkeit erregt. Bereits 1837 wurde in Brüssel eine Untersuchung über die Wohnverhältnisse der arbeitenden Klassen veranstaltet; der Bericht, den Ducpétiaux darüber abgab, lautete, trotzdem in Belgien das Einfamilienhaus vorwiegt, sehr ungünstig: kleine, schlecht gebaute Hütten, meist mit nur einem Raum, in welchem eine große Anzahl von Menschen enge zusammenhaust, Mangel an Lüftung, an Reinlichkeit u. s. w. J. J. 1843 fand eine allgemeine Erhebung über die Lage der arbeitenden Klassen statt. Die Berichte darüber wurden 1846 bis 1848 veröffentlicht. Von Genf wird darin z. B. gesagt: „So sind jene Ansammlungen von Hundelöchern beschaffen, welche ein Schriftsteller mit Recht als Fiebernester bezeichnet hat und in denen die große Mehrheit der Fabrikbevölkerung von einer Tagesarbeit von

*) Regelmäßige Berichte über den Fortgang der Wohnungsfrage in Frankreich bringt das „Bulletin de la Société française des Habitations à bon marché, Paris.“

12 bis 14 Stunden die Ruhe sucht.“ Alle Welt befaßte sich mit der Frage, wie abzuhelpfen sei, aber vergeblich. Belgien untersteht seit Jahrhunderten, besonders aber seit 1789 dem Einflusse des französischen Geistes. In Folge dessen wird dort die öffentliche Meinung in wirthschaftlichen Fragen ebenfalls von dem Grundsätze des freien Spiels der Kräfte beherrscht. Zu dieser Voreingenommenheit gesellte sich das Interesse der Haus- und Grundbesitzer, welche bei jenem Grundsätze am besten ihre Rechnung finden und so blieb es trotz aller guten Vorsätze immer wieder dabei, daß nur die Privatthätigkeit die Frage lösen könne. Trotzdem geschah in Belgien auf dem Gebiete des gemeinnützigen Wohnungsbaues weit mehr wie in Frankreich, weil die Regierung eingriff. Belgien besitzt nämlich, da die einzelnen Sparkassen nicht gedeihen wollten, eine centralisierte Sparkasse, die unter Verwaltung und Garantie des Staates steht, begründet durch Gesetz vom 16. März 1865. Da auch durch die Post Einzahlungen gemacht werden können, so sammelt sie die Ersparnisse aus dem ganzen Lande in Brüssel an — unter dem Namen Caisse générale d'épargne et de retraiter (General-Direktor Lepreux). Ihre Einlagen übersteigen jetzt 600 Mill. Fr. mit einem Reservecapital von etwa 12 Mill. Ein Gesetz vom 9. August 1889*) sucht nun den Bau von Arbeiterwohnungen und den Erwerb derselben durch Arbeiter dadurch zu begünstigen, daß es diese Sparkasse ermächtigt, einen Theil ihrer Mittel an Baugesellschaften (seit 1884 bereits an landwirthschaftliche Darlehnskassen) auszuleihen zum Bau von Arbeiterwohnungen. Ohne den Einfluß der Regierung auf die Cassé wäre das Gesetz vielleicht ein todter Buchstabe geblieben, so aber wurde die Erlaubniß wohlthätiger Weise zu einer Verpflichtung. Bis zum 31. Dec. 1900 hatte die Sparkasse 37,225,000 Fres. an 140 Gesellschaften vorgehoffen, welche diese Summe in Form von Baudarlehen unter 17000 Arbeiter vertheilt hatten.**)

Eine Gesellschaft hatte bereits über 1000 solche Darlehen vermittelt, 2 hatten von 500 bis 1000, 15 von 200 bis 500, 25 von 100 bis 200, 82 weniger als 100 Darlehen vermittelt. Von den 17000 Arbeitern, welche Baudarlehen empfangen hatten, waren fast 13000 zugleich mit ihrem Leben versichert, damit ihre Kinder beim

*) Brandts im „Arbeiterwohl“ 1896, S. 181 ff.

**) Bulletin des Sociétés d'Habitations Ouvrières, publié sous les auspices du bureau permanent des conférences nationales des Sociétés d'Habitations ouvrières. Bruxelles, 1901 Nr. 2, p. 42 suiv.

vorzeitigen Tode des Vaters doch das Haus schuldenfrei erhalten können. Ein Gesetz vom 16. Mai 1900 erleichtert die Erhaltung solch kleiner Häuser beim Erbgang für die Familie. Die Verwaltung der Sparkasse versendet auf Wunsch ein Buch, welches den ganzen Geschäftsgang mit den Baugesellschaften darstellt, Anleitung zur Gründung solcher Gesellschaften gibt, Muster zur Abfassung der Satzungen, der nothwendigen notariellen Verträge, der Buch- und Rechnungsführung, zur Aufstellung der Bilanz, Vorschriften über den Zinsfuß und die Beleihungsgrenze gibt, alles durch die Erfahrung erprobt u. s. w. *)

Die Sparkasse begann damit, daß sie zunächst ein Viertel des Reservefonds, dann die Hälfte, dann den ganzen Reservefonds zum Bau von Arbeiterwohnungen auslieh; gegenwärtig geht sie damit bis zu 5 pCt. ihrer Einlagen, so daß immer noch hinreichende Mittel für die eigentlichen Zwecke der Sparkasse zur Verfügung bleiben. Immerhin hat die belgische Staatssparkasse für den Bau von Arbeiterwohnungen bereits mehr gethan, als sämtliche öffentliche Invaliditätsversicherungen in Deutschland zusammen. Verluste hat sie dabei nicht gehabt, denn wenn solche überhaupt eintreten, so werden sie von den beliebigen Gesellschaften getragen. Es kommt aber selten vor, daß ein Arbeiter mit seinen Zahlungen im Rückstande bleibt oder gar ein Haus zwangsweise versteigert werden muß.

Die Sparkasse leiht niemals direkt an einzelne Personen, sondern nur an Genossenschaften. Deren sind es zwei Arten, sociétés de crédit und sociétés immobilières. Die ersteren wollen den Arbeiter sofort zum Eigenthümer des Hauses machen, die anderen bauen zunächst Häuser auf eigene Rechnung zum Vermiethen. Da man in Belgien den Eigenbesitz der Häuser bevorzugt, so erhalten die sociétés de crédit das Geld von der Sparkasse zu einem billigeren Zinsfuße wie die sociétés immobilières. Diese zahlen nämlich 3, die anderen nur 2½ Prozent. Von ihren Schuldnern, den beliebigen Hauseigenthümern dürfen die sociétés de crédit 4 pCt. nehmen, aber ihren Aktionären oder Genossen nicht mehr als 3 pCt. Dividende geben. Der Ueberschuß wird dem Reservefonds zugewiesen; die Gesellschaft erhält so allmählich eigene Mittel, die sie satzungsgemäß wieder zu Darlehen für Wohnungsbau verwenden muß. Die Darlehen werden mit mindestens 2½ pCt. amortisirt, wodurch sie in 25 Jahren getilgt sind und auch

*) „Service des habitations ouvrières, lois, arrêtés et documents relatifs à l'organisation et au fonctionnement des sociétés intermédiaires.“

diese Heimzahlungen fließen in den Reservefonds. Die Baukosten der Häuser, welche die Gesellschaften beleihen, dürfen in der Regel 5000 Francs nicht übersteigen. Weil diese Gesellschaften zum Bau von Eigenhäusern im Zinsfuß ihrer Darlehen gegenüber den anderen, welche auf eigene Rechnung bauen, bevorzugt sind, ($2\frac{1}{2}$ gegen 3 pCt.) überwiegen die sociétés de crédit gegenüber den sociétés immobilières.

Die Sparkasse geht in der Beleihung sehr weit und sie kann es, weil zwischen dem einzelnen Arbeiter und ihr stets als Zwischenglied die Société de crédit mit ihrem Aktienkapital steht. Die Aktien einer solchen Gesellschaft müssen auf Namen lauten und können vor vollständiger Einzahlung ohne Zustimmung der Sparkasse nicht übertragen werden. Außerdem unterliegt die Geschäftsführung der Sociétés de crédit einer ständigen und genauen Aufsicht durch die Sparkasse. Voraussetzung der Beleihung seitens der Sparkasse ist nur, daß die Aktionäre 10 Prozent des Aktienkapitals baar einzahlen — für die übrigen 90 Prozent bleiben sie der Sparkasse verhaftet — und ferner, daß die Société de crédit nur an solche Arbeiter Darlehen gibt, welche selbst 10 Prozent des Werthes des Hauses baar anzahlen. Die Hälfte des gezeichneten, aber nicht gezahlten Aktienkapitals gibt die Sparkasse der Société de crédit von vornherein als erstes Darlehen. Außerdem erhält die Gesellschaft für jedes von ihr beliehene Arbeiterhaus drei Fünftel des Werthes desselben als weiteres Darlehen. Die Société de crédit darf ihrerseits die Wohnungen beleihen bis zu neun Zehntel des Werthes — eine Befugniß, von welcher in den meisten Fällen Gebrauch gemacht wird. Diese doppelte Creditgewährung seitens der Sparkasse — einmal auf das Aktienkapital als eine Art Personaldarlehen, sodann auf die Häuser zu drei Fünftel des Werthes als Realdarlehen — ermöglicht es, daß zu den Arbeiterwohnungen fast gar kein Privatkapital erforderlich ist, nur 10 Prozent des Aktienkapitals seitens der Aktionäre und 10 Prozent des Hauswerthes seitens des Arbeiters.

Die Hypotheken auf die einzelnen Häuser stehen auf den Namen der Société de crédit, die Sparkasse läßt sich dieselben auch nicht übertragen, da nach der Art der Beaufsichtigung der Société de crédit durch die Sparkasse jene über ihr Vermögen nicht zum Nachtheil der Sparkasse verfügen kann. Mit wie wenig Privatkapital auf diese Weise die Arbeiterwohnungsfrage gelöst wird, ergibt das Verzeichniß der Darlehen: z. B. die Gesellschaft „Eigen Heerd ist goud weerd“ in Gent, gegründet 1891, hat ein Aktienkapital von 250,000 Frs., hierauf sind baar eingezahlt 28,750 Frs., die Sparkasse gab ein Darlehen von 399,000 Frs.; die Gesellschaft „le foyer de l'ouvrier“ in Lüttich zahlte auf ihr Aktienkapital von 500,000 Frs. nur 50,000 Frs. ein und erhielt ein Darlehen von der Sparkasse im Betrage von 1,401,000 Frs.

Die Sparkasse ist ferner im Art. 8 des Gesetzes vom 9. August 1889 ermächtigt, Lebensversicherungsverträge (assurance mixte) mit den Arbeitern abzuschließen in der Weise, daß derjenige Arbeiter, dem eine Société de crédit auf sein Haus eine Hypothek gibt, sein Leben bei der Sparkasse versichert und zwar im allgemeinen in der Höhe der Hypothek. Der Arbeiter hat also dann zu zahlen: erstens die 4 Prozent Zinsen der Hypothek, zweitens die Lebensversicherungsprämie. Diese beträgt durchschnittlich — wachsend mit dem Lebensalter bei Eintritt in die Versicherung — 1 Prozent der Darlehens-, bezw. Versicherungssumme. Der Arbeiter hat somit

zu zahlen an Zinsen, Amortisationsquote und Lebensversicherungsprämie durchschnittlich etwa 7 Prozent des Darlehensbetrages. Die Lebensversicherung wird in der Weise abgeschlossen, daß die Versicherungssumme fällig ist beim Tode des Arbeiters oder vor seinem Tode beim Eintritte desjenigen Termins, an welchem die Hypothek rückzahlbar ist, daher der Name „Assurance mixte“. Durch diese Einrichtung wird zweierlei erreicht: erstens die Sociéte de crédit und damit die Sparkasse erhält eine vermehrte Sicherheit für die Rückzahlung ihres Darlehens, wenn der Arbeiter vor Rückzahlung des Darlehens stirbt, indem die Sparkasse sich die Versicherungssumme zur Sicherung stellen läßt; zweitens die Familie behält ihr Heim, auch wenn der Familienvater vor getilgter Darlehensschuld stirbt. Von dieser Einrichtung hat die belgische Arbeiterbevölkerung in der kurzen Zeit des Bestehens einen befriedigenden Gebrauch gemacht. Bis zum Schlusse des Jahres 1893 waren 4914 Lebensversicherungsverträge abgeschlossen worden mit einer Versicherungssumme von über 9 Millionen Frs. Auf 6658 beliebige Häuser kamen also 4914 Lebensversicherungen.*)

Viele dieser Baugesellschaften nennen sich Sociéte anonyme, L'habitation Ouvrière, Naamlooze maatschappij, oder Sociéte coopérative, andere haben sich besondere Bezeichnungen gewählt, wie Le Foyer, oder Travail et Propriété, L'Épargne du Travailleur, La Prévoyance, Le Coin du Feu, Le Foyer de l'Ouvrier, Le Bien de Famille, Eigen Huis, Werkmannsvriend, Jeder zijn Huis, Eigen Heerd, u. s. w. Viele sind in den ländlichen Bezirken und gedeihen ebenfalls ganz gut. Manche dieser Gesellschaften geben den Arbeiterschuldnern, deren Häuser sie beliehen haben, Antheil am Gewinn, wenn das Geschäftsergebnis es gestattet, d. h. wenn nach Bezahlung der Zinsen an die staatliche Sparkasse und andere Gläubiger, nach Abzug der Verwaltungskosten, nach Begabung der Reserve und Bezahlung einer Dividende von 3 Prozent, noch Etwas übrig ist. Eine dieser Gesellschaften schreibt in diesem Falle dem Schuldner ein Viertel, eine andere ein Achtel seiner jährlichen Zinsschuld zu gute, wodurch die Abzahlung rascher geht. Selbstverständlich muß die Gesellschaft über die ersten Anfänge hinaus sein und die betreffenden Arbeiter und Hausbesitzer müssen ihre Verpflichtungen gegen die Gesellschaft regelmäßig erledigen, ihr Haus gut im Stande halten und dürfen keine Miether einlegen.

Im Allgemeinen wirkt diese Einrichtung, welche die belgische Staatsparkasse getroffen hat, sehr wohlthätig und immer größere Arbeiterkreise gelangen dadurch in den Besitz eines eigenen, billigen und gesunden Heims. Doch hat sich die Einrichtung gegenüber der Masse der Bevölkerung als ungenügend erwiesen. Sie dehnt sich immer noch zu langsam aus, besonders auch im Verhältniß zum Wachsthum der Arbeiterbevölkerung und zum Anschwellen der Städte. Neuerdings wird auch geklagt, daß das Steigen der Geländewerthe, der Arbeitslöhne und Materialpreise den Bau billiger Arbeiterwohnungen immer schwieriger mache und daß in den größeren Städten die gemeindlichen Taxen für Straße, Pflasterung, Abfuhr, Canäle usw. (droits de bâtisse, de pavage, d'égout, de trottoir, de tranchée, de clôture etc.) im Verhältniß zum Werthe der Kleinhäuser und zur

*) Brandts, Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage S. 63.

finanziellen Leistungsfähigkeit ihrer Käufer und Miether zu hoch seien. Die Conférence Nationale des Sociétés d'Habitations Ouvrières von 1898 hat daher einstimmig den Wunsch ausgesprochen: es möchten doch die Gemeinden diese ihre Abgaben, so weit das möglich sei, von dem Werthe (importance) der Gebäude abhängig machen und zu diesem Zwecke als Grundlage dieser Taxen das Katastral-Einkommen (révenu cadastral) annehmen. Diese Vereinigung der Gesellschaften zur Erbauung von Arbeiterwohnungen hat in Brüssel ein permanentes Bureau, das ebenfalls zu jeder Auskunft und Hilfeleistung bereit ist.

Wenn auch in Belgien das Einfamilienhaus selbst in den Städten überwiegt, nöthigt das Steigen der Baukosten besonders in den größeren Städten, von diesem wohlberechtigten Gebrauch mitunter abzugehen. Man baut neuerdings Häuser, welche eine Abvermiethung (souslocation) gestatten und wird auch der Erbauung von Miethkasernen (habitations à logements multiples) näher treten, wobei man allerdings darauf wird verzichten müssen, den Arbeiter allmählig zum Herrn seiner Wohnung zu machen. Vielfach wird dabei der Gedanke laut, die großen Wohlthätigkeits- und anderen Stiftungen sollten derartige Wohnhäuser bauen und an die Arbeiter zu billigen Preisen vermieten. Von anderer Seite wird die Bildung einer großen Gesellschaft angestrebt, Société Nationale des Habitations ouvrières (à bon marché), welche, über das ganze Land verbreitet, den Bau von Arbeiterwohnungen in die Hand nehmen und zu diesem Zwecke Schuldverschreibungen ausgeben soll, die unter Garantie des Staates und der Provinzen stehen, wofür diese ein hypothekarisches Pfandrecht an den Arbeiterwohnungen erhalten sollen — nach Art des Vorschlages von Paul Lecler, den wir noch erwähnen werden.

Eine größere Initiative thut allerdings auch in Belgien Noth. Zimmer noch sind die Arbeiterwohnungen in den Großstädten und Arbeitervierteln ihrer Mehrzahl nach ungesund, unreinlich und entbehren des Anschlusses an eine Wasserleitung. Allein in dem Gebiete der Stadt Brüssel sind unter 48,690 Arbeiterwohnungen 17,597 mit einer Bewohnerschaft von 65,000 Seelen, das sind 34 pCt. aller Wohnungen, die nur je ein Zimmer besitzen und sich in einem Zustande befinden, welcher den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit Hohn spricht. Kaum ein Fünftel der Arbeiter-Haushaltungen besitzt Wohnungen von je 3 Zimmern. Belgien hat keine Wohnungsgesetzgebung und nicht einmal eine amtliche unabhängige Wohnungs-Aufsicht.

Wohnungsnoth und Wohnungsgesetzgebung in England.

Das Wohnungselend. In dem Lande, in welchem die Wiege des modernen Industrialismus steht, haben sich auch seine Begleiterscheinungen zuerst am schärfsten ausgestaltet: auf der einen Seite große Reichthümer in wenigen Händen, auf der anderen Seite ein ungeheures Massenelend, verbunden mit grauenhaften Wohnungszuständen. England ist aber auch das Land, in welchem eine organisirte Gegenwirkung der öffentlichen Gewalt, von Staat und Gemeinde, nicht nur am frühesten eintrat, sondern auch bis jetzt am intensivsten gewirkt hat. Seit der Glaubensneuerung des 16. Jahrhunderts und den harten Gesetzen, mit welchen besonders Königin Elisabeth als Vollstreckerin des Geistes der herrschenden Klassen die Armuth verfolgte, wurden alle staatlichen Schranken gegenüber dem „freien Spiel der Kräfte“, gegenüber der Selbstsucht des Kapitalismus beseitigt. Die Reaktion dagegen begann erst im 19. Jahrhundert mit der wachsenden Erkenntniß der ungeheuerlichen Zustände, welche dadurch über die Arbeiterbevölkerung und die Minderbemittelten überhaupt in Lebenshaltung, Wohnung, Gesundheit und Sittlichkeit gekommen waren. Diese Erkenntniß führte schon 1841 zur Gründung der ersten humanitären Baugesellschaft, der Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the industrious Classes in London. H. Peel veranlaßte dann 1844 die Einsetzung einer Commission zur Untersuchung der Arbeiterwohnungen in den großen Städten, worauf als Folge dieser und anderer Untersuchungen seit 1851 eine Reihe von Gesetzen erlassen wurde, die aber wegen organischer Mängel im Ganzen nur wenig gewirkt haben. Das Elend des Volkes nahm immer noch zu und Lord Shaftesbury konnte im Parlamente erklären:

„Die Wohnungsverhältnisse und die damit zusammenhängenden Zustände von Hunderttausenden unserer Mitbürger sind seit Jahren der Gegenstand meiner Beobachtungen und Nachforschungen gewesen. Ich siehe nicht an, zu behaupten, daß hier die Wurzel von neunzehn Zwanzigsteln der Uebel liegt, deren Abhilfe jeder wahre Freund

des Vaterlandes und Volkes wünschen und erstreben muß. Nicht bloß die Wohnung; selbst, sondern ihre ganze Lage, der natürliche und bauliche Charakter ihres Ortes, sei es Straße, Hof, Gäßchen oder irgend ein finsterner, feuchter, giftiger Abort, von Niemanden besucht als von seinen gleichsam wilden Eingeborenen — das alles und noch viel mehr muß in den Ausdruck „Wohnungsverhältnisse“ mit begriffen werden. Aus allen diesen Momenten aber gehen in unzähligen Fällen unter den arbeitenden Klassen solche Wohnungen hervor, daß kein Gentleman den Gedanken ertragen könnte, seine Pferde und Hunde, kein Landwirth, sein Vieh darin zu wissen. Ja, bei vielen Tausenden kann von dem „home“, auf das wir so stolz sind, gar nicht die Rede sein. Der Mann, der hier mit Weib und Kindern sein Wesen hat, erscheint nicht als das Haupt einer Familie, sondern nur als das erste Schwein in einem Schweinestall.“

Dieses Bild vom Schweinestall, das offenbar mit Absicht im Gegensatz zur Prüderie der höheren Stände in England gebraucht wird, ist nicht Erfindung, sondern hat seine Grundlage darin, daß damals bekannt wurde, wie thatsächlich in den Industrievorten, z. B. in Leicester, Schweineställe als Arbeiterwohnungen benutzt wurden. Der anglikanische Bischof von Ripon sagte damals:

„Die Lage des Armen und überhaupt der unteren Volksklassen lähmt alle Anstrengungen des Geistlichen, des Lehrers, des Stadtmissionars, für ihr geistiges und sittliches Wohl. Gegen alle Bemühungen, einen geistig oder sittlich höheren Ton ihrer Gefühle und Gedanken anzuschlagen, erhebt sich eine Reihe von physischen Gegenwirkungen, welche mit den Gewohnheiten der gewöhnlichsten Sittlichkeit völlig unverträglich sind. Redet von Sittlichkeit unter Menschen, die ohne Unterschied der Geschlechter, des Alters, der Verwandtschaft Tag und Nacht in einem engen Raum eingepfercht sind. Ebenso gut könnte man von Reinlichkeit in einem Schweinestall und von klarem Wasser in einer Senkgrube reden.“

Unter den vielen hundertten von beglaubigten Thatsachen, die in Folge der damaligen Untersuchungen bekannt wurden, heben wir einige heraus. Beim Umbau von 13 alten Häusern in Wildcourt (Drury Lane) in London wurden aus den Senkgruben 150 Karren, aus den Kellern u. s. w. 350 Karren Unrath fortgeschafft, der seit Generationen dort aufgehäuft war. In manchen Räumen fand sich unter den Dielen eine 3—4 Zoll hohe Schicht lebendig von Wanzen und anderem Ungeziefer. „Um ein Beispiel aus Schottland anzuführen, welches noch immer von Vielen als ein sittlich-religiöses Musterland angesehen wird, während es notorisch, wenigstens was Branntwein-Böllerei und Unzucht betrifft, dort schlimmer steht als in England — kommen in Glasgow häufig Verhältnisse vor, wie z. B. die folgenden: Stube von 12' im Geviert mit 23 Schläfern jeden Alters und Geschlechtes, davon 6 in einem Bett, — Stube von 6' auf 12' mit 13 Schläfern, davon 4 ganz unbekleidet, — Stube von 8' auf 12' mit 12 Erwachsenen beiderlei Geschlechtes, die Höhe der Stuben selten mehr als 9, oft weniger als 8 Fuß, die Straßenbreite 14—20 Fuß mit 5 Stock hohen Häusern.“*)

*) B. A. Huber, „Concordia“, 1861, 2. Heft S. 3, 4, 5.

Auch heute noch sind die Zustände, obwohl schon manches gebessert wurde, vielfach noch höchst traurig. In den Londoner Slums, besonders im Osten der Stadt, in jenen verrufenen Stätten des Glends, führen Hunger und Entbehrung, Laster, Noth und Jammer aller Art die Herrschaft. Die Zählung von 1891 ergab, daß in London 829,765 Personen in überfüllten Behausungen von vier und weniger Räumen wohnten, wobei 2—12 Personen auf einen Raum kamen, während nicht weniger als 214,843 in Wohnungen mit nur einer Stube lebten. Die Zustände sind so ungeheuerlich, daß man begreift, wie ein englischer Richter sich darüber wunderte, daß nicht, besonders im Winter, der Osten Londons über den Westen herfalle und ihn plündere. Wiederholt ist freilich schon der Anfang dazu gemacht worden. Booth, der General der Heilsarmee, schilderte 1890 in seinem Buche „Im dunkelsten England und der Weg heraus“ die Zustände wie folgt:

„In England leiden Millionen von Personen an einer Art Malaria. Abgestumpft durch die Trunksucht, verkommen im Laster, krank an sozialen und physischen Uebeln -- das ist der Zustand unserer Landsleute, denen wir zu Hilfe kommen, und die wir zu einem neuen Leben retten wollen“. Auf 80 Seiten des 300 Seiten starken Buches findet sich die Schilderung des Glends. „Ein Fiakergaul in London ist besser daran, als einer dieser Armsten. Wenn derselbe stürzt, so hilft man ihm auf, nimmt ihm die Last ab und sorgt dafür, daß er weiter arbeiten kann. Zudem hat ein solcher die drei absolut nothwendigen Dinge zum Leben: Unterkunftsstelle bei Nacht, Fressen für den Magen, Arbeit in seinem Theil, durch die er seine Nahrung verdient. Die Verkommenen im Volke haben das alles nicht. Fallen sie, so läßt man sie liegen und geht an ihnen vorüber; sind sie noch aufrecht, so fehlt ihnen Arbeit, Nahrung, Wohnung. Sollte es nicht möglich sein, diesen Glenden zu dem zu verhelfen, was die unvernünftige Kreatur genießt?“ Drei Millionen, rechnet Booth, gehören zu dieser unglücklichen Klasse, also der zehnte Theil der Bevölkerung Großbritanniens!

Umschwung des öffentlichen Geistes, Demokratisirung des Wahlrechtes, Gemeindefozialismus. So oft diese Zustände in weiteren Kreisen bekannt wurden, nahm die öffentliche Meinung, wie das regelmäßig beim Bekanntwerden solcher und ähnlicher Mißstände geschieht, wieder einen humanitären Anlauf, gute Vorsätze wurden gefaßt, aber sie erloschen wie üblich, bald wieder, weil man den mächtigen Interessen, welche einer durchgreifenden Wohnungsreform im Wege standen, nicht ernstlich zu Leibe rücken wollte. Jahrzehnte lang scheute man sich, zum Wohl des armen und besitzlosen Volkes kraftvoll in Besitz und Verwendung des Privateigenthums an Boden und Häusern einzugreifen, obwohl das doch die unentbehrliche Voraussetzung jeder wirklichen Heilung der Krankheit ist. Erst allmählig vollzog sich auch hier ein Umschwung des öffentlichen Geistes. Unterstützt und beschleunigt wurde er

durch die allmälige Demokratisirung des Wahlrechtes. Denn dadurch erst konnte die Erkenntniß von der traurigen Lage der besitzlosen Klassen sich weiterbilden zu reformerischer That. Die allmälige Zulassung der Arbeiter zum Wahlrecht für Staat und Gemeinde begann mit der großen Wahlreform von 1832 und wurde besonders in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts immer mehr erweitert. Wie der Staat erhielten auch die größeren Städte eine volksthümlichere Verfassung. Die wachsende Theilnahme des Volkes an der Vertretung in Staat und Gemeinde gab nun den mittleren und unteren Klasse Gelegenheit, ihre Klagen und Wünsche zu äußern, die Behörden wurden immer mehr von der Manchesterlehre abgedrängt und besonders wurden auch der Selbstverwaltungsthätigkeit der Gemeinden auf dem Gebiete der Sozialreform neue Felder geöffnet. Dadurch ist in England ein Gemeinde-Sozialismus erwachsen, der zunächst die Verkehrsmittel, die Stadt- und Trambahnen in Eigenthum und Betrieb der Gemeinde überführte, allmälig dann die Wasser-, Licht- und Kraftversorgung, die Produktion und den Verkauf von Gas und Electricität, dazu dann die Abfuhr der Abfallstoffe übernahm, die öffentlichen Parke und Spazierwege vermehrte, Bäder, Spitäler, Telephon &c. in städtische Verwaltung nahm und die wirthschaftlichen Erträgnisse dieser Unternehmungen, die bisher meistens dem Privatkapital zugefallen waren, zu einer immer mehr erweiterten sozialen Fürsorge verwendet. Dieser Gemeinde-Sozialismus im Geburtslande der Manchesterpolitik zeigt wieder, daß der englische Volksgeist sozialen Theorien und Utopien die praktische Arbeit, die sofort etwas erreicht, weit vorzieht. Die Bewegung hat keinen einseitigen politischen Partei-Charakter, sondern Conservative, Liberale und Sozialisten reichen sich hier die Hand. Immer häufiger kommen die Städte an das Parlament mit Anträgen um Concessionen behufs Uebernahme von Straßenbahnen, Wasser- und Beleuchtungswerken, Bau von Arbeiterwohnungen u. s. w.

Auch dieser Umschwung kam nicht plötzlich. Wohl hatte sich der öffentliche Geist allmälig der sozialen Auffassung zugeneigt, aber man war von jeher gewöhnt, daß jedes Unternehmen, bei welchem ein Gewinn zu machen war, reichen Kapitalisten oder Gesellschaften als Privilegium zugewiesen wurde, was aber nichts trug, mußte die Gemeinde übernehmen. Im Interesse des Kapitalismus hatte die herrschende Volkswirthschaft den Grundsatz aufgestellt, daß die Gemeinde ebenso wenig wie der Staat im Stande sei, Geschäfte zu treiben. Im

Allgemeinen wird das wirthschaftliche Leben allerdings am besten im Privatbetrieb sich vollziehen und selbst für öffentliche Betriebe darf der Reiz des Privatinteresses nie ganz und am wenigsten allgemein ausgeschaltet werden; auch der freie Wettbewerb wird immer ein unentbehrliches, weil gesundes wirthschaftliches und soziales Prinzip bleiben. Aber gewisse allgemeine Bedürfnisse können ebenso gut von Staat und Gemeinde, wie von Privaten besorgt werden. Der Einwand, daß Staat und Gemeinde zu theuer arbeiten, ist nur relativ berechtigt, denn die Privatgesellschaften haben nur die Erzielung möglichst hoher Gewinne (Dividenden) für die Gesellschafter, möglichst hoher Gehalte und Tantiemen für die Vorstände im Auge und nehmen besonders auf die minder Bemittelten nur so weit Rücksicht, als es in ihren Interessen liegt. Durch die Verallgemeinerung des Satzes, daß Staat und Gemeinden keine gewerblichen Betriebe übernehmen und überhaupt das ganze Wirthschaftsleben dem Privatinteresse überlassen sollten, waren besonders jene Betriebe, die durch ihren Monopol-Charakter einen gesunden Wettbewerb immer ausschließen, in die Hände von Privatgesellschaften gekommen, welche die Gemeinden allmählig in eine drückende Abhängigkeit von ihren Privilegien gebracht hatten. Die Gesellschaften hatten das Monopol erhalten, die Gemeinden mit Gas, Wasser und Kraft zu versorgen, der Verkehr war ihnen ausgeliefert worden u. s. w. Meist war das alles kurzfristig durch Verträge geschehen, abgeschlossen oft unter Verwandten oder gegen stille Bethheiligung der einflußreicheren Stadträthe am Geschäfte. Die Gesellschaften hatten hohe Tarife, sorgten schlecht für ihre Arbeiter und Angestellten, hatten zu lange, sicherheitsgefährliche Arbeitszeit u. s. w., beuteten ihre Privilegien meist rücksichtslos aus, weigerten sich, Verbesserungen einzuführen, die ihnen nicht sofort Nutzen brachten oder ihnen gar Opfer auferlegten, — kurz, sie hatten in allem nicht den öffentlichen Nutzen, sondern nur möglichst hohe Gewinne für sich im Auge. Nun schuf das Parlament den Gemeinden auf Grund der öffentlichen Stimmung die Aufgabe, die Arbeiter-Quartiere gesund zu machen, die Lasterhöhlen auszurotten und an ihrer Stelle neue bessere Wohnungen zu schaffen. Diese Aufgabe war nicht an Aktien-Gesellschaften in Verding zu geben, denn es war zunächst nichts dabei zu verdienen und so mußten die Städte wohl oder übel selbst die Aufgabe in die Hand nehmen. Mit der Sorge für gesunde Volkswohnungen hing die Wasserversorgung enge zusammen. Diese mußte daher jetzt den Gesellschaften entzogen werden, weil ihre kapitalistischen

Rücksichten einer Ausdehnung des Wasserverbrauchs, der doch für die Gesundheit des Volkes so wichtig ist, im Wege standen. Meist war die Wasserversorgung der erste Schritt der Städte auf dem Wege des Municipal-Sozialismus, zugleich aber auch der erste Kampf gegen die kapitalistischen Privat-Großunternehmungen. Ein weiterer Zwang, diesen Weg zu gehen, lag in dem Anwachsen der Gemeindesteuern. Der Gesamtbetrag der lokalen Steuern wuchs in England und Wales von 170 Millionen Mark i. J. 1841 auf 498 Mill. Mk. i. J. 1883. In London allein waren die Gemeindesteuern von 104 Mill. Mk. i. J. 1881 auf 139 Mill. Mk. i. J. 1888 gestiegen. Dieses Anwachsen war die Folge der erhöhten Ansprüche, welche das Wachstum der Industrie durch das Anschwellen der Bevölkerung den Städten brachte, stand aber durchaus nicht im Verhältnis zur Vermehrung der Gesamtsteuerkraft. Das nöthigte die Städte, alle jene Betriebe an sich zu nehmen, welche Geld trugen und überhaupt zur Communalisirung sich eigneten. Sollte die Stadt jene Unternehmungen betreiben, welche Geld verschlangen, wie die Sorge für die öffentliche Gesundheit, die Armenpflege, den öffentlichen Unterricht, so durfte sie nicht länger auf jene Betriebe verzichten, welche jenen Ausgaben ein Gegengewicht bieten konnten. Mit dem Erfolge wuchsen Muth und Lust. Von der Pflege der Volksgesundheit durch Schaffung guter Hausung für die Minderbemittelten schritt man zur Uebernahme der Wasserversorgung, verbunden mit der Lebensmittelpolizei, Gesundheitsinspektion u. s. w. Von selbst gefellten sich dazu die Errichtung gemeindlicher Badeanstalten, Märkte und Waschhäuser, die Feuerwehr, die Uebernahme der Desinfection, der Canalisation und Abfuhr, sowie die Errichtung und Vermehrung öffentlicher Parks und Spielplätze für die bekannten englischen Freispiele. (London zählt allein 7000 solche Spielplätze, während in Deutschland nur etwa 600 Städte einen oder zwei öffentlicher Spielplätze haben.) Weiter übernahmen die Städte allmählig die Versorgung mit Gas, mit Electricität für Licht und Kraft, mitunter auch mit hydraulischer Kraft, dann die Straßenbahnen und das Telephonwesen, sie errichteten Volksbibliotheken, Lesehallen und Museen, übernahmen den technischen Unterricht, besonders aber die Arbeitspolitik: sie sorgen für zweckmäßige Regelung der Löhne und der Arbeitszeit, führen öffentliche Arbeiten in Regie aus, zahlen ihren Arbeitern dabei die von den Gewerkschaften (Trades Unions) anerkannten Löhne, halten auch die gewerkschaftliche Arbeitszeit ein, vergeben andere Arbeiten

nur an solche Unternehmer, welche diese beiden Punkte ebenfalls annehmen — so hat die Stadt London 1894 die Trambahugesellschaft nur mit der Auflage zugelassen, daß sie den Arbeitern und Bediensteten die zehnstündige Arbeitszeit gewähre u. s. w. Auch das Enteignungsrecht suchen die Gemeinden zu erhalten, sowie den Grundsatz durchzuführen, daß jener Zuwachs an Grund- und Häuserwerth, der durch die gemeindliche Thätigkeit kommt, auch der Gemeinde zufallen muß (Betterment). Selbstverständlich eignen sich die meisten Zweige dieses Municipalsozialismus nur für die größeren Städte und auch diese haben nicht alles gleichzeitig unternommen. Am weitesten voran im gemeindlichen Eigenbetrieb zur Versorgung allgemeiner Bedürfnisse scheint Glasgow zu sein. Dort werden z. B. die Straßenbahnen so verwaltet, daß nach Begabung des Tilgungs- und Reservefonds alle Ueberschüsse zum Ausbau des Netzes, zur Verbesserung des Betriebes und Verbilligung des Tarifs verwendet werden. Dieselbe Stadt hat auch von Anfang an darauf verzichtet, Ueberschüsse aus dem Gasbetrieb zu ziehen, um damit anderen öffentlichen Zwecken zu dienen. Sie hat den Gaspreis so verbilligt, daß in keiner anderen Stadt die Beleuchtung so gut und ausgedehnt ist, daß sie bis in die fernsten Höfe und Treppenhäuser der großen Miethkasernen gedrungen ist, wie dort. Im Allgemeinen aber hat die Gewerbepolitik der meisten Städte, die Preise für die gelieferten Waaren oder geleisteten Dienste bedeutend billiger zu stellen, als die Privatunternehmung sie bisher gestellt hatte, auch finanziell sich gelohnt. Der Verbrauch ist meist derart gestiegen, daß er nicht nur die laufenden Ausgaben und Zinsen deckt, sondern erlaubt, einen Tilgungsfonds anzusammeln, die Werke selbst zu vergrößern und noch beträchtliche Summen an die Stadtkasse zur Ermäßigung der Steuern abzuführen.

Das Wahlrecht in den englischen Städten ist fast allgemein, es gibt keine Klasseneintheilung der Wähler und keine privilegierten Gemeindevertreter, wie noch vielfach in Deutschland. Fast alle Arbeiter sind wahlfähig, die Stadtvertretungen sind nach wie vor konservativ oder liberal, wenn auch nicht im continentalen oder deutschen Sinne dieser Worte, aber der englische Volkscharakter ist anders und das demokratische Wahlrecht hat den alten Parteien neue Auffassungen gebracht. Die selbstsüchtige Wirthschaft der alten Gemeindevertretungen mit ihren Corporations-Privilegien ist nicht mehr möglich. Dickens hat diese Vertretungen in seinen Romanen gekennzeichnet. Wie immer führte das Privilegium, wenn es auch anfangs berechtigt

war, allmählig zu großen Mißbräuchen, hier besonders zur Bildung von herrschenden Ringen, welche ihre bevorrechtigte Stellung als Eigenthümer und Stadtregenten nach jeder Richtung hin ausnutzten, die Löhne drückten, die Armuth ausbeuteten und gar oft auch das Gemeindevermögen für die Bettern- und sonstige Freundschaft benutzten.

Um den Bestrebungen des Gemeinde-Sozialismus freien Raum zu schaffen, wurde im Jahre 1888 das Ortsverwaltungs-gesetz (Local government Bill) erlassen, welches die Selbstverwaltung der Gemeinden besonders auch auf wirtschaftlichem Gebiete in ein neues demokratisches Stadium brachte. Aber immer noch entbehrte die Hauptstadt einer einheitlichen Vertretung. Sie hatte bis 1855 mit Ausnahme der City keine einheitliche Stadtverwaltung, sondern jedes der zahlreichen Kirchspiele (vestries), aus welchen die Stadt im Laufe der Zeit, besonders im 19. Jahrhundert zusammengewachsen war, verwaltete sich selbst. Die Metropolitan Management Act gab dann 1855 den einzelnen Vestries eine Vertretung durch Wahl der Steuerzahler. 23 dieser Kirchspiele sollten sich selbst regieren, während die übrigen zu 15 Distriktverbänden vereinigt wurden. Die Vertreter der City, der Kirchspiele und der Distriktverbände bildeten dann die Centralbehörde, den Metropolitan Board of Works, dem die öffentlichen Arbeiten zufielen und dessen Thätigkeit sich immer mehr im Sinne des Municipal-Sozialismus erweiterte. 1888 wurde diese Centralbehörde durch den Londoner Grafschaftsrath (London County Council) ersetzt. Zu einer einheitlichen Verwaltung der Miesenstadt fehlt freilich noch viel. Bei Bildung des Londoner Grafschaftsrathes bestand die Verwaltung noch aus 30 sich selbst verwaltenden Kirchspielen und 12 Distriktverbänden, die 44 kleinere Kirchspiele in sich vereinigten. Bis 1899 teilten sich noch etwa 500 öffentliche Behörden mit rund 10,000 Mitgliedern in die Verwaltung Londons, was natürlich ungeheure Kosten hervorrief. Diese betrugten nämlich jährlich 3 Pfund auf den Kopf der Bevölkerung und 7 Schillinge 8 Pfennige auf das Pfund steuerbaren Werthes. Ein Gesetz (London Government Act) von 1899 hat dann die Vestries und District boards beseitigt und an ihre Stelle Metropolitan Boroughs geschaffen, die ihre Räte (councillors) in direkter Wahl, dann ihre Aldermen und Mayors (Bürgermeister) wählen. Nur die City hat noch ihre Verfassung aus dem Mittelalter beibehalten. Ueber all diesen Vertretungen aber steht der Londoner Grafschaftsrath als Organ der Selbstverwaltung.

Seine Thätigkeit in der Vernichtung alter schlechter und Schaffung neuer gesunder Wohnungen werden wir unten betrachten.

Diese Erweiterung der Selbstverwaltung durch Zulassung der Minderbemittelten zum Wahlrecht und die Verstärkung der Regierungsgewalt zum Einschreiten gegen öffentliche Mißstände waren die Voraussetzungen für die neuere englische Wohnungsgesetzgebung, die bereits Großes geschaffen hat, wenn sie auch erst am Anfange ihrer Wirksamkeit steht. Die Erkenntniß, daß die Gesetzgebung der 50er Jahre fast wirkungslos gewesen, erregte die öffentliche Aufmerksamkeit und auf Antrag von Lord Salisbury wurde 1884 wieder eine königliche Commission eingesetzt (Royal Commission to inquire into the housing of the working classes). Die Folge war, daß die alte bisherige Gesetzgebung gründlich umgestaltet wurde.

Die Gesundheitsgesetzgebung. Die englische Wohnungsgesetzgebung theilt sich in zwei große Gebiete, in die Gesundheits- und in die eigentliche Wohnungsgesetzgebung. Dazu kommt noch eine besondere Gesetzgebung, um den Erwerb von Häusern zu erleichtern, sowie eine ausgedehnte Privatthätigkeit. Die Gesetzgebung, die sich mit der Gesundheit der Wohnungen beschäftigt, regelt die Pflichten der Hausbesitzer, ihre Gebäude und Wohnräume rein und gesund zu halten, sowie die Ueberwachung dieser Pflichten durch die Behörden in zwei Gesetzen, das eine für die Provinz, das andere für die Hauptstadt.

Das erstere Gesetz stammt aus dem Jahre 1875. Neben ihm gibt es noch zahlreiche Parlaments-Vollmachten, auf Grund deren die größeren englischen Städte gegen die Mißstände im Wohnungswesen eingeschritten sind. Das Gesetz von 1875 unterscheidet städtische und ländliche Gesundheitsdistrikte. In den Städten haben die betreffenden städtischen Gesundheitsbehörden die Vollmacht, mit Zustimmung des Ministeriums für Lokalverwaltung (Local Government Board) besondere Bestimmungen über Kanalisation, Entwässerung, Wasserversorgung, Abfuhr, Straßenreinigung u. s. w. zu treffen und überhaupt öffentliche Schädlichkeiten (nuisances) abzustellen. Das Ministerium für Lokalverwaltung hat hiezu besondere Musterstatuten ausgegeben, die aber mit Ausnahme der Großstädte wenig benutzt werden, weil die Lokalbehörden mit Rücksicht auf die Hausbesitzer oft sehr lässig sind.

Für die Hauptstadt gilt die Public Health London Act 1891. Sie faßt die bisherige Gesetzgebung über Wohnungsgesundheit für die

Hauptstadt zusammen und deckt sich in vieler Hinsicht mit dem Gesetze von 1875, das für die Provinz gilt. Besonders wurde das Zusammenwirken der Selbstverwaltungs- mit den staatlichen Centralbehörden erleichtert und die Kontrolle durch den Grafschaftsrath verschärft. Gegenwärtig hat London mit der City 55 Medizinalbeamte und 250 Gesundheitsaufseher, welche unter dem medical officer of Health zusammen die Ausführung des Gesetzes überwachen, Mißstände anzeigen und das gesammte öffentliche Gesundheitswesen beachten. Sie sind befugt, die Häuser zu jeder Tageszeit auf das Vorhandensein solcher gemeinschädlichen Mißstände zu untersuchen, bis das Uebel gehoben ist. Der Richter kann die Gesundheitsbeamten mittels schriftlicher Vollmacht ermächtigen, in verdächtige Häuser, sei es auch mit Gewalt, einzudringen und dem Gesetze Geltung zu verschaffen. Auch hat jeder Privatmann das Recht, die Lokalbehörde durch Anzeige zum Einschreiten zu veranlassen. Um die Beamten und Aufseher unabhängig von der Gemeindebehörde zu halten, ist ihre Bezahlung zur Hälfte dem Londoner Grafschaftsrathe überwiesen und ihre Erthlassung an die Zustimmung dieser Centralkörperschaft gebunden. Ganz schlechte Wohnungen darf die Behörde sofort schließen, in den anderen Fällen wird die Nichtabstellung der Mißstände gerichtlich bestraft. Besonders Augenmerk wird auf die Ueberfüllung der Wohnungen gerichtet. Sind in drei Monaten zwei Fälle von Ueberfüllung dem Gerichte nachgewiesen, so kann dieses die Wohnung auf die Dauer seines Gutdünkens schließen. Die Ueberwachung der Miethwohnungen weist das Gesetz den Lokalbehörden zu. Diese haben die Art und Stärke der Belegung zu überwachen, sowie zu sorgen, daß die Geschlechter dabei getrennt sind, über Reinigung, Kanalisation und Entwässerung sich zu unterrichten und besonders auch die Einhaltung der Gesundheitsvorschriften wegen der zahlreichen Kellerwohnungen zu überwachen. Sind die Lokalbehörden darin säumig, so kann der Grafschaftsrath als Centralgesundheitsamt der Stadt einschreiten und an Stelle sowie auf Kosten der säumigen Lokalbehörde handeln. Auch kann er diese Lokalbehörde beim Ministerium für die Lokalverwaltung anzeigen. Besonders wichtig ist die Bestimmung, daß die Lokalbehörden und der Grafschaftsrath mit Zustimmung des Local Government Board zum Zwecke gesundheitlicher Verbesserungen Anlehen aufnehmen dürfen. Auf Grund dieser Bestimmung ist der Grafschaftsrath schon energisch eingeschritten und wird dabei gegen die Selbstsucht der Haus- und Grundbesitzer von der öffentlichen Meinung unterstützt.

Die Wohnungsgesetzgebung, Niederreißen ungesunder Quartiere und Aufbau neuer. Die Befugniß der Gesundheitsbehörde geht bis zur Schließung einer Wohnung oder gesundheitswidriger Häuser. Sie kann weder den Abbruch solcher Häuser verfügen, noch ihn selbstständig durchführen. Hier setzt nun die eigentliche Wohnungsgesetzgebung ein. Sie schafft besonders die Mittel, um jene Wohnungen, die sich mittels des Gesetzes über die öffentliche Gesundheit nicht genügend verbessern lassen, durch neue Gebäude zu ersetzen. Die Grundlage dazu ist das Enteignungsrecht der Gemeinden. Diese Gesetzgebung begann schon 1851 mit der Labouring Classes Lodging Houses Act. Diesem folgten dann noch 17 verschiedene Gesetze, besonders die Cross Act von 1875 mit ihren verschiedenen Nachträgen. Schließlich hatte man eine ganze Menge von Gesetzen, die, abgesehen von ihren praktischen Fehlern, schon ihrer Vielheit wegen fast unbrauchbar waren. Daher wurde 1884 die oben S. 127 erwähnte kgl. Commission eingesetzt, um die Wohnungsverhältnisse der Arbeiterklassen zu untersuchen. Diese Commission schuf ein vollständiges Bild von der Lage und deckte auch die Gründe auf, warum die bisherige Gesetzgebung nicht gewirkt hatte. Nun wurde diese Gesetzgebung aufgehoben und 1890 durch die Housing of the Working Classes Act ersetzt. Dieses Gesetz faßt die früheren zusammen, verbessert und erweitert ihren Geltungsbereich und Inhalt besonders durch Vereinfachung und Verbilligung des Verfahrens beim Niederlegen und Wiederaufbau solcher Stadttheile, die durch enge und dichte Bebauung, durch schlechte Anlage der Straßen und Häuser, durch Mangel an Licht und Luft, durch Fehler bei Abfuhr des Wassers und der Abfallstoffe oder sonstige ähnliche Mißstände die Gesundheit der Bewohner und der Umgebung gefährden. Das Gesetz zerfällt in sieben Theile; die Theile 1—3 behandeln: ungesunde Wohnungskomplexe, ungesunde Wohnhäuser, Arbeiterherbergen und Wohnhäuser, die Theile 4—7 enthalten einzelne Spezial-Bestimmungen und Vorschriften über die Anwendbarkeit des Gesetzes auf Schottland und Irland. Vor allem sind die Gemeindebehörden in den Stand gesetzt,

1. einzelne Häuser zu schließen und abzutragen, sofern ihre Zustandsetzung für Wohnzwecke nicht erzwungen werden kann,
2. hinderliche Gebäude (obstructive buildings), deren Vorhandensein andere Häuser ungesund macht, oder ihre Gesundung hemmt, niederzulegen,

3. kleinere Komplexe ungesunder Häuser niederzureißen und neu aufzubauen,
4. größere Komplexe, enge, schmutzige, von den niedrigsten Volksschichten bewohnte Gassen oder Quartiere (slums) zu erwerben, abzureißen und nach neuen Plänen wieder aufzuführen, und
5. Wohnhäuser oder Herbergen für die Arbeiterbevölkerung, wo solche nöthig sind, zu errichten.

Zunächst kommt die amtliche Wohnungsinspektion und findet, daß ein Gebäude bedenkliche Schäden hat, oder es beschweren sich vier Steuerzahler. Die Instandsetzung wird geboten, erfolgt sie nicht, so kann die Räumung — auch durch Strafe — erzwungen werden. Bei Gebäuden, welche Seuchenherde, also für die Nachbarschaft gesundheitsgefährlich sind, kann bestimmt werden, daß der Eigenthümer auf seine Kosten sie niederreißen muß. Entschädigung für die Gebäude selbst braucht die Gemeinde nur dann zu geben, wenn der Eigenthümer den Grund und Boden behalten will. Soweit die angrenzenden Gebäude von der Niederlegung Vortheil haben, können ihre Eigenthümer zu den Kosten beigezogen werden. Behält der Eigenthümer den Boden selbst, so darf er darauf keine neuen Gebäude vom Schlege der bisherigen errichten. Erwirbt die Gemeinde den Boden, so muß sie ihn nach einer amtlichen Taxe bezahlen. Sie darf ihn mit gesunden Gebäuden besetzen oder wieder verkaufen, jedoch mit der Sorge dafür, daß die Neubauten gesund, auch Räume für Straßen u. s. w. geschaffen werden.

Soll ein solcher Gebäudekomplex erworben und umgebaut werden, so wird der ganze Plan einige Wochen hindurch öffentlich aufgelegt. Die betheiligten Hauseigenthümer, deren Land enteignet werden soll, werden benachrichtigt und es findet dann, falls Widerspruch erfolgt, eine öffentliche Verhandlung (public inquiry) statt, die häufig mehrere Tage dauert. Die betheiligten Grundbesitzer, die widersprochen haben, sind durch Anwälte vertreten. Die Hauptpersonen sind die Anwälte der Gemeindebehörde, in London des Grafschaftsrathes, und die Gesundheitsbeamten, welche das ganze Projekt erläutern, die Mißstände und die Notwendigkeit ihrer Abhilfe auf dem vorgeschlagenen Wege darlegen. Die Entscheidung wird nach nochmaliger Prüfung durch die Regierung gefällt, welche zu diesem Zwecke einen Vertrauensmann zur Verhandlung schiekt. Bei dieser Entscheidung verlangt aber das Gesetz thunlichste Beschleunigung. Bei dem Streite der Parteien

handelt es sich meist um die Höhe der Entschädigung. Deren Ermittlung ist der schwierigste Theil dieser Gesundungsarbeit. Auf diesem Gebiete lagen auch die großen Mängel der früheren Gesetzgebung. Die Entschädigung wurde nämlich nach dem Nutzen bemessen, den der Hauseigenthümer bisher bezogen hatte ohne Rücksicht darauf, ob er diesen Nutzen aus gesetz- oder sittenwidriger Verwendung seines Eigenthums zog. Wer seine Miethwohnungen am meisten verwahrloste und möglichst viele Menschen in dieselben zusammenpferchte, sich also gegen die Vorschriften des Gesetzes und die Ansprüche der Sittlichkeit unter Ausbeutung der Nothlage der Armen eine wucherische Einnahme verschaffte, der wurde vom Gesetze noch dafür belohnt! Das jetzige Gesetz bestimmt (§ 21): für Grund und Boden und die damit verbundenen Rechte ist der billige Marktwert zu geben, der sich unter Berücksichtigung der Natur und der derzeitigen Beschaffenheit des Besitzes, aus der Art und wahrscheinlichen Dauer der Gebäude in ihrem jetzigen Zustande ergibt. Für Veränderungen und Verbesserungen, die nach dem Tage des Bekanntwerdens des Ankaufentwurfes geschahen, wird nichts vergütet, außer wenn diese Ausgaben zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Besitzes notwendig waren. Auch Rechte, die nach jenem Tage erworben wurden, werden nicht entschädigt. Bei Schätzung des Hauswerthes darf nur jene Benützung in Betracht kommen, die bei Vermietung des Hauses an die gesetzlich zulässige Menschenzahl und zu gesetzlich erlaubtem Zwecke erreichbar wäre. Ist das Haus ein öffentlicher Uebelstand, entbehrt es der nötigen gesundheitlichen Vorkehrungen oder ist es baulich schlecht im Stande, so werden bei der Schätzung jene Kosten abgezogen, die aus der Beseitigung des öffentlichen Uebelstandes oder aus der Herstellung des Hauses in guten Zustand erwachsen würden. Ist das Haus für menschliche Wohnungen ungeeignet und kann es hiesfür auch nicht umgestaltet werden, so wird nur der Werth des Bodens und des Baumaterials vergütet. Unter Berücksichtigung dieser Verhältnisse schwankt in der Praxis die Entschädigung zwischen dem sechs- und dem zwanzigfachen Jahresertrag. Meist dreht sich der Streit bei der öffentlichen Verhandlung auch darum, ob ein Gebäude oder Grundstück an sich gesundheitswidrig ist — eine *insanitary area* bildet — oder, wenn auch einwandfrei, doch zur Verbesserung des Gesamtgebietes notwendig ist, also zu den *obstructive buildings* gehört. In diesem Falle wird ein 10prozentiger Zuschlag zum Marktwerte gegeben. Die Eigenthümer jener Häuser, welche

durch Abbruch eines solchen obstructive building an Werth gewinnen, werden zu den Kosten entsprechend beigezogen. Die Kosten des ganzen Verfahrens werden aus einem Fonds bestritten, der sich aus dem Erlös jener Gelände ersetzt, den die Behörden im Anschluß an ihr Vorgehen verkaufen oder verpachten.

Der dritte Theil der Housing of the Working Classes Act behandelt die Schaffung neuer Wohnungen auf bisher freiem Gelände und schafft so die Möglichkeit, jene Volkstheile, die durch das Niederlegen der alten schlechten Wohnungen und Stadttheile obdachlos werden, im voraus unterzubringen oder überhaupt das Bedürfniß nach Wohnungen zu befriedigen. Zu diesem Zwecke hat die Lokalbehörde das Recht, alle Arten Arbeiter-Wohnungen oder Herbergen entweder neu zu erbauen oder solche in bereits fertigen, angekauften oder gemietheten Häusern her- und einzurichten. Zu diesem Zwecke kann Land eventuell zwangsweise erworben oder können Verabredungen mit Privatgesellschaften zc. getroffen werden. Die Geldmittel für diese Maßregeln können von den betreffenden Kommunalverbänden im Wege der Anleihe beschafft werden, bezw. werden ihnen, je nach der Dauer der zwischen 35 bis 50 Jahren schwankenden Amortisationsfrist, zu einem Zinsfuß von $2\frac{3}{4}$ bis $3\frac{1}{2}$ pCt. aus öffentlichen Mitteln zur Verfügung gestellt. Die Höhe dieser Anleihen ist auf das Doppelte des jährlichen Steueraufkommens begrenzt, Verzinsung und Tilgung sind ohne Belastung der Steuerzahler aus den Mieths- zc. Einnahmen zu decken.

Der Begriff Arbeiterwohnung umfaßt sowohl größere Häuser mit mehreren Wohnungen als auch Einfamilienhäuser (Cottages). Die letzteren dürfen mit einem Garten von höchstens $\frac{1}{2}$ Acre versehen sein, dessen Jahresertrag bis 3 Pfd. Sterling beträgt.

Im Jahre 1900 erschien ein Nachtrag zu diesem Arbeiterwohnungsgeetze von 1890, der den ländlichen Behörden das Vorgehen erleichtert und den städtischen eine Schranke hinwegnimmt, die ihre Thätigkeit oft verhindert hatte. Sie wurden nämlich ermächtigt, auch außerhalb der Grenzen ihres Bezirkes Boden und Gebäude in ihren Besitz zu bringen und auf dem so erworbenen Gebiete Arbeiterwohnungen zu errichten. Zu diesem Zwecke wurde ihnen das Enteignungsrecht verliehen, weil die Grundbesitzer um London entweder zu überhohen Preisen oder gar nicht verkaufen wollen, um die Wohnungsnoth der Großstadt zu Wucherzwecken auszunutzen. Wollen die Gemeinden dann selbst bauen, so können sie das so erworbene Gelände

an Unternehmer pachtweise überlassen, damit diese Arbeiterwohnungen im Sinne des Gesetzes errichten und führen. Auch können die Lokalbehörden ihren eigenen Besitz verkaufen oder gegen besser gelegenen vertauschen, wenn damit der Zweck des Gesetzes gefördert wird. Das Gesetz ermächtigt auch die Eisenbahn-, Hafen- und Handelsgesellschaften, die Vereinigungen für Industriebetriebe zc., für ihre Arbeiter Wohnungen zu errichten, bezw. Land hiefür zu erwerben. Eine besondere staatliche Commission, die Public Works Loan Commissioners, hat den Zweck, solchen Gesellschaften oder den Lokalbehörden für diese Zwecke Darlehen zu gewähren. Die Gelder dürfen die Hälfte vom Werthe der betreffenden Gebäude und Gelände nicht übersteigen und müssen binnen 40 Jahren heimbezahlt werden. Auch Privaten kann die Commission zum gleichen Zwecke Vorschüsse gewähren. Selbstverständlich steht der Lokalbehörde das Recht zu, alle unter diesem Gesetze errichteten Wohnhäuser jederzeit zu besuchen und überhaupt darüber zu wachen, daß sie im Sinne des Gesetzes benützt und erhalten werden.

Auf Grund dieser Gesetzgebung haben besonders die größeren Gemeinden eine große Wohnungsfürsorge entfaltet. Die Lage war in London oft dadurch erschwert, daß viele der jetzt von den ärmsten Klassen bewohnten Bezirke einst vornehme Wohnquartiere waren. Der Vormarsch der Industrie hat die früheren reichen Ansassen vertrieben. Die Arbeiter haben sich, weil in der Nähe der Arbeitsstätte, dann so gut es ging, einzurichten, aus den großen Häusern zahlreiche kleine Einzelwohnungen zu machen gesucht. So kam es, daß oft die Ärmsten auf dem werthvollsten Grund und Boden wohnten und ein ungebührlich großer Theil ihres Einkommens von der Miethe verschlungen wurde. In einer großen Anzahl von Städten hat man sich zum Bau von Herbergen und Wohnhäusern auf Kosten der Gemeinde entschlossen, Millionen sind im Wege von Anleihen zu diesem Zwecke aufgenommen und in einzelnen der großen Industriestädte sind für Tausende von Arbeitern neue Wohnungen beschafft worden. An der Spitze steht die Riesenstadt London, die bis 1888 für die Niederlegung ungesunder Quartiere bereits etwa 30 Millionen Mark verausgabt hatte und wo durch Vergebung an Baugesellschaften auf diesen Terrains für ca. 27,000 Menschen neue Wohnhäuser beschafft worden waren. Seit 1890 wurden wohl schon weitere 30 Millionen Mark für diese Zwecke verausgabt. Das imposanteste Projekt dieser Art ist das in der Boundary Street. Unweit dem Herzen Londons lag dort ein Stadttheil, dessen unbeschreibliche Beschaffenheit man sich nur noch

annähernd vorstellen kann, wenn man durch Eingeweihte in einige der in der Nähe jener Neubauten noch vorhandenen Gäßchen geführt wird, welche kaum breit genug sind, um zwei Personen das Nebeneinandergehen zu gestatten. An jener Stelle, wo heute, gruppiert um einen Spiel- und Musikplatz, an breiten Straßen stattliche, saubere vierstöckige Gebäude stehen, befand sich ein dichtes Netz enger, schmutziger Gassen, welche nie ein Polizist allein zu betreten wagte, ein berücktigter Komplex von 730 der schmutzigsten Häuser, welche den schlimmsten Klassen der Bevölkerung elendes Unterkommen boten. Nun sind dort gesunde Wohnungen für 5500 Personen fertiggestellt, für deren Bedürfnisse durch Errichtung von Waschküchen, Bäckereien, Läden etc. gesorgt ist. Ferner hat die Gemeinde in verschiedenen Stadttheilen Herbergen errichtet; in einzelnen von ihnen finden einige Hundert alleinstehende Arbeiter für 50 Pfennig pro Tag gesonderten Schlaf- und gemeinsamen Tagesraum.

Das unter der Bezeichnung *Boundary Street Improvement Scheme* bekannte Unternehmen betraf ein Gebiet, das in den Kirchspielen von Shore-ditch und Bethnalgreen gelegen, mehr als 6 ha maß und von nahezu 6000 Menschen bewohnt war. Hier standen einst elende zerfallene Blocks, durch dunkle Höfe und niedere Durchlässe von einander getrennt. Von den Mauern der Häuser war der Mörtel herabgebröckelt, die Fußböden waren verfaut und voller Löcher, die Fenster und Thüren, soweit ihrer überhaupt noch vorhanden waren, ließen Regen, Kälte und Wind ungehindert herein. Vier Familien in Wohnungen von vier Zimmern, jedes derselben 8 Fuß in der Länge und Breite, waren keine Seltenheit. Die Sterblichkeitsziffer in diesem Gebiet war doppelt so hoch wie im übrigen London, und von je drei neugeborenen Kindern starb eines noch vor dem Beginn des ersten Jahres. Durch mehr als ein volles Jahrhundert war dieser Bezirk mit seinen zahlreichen unterirdischen Schlupfwinkeln der dunkelste Punkt in der Metropole und die beliebteste Zuflucht für Diebe und Missethäter jeder Art gewesen. Der Grafschaftsrath machte sich im Jahre 1891 an die Arbeit. In der Mitte des Ganzen erhebt sich jetzt eine schöne Gartenanlage, von der nach sieben Seiten gut gepflasterte Straßen von über 15 m Breite ausstrahlen. In 23 gewaltigen vier- bis fünfstöckigen Häuserblocks, um die die freie Luft ungehindert circuliert, sind 1069 Wohnungen vereinigt, die für 5524 Personen, d. i. für fast ebensoviele wie früher hier wohnten, Unterkunft bieten. Von diesen 1069 Wohnungen sind 15 einräumig, 541 zweiräumig, 400 dreiräumig und die übrigen vier- oder mehrräumig. 601 Wohnungen sind *self-contained dwellings*, d. h. ganz für sich abgeschlossen, während bei den übrigen das Closett bezw. das Closett und die Waschküche außerhalb der Wohnungssperre liegen. Aber auch die Mehrheit der letzteren besitzt ihre besondere, wenn auch getrennt gelegene Waschküche, während fast sämtliche Wohnungen ein eigenes Closett zur Verfügung haben. Die Wohnzimmer in den zuerst errichteten Blocks messen 144 Quadratfuß (13,4 qm), die Schlafzimmer 96 Quadratfuß, (8,99 qm). In den neuen Gebäuden sind diese Ausmaße auf 160, bezw. 110 Quadratfuß erweitert. Die Bauten sind durchaus feuersicher; durch Anbringung von Gasöfen in den Wohnräumen wurde das Kochen in den letzteren ohne Nachtheile er-

möglichst, eine besondere Küche völlig erspart. Die Anlage enthält außerdem eine central gelegene Dampfwäscherei, entsprechende Badevorrichtungen, drei öffentliche Gärten, sowie besondere Klubräume für die Miethparteien. Die Miethzinsen sind denen der Umgebung angepaßt. Einzimmerige Wohnungen kosten 3 sh 6 d, zweizimmerige regelmäßig 6 sh, dreizimmerige 8 sh, vierzimmerige 9 sh bis 9 sh 6 d die Woche.“ *)

Von den Kosten, welche die Stadt für den Erwerb dieser Grundstücke und der alten Gebäude sowie für den Abbruch ausgegeben hatte, (336,145 Pf. St.) ging jene Summe ab, die aus verkauften Ländereien Erlöst wurden (83,557 Pf.), sowie der Marktwert der dem Grafschaftsrath verbleibenden geräumten Grundstücke. Diese Restsumme betrug $\frac{1}{4}$ Million Pf. St. Nicht eingerechnet sind die Kosten für den Neubau der Wohnungen auf dem angekauften und frei gemachten Gelände. Diese Kosten werden von den Miethern verzinst und amortisirt. Die erstgenannte Summe aber, die Kosten für Ankauf und Niederlegung der alten Gebäude, fallen der Gesamtheit der Steuerzahler zur Last. Sie werden von diesen verzinst und in 60 Jahren getilgt.

Eine ganz neue Stadt, die 40,000 Einwohner beherbergen soll, will der Grafschaftsrath nun im Norden von London zur Unterkunft Minderbemittelter erbauen. Er hat einen Komplex von 225 Acres Land in Lordship-Lane, Tottenham, gekauft, das allerdings schon außerhalb des Reichbildes Londons liegt, aber durch Eisen- und Trambahnen gute Verbindungen mit der Stadt hat; die betreffenden Gesellschaften haben sich zur Lieferung billiger Wochenfahrkarten (1 Shilling) verpflichtet. Das Terrain ist hochgelegen und gesund. Hier sollen nun nicht Wohnkasernen (block-buildings), sondern Einzel- oder Doppelhäuser mit Gärten erbaut werden. Inmitten dieser Stadt sollen große freie Plätze erhalten bleiben. Eine Volkshalle, Läden, Bureau werden ebenfalls erbaut. Die Miethpreise für die Einzelhäuser sollen mit 6—9 Shilling wöchentlich bemessen werden und man glaubt, das 30 Millionen Mark erfordernde Projekt ohne Vermehrung der Gemeindesteuern durchführen zu können. Auch im Süden der Riesengroßstadt, in Norbury und in Tooting, gedenkt der Grafschaftsrath Wohnungen für 14—15000 Menschen neu zu bauen. Mit den bereits hergestellten und im Bau begriffenen Complexen würde der Grafschaftsrath nach Vollendung dieser neuen Pläne für rund 100,000 Menschen Wohnungen geschaffen haben.

Die Stadt Birmingham hatte bis etwa 1900 nicht weniger als 1867 Wohnhäuser gekauft, 1200 davon niedergerissen, die übrigen gesund gemacht, trocken und frei gelegt. Das Gelände der niederge-rissenen Gebäude wurde auf lange Frist verpachtet, in der Hoffnung, daß Private dort Wohnhäuser errichten würden. Als dies nicht genügend geschah, baute die Stadt selbst. Besonders sorgte sie auch für die Tagelöhner, welche durch die Beseitigung der alten Häuser vertrieben wurden und keine Unterkunft hatten. Von diesen Tag-

*) Oppenheimer, Wohnungsnoth u. in England, S. 83.

Löhnerwohnungen erhebt die Stadt wöchentlich für das Zimmer 1 Sch. 6 dl., (ungefähr 1,5 M.) eine zweizimmerige Wohnung kostet wöchentlich 3 Sch. Dieser Miethzins deckt die Kosten des betreffenden städtischen Anlehens und tilgt es in 30 Jahren.

Audere Beispiele für den Eigenbau der Gemeinden sind die Städte Manchester und Liverpool. Besondere Schwierigkeiten erwuchsen hier dadurch, daß die Masse der armen Klassen in sogenannten back-to-back houses wohnt. Das sind schmale Häuser mit zwei Zimmern übereinander, von denen das untere direkt von der Straße aus zugänglich ist und auch als Küche dient, während das obere den Schlafraum bildet. Je zwei solcher Häuser sind mit dem Rücken aneinander gebaut (daher ihre Name), so daß die Räume nicht durchgelüftet werden können. Auch fehlt jede Abfuhereinrichtung und der Abort ist für mehrere Häuser gemeinsam. Nun wurden viele dieser Häuser niedrigerissen, bei andern wurden die Hintergebäude abgetragen, die Straßen dadurch verbreitert und die Sackgassen beseitigt, so daß jetzt die Straßen sich durchlüften. Auch Liverpool hat alte, ungesunde Gebäude angekauft, sie freigemacht und neue, gesunde Arbeiterwohnungen errichtet. Vom Jahre 1890 an hat die Stadt nicht weniger als 4200 Häuser niedrigerissen, breite Straßen und Plätze angelegt und die übrigen Gelände mit neuen, gesunden Wohnungen besetzt. Im Jahre 1899 hat der Gemeinderath für den gleichen Zweck wieder 50000 Pfd. Sterling zur Sanierung und Modernisierung der Arbeiterviertel bewilligt. Da es sich bei letzterem Projekt um die anderweitige Unterbringung von 3000 Personen handelt, so kostet die Person 16 Pfd. Die berüchtigten Slums werden so allmählich ganz beseitigt. Die Wohnungen, die vor 1890 unter dem alten Gesetze erbaut wurden, tragen nicht ganz $2\frac{1}{2}$ pCt., die neuen Gebäude $3\frac{1}{3}$ bis $4\frac{1}{2}$ pCt.

Solche großartige Gesundungswerke verursachen nicht nur eine außerordentliche Arbeit, sondern begegnen auch sonstigen Schwierigkeiten. Sehr häufig versagt die Einwohnerschaft der alten Pest- und Lasterhöhlen ihre Mitwirkung aus Furcht, künftig in der Nähe der Arbeit keine Wohnung mehr zu finden. Wegen der gleichen Befürchtung ist es oft selbst unter den schreiendsten Verhältnissen sehr schwer, die 4 oder gar 12 Beschwerdeführer zusammen zu bringen, die das Gesetz zum Einschreiten verlangt. Sehr lässig sind oft die Vertreter der Kirchspiele, bei denen die Interessen der Grund- und

Hausbesitzer noch allzustark überwiegen — ein Widerstand, der sich dann auf die ihnen entsprungenen Lokalbehörden fortpflanzt.

Auch die Stadt Glasgow hat in der Vernichtung alter Glends-Quartiere und ihrem Ersatz durch neue gesunde Wohnungen Großes geleistet. Zu diesem Zwecke hatte sie schon 1866 den City Improvement Trust geschaffen mit der Aufgabe, „Luft und Licht und wenn möglich ein wenig Sonnenschein in die traurigen Höfe und Wohnräume der inneren Stadt einzulassen, wo nicht weniger als 75,000 menschliche Wesen auf engem Raum beisammen wohnten, in einer Umgebung, die nach und nach zu einer moralischen und physischen Pestbeule, zu einer Gefahr und Schande für die Civilisation geworden war.“ In 28 Jahren seines Bestandes hat dieser Trust fast 2 Millionen Pfd. Sterling auf den Ankauf gesundheitswidrigen Eigenthums und auf Neubauten verwendet. Zuerst erwartete man, daß die Bürgerchaft selbst einschreiten und auf dem von dem Trust gesäuberten Boden verbesserte Wohnungen aufführen werde. Diese Hoffnung jedoch sollte sich nicht erfüllen. Nun ging der Trust im Jahre 1870 selbst daran, eine kleine Zahl ein- bis zweiräumiger Arbeiterwohnungen zu errichten, deren Jahreszins zwischen 5 Pfd. Sterl. 14 Schill. und 9 Pfund Sterl. 15 Schill. betrug. Auch hat die Stadt zur Regelung des Schlafgängerwesens städtische Logirhäuser geschaffen, von denen wir noch reden werden. Die Beschaffung billiger Wohnungen seitens der Stadt hielt sich im ganzen in engen Grenzen. Doch wurden für nahezu tausend arme Familien ein- und zweiräumige Wohnungen errichtet. Der Miethzins der billigsten Wohnungen der ersteren Art beträgt nicht mehr als 2 Schill. die Woche. Damit scheint der erste Schritt gethan, die breite Klasse der weniger als 20 Schill. wöchentlich verdienenden Tagelöhner mit gesunden und für sie erschwinglichen Wohnungen zu versorgen. „Hat einmal die Stadtvertretung den Beweis für eine nutzbringende Verzinsung auch solcher Bauten erbracht, so läßt die Nachfolge privater Thätigkeit auch auf diesem Gebiete sich mit Grund erwarten.“*)

In den ländlichen Bezirken hat das Gesetz von 1890 nur geringe Wirkung gezeigt. Es ist dafür zu schwerfällig und der Widerstand der Großgrundbesitzer, die ja den englischen Boden fast allein inne haben und dazu auch meist die Organe der lokalen Selbstverwaltung sind, zu mächtig. England hat bekanntlich fast keinen Bauern-

*) Oppenheimer, Wohnungsnoth etc. in England, 1900, 66.

stand mehr, sondern nur Großgrundbesitzer und Landarbeiter. Diese selbst aber leben durchweg in traurigen Wohnungsverhältnissen. Der Haupterfolg des Gesetzes von 1890 bestand auf dem Lande darin, daß die Grundeigenthümer veranlaßt wurden, eine Anzahl neuer Häuschen zu bauen und so erhielten die Landarbeiter unmittelbar durch Schließung der alten Hütten und Erzwingung von Ausbesserungen etwas bessere Wohnungen, als zuvor.

Das Schlafgängerwesen. Auch in der Regelung des Schlafgängerwesens ist England vorangegangen. Es handelt sich hier um die öffentlichen Logierhäuser, Common Lodging houses.*) In diesen Häusern nächtigen die wirthschaftlich und sittlich am tiefsten stehenden Schichten der Bevölkerung, arbeitslose oder unregelmäßig beschäftigte Arbeiter, Berufsbettler, Trunkenbolde, Bagabunden, Verbrecher, Dirnen und Zuhälter, Männer und Frauen ohne Unterschied von Alter und Geschlecht und meist im gleichen Raume. London zählte 1888 circa 900 solcher Häuser, die zusammen 32,000 Insassen hatten, auf das Haus im Durchschnitt 35, manchmal aber mehrere hundert Personen. Der Schmutz und die Unreinlichkeit in diesen Häusern, die Gesellschaft, die sich dort bewegte, mußten meist in hohem Grade Abscheu erwecken; die Wirkung dieser Unterkunft wurde noch verschlimmert durch den sittlichen Tiefstand der Eigenthümer und Verwalter solcher Häuser. Die Städte wurden nun ermächtigt, unter ministerieller Genehmigung Ortsstatuten zu erlassen über Ordnung und Reinlichkeit in diesen Logierhäusern, über die Zahl der Personen in den Wohn- und Schlafräumen, über die Trennung der Geschlechter, über die Zufuhr von Wasser, Licht und Luft, Wegschaffung des Unraths, Aufstellung der Asch- und Abfallkästen, über die Aborte u. s. w. So wurden zunächst die schlimmsten Zustände beseitigt, was sich verbessern ließ, verbessert, die Erlaubniß zur Errichtung solcher Häuser mit größerer Vorsicht, schärferen Bedingungen und verstärkter polizeilicher und gesundheitlicher Aufsicht gegeben. Besonders werthvoll war

*) Die englische Wohnungsgesetzgebung unterscheidet 2 Arten von Wohnungen: solche für die Minderbemittelten, das sind die gewöhnlichen Miethwohnungen (Houses let in lodgings) und die öffentlichen Logierhäuser (common lodging-houses). Die erste Klasse umfaßt die Häuser, die von mehr als einer Familie gegen Wochenzins bewohnt werden, ohne daß Angehörige von mehr als einer Familie in einem Raume vereinigt sind. Die zweite Klasse umfaßt die Häuser, in welchen einander fremde, arme Personen für kürzere Zeit in demselben Raume untergebracht sind.

es, daß viele Städte eigene Musterlogierhäuser (modell Lodging houses) errichteten.

Die Stadt Glasgow hat bereits 7 solcher städtischen Logirhäuser erbaut, in welchen zusammen über 2400 Personen nächtigen können. Eines derselben ist für Frauen, die anderen sind für Männer. Der Luftraum ist für eine Person 11,5 Kubikmeter, der Preis für eine Nacht $3\frac{1}{2}$ bis $4\frac{1}{2}$ Pence (30—40 dl.). Die Häuser sind nach dem Kabinensystem errichtet, so daß jeder Gast seinen eigenen Schlafraum hat.

Eine günstige Folge jenes Vorgehens war, daß die alten und schlechten privaten Logirhäuser nach und nach in Verfall kamen und die private Unternehmungslust das städtische Vorbild nachahmte. Neuerdings hat Glasgow auch ein öffentliches Logierhaus für ganze Familien errichtet, das 160 Personen und deren Kindern Unterkunft gewährt. Dabei übernimmt die Anstalt auch die Pflege der Kinder während der Zeit, da die Arbeiter und besonders die Mütter auf Arbeit abwesend sind. Eine Wittve mit einem Kinde zahlt wöchentlich 3 Schill. 2 d, eine Wittve mit 4 Kindern 4 Schill.; Wittwer zahlen 1 Schill. mehr; erwachsene Personen zahlen für das Frühstück $2\frac{1}{2}$ Pf., das Mittagessen 4 Pf.; ein Kind wird wöchentlich für 1 Schill. 10 Pf., zwei Kinder werden für 3 Schill. 2 Pf., drei Kinder für 4 Schilling verköstigt. Speisesaal, Kinderkrippen, Wasch- und Baderäume sind frei und doch wird die Anstalt sich verzinsen. Auch der Londoner Grafschaftsrath hat 1892 ein großes Logierhaus, ein municipal lodging house erbaut. Durch Errichtung eines großen Logirhauses in London hat sich Lord Rowton verdient gemacht. Das Londoner Rowton-house (eröffnet 1893 und jetzt im Besitze einer Aktiengesellschaft) und das Municipal-Lodging-house sind wohl die besteingerichteten Musterlogierhäuser der Erde. In beiden Häusern befinden sich außer den gut ausgestatteten Schlafräumen für 325 bezw. 470 Personen, von welchen jede in einem besonderen Kabinette für sich schläft, mächtige Küchen, Speise-, Erholungs- und Lesezimmer, Bibliothek, Wasch- und Badeeinrichtung u. s. w. Der Preis für Bett und Nacht ist 6 Pence (50 Pf.), die Verzinsung rund 4 pCt. In Liverpool suchen täglich ungefähr 14,000 Personen Unterkunft für die Nacht. Im Jahre 1900 wurde dort für diese Bedürfnisse nach dem Muster des Londoner Rowton-Hauses ein Haus, Revington-house genannt, errichtet für die Beherbergung lediger Männer. Das Haus enthält 500 getrennte Schlafräume (cubicles), zwei große Küchen, einen Lesesaal, einen Er-

holungsaal, Waschküchen, Badezimmer u. s. w. Die Miethc für eine Nacht wird mit 6 Pence berechnet. Selbstverständlich herrscht in all diesen Anstalten eine strenge Hausordnung mit festen Stunden zum Schließen der Anstalt, zum Aufstehen der Gäste, Verbot des Rauchens in den Zimmern, sowie des Lärmens und Schreiens. Alkoholgenuß ist meist untersagt. Trunkenbolde und Unruheftifter werden unmachtlich ausgewiesen. Sehr werthvoll für die Bewohner solcher Häuser ist auch der bessere Umgang, den sie hier finden, die geistige und gesellschaftliche Anregung in den Mußestunden, die Möglichkeit, vielfach eine kleine aber ausgewählte Bibliothek benutzen zu können, was alles mildernd auf die oft rohen Sitten einwirkt. Wenigstens ein Bruchtheil der alleinstehenden Arbeiter und Arbeiterinnen hat so eine billige, reinliche und gesunde Wohnung, ja vielleicht erst ein menschenwürdiges Dasein erhalten. Selbst bei den theueren Bodenpreisen der englischen Großstädte wird dabei noch eine genügende Verzinsung erzielt, während die Gegenleistung des Arbeiters im Verhältniß zu seinem Einkommen steht. Nur durch die Vereinigung vieler Räume in einem einzigen Hause ist es möglich, all diese Vorteile und Bequemlichkeiten zu so geringem Preise zu liefern. Vielfach wurden die Besitzer privater Logirhäuser dadurch zu wohlthätiger Racheiferung und Verbesserung ihrer Einrichtungen angespornt.

Erleichterungen für den Erwerb von Kleinhäusern.

Ein neueres englisches Gesetz (Small Dwellings Acquisition Act) von 1899 erleichtert den Erwerb von kleinen Wohnhäusern durch die Arbeiter, entsprechend dem Bestreben selbst der ärmsten ländlichen Familie in England, wenigstens im eigenen Hause zu wohnen. Das Gesetz ermächtigt die Lokalbehörden, Grasschaftsräthe und die Vertretungen der Distrikte von über 10,000 Einwohnern, Kauflustigen Geld zum Erwerbe eines solchen Hauses vorzuschießen. Der Höchstwerth des Hauses darf 300 Pfd. (6000 M.), der höchste Vorschuß $\frac{1}{5}$ dieses Werthes, also 240 Pfd. (4800 M.) nicht übersteigen. Die Tilgungsfrist ist längstens 30 Jahre. Die Gemeinde darf für das Darlehen nur $\frac{1}{2}$ pCt. mehr nehmen, als sie es selbst verzinßen muß. Solange die Schuld nicht getilgt ist, bleibt das Haus Eigenthum der Gemeinde. Der Darlehensnehmer muß das Haus innerhalb 6 Monaten beziehen und darf es nicht länger als 4 Monate im Jahre vermietthen.

Selbstverständlich muß das Haus gesundheitlich gut und auch sonst von Mißständen frei sein. Der Erwerber muß es selbst bewohnen und darf keine geistigen Getränke darin verkaufen. Zur Ueberwachung dieser Bedingungen hat die Behörde das Recht des freien Eintritts. Hält der Inhaber die Bestimmung nicht ein, so nimmt die Behörde ihm das Haus weg, läßt es versteigern oder nimmt es selbst in Besitz und vermietet es. Die Vorschüsse an die Arbeiter, um solche Häuser zu kaufen, darf die Gemeinde aus Darlehen nehmen. Das Gesetz begrenzt diese Schuldsomme auf 1 Pfennig für das Pfund steuerbaren Werthes. Will der Käufer sein Haus vor Tilgung der Schuld verkaufen, so muß er die Zustimmung der Lokalbehörde einholen, die dem neuen Erwerber die gleichen Bedingungen auferlegt. Dieses Gesetz erleichtert den Arbeitern den Hauswerb und damit vielfach das Aufsteigen in die besitzende Mittelklasse. Es wird aber verhältnißmäßig wenig angewendet. Viele Arbeiter können das letzte Fünftel des Kaufpreises nicht aufbringen, andere wollen sich wegen der wechselnden Arbeitsgelegenheit nicht binden und das Gesetz kommt daher meist den Kleingewerbetreibenden zu statten. Auch fehlen Bestimmungen über die dauernde Innehaltung der gesundheitlichen und sittlichen Ansprüche, wenn das Haus einmal bezahlt ist.

Die Thätigkeit der reinen Selbsthilfe. Die Baugenossenschaften von Arbeitern sind in England schon sehr alt. Bereits bei Beginn der neueren Industrie, im 17. Jahrhundert, thaten sich Arbeiter zusammen, um durch regelmäßige Spareinlagen sich Häuser zu bauen oder zu erwerben: Building Societies. Vielfach stehen sie in Verbindung mit den Unterstüßungsgesellschaften, den friendly Societies. Die erste gesetzliche Regelung dieser Baugenossenschaften geschah i. J. 1836, die letzte 1894. Die Haftpflicht ist meist auf die Geschäftsantheile beschränkt, der Anspruch der Genossen auf den Erwerb oder den Bezug eines Hauses wird meist durch das Loos geregelt. Theilweise haben sich diese Vereine zu Real-Creditbanken der besser gestellten Arbeiter und des kleinen Mittelstandes ausgewachsen, indem sie auf die eingezahlten Geschäftsantheile Vorschüsse geben und Geld leihen. Eine andere Form solcher Gesellschaften nennt sich Land and building Societies. Auch sie verbinden das corporative Prinzip mit der Verloosung, sammeln regelmäßig kleine Anzahlungen ihrer Mitglieder, kaufen große Grundstücke (estates), parzellieren sie, bauen Häuser darauf

und verlosen sie als Prämie unter die Mitglieder. Der Hausbau geschieht als Großunternehmung mit allen Vortheilen derselben. Ehe das Wahlrecht allgemein war, wurden solche Gesellschaften vielfach von den politischen Parteien gegründet, um durch Schaffung zahlreicher Grundbesitzer, die als solche dann das Wahlrecht zum Parlamente hatten, die Macht der Partei zu stärken. Im Allgemeinen aber hat sich diese Art von Baugesellschaften wenig verbreitet. Auch die erstere Art hat sich nur im eigentlichen England entfaltet, in Schottland wenig, in Irland fast gar nicht.

Auf dem Gebiete des gemeinnützigen Wohnungsbaues haben in England auch die Consumvereine, die sehr stark verbreitet sind, vieles geleistet, indem sie ihre Erübrigungen und die Spareinlagen der Mitglieder hiefür verwendeten. Diese Spareinlagen werden vielfach auf indirektem Wege durch Rabatte an Consumbezügen erworben. Bis jetzt haben 224 englische Consumvereine 24000 Häuser erbaut mit einem Gesamtaufwand von 104 Millionen Mark. Dazu haben sie ihren Mitgliedern vielfach hypothekarische Vorschüsse zum Erwerbe von Häusern gegeben.

Wenn auch diese Vereinigungen viel Gutes wirken und im Laufe der Zeit vielen Tausenden von Arbeitern eine eigene gesunde Wohnung verschafft haben, so hat doch in ihrem Geburtsland die reine Selbsthilfe ebenso wenig einen nennenswerthen Einfluß auf die Lösung der Frage geäußert, wie in Deutschland.

Kapitalistische Baugesellschaften und Stiftungen. England zeichnet sich nicht bloß durch umfassende Wirksamkeit der Gemeinden in Vernichtung schlechter und Erbauung gesunder Wohnungen aus, sondern auch durch eine großartige Thätigkeit Privater auf diesem Gebiete. Wenn Gemeinden wie London, Birmingham, Manchester, Glasgow u. a. große Häuser und selbst ganze Stadttheile bauen und vermietthen, so geschieht dies hauptsächlich, um die Privatthätigkeit zur Errichtung billiger und gesunder Wohnungen anzuregen. Daher stellt die Stadt auch die Miethpreise so, daß die landesübliche Verzinsung erübrigt. An sich schon wäre es ein unhaltbares Unternehmen, die Wohnungen für die große Menge der Bevölkerung unter den Selbstkosten abzugeben. Ein noch größerer Schaden würde aber dadurch entstehen, daß das Privatkapital von der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses verdrängt würde. Schafft die Gemeinde inbezug auf Bau und Ausstattung der Wohnungen einen

festen Maßstab, wie ihn die Bedürfnisse der Gesundheit und Sittlichkeit verlangen, so veranlaßt sie dadurch die Privaten, diesen Maßstab ebenfalls einzuhalten. Durch wirthschaftliche Bemessung der Miethe aber hält sie den Privaten die Möglichkeit offen, hiebei auch ihren Nutzen zu finden, allerdings nicht mehr, wie früher so häufig, durch wucherische Ausbeutung des Bedürfnisses der Minderbemittelten, sondern in gesetzlich und sittlich berechtigter Weise. Nachdem einmal unzweideutig gezeigt war, daß die Errichtung von Arbeiterwohnungen eine gute und sichere Verzinsung gewährt, haben große Privatgesellschaften derartige Bauten in die Hand genommen. *) Der Versuch, die Häuser auf 99 Jahre zu verpachten, hat sich nicht bewährt. Bei so langer Frist mußten die Pächter wechseln und dies geschah häufig unter der Form des Verkaufs. Auch hatte man die Seßhaftigkeit selbst der gut bezahlten Arbeiter überschätzt. Wenn ein Miether seinen Platz wechselte, so gab er das gepachtete Haus gegen Bezahlung einem andern, was bei der großen Nachfrage, in welcher gerade diese Wohnungen standen, ein gutes Geschäft war. Diese Mittelpersonen verpachteten das Haus in spekulativer Weise, die Folge war Ueberfüllung und Verderb der Wohnungen, so daß der gute Ruf der Anlage und ihre erziehlische und sittliche Wirkung auf die Arbeiterschaft Noth litt. Die Baugesellschaft hatte durch die lange Dauer der Verpachtung die Oberaufsicht zu sehr aus der Hand gegeben, siekehrte daher wieder zum System der einfachen Vermietlung zurück, wobei sie im Interesse der Miether die Einhaltung der gesundheitlichen und sittlichen Bedingungen strenger überwachen kann.

Auf dem Lande und in den Kleinstädten baut man in der Regel Einfamilienhäuser (cottages) mit einem Vorgärtchen. In den Städten dauerte es lange Zeit, bis man sich wenigstens theilweise von der Miethkaserne (associated dwelling) ablöste und überhaupt in bezug auf Herstellung der Pläne, Ausführung des Baues und Hausverwaltung genügend Erfahrungen gesammelt hatte. Wenn nicht die Bodenpreise es gerade verbieten, baut man jetzt selbst in den innern Stadttheilen jeder Familie eine Wohnung für sich. Dies geschieht durch das self contained house. Es kostet allerdings 18 bis 25 Prozent mehr wie die Miethkaserne, aber in dem cottage-flat hat man die Form gefunden, um einer größeren Anzahl von Familien für sich ab-

*) Einen Ueberblick über diese Gesellschaften gibt Oppenheimer „Wohnungsnoth etc. in England“ S. 106 ff.

geschlossene Wohnungen zu errichten und doch durch Aufsetzung von 1 oder 2 Stockwerken, jedoch mit gesonderten Treppenhäusern, den Boden wirtschaftlich auszunützen. Besonders sparsam wird die Verwaltung geführt. Die Ueberwachung der Hausordnung, die Einziehung der Miethpreise und die untergeordneten Angelegenheiten der Hausverwaltung werden kostenlos durch einige Miether besorgt. Besonders viel wird gespart, wenn die Verwaltung mit Strenge darauf sieht, daß die Miether verdorbene oder verlorene Gegenstände auf ihre Kosten ersetzen müssen. Sie werden dadurch zur sorgsamten Pflege der Wohnung veranlaßt. Die wöchentliche Einammlung des Miethzinses nöthigt den Arbeiter, seine Bedürfnisse rechnerisch einzutheilen. Die Vortheile solcher Wohnungen sind für ihn so groß, daß er sich leicht dieser kleinen Nöthigung sowie den andern Obliegenheiten des Hausmiethers unterwirft; denn für jeden, der sich dieser Vortheile persönlich unwürdig zeigt, sind genug andere Bewerber zur Stelle. Diese Gesellschaften haben bewiesen

„daß die private Initiative im Stande war, einer nach Abertausenden zählenden Arbeiterchaft gesundheilich einwandfreie Wohnungen zu errichten, die nicht bloß für den qualifizirten Arbeiter, sondern auch für den regelmäßig beschäftigten und mit ungefähr 20 Shilling pro Woche entlohten Tagelöhner erschwinglich sind; daß diese Arbeiterwohnungen dem privaten Kapital eine Verzinsung von 4 bis 4½ und 5 oder noch mehr Prozent gewähren und demnach nicht bloß eine hervorragende sichere, sondern auch eine bei den englischen Geldverhältnissen sehr gewinnbringende Anlage bedeuten.

„Für den Arbeiter selbst sind die Vortheile unverkennbar, die die Wohnungen dieser privaten Gesellschaften bieten. Er hört auf, das Ausbeutungsobjekt für jene Sorte von Hausbesitzern abzugeben, die ihm den letzten Heller, den er zu verdienen vermag, erbarmungslos auspressen, um ihn dafür in dunkeln und feuchten Räumen, an deren Ausbesserung niemals gedacht wird, verkommen zu lassen und ihn, sobald seine Familie wächst oder ein anderer mehr zu zahlen verspricht, rücksichtslos auf die Straße zu setzen. Er sieht sich einer Verwaltung gegenüber, die, so hartnäckig sie auf pünktlicher Bezahlung der Miete, wie auf ihren übrigen Rechten besteht, doch für die Bedürfnisse seines leiblichen und sittlichen Wohles Verständniß besitzt und ihm die Möglichkeit gibt, seine Kinder zu gesunden und ehrlichen Menschen zu erziehen. Freilich werden manche Beschränkungen hart empfunden, die das Bewohnen solcher Gesellschaftsgebäude auferlegt. Die Aufnahme von Logiergästen wie jede Aftervermietung ist grundsätzlich verboten. So vermag der Miether nicht wie bisher den Miethzins auf andere abzuwälzen, er muß, um ihn pünktlich aufzubringen, regelmäßig zur Arbeit gehen. Die Anzahl der Personen, die ein Zimmer bewohnen, ist, um jede Ueberfüllung zu vermeiden, beschränkt, ein gewisses Maß von Ordnung und Reinlichkeit wird unnaheichtlich von jedem gefordert. Aber der Arbeiter lernt auch einsehen, daß Beschränkungen solcher Art nicht bloß im Interesse der Gesamtheit liegen, sondern gar bald auch auf seinen persönlichen Vortheil hinaus laufen müssen. Er vernimmt nicht bloß in den Versammlungen seiner Genossen, daß die verbesserte Wohn- und Lebensart ihm viele Krankheitstage

während des Jahres erspare, ihm eine längere Lebensdauer, seinen Kindern ein verbessertes Dasein in Aussicht stelle, er hört und sieht täglich am nächsten Nachbar, mit dem ihn Abends die gesellige Unterhaltung vereinigt, wohin verbesserte Lebensbedingungen zu führen vermögen. Er sieht, wie dieser, der schon mehrere Jahre im Hause lebt, seine Wohnung den vermehrten Bedürfnissen entsprechend etwas weiter auszuweihen vermochte und doch am Ende jeden Jahres seine kleinen Ersparnisse aufzuweisen hat. Er lernt das neue Behagen schätzen, am Abend mit Weib und Kindern in einem reinlichen Raume, der ihnen allein gehört, von der Arbeit auszurasen und ungestört der Nachtruhe pflegen zu dürfen. Die Anziehungskraft des public house (Wirthshauses) wird in dem Maße geringer, in dem das eigene Heim ihm vertrauter wird. Die Kinder, für die bisher die Straße nicht nur der gewohnte, sondern thatsächlich häufig der empfehlenswerteste Aufenthalt war, da sie dort wenigstens frischere Luft und etwas Sonnenlicht, das sie in den Wohnungen stets vermissen mußten, genossen, erfreuen sich nun mit ihren Gespielen auf den großen freien Höfen der Anlagen, wo sie unter der Aufsicht der Mutter sind. Auch ist die öffentliche Schule nahe, und es bedeutet keinerlei Opfer mehr für die Eltern, sie regelmäßig dahin zu senden. Der beste Beweis für die Werthschätzung, deren sich die Gebäude jener Gesellschaften seitens der Arbeiterbevölkerung erfreuen, ist der Umstand, daß leerstehende Wohnungen in diesen eine Seltenheit sind.“*)

Noch sind einige Stiftungen zu erwähnen, welche Arbeiterwohnungen erbauen. Am bekanntesten ist die des Bankiers Peabody. Ein geborener Amerikaner († 1869), erwarb er in London ein ungeheures Vermögen und machte damit sowohl in seiner Heimath wie in London große Stiftungen für Arbeiterhäuser. Das Vermächtniß betrug für London 10 Millionen Mark. Die Stiftung — Peabody Trust — umfaßt jetzt ein Gesamtvermögen von 24 Millionen. In verschiedenen Stadttheilen Londons stehen im ganzen 24 Blocks (Peabody Buildings) mit 5121 getrennten Wohnungen und, abgesehen von den Nebenräumen, 11637 Zimmern. Von den Wohnungen sind 841 einzimmerig, 2412 (47 pCt.) zwei-, 1167 drei- und 100 vierzimmerig. In diesen Räumen wohnen ca. 20,000 Menschen. Der durchschnittliche Wochenverdienst eines in den Gebäuden untergebrachten Familienvaters ist 1 Pfd. 3 Schill. 1 Pf., die Durchschnittsmiethen einer Wohnung 4 Schill. 9³/₄ Pf., also etwas über $\frac{1}{5}$ des Wochenverdienstes, die eines Zimmers 2 Schill. 2 Pf. in der Woche. Dabei ist die freie Benützung des Wassers, der Badezimmer und Wäscherei inbegriffen. Wenn auch die Wohnungsichtigkeit zwölfmal so groß ist wie die des übrigen London, so ist die Sterblichkeitsziffer 14,7 pro 1000, d. h. 4 ‰ geringer als in der übrigen Stadt. Die Kindersterblichkeit bleibt gar um 52 ‰ hinter der allgemeinen Zahl Londons

*) Oppenheimer, Wohnungselend u. in England S. 113.

zurück. Die Miethpreise sind so gestellt, daß die Stiftung wachsen und immer neue Wohnungen für die Minderbemittelten errichten kann. Eine andere größere Stiftung, die in London Arbeiterwohnungen baut, ist der Guinness-Trust.

Wirksamkeit der Nächstenliebe. Neben den Stiftungen und Baugenossenschaften ist auch die Privatwohlthätigkeit in London bestrebt, die Wohnungsnoth zu lindern. Die christliche Nächstenliebe der verschiedenen Confessionen und Denominationen ist ununterbrochen in Thätigkeit, doch wird nur wenig von dem Heldenmuthе gesprochen, der hier geübt wird. In den letzten Jahren ist die Heilsarmee sehr thätig. Sie will dem Arbeitslosen und Elenden Nahrung, Kleidung, Unterkunft und alsdann Arbeit verschaffen, die für ihn paßt; wenn er sich in diese eingelebt hat, soll ihm Gelegenheit gegeben werden, selbständig im Leben weiterzukommen. Junge Frauen und Mädchen in der Tracht der Heilsarmee begeben sich in die Wohnungen, trotz aller Beleidigungen und Gefahren, denen sie ausgesetzt sind. Sie pflegen die kranke Frau, sie bringen den Kindern zu essen, sie reinigen die Wohnung und machen sie so freundlich, wie nur möglich. Sie richten auch den Mann auf, veranlassen ihn zur Einkehr in sich selbst, und die Heilsarmee verschafft ihm Arbeit. Zwar werden noch immer ihre Sendboten beschimpft und verspottet, von den Fenstern aus mit Murrath beworfen, aber sie kämpfen doch ihren Kampf und wer von den Armen in Noth ist, sucht und findet Hilfe jeder Art, Obdach, Nahrung und Arbeit bei der Heilsarmee. Dieselbe Verbindung von sittlicher und wirthschaftlicher Hebung, wie sie ja allein richtig ist, hat auch Oktavia Hill zur Grundlage ihrer Thätigkeit gemacht. Als einfache Lehrerin begann sie 1864 ihr Werk, als noch jede wirksame Hilfe der Gesetzgebung fehlte. Sie nahm sich der Verwahrlosten an, besuchte die Wohnungen, um im Auftrag der Hauseigenthümer den Miethzins wöchentlich zu erheben, knüpfte dadurch persönliche Beziehungen mit den Miethern an, erwarb ihr Vertrauen und begann dann auf sie einzuwirken. Später baute sie selbst mit Geldern, die sie zumeist lieh, einige kleinere Häuser und dehnte ihr Werk immer weiter aus. Den Miethern ist sie Freundin und Erzieherin, sie verlangt Ordnung, Ruhe und Reinlichkeit in der Wohnung. Wer sich nicht fügt, wird ausgewiesen. Für jedes Zimmer wird jährlich eine bestimmte Summe zur Ausbesserung angesetzt. Wird sie nicht verbraucht, so kann der Miether nach seinem Wunsche damit die Wohnung

verbessern. Sowohl durch dieses Verfahren wie durch die Strenge, mit der Octavia Hill auf Innehaltung einer guten Hausordnung sieht, aber auch durch die Güte, mit der sie sich den Armen widmet, hat sie die Rohheit und Rücksichtslosigkeit, in der die Miether meist aufgewachsen und zu leben gewohnt waren, gehoben. Auch sie geht von dem Grundsatz aus, daß die Miether gesunde und billige Wohnungen, aber keine Almosen, die leicht demoralisiren, erhalten, also die Wohnungen entsprechend bezahlen sollen. Octavia Hill hält den Miethpreis auf etwa 1,5—2,75 M., während er sonst für die meist schlechten Wohnungen 2,5—3 M. ist. Dabei verzinzen sich die Häuser noch zu etwa 4 pCt., ein Ergebniß, das wesentlich dem Mangel an Mittelspersonen, der Pflege der Wohnungen durch die Miether und der pünktlichen Einhaltung der Zinszahlung zu danken ist. Viele Grundbesitzer und Privatgesellschaften haben Octavia Hill die Verwaltung ihrer Häuser übertragen und sie hat einen ganzen Stab von Helferinnen herangezogen, die opferfreudig an ihrem Werke mitarbeiten.

Was vermag aber das alles gegen die ungeheure Noth und das Massenelend in England! Die Stadt London hat bis jetzt ungefähr 60 Millionen zur Linderung der Wohnungsnoth ausgegeben. Die Privatthätigkeit dürfte die gleiche Summe verwendet haben, und doch sind mit diesem Gelde erst etwa 120,000 Personen menschenwürdig untergebracht — ein Tropfen Wasser in das Meer gegossen gegenüber den 6 bis 7 Millionen Einwohnern der Riesenstadt. Was bis jetzt erreicht wurde, kann also nur als Anfang einer noch ausgedehnteren planmäßigen Bekämpfung des Massenpauperismus im Wohnungswesen betrachtet werden.



Die Wohnungsfrage in Deutschland bei den Regierungen und Parteien.

Mittelalterliche Wohnungszustände. Soweit die Wohnungsfrage ihre Hauptursache in der Zusammendrängung zahlreicher Menschen auf engem Raum bei mangelnder sozialer Fürsorge hat, bestand sie schon im Alterthum und Mittelalter. Im Alterthum kümmerte sich aber Niemand um die Lage des verachteten und besitzlosen Volkes, das Mittelalter erzeugte wohl eine soziale Gesetzgebung, aber der Mangel jeglichen Landfriedens verhinderte ihre Ausdehnung, so weit diese nöthig gewesen wäre, auf das Wohnwesen. Die adeligen Grundherrschaften lagen in ständiger Fehde wegen Landerwerbes und die Mauern der Städte waren meist der einzige Schutz des Landfriedens. Zur Stadterweiterung mußte aber der sichernde Mauerring vorgeschoben werden und weil das nicht häufig geschehen konnte, so rückte man daher enger zusammen und baute in die Höhe. So erwuchsen Zustände, die wir heute noch theilweise in den alten Theilen unserer Städte sehen. Die Straßen waren enge, die Höfe, anfangs groß und geräumig, wurden immer mehr verkleinert oder ganz überbaut, die Häuser hatten vielfach weder genügend Luft noch Licht. Dadurch, daß jede Familie in der Regel für sich im eigenen, wenn auch oft schmalen und engen Hause wohnte, waren aber Sittlichkeit und Gesundheit weniger gefährdet als im Massenmiethhause. Dieses war fast unbekannt. Die Gebundenheit der sozialen und gewerblichen Verhältnisse, verbunden mit der Unkenntniß der Maschinen-Technik, verhinderte das Anschwellen der Städte und damit die Bildung eines Massenproletariats. Die breite Masse der Bevölkerung bildeten die zünftigen Handwerker, denen die staatliche Gesetzgebung Nahrungsschutz und damit eine sichere Existenz gewährte. Mit der Großindustrie war auch das Schlafgängerwesen als soziale Massenerscheinung noch unbekannt. Die Stadt Frankfurt a. M. z. B. zählte noch 1813 nach

der damals aufgenommenen Statistik nur 335 Tagelöhner. Trotzdem waren aus den oben erwähnten Ursachen die Gesundheitsverhältnisse der Häuser und der Städte im Mittelalter sehr ungünstig. Die Straßen waren meist noch ungepflastert, die Leichen der Hausthiere wurden vielfach unter dem Straßenboden eingescharrt, es fehlte häufig an gesundem Trinkwasser, noch mehr aber fehlte die regelmäßige Abfuhr der Haus- und Tagwasser, besonders aber der Abfallstoffe aller Art, was die Brunnen verschlechterte. Die Folge dieser Verhältnisse waren die massenhaften Züge verheerender Seuchen. Dazu kamen häufige große Brände, weil Heiz- und Löscheinrichtungen sehr mangelhaft waren. Wohl finden wir auch im Mittelalter Anläufe zu einer Gesundheitsgesetzgebung, aber sie blieb Stückwerk und litt besonders an dem Mangel richtiger, auf exakter Forschung ruhender Naturkenntniß.

Die Wohnungsfrage in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Ende des 15. Jahrhunderts brach das römische Recht durch, die Religionskämpfe folgten und in engem Zusammenhang mit diesen beiden Erscheinungen siegte der fürstliche Absolutismus. Er theilte seine Herrschaft mit dem Adel, das Volk galt nichts mehr, Besitz und Herrschaft hatten wieder, wie im heidnischen Alterthum, eine absolutistische Stellung erhalten. Der Liberalismus hat dann im 18. und besonders im 19. Jahrhundert den Regierungen das uralte Recht der Völker auf Vertretung wieder abgerungen. Gleichzeitig begann mit dem Entstehen und Wachsthum der neueren Industrie die Wohnungsfrage aufzutauchen. Rodbertus und Andere haben sich damals schon mit ihr beschäftigt, am meisten that das der conservative Sozialpolitiker B. A. Huber und zwar schon in den dreißiger Jahren. Sein Blick war durch Reisen und längeren Aufenthalt besonders in England und Frankreich geschärft, dort hatte er das Wohnungs-Elend gesehen und es auch für Deutschland vorausgeahnt. Er machte bereits auf die ungenügende Zahl der Kleinwohnungen aufmerksam, auf ihre schlechte Beschaffenheit, auf ihre Gefahren für Gesundheit und Sittlichkeit. In der Schrift „Ueber die geeignetsten Maßregeln zur Abhilfe der Wohnungsnoth“ kam Huber zu dem Schlusse, daß die Obrigkeit in gleicher Weise wie sie bei Ueberwachung des Markt- und anderen Verkehrs das Publikum vor gemeinschädlichen, giftigen oder verdorbenen Substanzen zu bewahren habe, auch verpflichtet sei, die Vermiethung und Benützung gesundheitsgefährlicher Wohnungen zu verbieten, in

welchen die leibliche und sittliche Wohlfahrt, zumal der unmündigen Kinder, vergiftet wird. Eingehend behandelte er die Frage 1861 in seiner „Concordia“. Wie er sich damals bemühte, in der conservativen Partei Verständniß für das von der liberalen Partei so eifrig gepflegte Genossenschaftswesen zu wecken, so suchte er auch die Beziehungen zwischen Arbeitsherren und Arbeitern auf Grund der Gemeinsamkeit ihrer Interessen als latente Genossenschaft zu betrachten. Diese latente Genossenschaft, welche das Wesen, aber nicht die Form der Genossenschaft habe, empfahl er auch für die Lösung der Wohnungsfrage in der Großindustrie durch Wohnungsfürsorge der Fabrikanten für ihre Arbeiter. Die nicht stabilen Arbeiter sollten sich zu genossenschaftlicher Selbsthilfe zusammenschließen und Aktienbaugesellschaften für Volkswohnungen sorgen.*) Seine Gedanken faßte Huber dann wie folgt zusammen:

Die Wohnungsverhältnisse der Kleinen Leute sind bereits jetzt eines der größten sozialen Uebel und werden es immer mehr werden, wenn nicht baldigste Abhilfe in großem Maßstabe kommt. Die Ursache des Uebels liegt wesentlich in dem Darniederliegen der Bauindustrie, die einzige Abhilfe des Uebels daher in einer Reform dieser Industrie. Das Mittel hierzu ist die Schaffung einer Concurrenz mit wohlthätiger Einwirkung auf die Produzenten, Consumenten und Vermiether der Wohnungen. Eine solche wohlthätige Concurrenz erfordert keine eigentlichen Opfer, sondern nur ein Kapital, das aber hypothekarisch gesichert ist und sich mit 4 bis 6 pCt. verzinsen wird. Daher sollten zunächst die großen Arbeitgeber in Bezug auf ihre Arbeiter vorgehen, besonders aber sollten sich Baugesellschaften bilden „in vereinter Thätigkeit freier individueller Kräfte zur Erfüllung der jedem Einzelnen und der Gesellschaft überhaupt obliegenden sozialen Pflichten zur Sühnung der schweren Mitschuld aller an der Wohnungsnoth.“ Auch sollten die arbeitenden Klassen zu Baugenossenschaften zusammentreten. Das Privatkapital aber sollte gerade so gut wie in Eisenbahnen, seine Anlage in Aktien von Baugesellschaften suchen und diese sollten durch kleine Beträge den Minderbemittelten zugänglich gemacht werden. „Das einzige wirkliche Hinderniß einer dem Bedürfniß genügenden Entwicklung jener Concurrenz ist der Mangel an richtiger Einsicht und tüchtiger Gesinnung bei der großen Mehrzahl der Wohlhabenderen und Gebildeteren, die ungenügende Vorbereitung der öffentlichen Meinung zu dieser Aufgabe.“ Auch der Staat habe die Verpflichtung, durch Gesetzgebung und Verwaltung die Wohnungsreform zu fördern, besonders auch Gelder dazu zu zeichnen. Als Arbeitgeber aber haben Staat und Gemeinde auch für ihre Arbeiter zu sorgen.**)

Den Hauptwerth legte Huber auf die freie Concurrenz im Baugewerbe und auf deren Entfesselung durch breite Organisation des Kleinwohnungsbaues mittelst einer sittlichen Erhebung der öffentlichen

*) „Concordia“ 1861, Heft 1, S. 55, 56, Heft 3, S. 23.

**) „Concordia“ 1861, Heft 3, S. 47.

Meinung und besonders der besitzenden Klassen. Aber auch in dieser Hinsicht, wie in so mancher anderen, hat sich Huber schwer getäuscht. Die Zeit war zu einer breiteren Inangriffnahme der Frage noch nicht reif, die höheren und besitzenden Stände waren einer umfassenden Opferwilligkeit abgeneigt, meist auch ohne jedes Verständniß für die hohe und besonders auch sittliche Bedeutung der Frage, der Hauptgrund aber, warum auch Hubers Stimme verhallte, lag in der Zeitströmung. Diese wurde immer mehr vom Liberalismus beherrscht und wandte sich daher mit wachsender Schärfe gegen jede Einmischung von Staat und Gemeinde in die wirthschaftlichen Zustände. Huber selbst hat dieser Strömung allzustarke Zugeständnisse gemacht, indem er die Selbsthilfe und die erlösende Macht der freien Concurrenz zu einseitig betonte und die Aufgabe der öffentlichen Gewalt in der oben wiedergegebenen Zusammenfassung seiner Ansichten zu dürftig andeutete.

Die Wohnungspolitik des jungen Liberalismus — laissez faire. Mit dem allmäligen Einflusse auf die Regierungen, wie es besonders durch die Bewegung von 1848/49 gekommen war, erlangte der Liberalismus immer mehr die Herrschaft auf dem wirthschaftlichen und sozialpolitischen Gebiete. Immer mehr wurden Regierungen und der öffentliche Geist von dem Grundgedanken beherrscht, daß Staat und Gemeinde, Gesetzgebung und Verwaltung überhaupt keine aktive Wirthschaftspolitik zu treiben hätten. Fußend auf Adam Smith und seinen französischen Anhängern Say, Bastiat u. s. w. lehrte und verlangte der Liberalismus: die beste Wirthschaftspolitik für Staat und Gemeinde sei, keine Wirthschaftspolitik zu haben, alles gehen zu lassen — laissez faire, laissez aller — und alles „dem freien Spiel der Kräfte“, der „natürlichen Entwicklung“, zu überlassen. Die Gesetzgebung müsse nur alle Schranken, welche sich diesem freien Spiel der Kräfte entgegenstellen, besonders auch die corporative Organisation der produktiven Stände beseitigen und sich dann auf die Erhaltung der äußeren Ordnung beschränken. Für den Staat gebe es weder eine Arbeiter-, noch eine Wohnungsfrage, denn die menschliche Arbeit und die Wohnungen seien ebenfalls bloß Waaren. Die freie Concurrenz und das Privat-Interesse der Einzelnen würden wie überall, so auch auf diesen Gebieten die besten wirthschaftlichen Zustände und damit allgemeines Glück herbeiführen. Der Weg zur Abhilfe von Mißständen sei die wirthschaftliche Selbsthilfe, aber nicht die corporative, sondern die genossenschaftliche, wie sie Schulze-Delitzsch und

die preußische Fortschrittspartei besonders in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts als Allheilmittel mit großem Lärm anpriesen. Das war die wirtschaftliche Auffassung des Liberalismus, die sog. Manchesterlehre. Unter ihrem beherrschenden Einflusse hat der Centralverein für das Wohl der arbeitenden Classen 1865 in seiner Zeitschrift „Arbeiterfreund“, haben besonders die regelmäßigen Congressse der deutschen Volkswirthe, haben ferner die verschiedenen deutschen Genossenschaftstage unter Führung von Schulze-Delitzsch, Parisius und Anderen, wie die soziale Frage, so auch die Wohnungsfrage behandelt. In diesem Sinne schrieb Lette seine kleine Schrift*) über die Wohnungsfrage. Lette erkannte die grundlegende Bedeutung dieser Frage für Familienleben, Sitte und Humanität, verlangte, wie die ganze Richtung, ihre Lösung durch genossenschaftlichen Wohnungsbau mit Uebergang der Häuser in das Privateigenthum der Arbeiter, jedoch ausschließlich auf dem Boden des freien Spiels der Kräfte ohne staatliche Mit- oder Einwirkung. Diese Richtung erwartete (wie auch Lette S. 30) das Heil noch von der Freiegebung des Baugewerbes, von der Herstellung der vollen Gewerbe- und Arbeitsfreiheit und auf diesem Boden durch die reine Selbsthilfe.

Die Manchesterlehre beherrschte bereits in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts die Schulen, die Presse, die öffentliche Meinung und kam ganz zur Herrschaft, als Fürst Bismarck 1870 die Wirtschaftspolitik des Deutschen Reiches ganz dem Liberalismus überließ. Gleichzeitig concentrirten Fürst Bismarck und die herrschenden Parteien ihre ganze Kraft auf den erbitterten Kampf gegen die katholische Kirche („Culturkampf“) und Hand in Hand mit diesem Kampfe — geistig mit ihm enge verwachsen — ging die volle Entfesselung des Kapitalismus. Durch den Wegfall aller früheren Beschränkungen im Erwerbleben, durch die Einführung von Gewerbefreiheit und Freizügigkeit, durch die großartige Entfaltung der Industrie erhielt die Großstadtbildung damals neue mächtige Antriebe. Ungeheure Aufgaben traten an die Stadtverwaltungen und Staatsregierungen heran. Wo früher Tausende in kleinbürgerlicher Sonderexistenz gelebt, wollten jetzt Zehntausende, die von gemeinsamer Lohnarbeit lebten, Platz finden, die Straßen und Häuser wuchsen fast über Nacht aus dem Boden,

*) Lette, „Die Wohnungsfrage“ in der Sammlung gemeinverständlicher Vorträge von Birchow und Holzendorff, Heft 4, 2. Auflage. 1871.

Bebauungspläne sollten gefertigt und Wasserleitungen eingerichtet, große Entwässerungen angelegt, die Abfuhr der Fäkalstoffe geregelt, Schul- und Krankenhäuser, Schlachthäuser und Markthallen erbaut, das Verkehrsweisen in dem stets wachsenden Weichbilde fortschreitend neu gestaltet, eine öffentliche Gesundheitspflege eingerichtet werden u. s. w. — kurz eine Ueberfülle von Aufgaben, hinter welchen Wissenschaft und Praxis nicht nur deßwegen nachhinkten, weil die Entwicklung sich vielfach zu rasch vollzog, sondern noch mehr, weil die politisch und wissenschaftlich herrschende Partei mit der Behauptung unfehlbarer Weisheit immer wieder verkündete: die einzig richtige Wirthschaftspolitik sei die Entfesselung des freien Spiel der Kräfte. Wenn auch entgegen dieser Lehre des liberalen Oekonomismus, den Städten immer neue Aufgaben sich aufdrängten, so blieb gerade die Frage, wie die wachsenden Massen der Minderbemittelten nach den Ansprüchen von Gesundheit und Sittlichkeit, sowie mit Rücksicht auf ihr schmales Einkommen passend unterzubringen seien, den Stadt- und Staatsverwaltungen lange Zeit vollständig fremd. Gerade zu dieser Zeit, da eine planmäßige Wohnungspolitik für Staat und Gemeinde doppelt nothwendig gewesen wäre, standen Staat und Gemeinde, Gesetzgebung und öffentlicher Geist den großen Aufgaben, welche ihnen auf diesem Gebiete erwachsen, verständnißlos und unthätig gegenüber. Die nothwendige Folge war, daß die Volksmassen meist hilf- und mittellos dem Wohnungswucher anheimfielen, wie wir das im Einzelnen in dem Capitel „Zusammenfassung und Ursachen der Wohnungsnoth“ (S. 75 ff.) dargelegt haben.

Stellung der Sozialdemokratie zur Wohnungsfrage.

Während der Liberalismus die schrankenlose wirthschaftliche Freiheit mit ausschließlich wirthschaftlicher Selbsthilfe der Einzelnen verlangte, erstrebte die Sozialdemokratie die ebenso absolute Staatshilfe mit dem politischen Communismus der Produktionsmittel und mit Ausschluß der privaten Selbsthilfe. Als Ausgangspunkt ihrer Beweisführung nimmt die Sozialdemokratie die wirthschaftlichen Grundlagen des Liberalismus, das freie Spiel der Kräfte und die Arbeit als Waare. Aber sie schlußfolgert anders, indem sie sagt: Wenn wirklich der Kaufpreis der Arbeit wie der jeder anderen Waare bloß durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage bestimmt werde, so müsse der Arbeitslohn bei voller wirthschaftlicher Freiheit, „dem freien Spiel der Kräfte“, stets auf diejenige Mindesthöhe sich einstellen, welche durch das zum

Leben, zur Wiedererzeugung und Fortpflanzung der Arbeitskraft notwendige Maaß gegeben sei, — wenn auch unter lokalen und nationalen Schwankungen, je nach den historischen Lebensansprüchen und der Culturhöhe des Volkes. Daher seien Ersparnisse der Arbeiter unmöglich; Consumvereine, Bausgenossenschaften zum Erwerbe eigener Häuser, gewerklche Organisation, überhaupt alle die vielgepriesenen Mittel der Selbsthilfe brächten dem Arbeiter keinen Vortheil, weil der Lohn sehr bald wieder um das, was an Ausgaben erspart werde, fallen müsse. Unter dem gegenwärtigen Lohn-System, das auf dem Privatbesitz der Produktionsmittel beruht, sei daher eine soziale Besserstellung der Arbeiter unmöglich, die Arbeiter müssen sich daher nicht gewerkschaftlich, sondern politisch organisiren, nicht Selbsthilfe, sondern Staatshilfe sei das Lösungswort, das Ziel aber sei Umsturz der bestehenden Wirthschafts- und damit Gesellschaftsordnung, „Expropriation der Expropriateure“, Verstaatlichung der Produktionsmittel u. s. w. Wie für jede andere soziale, so gebe es auch für die Wohnungsnoth in der heutigen Gesellschaftsordnung des kapitalistischen Privateigenthums keine Abhilfe. Die dogmatische Festlegung der Partei in diesem Sinne wurde schon 1872 durch Friedrich Engels vollzogen und seither in zahlreichen Aeußerungen anderer hervorragender Parteiführer festgehalten. Der Grundgedanke ist stets: Die jetzige Wohnungsfrage sei das notwendige Erzeugniß der bürgerlichen Gesellschaft und ihrer kapitalistischen Produktionsweise auf Grundlage des Privatbesitzes der Maschinen, des Bodens, der Häuser und der anderen Kapitalien, sowie des Lohnsystems, das darauf ruht. Ihre Lösung könne die Wohnungsfrage nur finden durch Umwälzung dieser Gesellschaftsordnung mittelst Einführung der sozialdemokratischen Gesellschaftsform, in welcher die Arbeiterklasse selbst die Herrschaft über die Arbeits- und Lebensmittel habe. Dann löse sich auch die Wohnungsfrage von selbst. Als Uebergang zum künftigen glücklichen Zustand werde man dann einstweilen die dringendste Noth dadurch stillen, daß man die Arbeiter in die Häuser der besitzenden Klasse einlege und deren bisherige Inhaber expropriire. Engels wendet sich dabei besonders auch gegen die Bestrebungen größerer Arbeitgeber, für ihre Arbeiter besondere Wohnungen zu errichten; das fehle den Arbeiter an die Scholle und breche die Widerstandskraft gegenüber den Fabrikanten.

Von dieser Auffassung ausgehend, pflegte die Sozialdemokratie Jahrzehnte lang nur die Agitation auf Grund einer allerdings oft

sehr berechtigten Kritik der sozialen Zustände. Man hoffte, wenn man die industriellen Arbeitermassen für sich gewinne und dazu das kapitalistische Wirtschaftssystem des Liberalismus sich frei weiter entwickeln lasse, so werde es in Bälde gelingen, mit oder ohne gewaltfame Nachhilfe, das überkommene gesellschaftliche System zu zertrümmern und den sozialdemokratischen Zukunftsstaat mit Verstaatlichung der Produktionsmittel, damit aber auch das allgemeine Glück herbeizuführen. Immer wieder wurde den Arbeitern gesagt: auf dem Boden der jetzigen Gesellschaftsordnung könne für sie keine Besserung kommen; sie sollten nur sozialdemokratisch wählen; die Entwicklung der kapitalistischen Wirtschaftsweise müsse aus sich selbst zum allgemeinen Zusammenbruch („Kladderadatsch“) führen und dann werde alles Heil kommen. Im jetzigen Klassenstaat sei eine jede wirkfame Reform unmöglich, kleine Reformen aber verzögerten den allgemeinen Krach und schoben damit das goldene Zeitalter des Zukunftsstaates hinaus. In Folge dieser Taktik hat die sozialdemokratische Partei gegen alle Gesetze gestimmt, welche die Lage der Arbeiter verbesserten.*)

Auch in der Wohnungsfrage wurde den Arbeitern mit Berufung auf Engels immer wieder gesagt: in der heutigen Gesellschafts-Ordnung sei eine Heilung der Wohnungsnoth unmöglich, der Zukunftsstaat werde auch das bringen. Zu Beginn der 90er Jahre hat die sozialdemokratische Partei in Berlin durch eine besondere Arbeiter-Sanitäts-Commission eine Untersuchung über die Wohnungsverhältnisse in der Sorauer Straße daselbst veranstaltet. Schippel hat die Ergebnisse in der „Berliner Arbeiter-Bibliothek“ (1893, 3. Serie, Heft 6 und 7) veröffentlicht und sagt zum Schluß (S. 69):

Das erste seien gründliche Wohnungs-Untersuchungen. „Erst wenn dies vorbereitet wird, kann man an den Ernst der herrschenden Classe glauben, die Wohnungsfrage

*) Die sozialdemokratische Partei hat, wie der Abg. Bachem am 3. Febr. 1893 im Reichstage sagte, „gegen die Krankenversicherungsvorlage gestimmt, sie hat gegen die Unfallversicherungsvorlage gestimmt, sie hat gegen die Alters- und Invaliditätsversicherungsvorlage gestimmt und sie hat auch gegen die Arbeiterschutz-Gesetzgebung gestimmt, die wir im vorigen Jahre zu Stande gebracht haben“ (und gegen das Gewerbegerichtsgesetz). „Wenn alle Parteien so gehandelt hätten, wie die sozialdemokratische Partei, hätten wir heute weder Krankenversicherung, noch Unfallversicherung, noch Alters- und Invaliditätsversicherung, noch auch diejenigen Beschränkungen der Arbeitszeit, diejenigen Schutzmaßregeln im Interesse der Arbeiterfamilie, welche unsere Arbeiterschutz-Novelle gebracht oder angebahnt hat“ — noch die Gewerbegerichte. („Bebel u. sein Zukunftsstaat vor dem Reichstage“ — Köln 1893, S. 40.)

ihrer Lösung entgegenführen zu wollen. Wir glauben nicht daran, daß dies innerhalb unserer Wirthschaftsordnung gelingen kann. Alle bisherigen Versuche sind mißlungen, die erforderlichen Opfer sind zu groß und endlich würde die Bourgeoisie selbst durch eine gesunde Wohnungspolitik allzustark finanziell geschädigt werden."

Auf Grund dieser Auffassung sagt das bekannte Erfurter Programm, in dem die Partei 1891 ihre Grundsätze und Forderungen zusammenfaßte, kein Wort von der Wohnungsfrage, obwohl es in 5 Punkten die Forderungen aufzählt, welche die Arbeiter innerhalb der jetzigen Gesellschaftsordnung erheben sollen.

Unter den Führern war es besonders Bebel, der in der sicheren Erwartung, daß nach der Lehre von Carl Marx die jetzige Gesellschaft wegen und mit ihrer Produktionsweise bald verfrachten und der Zukunftsstaat mit dem allgemeinen Glück damit gewissermaßen von selbst kommen müsse, schon vor Jahren diese Katastrophe in nahe Aussicht gestellt und wiederholt von dem bevorstehenden „Gladderadatsch“ gesprochen hat. *)

Friedrich Engels gab seine Darstellung, die heute noch für die dogmatisch-doctrinäre Auffassung der Sozialdemokratie grundlegend ist, 1872 im „Volksstaat“ und dann unter dem Titel „Zur Wohnungsfrage“ im Buchhandel. Es sind zwei Broschüren. Die erste richtet sich gegen den französischen Sozialisten Proudhon, der im Gegensatz zur Sozialdemokratie die Hauptursache der sozialen Noth nicht in der privatwirthschaftlichen Produktionsweise, sondern im Gelde und Zinse erblickte und den

*) In seiner Schrift „Unsere Ziele“, veröffentlicht 1869, S. 45, sagt Bebel: „In der Zeit der Aktion ist es zu spät zu theoretischen Diskussionen. Der Plan des Zukunftsstaates muß bereits vor der Aktion in allen Theilen durchgearbeitet und fertig sein.“ Die Prophezeiungen, wann dieser Zukunftsstaat in's Leben treten werde, hat v. Vollmar zusammengestellt — in Nr. 7 der sozialdemokratischen „Neuen Zeit“ von 1892/93. Sie gehen darauf hinaus, daß der Zukunftsstaat — und mit ihm das allgemeine Glück — durch eine große, vielleicht ganz einfache Revolution binnen weniger Jahre, gewiß aber noch im letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts kommen werde. Vollmar entnahm seine Citate den offiziellen Verlautbarungen der Partei, der „Neuen Zeit“, dem „Erfurter Programm“ und dem sozialdemokratischen Centralorgan „Vorwärts“ in Berlin. Aus solchen Rundgebungen hob Vollmar folgende heraus:

„Die soziale Frage ist die Frage des Jahrhunderts und das letzte Jahrzehnt desselben (des 19. Jahrh.) ist allem Anschein nach berufen, es zu wichtigen Entscheidungen zu bringen. . . . Die Partei, die wie die ansteigende Fluth alle Dämme überbraust, die sich über Land und Stadt ergießt bis in die reaktionärsten Ackerbau-Distrikte, diese Partei steht auf dem Punkte, wo sie mit fast mathematischer Genauigkeit die Zeit bestimmen kann, in der sie zum Herrschen kommt. . . . Die deutsche Sozialdemokratie hat eine Stellung erobert, die ihr binnen kurzer Frist den Heimfall der politischen Macht sichert. . . . Die Ver-

daher Carl Marx 1847 in der Schrift „Misère de la philosophie“ als „reactionär“ abgewandelt hatte. Engels, als Mitglied der Marx'schen Schule, sagt nun: „Für Proudhon ist die ganze industrielle Revolution der letzten hundert Jahre, die Dampfkraft, die große Fabrikation, die die Handarbeit durch Maschinen ersetzt und die Produktionskraft der Arbeit vertausendfacht, ein höchst widerwärtiges Ereignis, etwas, das eigentlich nicht hätte stattfinden sollen. Der Kleinbürger Proudhon verlangt eine Welt, in der jeder ein apartes selbständiges Produkt verfertigt, das sofort ver-

wirklichung unserer Ziele ist so nahe, daß wenige in diesem Saale sind, die diese Tage nicht erleben werden. (Zuruf links: hat Bebel gesagt!) Breche der drohende Weltkrieg aus, so könne derselbe den Sieg in ein bis zwei Jahren (vom Herbst 1891 ab gerechnet) bringen; andernfalls werde die Partei bei den nächsten Wahlen in eine Lage kommen, wo sie jede Regierung zur Kapitulation bringen kann. . . Und wenn die Ereignisse diese Richtung nehmen, wird unsere Partei sich gegen das Jahr 1898 in den Besitz der Macht setzen können.“

Der Abg. Bachem, der diese Aussprüche in der Reichstags-Sitzung vom 3. Febr. 1893 vorbrachte, fügte bei: „Meine Herren, es steht also fest: in Ihrer ganzen Partei herrscht die Auffassung, daß Sie spätestens in diesem Jahrzehnt und „wahrscheinlich im Jahre 1898 zur Macht kommen werden. (Große Heiterkeit.) Dann wird der große Kladderadatsch kommen, von dem Herr „Bebel uns immer unterhält; dann wird die soziale Revolution durchgeführt sein.“ („Bebel und sein Zukunftsstaat vor dem Reichstage“, Köln 1893, S. 45.)

In der Reichstags-Sitzung vom 4. Februar 1893 (stenoogr. Bericht S. 838 A) stellte der Abg. Richter fest, daß Bebel am 13. Sept. (1891) in einer Versammlung zu Nixdorf wörtlich gesagt hat: „Der Kladderadatsch wird rascher eintreten, als irgend einer sich jetzt noch einbildet.“ („Bebel und sein Zukunftsstaat vor dem Reichstage“, S. 63.) Bebel hat aber auch schon bei früheren Gelegenheiten von dem großen Kladderadatsch gesprochen und zwar hatte er ihn zunächst angekündigt für 1889, dann in der Mitte der 90er Jahre, dann für 1898. Die „Freisinnige Zeitung“ in Berlin, Nachtausgabe vom 19. Oktober 1899, enthält darüber einen Artikel „Bebel der falsche Prophet“.

Auf dem Parteitage in Hannover (1899) sagte „Genosse“ Auer: „Erinnern Sie sich an Bebels Reden in Volksversammlungen und im Parlament: ist denn das Wort „Kladderadatsch“, „Zusammenbruch“ nicht vorgekommen? Gewiß. Hat er denn nicht in Privatunterhaltungen und auch mir ungläubigem Thomas gegenüber den Termin, wann die Geschichte passiert, auf's Jahr genau festgestellt? (Heiterkeit.) Er leugnet es nicht und hier im Saal und außerhalb sind klaffische Zeugen die Menge dafür, daß Bebel in seinem Eifer auf andere und mich einredete: ach, du bist ja ein Philister, du glaubst es nicht, dir fehlt ja revolutionäre Energie. (Große Heiterkeit.) Die Scenen sind oft dagewesen; ich habe es nicht geglaubt, daß 1889 alles zu Ende ist (Heiterkeit) und als 1889 prolongirt wurde bis in die Mitte der 90er Jahre (große Heiterkeit), habe ich es auch nicht geglaubt, und als dann Engels und Bebel den Schlußtermin auf 1898 festsetzten (große Heiterkeit), auch da blieb ich der Zweifler und sagte: „Abwarten“. (Offizielles Protokoll des Parteitages der soz.-dem. Partei Deutschlands zu Hannover 1899, S. 210.)

brauchbar und auf dem Markt austauschbar ist. Wenn dann nur jeder den vollen Werth seiner Arbeit in einem anderen Produkt wieder erhält, so ist das der „ewigen Gerechtigkeit“ Genüge geleistet und die beste Welt hergestellt. Aber diese Proudhon'sche beste Welt ist schon in der Knospe zertreten durch den Fuß der fortschreitenden industriellen Entwicklung, die die Einzelarbeit in allen großen Industriezweigen längst vernichtet hat und in den kleineren und kleinsten Zweigen täglich mehr vernichtet; die an ihre Stelle die gesellschaftliche Arbeit setzt, unterstützt von Maschinen und dienstbar gemachten Naturkräften, deren fertiges, sofort austauschbares oder verbrauchbares Produkt das gemeinsame Werk vieler Einzelner ist, durch deren Hände es hat gehen müssen. Und gerade durch diese industrielle Revolution hat die Produktionskraft der menschlichen Arbeit einen solchen hohen Grad erreicht, daß die Möglichkeit gegeben ist — zum ersten Mal solange Menschen existieren — bei verständiger Vertheilung der Arbeit unter alle, nicht nur genug für reichliche Konsumtion aller Gesellschaftsglieder und für einen ausgiebigen Reservefonds hervorzubringen, sondern auch jedem einzelnen damit dasjenige, was aus der geschichtlich überkommenen Bildung an Wissenschaft, Kunst, Umgangsformen u. s. w. wirklich werth ist, erhalten zu werden, nicht nur erhalten, sondern aus einem Monopol der herrschenden Klasse in ein Gemeingut der ganzen Gesellschaft verwandelt und weiter fortgebildet werden kann. Sobald die Produktionskraft der menschlichen Arbeit sich bis auf diesen hohen Grad entwickelt hat, verschwindet jeder Vorwand für den Bestand einer herrschenden Klasse.“

Proudhon's ganzes System, sagt Engels weiter, sei auf den Einzelaustausch aufgebaut, der durch die moderne Industrie immer mehr beseitigt werde. „Daher geht durch den ganzen Proudhonismus ein reaktionärer Zug, ein bald offener, bald versteckter sich aussprechendes Gelüste, die ganze moderne Industrie, Dampfmaschinen, Spinnmaschinen und anderen Schwindel zum Tempel hinauszuerwerfen und zurückzuführen zur alten soliden Handarbeit“ (Seite 12). Engels und mit ihm die neuere deutsche Sozialdemokratie sind dagegen der Ansicht, daß die fortgeschrittene und fortschreitende Industrietechnik eine höhere Kulturstufe darstelle und daß nicht die technische, sondern die soziale Seite dieser Produktionsweise einer Umgestaltung bedürfe. Jetzt lassen die Kapitalisten die gekaufte Arbeitskraft erstens ihren Werth wieder erzeugen, zweitens aber (wie Marx lehrt) einen Mehrwert, der vorbehaltenlich seiner Vertheilung unter die Kapitalistenklasse, in der Hand des Kapitalisten bleibe (Seite 6). Aber gerade diese Vertheilung des Arbeitsertrages solle durch die fortgeschrittene Technik umgewälzt werden. Denn „gerade die große moderne Industrie, die aus dem an den Boden gefesselten Arbeiter einen vollständig befreiten, aller überkommenen Ketten los und ledigen, vogelfreien Proletarier gemacht, gerade diese ökonomische Revolution ist es, die die Bedingungen geschaffen hat, unter denen allein die Ausbeutung der arbeitenden Classen in ihrer letzten Form, in der kapitalistischen Produktion, umgestürzt werden kann. Und jetzt kommt dieser thränenreiche Proudhonist, jammert wie über einen großen Rückschritt, über die Austreibung der Arbeiter von Haus und Herd, die gerade die allererste Bedingung ihrer jetzigen Emanzipation ist (S. 10) . . . Erst das, durch die moderne große Industrie geschaffene, von allen ererbten Ketten, auch von denen, die es an den Boden fesselten, befreite und in den großen Städten zusammengetriebene Proletariat ist im Stande, die große soziale Umgestaltung zu vollziehen, die aller Klassenausbeutung und aller Klassenherrschaft eine Ende machen wird.“

Proudhon wollte die Wohnungsfrage dadurch lösen, daß jeder Arbeiter zum Eigenthümer würde; durch Staatsgesetze sollte der Zins herabgesetzt und allmählig ganz

aufgehoben werden, die Miethc, die der Arbeiter für seine Wohnung bezahlt, würde dann als Kapitalabtragung erscheinen, und im Verhältniß zur bezahlten Miethc würde der Arbeiter einen Eigenthumsantheil an dem Hause erwerben, das er bewohnt. Auf Grund der modernen Freizügigkeit sagt nun Engels: Jeder Arbeiter hätte überall, wo er, wenn auch nur vorübergehend, gearbeitet und gewohnt hat, einen Hausantheil erworben, der aber für ihn nutzlos wäre, denn die Proudhon'sche Tauschbank, welche jedermann für jedes Arbeitsprodukt den vollen Arbeitsertrag auszahlen soll, sei doch aussichtslos. „Die ganze Vorstellung, daß der Arbeiter sich seine Wohnung kaufen soll, beruht wieder auf der Proudhon'schen reaktionären Grundanschauung, daß die durch die Großindustrie geschaffenen Zustände krankhafte Auswüchse sind und die Gesellschaft gewaltsam einem Zustande entgegen geführt werden muß, in dem die alte, stabile Handarbeit des Einzelnen die Regel, und der überhaupt nichts anderes ist als eine idealisirte Wiederherstellung des untergegangenen und noch untergehenden Kleingewerbebetriebs.“ Von diesem Standpunkte aus weist nun Engels auf die Versuche von Fabrikanten und Regierungen hin, die Arbeiter zu Hauseeigenthümern zu machen, und meint: Zweck dieser Maßregel sei, den revolutionären Geist unter den Arbeitern zu ersticken und sie zugleich durch ihren Grundbesitz an die Fabrik, in der sie arbeiten, zu fesseln. Seine eigene Ansicht und die der Sozialdemokratie gibt Engels mit folgenden Worten: „Wie ist nun die Wohnungsfrage zu lösen? In der heutigen Gesellschaft, gerade wie jede andere gesellschaftliche Frage gelöst wird: durch die allmälige ökonomische Ausgleichung von Nachfrage und Angebot. . . . Soviel ist sicher, daß schon jetzt in den Großstädten hinreichende Wohngebäude vorhanden sind, um bei rationeller Benutzung derselben jeder wirklichen Wohnungsnoth sofort abzuhelfen. Dies kann natürlich nur durch Expropriation der Gutsbesitzer, bezw. durch Bequartierung ihrer Häuser mit Obdachlosen oder in ihren bisherigen Wohnungen übermäßig zusammengedrängten Arbeitern geschehen, und sobald das Proletariat die politische Macht erobert hat, wird eine solche durch das öffentliche Wohl gebotene Maßregel ebenso leicht ausführbar sein, wie andere Expropriationen und Einquartierungen durch den heutigen Staat.“ (S. 17.)

In der zweiten Schrift „Wie die Bourgeoisie die Wohnungsfrage löst“ beschäftigt sich Engels mit der Schrift von Dr. Emil Sax, „Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform“ (Wien 1869), welche Schrift gemäß der damals herrschenden liberal-manchesterlichen Auffassung die Lösung der Wohnungsfrage darin sucht, daß jeder Arbeiter Hauseigenthümer werden solle. In der Erreichung dieses Zieles „liege die höchste Stufe wirtschaftlicher Unabhängigkeit“, weil der Arbeiter dadurch „aus der besitzlosen in die Klasse der Besizenden emporgehoben wird.“ Dem gegenüber sagt nun Engels zunächst: daß die Wohnungsfrage „ein nothwendiges Erzeugniß der bürgerlichen Gesellschaftsform ist; daß eine Gesellschaft nicht ohne Wohnungsnoth bestehen kann, in der die große arbeitende Masse auf den Arbeitslohn, also auf die zu ihrer Existenz und Fortpflanzung nothwendige Summe von Lebensmitteln, ausschließlich angewiesen ist; in der fortwährend neue Verbesserungen der Maschinerie u. s. w. Massen von Arbeitern außer Arbeit setzen; in der heftige, regelmäßige wiederkehrende industrielle Schwankungen einerseits das Vorhandensein einer zahlreichen Reserve-Armee von unbefähigten Arbeitern bedingen, anderseits zeitweilig die große Masse der Arbeiter arbeitslos auf die Straße treiben; in der die Arbeiter massenhaft in den großen Städten zusammengedrängt werden und zwar rascher, als unter den bestehenden

Verhältnissen Wohnungen für sie entstehen; in der also die infamsten Schweinefässer immer Miether finden müssen; in der endlich der Hausbesitzer, in seiner Eigenschaft als Kapitalist, nicht nur das Recht, sondern vermöge der Konkurrenz auch gewissermaßen die Pflicht hat, aus seinem Haus-Eigenthum rücksichtslos die höchsten Miethpreise herauszuschlagen. In einer solchen Gesellschaft ist die Wohnungsnoth kein Zufall, sie ist eine nothwendige Institution, sie kann mit sämmtlichen ihren Rückwirkungen auf die Gesundheit u. s. w. nur beseitigt werden, wenn die ganze Gesellschaftsordnung, der sie entspringt, von Grund aus umgewälzt wird.“ (S. 6.)

Engels geht dann auf den Vorschlag ein, den Say und mit ihm die ganze liberale Schule jener Zeit machte, die Arbeiter zu Hauseeigenthümern zu machen. Er sagt: „Für unsere großstädtischen Arbeiter ist die Freiheit der Bewegung erste Lebensbedingung und Grundbesitz kann ihnen nur eine Fessel sein. Verschafft ihnen eigene Häuser, kettet sie wieder an die Scholle und ihr brecht ihre Widerstandskraft gegen Lohnherabdrückung der Fabrikanten. Der einzelne Arbeiter mag sein Häuschen gelegentlich verkaufen können, bei einem ernstlichen Streik aber würden sämmtliche, den betreffenden Arbeitern gehörige Häuser zum Verkauf auf den Markt kommen müssen, also gar keine Käufer finden, oder weit unter dem Kostenpreis losgeschlagen werden müssen. Und wenn sie Käufer finden, so wäre die ganze Wohnungsreform des Herrn Say wieder in Nichts aufgelöst. Er könnte wieder von vorn anfangen.“ (S. 9.) Engels weist noch darauf hin, daß, wenn in einer Gegend jeder Arbeiter sein eigenes Häuschen hat, die Arbeiterklasse dieser Gegend dann frei wohnt, ihre Arbeitskräfte dadurch billiger werden und dies einer Herabdrückung des Werthes der Arbeitskräfte, d. h. des Arbeitslohnes gleichkommt. Der Lohn würde durchschnittlich um den ersparten Durchschnitts-Miethertrag fallen, „d. h. der Arbeiter würde die Miethen für sein eigenes Haus bezahlen, aber nicht wie früher in Geld an den Hausbesitzer, sondern in unbezahlter Arbeit an den Fabrikanten, für den er arbeitet. Auf diese Weise würde die im Häuschen angelegte Ersparniß des Arbeiters allerdings gewissermaßen zu Kapital, aber Kapital nicht für ihn, sondern für den ihn beschäftigenden Kapitalisten.“ (S. 10.) Noch weist Engels darauf hin, wie Say selbst sage, das Cottage-System sei zwar das einzige, wobei der Arbeiter das Eigenthum erwerben könne, dieses System aber sei in den Großstädten unmöglich, dort könne man die Miethkasernen wegen der Bodentheuerung nicht beseitigen. Dagegen sagt Engels (S. 12): „Die bürgerliche Lösung der Wohnungsfrage ist also gescheitert an dem Gegensatz von Stadt und Land, und hier sind wir am Kernpunkt der Frage angelangt. Die Wohnungsfrage ist erst dann zu lösen, wenn die Gesellschaft weit genug umgewälzt ist, um die Aufhebung des von der jetzigen kapitalistischen Gesellschaft auf die Spitze getriebenen Gegensatzes zwischen Stadt und Land in Angriff zu nehmen. Die kapitalistische Gesellschaft, weit entfernt, diesen Gegensatz aufzuheben, muß ihn im Gegentheil täglich verschärfen. Dagegen haben die ersten modernen utopistischen Sozialisten Owen und Fourier dies richtig erkannt, in ihren Mustergebäuden existirt der Gegensatz von Stadt und Land nicht mehr. Nicht die Lösung der Wohnungsfrage löst gleichzeitig die soziale Frage, sondern erst durch die Lösung der sozialen Frage, d. h. durch die Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise wird gleichzeitig die Lösung der Wohnungsfrage möglich gemacht. Die Wohnungsfrage lösen und die modernen großen Städte fort erhalten wollen, ist ein Widersinn; die modernen großen Städte werden beseitigt erst

durch die Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise und wenn dies erst in Gang gebracht ist, wird es sich um ganz andere Dinge handeln, als jedem Arbeiter ein ihm gehörendes Häuschen zu verschaffen. Zunächst wird aber jede soziale Revolution den schreiendsten Uebelständen mit den vorhandenen Mitteln abhelfen müssen und da haben wir schon gesehen, daß der Wohnungsnoth sofort abgeholfen werden kann durch Expropriation eines Theiles der den besitzenden Klassen gehörenden Luxuswohnungen und durch Bequartierung des übrigen Theiles Solange die kapitalistische Produktionsweise besteht, solange ist es Thorheit, die Wohnungsfrage oder irgend eine andere, das Geschick der Arbeiter betreffende gesellschaftliche Frage einzeln lösen zu wollen. Die Lösung liegt aber in der Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, in der Aneignung aller Lebens- und Arbeitsmittel durch die Arbeiterklasse selbst.“ (S. 32.)

Die Vermittlung zwischen Liberalismus und Sozialdemokratie liegt in der christlichen Sozialpolitik, wie sie ihre Vertretung in der Centrumpartei und bei den protestantischen Conservativen findet. Diese Auffassung steht im Gegensatz sowohl zum Liberalismus mit seinem absolut freien Spiel der Kräfte, der bloßen Selbsthilfe und der Nichteinmischung des Staates, wie auch zur Sozialdemokratie mit ihrer communistischen Unterlage und der absoluten Staatshilfe. Sie findet die richtige Lösung in der Mitte zwischen diesen beiden Extremen. Es gilt, im Flusse der wechselnden Verhältnisse jeweils jene Form zu finden, welche das Gleichgewicht zwischen den berechtigten Sonderinteressen des Einzelnen und dem ebenso berechtigten Interesse der Gesamtheit herstellt, welche den Besitzlosen und wirthschaftlich Schwachen gegen wucherische Ausbeutung schützt, ihm den Genuß der allgemeinen Menschenrechte gegen Ausübung der entsprechenden Pflichten sichert und ihm dabei zur Entfaltung der wirthschaftlichen Kräfte der Selbsthilfe die Hand der Gesetzgebung reicht. Das ist Aufgabe von Staat und Gemeinde. Zunächst müssen sie die Gebote der Sittlichkeit und des Rechtes mit ihrer Strafgewalt sanctioniren — denn sonst würden diese Gebote nicht allgemein angenommen werden und damit keine öffentliche Wirksamkeit haben — und dann müssen sie auch durch positive Maßregeln den Minderbemittelten die Selbsthilfe, unter Wahrung der allgemeinen Grundlagen der Gesellschaft, ermöglichen.

Lange Zeit konnte diese Auffassung bei den herrschenden Parteien und den Regierungen keinen Boden fassen. Wer der herrschenden Manchesterlehre widersprach, was er auch sonst sein mochte, wurde

verhöhnt und beschimpft. *) Auf katholischer Seite ließ man sich dadurch aber nicht abhalten, auch die Wohnungsfrage reformerisch ins Auge zu fassen. Der Verband „Arbeiterwohl“, welcher im Jahre 1880 von katholischen Industriellen und Arbeiterfreunden gegründet wurde, hat sich von Anfang an auch mit dieser Frage beschäftigt. Zeuge dafür ist seine Zeitschrift „Arbeiterwohl“, die bereits im zweiten Jahrgang 1882 (Heft 7 und 8) die große Bedeutung der Wohnungsfrage für das leibliche, geistige und sittliche Wohl der Arbeiter betonte und die Bestrebungen zu ihrer Lösung eingehend besprach. Heft 4 des 3. Jahrgangs gab dann ausführliche praktische Winke für Anlage und Einrichtung von Arbeiterwohnungen u. s. w. Auch die weiteren Hefte und Bände dieser Zeitschrift haben die Frage ständig im Auge behalten und nach Kräften gefördert. Die christlich-soziale Auffassung trat zum erstenmal positiv im Reichstage hervor i. J. 1877 durch einen Antrag der Centrumspartei (Graf Galen), als die Partei noch mitten im Feuer des sogenannten Culturkampfes stand. Wenn auch die Wohnungsfrage zunächst hier noch nicht erwähnt wurde (der Antrag forderte öffentliche Sonntagsruhe, gesetzliche Beschränkung der schrankenlosen Gewerbefreiheit, gewerbliche Schiedsgerichte, Arbeiterschutz usw.), so lag der Schwerpunkt des Antrages in der grundsätzlichen Abdrängung des Staates vom Grundsatz der Nichteinmischung in das Wirthschaftsleben und in der Betonung seiner positiven Pflicht, gesetzgeberisch hier einzugreifen, wenn es sich um Abstellung großer socialer Volksnothstände handle. Einstweilen freilich wurde das Auftreten des Centrums von den herrschenden Parteien verhöhnt, aber allmählig kam die Wandlung.

*) Die Unduldsamkeit, mit welcher die herrschende liberale Volkswirthschaft und besonders ihre Vertreter in der Presse und den höheren Schulen auftraten — im stolzen Gefühl, die alleinige und unfehlbare Lösung des sozialen Problems zu besitzen, nannten sie sich mit Vorliebe Volkswirthe oder Oekonomisten — kennzeichnete Schäßle später mit den Worten: „Wie klein war doch die Gemeinde derer, die vor bald 40, 30 und selbst noch 20 Jahren positive Sozialpolitik verlangt haben. Diese aber sind in der Presse und auf den Congressen des nationalökonomischen und politischen Ultraliberalismus im Namen der allein seligmachenden Manchesterdoctrin durch Spießruthen gejagt worden. Ich vergesse es heute noch nicht, wie ich vor bald 25 Jahren wegen der Behauptung, daß außer dem durch die ältere englische Fabrikgesetzgebung schon angeregten Arbeiterschutz und der Wucherbekämpfung zwei große Maßregeln: die allgemeine Arbeiter-Zwangsversicherung und die Wohnungsreform für die Masse der kleinen Leute als die beiden Hebelpunkte für den ersten Ansatz positiver Sozialpolitik großen Styls anzusehen seien — wie ich wegen dieser Behauptung verunglimpft und verspottet, als ein Narr oder Dummkopf, jedenfalls aber als ein Querkopf angesehen wurde.“ (Schäßle, „Nationale Wohnungsreform unter Reichsgarantie“, 1893, S. 1.)

Wandlung in der Wirthschaftspolitik des Liberalismus.

Wenn auch Fürst Bismarck und die Mehrheit des Reichstags, bestehend aus dem Centrum und den Conservativen, im Jahre 1879 in der Zollgesetzgebung den Freihandel beseitigten, so hielten die Parteien des Liberalismus damals noch mit großer Hartnäckigkeit an ihrer überkommenen Wirthschaftspolitik vom freien Spiel der Kräfte fest. Doch hatte der Umschwung bereits begonnen und zwar in den Kreisen der herrschenden Wissenschaft, die bisher mehr oder weniger auf dem Boden der Wirthschaftspolitik des Liberalismus gestanden war. Auf allen Gebieten des sozialen Lebens zeigten sich immer größere Schäden, hervorgerufen einerseits durch den Mangel jedes staatlichen Schutzes der Minderbemittelten und Schwachen, durch den Mangel jedes organischen Eingreifens der öffentlichen Gewalt in die sozialen Verhältnisse, andererseits durch die zunehmende Entfittlichung und Entchristlichung des Volkes. Die wachsende Erkenntniß dieser Schäden rief zunächst eine Reaktion hervor auf den Hochschulen, unter den jüngeren Lehrern und Forschern. Man nannte diese Männer daher *Kathedersozialisten*. Es war eine Reaktion des menschlichen und sittlichen Bewußtseins gegen die entmenschte Auffassung der Volkswirthschaft, ein unbewußter Sieg der christlichen Anschauung. Wir nennen hier nur Schmöller, Brentano, Conrad, Knapp, Engel, Wagner u. s. w., die mehr oder weniger auf dem Boden der Weltanschauung des Liberalismus standen, aber durch die soziale Bewegung in sozialpolitischer Hinsicht von ihm abgetrennt wurden. *) Diese neue Richtung hat dann 1886

*) Die neue Richtung hielt ihre erste Versammlung, einen Versuch konnte man es damals nennen, im Oktober 1872 zu Eisenach. „Die herrschende Richtung ging vom Kapital, und zwar insbesondere von den Interessen des Arbeitgebers aus, die Kathedersozialisten gingen vom Arbeiter aus. Ausgangs- und Endpunkt der Wirthschaft, das war die Meinung, sind nicht die Güter, sondern der Mensch. Die Wirthschaft ist nicht Selbstzweck, sondern hat nur die Aufgabe, dem Menschen die Mittel zu liefern, die ihm unentbehrlich sind, um alle seine Anlagen und Kräfte zur Entfaltung zu bringen. Auch der Arbeiter ist ein Mensch. Auch er hat die Aufgabe, alle seine Fähigkeiten möglichst zur Entwicklung zu bringen. Aber er bedarf dazu der Güter und der Muße. Die Freiheit ist nicht alleiniges Mittel, um diese zu gewinnen, sie ist das Ziel. Und wo es, um den Arbeiter zur allseitig freien Entfaltung seiner Kräfte zu bringen, der Arbeiterorganisation oder des Eingreifens des Staates bedarf, steht dies nicht im Widerspruch mit dem Prinzip der Freiheit, sondern ist die Voraussetzung für seine Verwirklichung.“ (Lujo Brentano in der „Frankfurter Zeitung“ 1897 vom 9. Juli.) In diesem Sinne verfaßte Schmöller einen Aufruf und lud darin alle, welche der sozialen Frage „ethisches Pathos“ entgegenbringen, zu einer Versammlung nach Eisenach ein. Der

als Verein für Sozialpolitik die bereits (S. 1) erwähnten Untersuchungen über die Wohnungsnoth veranstaltet und Verhandlungen gepflogen. Miquel, obwohl damals noch Mitglied der national-liberalen Partei, hatte sich durch die Betrachtung der Thatsachen bereits von deren Wirthschaftspolitik des Gehenslassens losgemacht und erklärte als seine Ueberzeugung:*)

„Diese Mißstände (im Wohnungswesen) haben die öffentliche Aufmerksamkeit seit Jahren lebhaft erregt und die verschiedensten Vorschläge zur Abhilfe veranlaßt. Im Großen und Ganzen beruhigte man sich mit der Erwägung, daß auch hier das Wechselspiel von Angebot und Nachfrage und die naturgemäße Heranziehung der Privatspekulation zur Herstellung neuer Wohngebäude in Folge höherer Miethpreise und der dadurch herbeigeführten Rentabilität der Bauunternehmungen ein sicheres, jedenfalls das einzige Hilfsmittel sei.“ Auf Grund der vorliegenden Untersuchungen sprach Miquel seine Ueberzeugung nun aber dahin aus, „daß die sogenannte natürliche Entwicklung, das heißt, die auf sich selbst angewiesene Privatthätigkeit, auf diesem Gebiete allein nicht genügt, daß auch die einzelne Gemeinde, selbst wenn sie den guten Willen hat, zwar Vieles, aber nicht Ausreichendes leisten kann, und daß endlich die Hilfe der Gesetzgebung in Deutschland ebensowenig wie in England und Frankreich dies der Fall war, entbehrlich ist. . . . Man kann nicht genug betonen, daß auf diesem Gebiete es vor Allem gilt, dem Einreißen von Uebelständen vorzubeugen. Hierzu bedarf es aber des Eingreifens des Staates und der Gesetzgebung, weil das bestehende Recht den Lokalbehörden keine genügende Handhabe giebt und keine bestimmten

Einladung folgten im Oktober 1872 158 Theilnehmer. Die Eröffnungsrede Schmollers klang mit den Worten aus: „Wir verlangen vom Staate wie von der ganzen Gesellschaft und jedem Einzelnen, der an den Aufgaben der Zeit mitarbeiten will, daß sie von einem großen Ideale getragen seien. Und dieses Ideal darf und soll kein anderes sein, als das, einem immer größeren Theil unseres Volks zur Theilnahme an allen höheren Gütern der Kultur, an Bildung und Wohlstand zu berufen, das soll und muß die große im besten Sinne des Wortes demokratische Aufgabe unserer Entwicklung sein, wie sie das große Ziel der Weltgeschichte überhaupt zu sein scheint.“ Verhandelt wurde über die Fabrikgesetzgebung — was in dieser Hinsicht gefordert wurde, ist inzwischen durch die deutsche Arbeiterschutzgesetzgebung vielfach überholt worden — über criminelle Bestrafung des Vertragsbruches — im ablehnenden Sinne — über Koalitionsfreiheit und auch über die Wohnungsfrage, jedoch in wenig krauchbarer Weise. Die Presse des Liberalismus, welche damals die ganze öffentliche Meinung besonders im protestantischen Deutschland beherrschte, fiel über die Theilnehmer jener Versammlung in gehässiger Weise her, wie sie das bereits beim Auftreten Lassalle's gethan hatte und wie sie es in jenen Jahren auch den Katholiken anthat. „Man kann wohl sagen, noch nie (?) ist eine Versammlung ehrenwerther Männer, welche durch nichts als einen ehrlichen Patriotismus zusammengeführt worden waren, in ähnlicher Weise seitens der herrschenden Presse mißhandelt worden, wie die Eisenacher Versammlung 1872.“ (Brentano, „Frankfurter Zeitung“ 1897 vom 9. Juli.)

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1886, Band 30, Einleitung, X.

Pflichten auflegt, und ihre ungerichtete und ungleichmäßige Aktion in allen Fällen lückenhaft und von dem individuellen Ermessen abhängig sein und daher die nöthige Autorität entbehren würde.“ . . . „Auf keinem Gebiete ist es gefährlicher für die Gesetzgebung, den richtigen Zeitpunkt zu verpassen, als auf dem Gebiete der Wohnungsfrage. Nirgendwo ist es schwieriger, eingemurzelte schlechte Gewohnheiten zu überwinden, nirgendwo kostspieliger, bestehenden Uebelständen zu begegnen, als im Bauwesen und in der Benutzung von Wohnungen.“

Die Verhandlungen gipfelten in dem Verlangen nach einem Wohnungsgesetz, das die öffentlich rechtlichen Vorschriften über die Benutzung der Wohnungen und die fortgesetzte Ueberwachung dieser Vorschriften enthalten sollte.

Je mehr der brutal capitalistische, volksfeindliche und pauperisirende Charakter der Politik des „freien Spiels der Kräfte“ hervortrat, desto mehr vollzog sich auch die Schwenkung im politischen Liberalismus. Die Wandlung wurde theils hervorgerufen durch anerkannterwerthe Ueberwindung eines als falsch erkannten Parteigrundsatzes, theils erzwungen durch den immer stärkeren Abfall breiter Wähler- und Volksmassen.*) Durch diese Umkehr wurde erfreulicher Weise ein

*) Der nationalliberale Prof. Dr. Haushofer in München hielt am 1. Mai 1901 im nationalliberalen Verein daselbst einen Vortrag, in welchem er sagte: Die nationalliberale Partei habe sich „von den Anschauungen des Manchesterthums langsam in sozialreformatrischer Richtung weiter bewegen lassen. Als 1878 der preussische Nationalökonom und Statistiker Hans von Scheel sein Buch über die sozialpolitischen Parteien schrieb, konnte er noch die nationalliberale Partei als diejenige bezeichnen, welche am nachdrücklichsten an den Grundsätzen der Freihandelslehre festhielt, welche die geschichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Kräfte bei Seite ließ und keinerlei Concessionen an den Sozialismus machte. Das ist heute wesentlich anders geworden.“ (Augsb. Abendztg. 1901 Nr. 124 vom 6. Mai.)

Auf dem Parteitage der schwäbischen Nationalliberalen in Augsburg am 3. April 1893 sagte Prof. Vogt daselbst: „Wenn wir heute nicht mit Heuchelei und Selbsttäuschung uns bedienen wollen, müssen wir das Zugeständniß machen, daß die liberale Sache in Deutschland stark zurückgegangen ist. Wir spüren, daß die großen Massen des Volkes rechts und links sich von uns abbröckeln und ablösen. Es ist gar nicht zu leugnen, daß diejenige Partei, die wir mit zu den Vorkämpfern für die bürgerliche Freiheit rechnen, manchmal viel zu sehr geschickt hat, dennoch immer und unter allen Umständen regierungsfreundlich zu sein . . . Da ist gar viel unberechtigte Interessenpolitik getrieben worden, da hat man versäumt, diejenigen Interessen des Volkes zu wahren, die absolut gewahrt werden müssen. Ein großes Volk hat ganz verschiedene Berufsarten und jede derselben trägt zum Wohle des Ganzen bei. Es ist vielleicht da versäumt worden, der einen oder anderen derselben vollständig gerecht zu werden. Wir müssen bekennen, daß wir in dieser Beziehung vielleicht alle miteinander einen großen Fehler begangen haben, indem wir demjenigen Stand, der die große historische und politische Unterlage unseres ganzen Volkslebens bildet, dem Bauernstand, nicht genug Rechnung getragen haben. (Sehr richtig,

Boden geschaffen, auf dem nun die verschiedenen Parteien mit Erfolg zusammenwirken zur Abstellung socialer Nothstände, besonders auch in der Wohnungsfrage. Am meisten rückständig sind noch die Vertretungen jener Städte, in welchen die liberal-freisinnige Partei stark vorherrscht. Besonders gilt dies für Berlin, dessen Gemeindeverwaltung in der Wohnungsfrage, in der Verkehrspolitik und in ihrer gesammten Auffassung jede Salbung mit sozialem Oel vermissen läßt. Noch kürzlich hat der städtische Wohnungsausschuß daselbst die Errichtung eines Wohnungsamtes und einer Wohnungsaufsicht abgelehnt. Auf dem letzten hannoverschen Städtetage in Celle wurde

Beifall aus der Versammlung.) . . . Wenn die nationalliberale Partei, d. h. der deutsche Ausschuß derselben, in Berlin zusammenkommt und erklärt: wir verzichten auf ein wirthschaftliches Programm, so erklärt er damit eigentlich seine Absehung. (Bravo, ganz richtig, aus der Versammlung.) Eine solche Partei erklärt damit, daß sie die Verbindung mit den breiten Schichten des Volkes verloren hat. Daran fehlt es uns im (liberalen) Bürgerstand.“ Der Redner wendete sich noch besonders gegen den freihändlerischen „unverzeihlichen Doctrinarismus“ und verlas Zuschriften, die sich für eine Erhaltung und Förderung des gesammten Mittelstandes erklärten. („Augsburger Abendzeitung“, nationalliberal, 1893, Nr. 92 vom 4. April.)

Sechs Jahre später, 1899, stimmte ein großer Theil der liberalen Abgeordneten im bayerischen Landtag gegen die vom Centrum angeregte und durchgeführte Steuerreform, obwohl dieselbe ausgesprochen mittelstandsfreundlich war. Die liberale Partei fiel hier bei principiellen Abstimmungen meist auseinander, weil ihr das einigende und grundlegende sozialpolitische Band fehlt, was ihr Führer Dr. Aub in in der Sitzung vom 25. Februar 1899 mit den Worten maskirte, es gebe in der Partei in wirthschaftlichen Dingen keinen Parteizwang. (Dr. Jäger, die bayerische Steuerreform von 1899, S. 288.)

Der nationalliberale Landtagsabg. Kommerzienrath Reichel in Augsburg sagte bei einem Parteitage daselbst im November 1900: „Eines möge richtig sein, daß die Liberalen eine Zeit lang die Fühlung mit den breiten Massen des Volkes nicht so befaßen, wie vor Jahrzehnten . . . Wir können uns um das Wohl und Wehe der unteren Volksklassen noch mehr kümmern, als dies in der letzten Zeit der Fall gewesen ist, wir können uns bei den Beschlüßfassungen fragen: wie wirkt das auf die großen Massen des Volkes? Wenn wir das anstreben, werden wir wieder Fuß fassen im Volke, wir werden wieder eine liberale Volkspartei werden.“ (Augsburger Abendzeitung, nationallib., 1900, Nr. 321 vom 21. Nov.)

Der nationalliberale Reichstagsabg. Freiherr v. Heyl in Worms sagte im Januar 1900 auf einer Parteiversammlung daselbst: Die nationalliberale Partei hat in vielen Bezirken Deutschlands leider gerade die Unterstützung dieser Stände (Bauern und Arbeiter) verloren, weil sie zu einseitig für die Fabrikanteninteressen eingetreten und von einer Presse vertreten war, die absolut keine Fühlung mit dem Bauer, noch dem Arbeiter, noch dem Handwerker hat. („Neueste Nachrichten“ in München, nationalliberal, 1900, Nr. 17 vom 11. Januar.)

scharfe Kritik geübt an den preußischen Ministerial-Erlassen, die wir noch erwähnen werden. *) Auch auf dem Münchener Rathhause verhinderte der herrschende Liberalismus anfangs jede gemeindliche Thätigkeit auf diesem Gebiete. **)

Wandlung in der Haltung der Sozialdemokratie. Auch in der sozialdemokratischen Partei vollzieht sich eine Wandlung gegenüber der Wohnungsfrage. Jahrzehnte lang hatte diese Partei die Arbeiter durch Hinweis auf den Zukunftsstaat gegen jede Reformthätigkeit von Staat und Gemeinde, gegen jede Selbstmitwirkung dazu und überhaupt gegen jede Selbsthilfe eingenommen. Man braucht durchaus nicht der Ansicht zu huldigen, die Führer der sozialdemokratischen Partei sähen lieber die Fortdauer der jetzigen traurigen Zustände auch im Wohnungswesen als deren Besserung, weil sie in der Unzufriedenheit der Massen die Nährwurzel der Partei erblickten; man kann die

*) „Soziale Praxis“ 1901, Nr. 37, 39.

**) Im oberbayerischen Landrath verlangte am 30. November 1894 die Kreisregierung die Mittel zum Ankaufe eines 34 Tagewerk großen Grundstückes, um dort Arbeiterwohnungen zu errichten. Der Landrath verweigerte die Genehmigung, und der Referent, der nationalliberale Rechtsrath Wolfram, Mitglied der Münchener Stadtverwaltung, begründete im Namen der Mehrheit die ablehnende Haltung mit dem Hinweis darauf, daß ein Bedürfnis für Erbauung von Arbeiterwohnungen nicht bestehe, da in München eine genügende Anzahl billiger Wohnungen vorhanden sei und ein solches Bedürfnis auch für die nächste Zeit nicht vorausgesehen werden könne. Noch im Jahre 1897 bestritt das Statistische Amt der Stadt München, daß ein Mangel an Wohnungen, weder an kleinen noch an großen, bestehe. Sogar der Antrag der Centrumspartei im Münchener Rathhause, eine städtische Untersuchung über das Wohnungswesen zu veranlassen, wurde von der Gemeindevertretung abgelehnt. So konnte die Bodenspekulation, die vorwiegend in den Händen des Liberalismus liegt, vergnügt weiter wirtschaften, die schönsten Gelände wegkaufen und durch Ringbildung die Bodenpreise künstlich steigern. Im Jahre 1899 machten im „Liberalen Verein“ Magistratsrath Barth und der Vorsitzende des Vereins, Fabrikant Seyboth, das Zugeständniß, daß die Centrumspartei auf diesem Gebiete unstreitig das Meiste geleistet habe. Beide sprachen offen aus, daß die liberale Partei hierin sich einer großen Unterlassungssünde schuldig gemacht habe. (Neue Bayer. Ztg. München 1899 Nr. 262 v. 17. Nov.) In einer Versammlung des „freisinnigen Vereins“ zu München am 21. Februar 1899 wies Magistratsrath Barth hin auf das Arbeiterheim im Westende und das Josephshaus in der Au, Schöpfung, die unter Mithilfe von Angehörigen der Centrumspartei ins Leben gerufen, den Arbeitern neben hübschen und geräumigen Versammlungslokalen auch je eine größere Anzahl von entsprechenden Wohnungen bieten. Die Centrumspartei habe sich um diese Sache sehr energisch angenommen, dagegen sei von liberaler Seite auf diesem Gebiete noch gar nichts geschehen. („Münch. Neueste Nachr.“ nationallib., vom 23. Febr. 1899.)

Haltung der Partei auch mit einer, wenn zwar irrigen, so doch ehrlichen Ueberzeugung rechtfertigen — das aber ist sicher, daß die sozialdemokratische Partei durch ihre Haltung den Arbeitern nicht minder großen Schaden gebracht hat, wie die liberale Partei. Hat diese die Staatshilfe, so hat jene die Selbsthilfe ausgeschaltet, diese erwartet alles Heil vom freien Spiel der Kräfte, jene vom Zukunftsstaat. Hätte die sozialdemokratische Partei von Anfang an neben der oft berechtigten Kritik und neben der Agitation auch die Bestrebungen zur sofortigen praktischen Besserung der Verhältnisse energisch aufgenommen, hätte sie die Arbeiter, neben der Sorge für eine andere Sozialordnung und für den Zukunftsstaat, auch zur Selbsthilfe und zur eigenen sittlichen Hebung — denn auch diese ist ein Theil der Selbsthilfe — wirksam erzogen, so hätte sie dem Volke auch im Wohnungswesen großen Nutzen bringen können. So aber hat die Partei den genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht gefördert — nur ganz vereinzelt haben sich ihre Anhänger zu solchem Zwecke zusammengethan — und hat viele Jahre hindurch im Reichstage oder in anderen öffentlichen Körperschaften weder ein staatliches Einschreiten gegen die Wohnungsmißstände, noch eine öffentliche Regelung des Wohnungswesens oder gar öffentliche Hilfe zum genossenschaftlichen Wohnungsbau angeregt.“*)

Auf die Dauer war dieser Zustand ebenso wenig haltbar, wie im Liberalismus. Das wissenschaftliche Gebäude der Sozialdemokratie ist längst erschüttert, die Marx'sche Werththeorie, das sog. eiserne Lohngesetz, die Lehre von der zunehmenden Verelendung der Massen u. s. w. wird in immer weiteren Kreisen der Partei aufgegeben. Das ursprüngliche Verbot, sich an den preußischen Landtagswahlen zu be-

*) Wenn die sozialdemokratische „Rheinische Ztg.“ im Dezember 1900 sagte, „die bürgerliche Gesellschaft hat keinen Finger krumm gemacht, diesen entsetzlichen Mißständen (im Wohnwesen) zu Leibe zu rücken und wird es auch jetzt nicht thun. Sie läßt die sozialen Schäden weiter fressen, bis sie an ihnen zu Grunde geht,“ —

so ist das eine große Uebertreibung, aber ein noch viel stärkerer Vorwurf gegen die eigene Partei. Deren Führer und Mitglieder kennen die traurigen Zustände im Wohnwesen der Arbeiter weit besser, wie die sog. bürgerliche Gesellschaft — und dennoch haben sie zur Abstellung der Mißstände nicht nur nichts gethan, sondern jeden Reformversuch mehr oder weniger leidenschaftlich herabgesetzt, getadelt und bekämpft. Die „Nordd. Allg. Ztg.“ konnte daher Ende April 1899 sagen: „So lange die führenden „Genossen“ noch keinen Finger gerührt haben, um den Arbeitern zu behaglicheren Wohnungen zu verhelfen, steht ihnen auch kein Recht zu, die positiven Bestrebungen der Regierung und der anderen Parteien zu verunglimpfen.“

theiligen, oder bei solchen Wahlen Kompromisse mit bürgerlichen Parteien zu schließen, ist gefallen, das Wort Revolution, den Massen so verständlich, wird durch Evolution (allmälige Entwicklung) ersetzt, auch der Hinweis auf den großen Kladderadatsch und den Zukunftsstaat hat seine Zugkraft verloren. Gleichzeitig mit dieser inneren Wandlung der Partei trat auch — in gegenseitiger geistiger Wechselwirkung — eine äußere Nöthigung, sich mit praktischer Reformarbeit zu beschäftigen, immer mehr an dieselbe heran. Zuerst geschah dies in Süddeutschland, wo das Wahlrecht der Sozialdemokratie leichteren Zutritt in die Staats- und Gemeindevertretungen gibt und die Rücksicht auf die Wähler ihr daher die praktische Reformthätigkeit allmälig geradezu aufdrängt. Die nächste Folge war häufiger Zank zwischen den opportunistischen Reformern, die mehr in Süd-, und den alten Revolutions-Doctrinären, die mehr in Norddeutschland sitzen, aber die Verhandlungen auf den großen Parteitagen zu Hannover und Mainz haben gezeigt, daß die Alten es auf eine Kraftprobe mit den Jungen nicht ankommen lassen dürfen. Das Verlangen, sich nicht länger von dem Phantom des Zukunftsstaates narren zu lassen, sondern bereits auf dem Boden der heutigen Gesellschaft die Lage des Volkes zu verbessern, dringt allmälig durch. Bisher war alles, was die Arbeiter durch eigene Thätigkeit gewerkschaftlich oder genossenschaftlich an besserer Lebenshaltung und an wirthschaftlichen Erfolgen überhaupt erreicht haben, mit Verleugnung der ursprünglichen sozialdemokratischen Grundsätze erreicht worden, wie auch alles, was in den Volksvertretungen, besonders im Reichstage, gesetzgeberisch zum Wohle der Arbeiter geschaffen worden, gegen die Stimmen der Sozialdemokraten zu Stande kam. Zum ersten Male haben diese im Reichstage im Jahre 1900 bei Reform der Arbeiterversicherung für Verbesserungen auf dem Boden der heutigen Gesellschaftsordnung gestimmt.

Auch in der Wohnungsfrage hat die Schwentung begonnen. Selbst Singer, einer der Hauptführer der revolutionär-doctrinären Richtung, hat im Frühjahr 1901 im Reichstage seine und seiner Partei Zustimmung zur Bewilligung von 2 Millionen zum Bau von Wohnungen für Arbeiter im Reichsdienste ausgesprochen. Freilich zeigt die Partei in dieser Frage immer noch zwei Seelen.*)

*) Die sozialdemokratische „Deutsche Metallarbeiterzeitung“ von 1897 Nr. 4 sagt in einem Artikel „Wohnungselend in der capitalistischen Gesellschaft“: „Mehr denn fünfzig Jahre sind vergangen, seit Friedrich Engels in seinem großen Werke über „die Lage der arbeitenden Classen in England“ die entsetzlichen Wohnungsverhältnisse in

Diese Zweifelseentheorie der Partei auch in der Wohnfrage zeigt sich besonders in den Programmen für die gemeindliche Thätigkeit, welche die Sozialdemokraten neuerdings aufstellen und welche theils eine Vermittlung beider Strömungen sind, theils das spezifisch

englischen Industriestädten schilderte und gerade ein viertel Jahrhundert ist seit seiner geistvollen Polemik „Zur Wohnungsfrage“ im „Volksstaat“ 1872 verfloßen, in der er den Zusammenhang der Wohnungsmisère mit der kapitalistischen Gesellschaft und die Unzulänglichkeit aller bürgerlichen Reformversuche treffend nachwies.“

Im Dezember 1898 sagte Bebel nach dem sozialdemokratischen „Vorwärts“ in einer Versammlung bei Erwähnung der hannoverschen Versicherungsanstalt, die vier Millionen zum Bau von Arbeiterwohnungen vorgestreckt habe, wörtlich: „Arbeiterwohnungen aber fesseln den Arbeiter, machen ihn gefügig. Die Arbeiter müssen also das Geld, das sie zum großen Theil selber aufbringen, zu ihrer eigenen Versclavung benutzen lassen.“ („Germania“, Berlin 1898, Nr. 283, 11. Dezember.)

Suchen aber dann die Arbeiter sich in einer Weise zu helfen, bei der sie ihre persönliche Unabhängigkeit behalten, also durch Bildung von Baugenossenschaften, wenn auch mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln, so doch in Selbstverwaltung der Arbeiter, so wird auch das getabelt. Als die bayerischen Eisenbahner im Jahre 1899 diesen Weg mit Erfolg begannen, war die sozialdemokratische „Münchener Post“ auch darüber hoch entrüstet und erklärte, die Bildung einer Baugenossenschaft der Eisenbahner sei „ein völlig überflüssiges Unternehmen“, weil „die Bahnverwaltung die Pflicht, selbst Wohnungen für das Eisenbahnpersonal zu errichten, offen anerkannt hat.“ Weiter sagte das Blatt: „Eisenbahner, tretet dafür ein, daß der Staat Wohnungen errichtet, die ihr gegen mäßige Miete benutzen könnt und die für euch nie zu Fesseln werden, weder in politischer noch in wirtschaftlicher Hinsicht!“ („Münchener Post“ 1899 Nummer 3, 2. Blatt vom 4. Januar.) Hätte der Staat aber diesen Weg, den die „Münchener Post“ hiezu vorschlug, beschritten, so würde daselbe Blatt mit Berufung auf Bebel, Singer u. s. f. sicher erklärt haben, die Arbeiter und besonders die Eisenbahner müßte diese Wohlthat ablehnen, um nicht in politische und wirtschaftliche Abhängigkeit zu gerathen!

Louis Cohn, selbst Sozialdemokrat, gibt („Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie“, München, 1900, S. 65) die zwei Seelen in der Partei zu, indem er sagt, „daß die Stellungnahme der Sozialdemokratie in dieser Sache nicht consequent war.“ Cohn weist ferner auf den Widerspruch hin, daß in München im Jahre 1900 „sozialdemokratische Landtags-Abgeordnete Millionen für Baugenossenschaften der Eisenbahnarbeiter bewilligten, während sozialdemokratische Gemeinderathsmitglieder die Abgabe von Bauland zu billigem Preise an einen Verein (gemeint ist der Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse daselbst) ablehnte, in dessen Verwaltungsrath sich Parteigenossen und führende Gewerkschafts-Beamte befinden.“

Die beiden Strömungen in der Wohnungsfrage stießen z. B. zusammen in der Versammlung der sozialdemokratischen Gemeindevertreter der Provinz Brandenburg am 27. Dezember 1900 zu Berlin. (Wir berichten nach dem soz.-d. „Vorwärts“, 1900, Nr. 301.) Es handelte sich dabei um zwei praktische Fragen: wie soll sich die Partei verhalten gegenüber dem Streben der Gemeinden, nur für ihre Arbeiter und nicht für sämtliche dessen bedürftige Arbeiter und Minderbemittelte

Sozialdemokratische ganz fallen lassen. Die Versammlung sozialdemokratischer Gemeindevetreter der Provinz Brandenburg stellte am 27. Dezember 1900 ein solches Gemeindeprogramm auf, welches über die Wohnungsfrage sagt:

Wohnungen zu bauen; wie soll sich die Partei zur Unterstützung der gemeinnützigen Baugenossenschaften stellen? Der Reichstagsabg. Wurm meinte, die Gemeinden sollten zunächst für ihre Arbeiter Wohnungen bauen. Singer wandte sich dagegen und sagte: „Wir kämpfen seit dreißig Jahren für die wirtschaftliche Befreiung der Arbeiter, wir erklären im Reichstage zu dutzenden von Malen die ganzen Wohlfahrts-, Einrichtungen der bürgerlichen Gesellschaft für Schwindel, und hier sollen wir auf einmal den Standpunkt einnehmen, daß die Freiheit der Arbeiter durch städtische Wohnungen nicht beeinträchtigt wird. Wir dürfen nicht die Arbeiter an die Scholle fesseln, ihre Abhängigkeit erhöhen und sie zu willenlosen Objekten in der Hand des Unternehmers machen, ganz gleich, ob die Städte oder Private die Unternehmer sind. Principiell haben wir zu verlangen, daß die Stadt selbst auf städtischem Terrain für die minder begüterten Klassen (also für deren Gesamtheit) Wohnungen baut. Wenn der Wurm'sche Gedanke Tatsache werde, so werde man dazu kommen, den Gemeinden die Errichtung von Consumvereinen zu empfehlen, damit die Arbeiter ihre Bedürfnisse billiger kaufen könnten. „Die Leute sind, wenn sie erst mal in ihren Häusern sitzen, für keine Lohnbewegung mehr zu haben, sie scheiden aus aus dem großen Kampfe, den das Proletariat führt. Das sei ja auch menschlich begreiflich, die Sicherheit stumpfe ab, und bei dem Streben der bürgerlichen Gesellschaft, die Arbeiter mehr und mehr für ihre Zwecke auszubeuten, sind sowohl die Wohnungen für städtische Arbeiter als die Genossenschaftswohnungen ein Mittel, welches wir über uns ergehen lassen müssen, weil wir uns nicht wehren können, daß wir aber keine Ursache haben zu fördern. Wir wollen, daß Wohnungen von der Gemeinde für alle gebaut werden; das ist sozialdemokratisch, alles andere ist vom Uebel.“

Wurm erwiderte: er betrachte es als selbstverständlich, daß die Gesamtheit für die Gesamtheit Wohnungen baue. In praktischer Hinsicht aber sei er jetzt schon dafür, daß die Städte ihren Arbeitern Wohnungen stellen. „Wenn die Stadt für ihre Arbeiter Wohnungen errichtet, so sehe ich darin keine Gefahr für das Selbstbestimmungsrecht der Arbeiter. Derselben Beeinflussung, die ihnen durch städtische Wohnungen droht, sind sie schon jetzt durch Borarbeiter, Kollegen usw., ausgesetzt. Der städtische Arbeiter hat, wenn auch ohne lebenslänglichen Kontrakt, doch zumeist eine dauernde Stellung und kann sein Domizil fester wählen als der Industriearbeiter. Wenn im Kontrakt der Stadt ausdrücklich gesagt wird, und es muß gesagt werden, daß der städtische Arbeiter als Miether keinerlei Beschränkung in politischer und sozialer Hinsicht unterliegt, dann liegt kein Grund vor, weshalb wir nicht für den Bau städtischer Wohnungen für städtische Arbeiter eintreten sollen. Die Gefahr der Beeinflussung der städtischen Arbeiter darf nicht zu hoch veranschlagt werden. Das Selbstbewußtsein der Arbeiter ist so gefestigt, daß auch die städtischen Arbeiter Rückgrat bekommen haben.“ Auch vor den Baugenossenschaften, welche die Sozialdemokratie ebenfalls als Gefahr für die Partei betrachtet, fürchtet sich Wurm nicht. Natürlich dürften die Baugenossenschaften durchaus nicht dahin wirken, daß der einzelne Genossenschaftler selber Bodenpekulant wird dadurch, daß das Haus in sein Eigenthum übergeht. Aber diese Bestimmung finde sich nicht in allen Statuten der Baugenossen

Die kapitalistische Entwicklung der bürgerlichen Gesellschaft schafft auf dem Gebiete des Wohnungswesens Zustände, die für die breiten Volksmassen die schwersten Schädigungen in gesundheitlicher, sittlicher und materieller Hinsicht herbeiführen.

Um eine durchgreifende Aenderung dieser Verhältnisse zu bewirken, bedarf es der Bergesellschaftung aller Produktionsmittel, insbesondere der Loslösung des Grund und Bodens von kapitalistischen Interessen, da diese einzig und allein auf Auswucherung des Grund und Bodens und möglichste Steigerung der Grundrente

schaften. „Als Bedingung für unsre Zustimmung müssen wir fordern, daß die einzelnen Genossenschaftler nicht Besitzer werden oder daß der Genossenschaft wenigstens das Rückkaufsrecht bleibt. Solche Bestimmungen finden sich im Statut von Baugenossenschaften im Hannoverschen. Der immer noch zu viel in unsren Reihen vorhandene Widerstand gegen Bau-Genossenschaften ist unberechtigt. Hier sollen wir dafür eintreten, daß die Stadt solche Genossenschaften durch Gewährung von Grund und Boden, durch Einräumung von Kredit, durch günstige Bedingungen unterstützt.“ Damit wird praktisch etwas erreicht, das auf dem Wege zu unsrem Ziele liegt. Wurm betonte besonders, Singer widerspreche sich selbst, indem er verlange, daß die Allgemeinheit für die Allgemeinheit baue, dabei aber behaupte, daß der Arbeiter, der erst einmal in seinem Hause sitze, für den Klassenkampf verloren sei. Er kenne Verhältnisse im Hannoverschen, wo die Arbeiter, die in Wohnungen von Baugenossenschaften wohnen, für den Klassenkampf nicht verloren seien. Dieselbe Angst habe die Partei vor den Consumvereinen gehabt, und doch seien diese kein Hemmschuh für die Klassenbewegung gewesen. So werde es jetzt mit den Baugenossenschaften und den städtischen Wohnungen für die städtischen Arbeiter sein. „Ich bin überzeugt, in wenigen Jahren wird die Mehrheit der Parteigenossen auf meiner Seite stehen.“ Die Versammlung ging der Beantwortung der beiden obigen Fragen aus dem Wege und nahm als Vermittlung zwischen beiden Richtungen das oben (S. 172) erwähnte Gemeindeprogramm an.

Bald nach dieser Versammlung, wo der Parteiführer Singer erklärte: „Wir dürfen nicht die Arbeiter an die Scholle fesseln, ihre Abhängigkeit erhöhen und sie zu willenlosen Objekten in der Hand des Unternehmers machen, ganz gleich, ob die Städte oder Private die Unternehmer sind, weil die Leute, wenn sie erst in ihren Häusern sitzen, für keine Lohnbewegung mehr zu haben sind, da die Sicherheit abstumpft“ — vertrat das sozialdemokratische Centralorgan in Berlin, der „Vorwärts“, zur Abwechslung wieder den entgegengesetzten Standpunkt. In seiner Nr. 11 vom 13. Jan. 1901 sah er in dem Entschluß der preussischen Regierung, die 530 Hektar große Domäne Dahlem nicht an die Terrainspekulanten auszuliefern, ein Entgegenkommen gegen sozialdemokratische Wünsche und befürwortete lebhaft, daß ein erheblicher Theil der neuen Colonie mit Arbeiterwohnungen bebaut und nur unter dieser Bedingung der Behauung freigegeben werde: die Domäne eigne sich vortrefflich für Arbeiterwohnungen und der Staat müsse mit gutem Beispiel vorangehen. Der „Vorwärts“ schließt: „Wenn im Interesse der Landhausbebauung Polizeivorschriften erlassen werden, so soll der preussische Staat auf seinem eigenen Besitz mit gutem Beispiel vorangehen, um einen wesentlichen Theil des Bodens für Familienhäuser nach dem Bremer Bauplan festzulegen. In Bremen wohnt bekanntlich der überwiegende Teil der Arbeiterbevölkerung in kleinen Häusern für eine oder zwei Familien. Ein solches Einfamilienhaus kostet in Bremen etwa 4000 Mark.“

hinzielen. Innerhalb der kapitalistischen Wirtschaftsordnung ist eine Lösung der Wohnungsfrage für die Arbeiterklasse nicht möglich.

Zur Bekämpfung der auf dem Gebiete des Wohnwesens herrschenden, die Volksgesundheit untergrabenden, die Sittlichkeit gefährdenden Zustände fordern wir von den Gemeinden:

1. Erwerbung von möglichst umfangreichem Grundbesitz.
2. Aufschließung des Grundbesitzes durch Straßen- und Verkehrsanlagen.
3. Verwendung von Gemeindeterrains zur Errichtung von Häusern mit allen den Forderungen der Volkswohlfahrt entsprechenden Wohnungen, welche der Bevölkerung — insbesondere der Arbeiterklasse — zu Miethpreisen zur Verfügung zu stellen sind, bei denen nur die Verzinsung und Amortisation des aufgewendeten Kapitals, sowie die aus der Instandhaltung der Gebäude entstehenden Kosten in Ansatz gebracht werden.
4. Bemessung der Grundsteuer, statt nach dem Nutzungswerth, nach dem gemeinen Werth unter gleichzeitiger Erhebung eines progressiv abgestuften Zuschlags zu der Differenz zwischen dem der Grundsteuer zu Grunde gelegten Werthe und dem wirklich erzielten Kaufpreis des Grundstücks.
5. Aufnahme einer Wohnungstatistik in regelmäßigen Zwischenräumen.
6. Errichtung von gemeindlichen Wohnungsämtern.
7. Aufstellung von gemeindlichen Wohnungsinspektoren.

Um den Gemeindevertretungen die Durchführung dieser Vorschläge zu erleichtern, fordern wir auf dem Wege der Gesetzgebung:

1. Ersatz des Dreiklassen-Wahlsystems für die Gemeindegewählten durch das allgemeine, gleiche, direkte und geheime Wahlrecht.
2. Erweiterung des Zwangsenteignungsrechts der Gemeinden.
3. Völlige Selbstverwaltung der Gemeinden.
4. Aenderung des § 27 des Gemeindeabgaben-Gesetzes in der Richtung, daß den Gemeinden die Einführung einer wirksamen, die Spekulation in unbebautem Grund und Boden verhindernden Bauplaststeuer ermöglicht wird.

Das Gemeindegewahlprogramm der sächsischen Sozialdemokraten, beschlossen am 17. und 18. April 1900 in der Landesversammlung in Dresden, (herausgegeben vom Central-Agitationscomite für Sachsen, Verlag von Karl Sindermann in Dresden) streift die Wohnungsfrage nur kurz in zwei Punkten. Verlangt wird nemlich vom Staate „7. Ausdehnung des Expropriationsrechts der Gemeinden“, von den Gemeinden „9. Gemeinnützige Wohnungspolitik, Vorkehrungen, welche den Wucher bei Verwerthung von Gemeindegelände ausschließen.“

Ausführlicher ist das Gemeindegewahlprogramm der Münchener sozialdemokratischen Partei. Es behandelt in § 8 die Wohnungsfrage und seine einzelnen Forderungen decken sich größtentheils mit dem Programm, welches Louis Cohn als sozialdemokratisches Wohnungsprogramm („Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie“, München, 1900, S. 38) aufstellt. Cohn verlangt:

Wohnungsuntersuchung, Errichtung eines städtischen Wohnungsamtes behufs regelmäßiger Wohnungsinspektion, zur Begutachtung gemeindlicher Maßnahmen, zur Untersuchung der Bauhätigkeit, der Preisbewegung des Baulandes und Wohnungsmarktes, sowie Organisation der Wohnungsvermietung. Abgestufte städtische Bauordnungen (nach Zonen für Geschäfts-, Verkehrs- und Wohnstraßen mit Bekämpfung der Miethkasernen, Verbot der Hinter-Häuser, Begrenzung der Bebauung auf die Hälfte des Grundstückes u. s. w.). Erweiterung des städtischen Enteignungsrechtes (als Hilfsmittel „bei der Blokade der Grundspekulantⁿ gegen die Bewohner der größeren Städte“) mit Zonen-Enteignung und Zwangsumlegung der Grundstücke behufs zweckmäßiger Neugestaltung. Städtische Häuser in eigener Regie der Stadtverwaltung auf dem enteigneten Gelände. Grunderwerbungen in den Außenbezirken, vollständige Einstellung des Verkaufs von Gemeinde-Bauland an Private, statt dessen Verpachtung von Bauland (Bauleihe). Bis hieher deckt sich das Cohn'sche Programm mit dem seiner Münchener Parteigenossen. Er selbst fügt noch bei: steuerpolitische Maßregeln, um dem Steigen der städtischen Grundrente entgegenzuwirken, nemlich Besitzwechselgebühr, Umsatzsteuer, Besteuerung der Baupläze (wodurch die Grundspeculation im Warten auf den durch die soziale Entwicklung erzeugten Mehrwerth gehemmt und zum Bauen genöthigt werden, der organisirte Bodenwucher und die Terraingesellschaften getroffen werden sollen), Besteuerung des Werthzuwachses der Grundstücke.

Das Gemeindewahlprogramm der Hamburger Sozialdemokraten von 1901 verlangt:

Erhaltung und möglichste Vermehrung des gemeindlichen eigenen Grundbesitzes, unbeschränktes Expropriationsrecht des Staates, ein wirksames Wohnungspflegegesetz, Erbauung geeigneter Wohnungen durch den Staat zur miethweisen Ueberlassung an Arbeiter und Unterbeamte, sowie Einschränkung der Boden- und Häuser speculation.

Man wird auch in diesem Programm, wie in dem der Münchener Sozialdemokraten und Cohns, vergeblich nach spezifisch sozialdemokratischen Forderungen suchen. Sie verwerfen ganz die frühere Taktik der Partei, die kapitalistische Gesellschaft sich voll ausleben zu lassen, sondern suchen derselben auf dem Boden der überkommenen Gesellschaftsordnung Schranken zu setzen. Mit Recht wird dabei ein Hauptgewicht auf die Behandlung der Bodenfrage gelegt, aber das Verlangen nach Nationalisirung des Bodens ist verschwunden. Statt dessen wird nur eine sociale Behandlung des Bodens verlangt. Cohn tröstet sich zwar damit, daß er (a. a. O. S. 65) sagt, jede öffentlich rechtliche Beschränkung des Privateigenthums — der Kern der sozialdemokratischen Wohnungspolitik — sei ein Stoß ins Herz der kapitalistischen Gesellschaft. Das ist allerdings richtig. Aber die öffentlich-rechtliche Beschränkung des Privateigenthums ist durchaus nicht eine neue und spezifisch sozialdemokratische Forderung, sondern aus der christlichen Anschauung übernommen. Eine derartige öffentliche bezw. sociale Auffassung des Eigenthums hat im Mittelalter geherrscht und erst durch den Sieg des römischen Rechtes ist der

moderne, besonders von der Volkswirtschaft des Liberalismus gepflegte absolute Eigenthumsbegriff zum großen Schaden der Völker aufkommen und hat allmählig die Gesetzgebung durchdrungen.

Einstweilen versucht die Sozialdemokratie noch, die ganze Wohnungsfürsorge für die Minderbemittelten, da der Zukunftsstaat immer noch nicht kommen will, den Gemeinden zu überweisen, wird sich aber allmählig auch mit der von Staat und Gemeinde unterstützten Selbsthilfe begnügen. Die sozialdemokratische Partei (Singer und Genossen) hat nämlich im Januar 1901 in der Berliner Gemeindevertretung folgenden Antrag gestellt:

„Die Stadtverordneten-Versammlung ersucht den Magistrat um eine Vorlage, durch welche die Errichtung von Häusern mit gesunden und billigen kleinen Wohnungen auf städtischem Terrain schleunigst in die Wege geleitet wird. Die Höhe der Miethen ist so zu bemessen, daß nur die Verzinsung und Amortisation des für die Herstellung der Gebäude aufgewendeten Kapitals, die aus der Instandhaltung der Häuser entstehenden Aufwendungen sowie die Verwaltungskosten in Anrechnung gebracht werden.“

Für den Fall der Ablehnung dieses Antrags wird folgender Eventualantrag gestellt: Die Stadtverordneten-Versammlung ersucht den Magistrat, ihr eine Vorlage zu machen, durch welche Bestimmungen getroffen werden, nach denen städtische Terrains zur Errichtung von Häusern mit gesunden und billigen kleinen Wohnungen im Wege des Erbbaurechts (B. G. B. §§ 1012—17) abgegeben und diese Häuser aus städtischen Mitteln beliehen werden. Die Höhe der Miethen ist so zu bemessen, daß nur die Verzinsung und Amortisation des für die Herstellung der Gebäude aufgewendeten Kapitals, die aus der Instandhaltung der Häuser entstehenden Aufwendungen sowie die Verwaltungskosten in Anrechnung gebracht werden.

Die Vorschläge von Schäffle und Vechler. Fabrikant Vechler und Dr. Schäffle, beide in Stuttgart, haben seit 1892 in verschiedenen Schriften (Siehe Literatur-Verzeichniß im Anhange), theils einzeln, theils gemeinsam eine umfassende Organisation des Wohnungsbaues für das ganze Reich durch ausgiebige Staats- und Reichshilfe angeregt. Auf dem „Evangelisch-sozialen“ Congreß in Stuttgart 1896 haben beide ihre Pläne einer speziellen Konferenz vorgelegt und von dieser einmüthige Billigung erhalten. Die Grundgedanken ihrer Vorschläge sind: Der Staat soll durch wirksame Ausübung der Verkehrs-, Gesundheits- und Sittenpolizei die Hindernisse beseitigen, welche der Befriedigung eines gesunden Wohnungsbedürfnisses der kleinen Leute im Wege stehen. Soweit dann die anderweitigen Mittel und Bestrebungen wohlthätiger Arbeitgeber, die Bemühungen gemeinnütziger Vereine u. s. w. nicht ausreichen — und sie werden dem Bedürfniß der Massen gegenüber

immer Stückwerk bleiben — sollen Reich oder Staat den fehlenden Bankredit vermitteln und zwar durch eine umfassende Organisation des Wohnungsbaues. Dieser Wohnungsbau soll aber nicht kommunistisch sein, das heißt, nicht dem Staate oder den Gemeinden unmittelbar übertragen werden, sondern die ganze Einrichtung soll unter Vermeidung einer selbst nur theilweisen Verstaatlichung des Wohnwesens auf dem Boden der bestehenden Eigenthums- und Gesellschaftsordnung bleiben. Die Wohner sollen die Kosten der Wohnung — Unterhaltung, Zins und Amortisation — selbst decken, soweit nicht Private freiwillig Opfer dafür bringen. Soll aber eine allgemeine nationale Wohnungsreform durchgeführt werden, sollen sozial gesunde und billige Wohnungen für die große Masse der Bevölkerung hergestellt werden, so können die Geldmittel dazu nur vom Reiche oder den Einzelstaaten aufgebracht werden und zwar vermitteltst einer besondern staatlichen Baupfandbriefanstalt — Baubank. Diese gibt Pfandbriefe aus, welche der Staat garantiert und mit deren Erlös die Häuser gebaut werden. Die Gemeinden, öffentlichen Versicherungsanstalten, Sparkassen u. s. w. sollen mit der Baubank nicht in unmittelbare Verbindung treten, sondern ihre Gelder theilweise in diesen staatlichen Bau-Pfandbriefen anlegen, dann wären dieselben mündelsichere Papiere ersten Ranges, sie hätten die Vorzüge der übrigen Staatsobligationen und dazu als Hintergrund die Zinshäuser. Als Regel soll der Wohnungsbau durch freie Genossenschaften ausgeführt werden, welche einen Theil ihres Geldbedarfs, soweit nicht die Stammantheile und Spareinlagen der Genossenschaftler ausreichen, von der Baubank durch Pfandbrief-Ausgabe erhalten und der Bank gegenüber auch für die Tilgung des Darlehens aufkommen. Im Unterschied von gewöhnlichen Hypothekenbanken gehen diese Baubanken mit der Beleihung über die Hälfte des Gebäudewerthes hinaus, wofür sich die Baugenossenschaften und jene Arbeitgeber, welche ebenfalls den Credit der Baubank benutzen, eine ausgedehnte Staatsaufsicht über Bau und Verwaltung gefallen lassen müssen. Wo aber diese freien Bestrebungen nicht hinreichen, wo alle Bemühungen von Privaten, Arbeitgebern, Gemeinden, Vereinen und Genossenschaften das dringende Bedürfniß nach einer genügenden Anzahl gesunder und billiger Wohnungen nicht zu befriedigen vermögen, soll der Staat besondere Commissionen, Baucommissionen, — Generalkommissionen für städtischen Grundbesitz, wie sie Brandts genannt hat — einrichten, und diese sollen im Namen der Allgemeinheit den Wohnungsbau in

ergänzender Weise durchführen und hinsichtlich der Bedürfnisfrage, der Geldbewilligung zc. unter Staatsaufsicht stehen. Die Arbeiter und Minderbemittelten würden diese baukommissionellen Wohnhäuser miethen. In den Miethpreis sind eingeschlossen die Kosten der Instandhaltung, Verzinsung und Verwaltung, die Beiträge zu einem Reservefonds, sowie allenfallige Kapitalktilgung, falls die Miether die Häuser kaufen wollen. Diese Heimzahlungen würden zu weiterer Ausdehnung des Wohnungsbaues verwendet werden. „Um die Miethsverwaltung zu vereinfachen und zu verwohlfeilern und um zur Wohnungsschöpfung zu veranlassen, wären die Kosten für das, was sich kurz als die „kleine Instandhaltung“ bezeichnen läßt, und was überall auch in Privatmiethverträgen auf den Miether fällt, den Miethern der fraglichen Wohnungen ebenfalls zuzuschreiben.“

Die Miethpreise sollen nach Herstellungskosten und Lage der Häuser, nach der geschäftlichen Beliebtheit oder sonstigen Bequemlichkeit der Gegend verschieden sein und „nach dem in der Nachfrage sich kundgebenden Gebrauchswerth“ der Häuser festgesetzt werden.

„Das entspricht nicht bloß dem unveränderlichen Gesetze der Preis- und Tarfbildung, sondern wäre auch durch die Rücksicht auf loyale Konkurrenz mit dem privaten Miethskapital geboten. Wenn heute jeder Kapitalist und Bauunternehmer, jeder Bauspekulant, jeder Arbeitgeber, jede Baugenossenschaft den Eigenthümern schon bestehender Privatmiethhäuser uneingeschränkt Konkurrenz nach dem gemeinen Rechte machen darf, weshalb sollte allein eine wirtschaftlichst durch den Staat vermittelte Wohnungsgenossenschaft der „kleinen Leute“ davon ausgeschlossen sein, den von anderer Seite gar nicht gedeckten Wohnbedarf aus eigenen Mitteln und daher ohne Dazwischenreden von den Rathshäusern aus zu befriedigen?“

Um die Baukassen und auch die Miether gegen vorübergehende Zahlungsunfähigkeit durch Krankheit, Erwerbslosigkeit oder größere wirtschaftliche Krisen zu sichern, würde man der Miethen einen Betrag zuschlagen, der ein Wohn-Sparguthaben des Miethers begründet.

„Es wird dem Inhaber wegen Zinsrückstandes nicht gekündigt, solange der Rückstand den Betrag des Mieth-Sparguthabens nicht erreicht hat. Wenn der Sparinhaber freiwillig auszieht, wird ihm das Sparguthaben zwar auszubezahlen sein, jedoch erst nach Ablauf einer größeren Frist, damit von ihm nicht zu dem Zwecke, über dieses Guthaben zu verfügen, gekündigt werde. Beim Wegziehen in einen anderen Bauprengel könnte das Guthaben, falls der Berechtigte daselbst wieder in Nationalwohnung geht, an die Regiebaukasse dieses Sprengels überwiesen werden. Es würde durch diese Zusatzeinrichtung zwei großen Zwecken gedient: der Abwendung des Verlustes durch Leerstellung für die Baukassen und der Erwerbslosigkeitsversicherung in bezug auf eines der wichtigsten Lebensbedürfnisse „kleiner Leute“ bei Krisen. Trotz dieser vorsichtigen Reservebildung u. s. w. werden die Miethpreise in Folge des niedrigen Zinsfußes für die Baupfandbriefe und der billigen Bauausführung doch so günstig gestellt werden können, daß den Miethern ein wesentlicher Vortheil erwächst.“

Die Baukommissionen für jeden größeren Bezirk bestehen aus einem Vorsitzenden mit Schreiberpersonal, aus zwei von den Ministern der Finanzen und des Innern ernannten Regierungsbeamten, aus Baubeamten des Staates und der Gemeinden, wozu noch 6 bis 8 Vertreter der Berufs- und Interessenten-Kreise kommen, der Gemeinden, Versicherungsanstalten, Arbeiter, Arbeitgeber, Baumeister u. s. w., die sämtlich im Ehrenamte wirken. Aufgabe dieser Kommission wäre, den gemeinnützigen Wohnungsbau nach jeder Richtung hin anzuregen und zu beleben, Vorschläge entgegen zu nehmen und zu prüfen, Auskunft zu geben, den Erwerb billigen Baugeländes und billigen Bankapitals zu vermitteln, die Verteilung und Verwendung dieser Gelder, sowie die Bestimmung über die Wohnungspflege, das Schlafgängerwesen und die Verkehrsfragen, soweit sie mit dem Wohnungswesen zusammen hängen, zu überwachen u. s. w. An der Spitze der Organisation soll ein Reichswohnungsamt stehen, das aber auch durch freie Konferenzen der Landesregierungen und der Wohnungskommissionen der einzelnen Länder ersetzt werden kann.*)

Die Vorschläge von W. Brandts. Landesrath Brandts in Düsseldorf hat 1896 einen umfassenden Vorschlag veröffentlicht, welchen der Verband „Arbeiterwohl“ (Verband katholischer Industriellen und Arbeiterfreunde) auf seiner Generalversammlung zu Schwäbisch-Gemünd am 16. Oktober 1896 als Leitsätze zur Grundlage der Verhandlungen nahm.**) Brandts geht davon aus, daß die Arbeiterwohnungsfrage in Folge der Verschiebung der Bevölkerung in die

*) Als die evangelischen Arbeitervereine, bezw. ihre gesammten Vorstände beim preussischen Ministerium um Unterstützung dieser Vorschläge von Schäffle und Lechler baten, erwiderte das Ministerium: Die Verbesserung des Wohnungswesens bilde fortgesetzt den Gegenstand der Erwägungen der Staatsregierung. „Dagegen stößt die Ausdehnung der Staatsthätigkeit auf ein unmittelbares Eingreifen zur Herstellung guter Wohnungen auf grundsätzliche Bedenken, welche einem näheren Eingehen der Königlichen Staatsregierung auf den Lechler'schen Plan voraussichtlich auch dann entgegenstehen würden, wenn seine Ausführbarkeit besser, als bisher geschehen, dargethan wäre.“ („Neue Beiträge zur nationalen Wohnungs-Reform“ von Schäffle und Lechler, 1897, S. 12.)

**) Die Vorschläge von Brandts sind abgedruckt in der Schrift: „Aufgaben von Gemeinde und Staat in der Wohnungsfrage“ Köln, Bachem 1897, S. 7—12; sowie bei Hise „Die Arbeiterfrage und die Bestrebungen zu ihrer Lösung“ (durch eine kurze Zusammenfassung der Wohnungsmißstände ergänzt), Ausgabe von 1900, S. 154 ff.

Städte und Industriemittelpunkte zunächst eine Frage der Ansiedlung und des Städtebaues sei. Die heutige Art der städtischen Siedelung, das Massenmiethhaus, sei in jeder Hinsicht, sozial, erziehlich, gesundheitlich, polizeilich, rechtlich und künstlerisch, zu verwerfen. Daher schlägt Brandts vor:

Aufgaben der Städte. Sie haben die Stadtbaupläne und Bauordnungen nach jeder Richtung hin so abzufassen, daß für alle Bewohner und auch für die Arbeiter sozial gesunde und billige Wohnungen in Einfamilienhäusern entstehen können — und zwar durch Sorge für weiträumige Bebauung und unterschiedliche Behandlung der verschiedenen Stadttheile in Bezug auf die Bauordnung, die Eintheilung der Straßen in große und mittlere Verkehrsstraßen und einfachere Wohnstraßen, Verbot der großen Miethhäuser in den Wohnstraßen, Begünstigung der Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch sollen für die verschiedenen Häuser, die großen, mittleren und kleinen, Abstufungen in Bezug auf Construction, Material, Treppen u. s. w. zugelassen werden; ferner Bevorzugung der kleinen Häuser, besonders der von Genossenschaften erbauten, bei den Straßen- und Canalkosten, bei der Gebäude- und Umsatzsteuer, der Gas- und Wasserlieferung, der Bauerlaubnis-Gebühr u. s. w. Diese Erleichterungen können auch nach der Art der Straßen (Verkehrs- und Wohnstraßen), oder nach deren Breite oder nach der Größe der Häuser abgestuft werden, wodurch sie auch der Leistungsfähigkeit der Pflichtigen besser angepaßt werden. Die Stadt soll ferner recht viele Straßen offen legen und für ein ausgedehntes Netz von Straßenbahnen im Eigenbetrieb sorgen.

Die Aufgaben des Staates werden nicht, wie bei Schäffle-Vechler, ehrenamtlich, sondern durch besondere Kommissionen ausgeübt, welche nach dem Muster der preussischen Generalkommissionen für ländliche Ansiedelung (Mentengütergesetz vom 7. Juli 1891) Generalkommissionen für städtischen Grundbesitz heißen und auch als Baubanken wirken sollen. Sie haben die städtischen Bebauungspläne und Bauordnungen zu prüfen und ihre Innehaltung zu überwachen, für die Anschließung von zweckmäßig geformtem und möglichst vielem und dadurch billigem Baugelände zu sorgen, die Um- und Zusammenlegung der städtischen Grundstücke zu bewirken, bei der Gesetzgebung darüber berathend mitzuwirken, auf thunlichste Beseitigung des Bau-schwindels und Hebung des Standes der Baunternehmer durch Erlaß von Ortsstatuten hinzuwirken, besonders aber das öffentliche Capital den gemeinnützigen Baugesellschaften zuzu-

wenden, weil das Privatcapital und die Privatunternehmung das Bedürfniß nach billigen, sozial gesunden und hauswirthschaftlich bequemen kleinen Wohnungen bisher bei weitem nicht gedeckt hat und weil die Baugenossenschaften in Ermanglung eines ausreichenden und billigen Credits und einer anregenden und beaufsichtigenden Centralleitung sich bisher nicht genügend entwickeln konnten. Diese Generalkommissionen haben den gemeinnützigen Baugenossenschaften mit Rath und That beizustehen, ihre Thätigkeit nach jeder Richtung hin anzuregen und zu überwachen, besonders aber ihnen den Staatskredit, der jährlich festgestellt wird, zu vermitteln. Die (hypothekarische) Beleihung der Genossenschaften mit diesen Geldern zum Geländekauf und Häuserbau geschieht billigst, etwa zu 3 pCt. Zins und 1 pCt. Amortisation bis zu 7 Zehntel des Werthes, wobei das Beispiel der belgischen Centralsparkasse (S. oben S. 114) in ihrer befruchtenden Thätigkeit vorbildlich sein kann. Dabei könnte man die Thätigkeit einer solchen Baubank vielleicht auch den Invalidenversicherungs-Anstalten übertragen oder diese anweisen, jährlich einen gewissen Theil ihrer Einnahmen, etwa 2 Prozent, à fonds perdu zum genossenschaftlichen Wohnungsbau zu spenden, weil dadurch die Gesundheitsverhältnisse der Arbeiter verbessert würden und eine derartige Invaliditätsverhütung bereits durch die Beiträge der Anstalten zum Heilverfahren eingeleitet ist.

Eine Baugesellschaft wird nach Prüfung aller Verhältnisse und nach Anhörung der unteren Verwaltungs-Behörde durch die Generalkommission als gemeinnützig erklärt mit folgender Wirkung:

1. Sie erhält Anspruch auf den Staatskredit, d. h. auf Beleihung durch die Baubank bis zu $\frac{7}{10}$ des Werthes der Häuser;
 2 und 3. sie genießt Steuer- und Stempelfreiheit seitens des Staates und der Gemeinden, soweit diese solche Vergünstigungen nicht bereits freiwillig geben.

4. Der Stadt- bezw. Landkreis, die Sparkasse des Wirkungsgebietes der Baugesellschaft, sowie jene Berufs-Genossenschaften, deren Betriebe eine gewisse Mindestzahl von Arbeitskräften in demselben Kreise beschäftigen, können durch die Baubank verpflichtet werden, mindestens je ein Zwanzigstel des Stammkapitals der Bau-Gesellschaft zu zeichnen. Sind mehrere Sparkassen vorhanden, so bestimmt die Kreisbehörde den Antheil ihrer Betheiligung. Da die Baubank der Baugenossenschaft $\frac{7}{10}$ leiht, und sich $\frac{3}{20}$ sicher leicht durch den Kreis, die Sparkassen und die Berufs-genossenschaften aufbringen lassen, so

brauchen nur noch $\frac{3}{20}$ des Kapitals durch Private (Arbeitgeber, Arbeiter, Gemeinden u. s. w.) aufgebracht zu werden, um die Baugenossenschaft zu Stande zu bringen.

Gesetzgebung (Wohnungsgesetz) oder Polizeiverordnung haben festzusetzen: Mindest-Vorschriften für Bau, Einrichtung, Zimmerzahl und Nebenräume der Wohnungen, Mindest-Menge von Licht und Luft für jeden Wohner, Verbot ungesunder Wohnungen, regelmäßige Wohnungsaufsicht, wo möglich durch Staatsbeamte — alles in organischem Zusammenhang mit den oben erwähnten Baubanken.

Die nähere Ausführung seines Vorschlags gibt Brandts in obiger Schrift.*) Ueber die jährliche Bedarfssumme stellt er folgende Berechnung an: Wenn die Baubank zunächst nur für den Bevölkerungszuwachs sorgen und die Verbesserung der bestehenden Wohnungen auf anderem Wege erreicht werden soll, so haben wir für die Rheinprovinz in den städtischen Gemeinden (nach dem Maßstabe von 1875 bis 1895) einen jährlichen Zuwachs von rund 50,000 Personen, was 10,000 Familienwohnungen ausmacht. Von diesen wäre etwa die Hälfte von der Baubank zu beleihen. Die Bau-summe dieser Hälfte wäre, die Herstellung einer Familienwohnung zu 4000 Mk. gerechnet, jährlich 20 Mill. Mark. Davon hätte die Baubank $\frac{7}{10}$, also 14 Millionen jährlich aufzubringen. Sie braucht aber nicht so hoch zu gehen, weil das Privatkapital ebenfalls bauen wird und das öffentliche Kapital das private nicht verdrängen, sondern ihm nur bahnweisend und concurrirend, gewissermaßen als Preis-Regulator und Musterbaumeister, zur Seite treten soll. Ferner wird ein Theil der Häuser in Eigenthum übergehen; diese Hypotheken werden allmählig abgestoßen, was jährlich einige Millionen machen wird. Selbst wenn aber die Rheinprovinz oder an ihrer Stelle der Staat jährlich 10 Mill. für den gemeinnützigen Wohnungsbau aufzubringen hätte, so liegt darin nichts Außerordentliches. Die Landesbank der Rheinprovinz, die öffentlichen Credit gibt, vermehrt ihre Darlehen jährlich um etwa 20 Millionen Mark. Das Geld erhielt die Baubank vom Staate auf Grund eines Gesetzes, ähnlich dem, auf welchem die preussische Centralgenossenschaftskasse ruht (Gesetz vom 31. Juli 1895). Wie diese Kasse auf die Ausbreitung des Genossenschaftswesens außerordentlich anregend gewirkt hat, so würde auch eine ähnliche Einrichtung befruchtend auf den Wohnungsbau wirken. Wie jene Central-Darlehenskasse, so soll auch die staatliche

*) Aufgaben von Gemeinde und Staat 2c. S. 51—79.

Baubank keine Wohlthätigkeitsanstalt sein, sondern „ein wirthschaftliches Unternehmen zur Förderung eines socialen Zweckes“ (Minister Miquel am 30. April 1896 im Abg.-Hause). Die Gelder für den gemeinnützigen Wohnungsbau würden jährlich von der Staatsregierung auf Grund jenes Gesetzes bestimmt werden. Der Staat leiht sie aus gegen 3 pCt. Zins (jetzt wohl etwas höher) und 1 pCt. jährliche Amortisation. Unter diesen Verhältnissen wäre jedes Darlehen an eine Baugenossenschaft von dieser in 45 Jahren getilgt. Die Baubanken sollen aber auf schnellere Amortisation sehen. „Auf Grund von Bilanzen gut geleiteter rheinischer Baugesellschaften und auf Grund sonstiger Erkundigungen nehmen wir an, daß eine Baugesellschaft aus ihren Häusern trotz mäßiger Miethen und Verkaufspreise und unter Berücksichtigung von Ausfällen für leerstehende Wohnungen, im allgemeinen einen Brutto-Ertrag von $5\frac{1}{2}$ bis 6 pCt. erzielen kann (wenn die oben erwähnten Erleichterungen für gemeinnützige Baugenossenschaften eintreten, noch mehr). Hieraus wären zu decken 3 pCt. Zinsen, 1 pCt. für Verwaltung, Reparatur und Steuern, $\frac{3}{10}$ pCt. Zuschlag, damit den freiwilligen und Zwangs-Antheilnehmern statt 3 pCt. von ihrem Capital 4 pCt. Zins gezahlt werden können. (Da nur $\frac{3}{10}$ des Häuserwerthes aus Privatkapital besteht, so genügt eine Erhöhung um $\frac{3}{10}$ pCt. des ganzen Häuserwerthes, um das Privatkapital mit 1 pCt. höher zu verzinzen.) Es blieben also für die Amortisation übrig etwa $1\frac{1}{2}$ Prozent. Mit diesen $1\frac{1}{2}$ pCt. zahlen die Baugenossenschaften der Baubank das Darlehen in 38 Jahren zurück. Die Baubank hat das Kapital also schon nach 38 Jahren zurück, während sie es der allgemeinen Staatskasse erst nach 46 Jahren abzuliefern hat. Die Zinsen und Amortisationsquoten der letzten 8 Jahre gewinnt sie also für sich, bezw. sie hat jedes Jahr von Anfang an einen kleinen Ueberschuß zu verzeichnen, den sie als Reservefonds für etwaige Verluste contiren wird“ (S. 67).

Da durch die Zwangsbeziehung der Kreise, Sparkassen und Unfallgenossenschaften vom Privatkapital nur $\frac{3}{20}$ der Bausumme verlangt werden, so würden das bei einem Häuserwerth von 100,000 M. nur 15,000 M. sein. „Auf Kreis, Sparkasse und Berufsgenossenschaft würden je 5000 M. entfallen. Oder anders ausgedrückt: Eine Gesellschaft von 30,000 Kapital kann für 100,000 Mark Häuser bauen, da sie 70,000 M. Hypothek von der Baubank erhält. Die 30,000 M. Gesellschaftskapital werden wie folgt aufgebracht: Privatkapital 15,000 M., also die Hälfte des Kapitals; sodann, so weit nicht noch

mehr Privatkapital gezeichnet wird, Kreis 5000 Mark, Sparkasse 5000 M., Berufsgenossenschaften 5000 M. Im selben Verhältnisse vertheilt sich das Stimmrecht. . . . Durch die gesicherte Theilnahme dieser drei Corporationen, der Kreise, der Sparkassen, der Berufsgenossenschaften, wird auch eine Art Garantie geschaffen für sachgemäße und gute Verwaltung der Baugesellschaften.“ (S. 52, 67, 76, 78.)

Um die Vorzüge der gemeinnützigen Baugesellschaft zu genießen, müssen diese Gesellschaften drei Bedingungen erfüllen: „In ihrer finanziellen Gebahrung müssen sie ihren gemeinnützigen Charakter documentiren in Vorschrift einer Maximaldividende oder Maximalgewinnvertheilung. Sodann müssen sie den statutarischen Zweck haben, nur für das Wohnbedürfniß der kleinen Leute zu sorgen, d. h. also Eigenthumswohnungen bis zu etwa 6000 M., oder Miethwohnungen bis zu etwa 300 M. zu schaffen. (Vielleicht ließe sich dieser Begriff nach der Einwohnerzahl und den Durchschnittsmiethen der Städte abtufen.) Drittens müssen die Baugesellschaften — und das ist die Hauptsache — sich der dauernden Controle der Baubank, bezw. ihres örtlichen Organs in ihrer ganzen Geschäftsthätigkeit unterwerfen. Die Baubank hat die Statuten zu genehmigen, sie kann jederzeit die Geschäftsbücher, die Kauf- und Miethverträge einsehen, die Baupläne prüfen und genehmigen, die Häuser besichtigen, den Generalversammlungen und Vorstandssitzungen mit beratthender Stimme beiwohnen usw. Die Baubank müßte darauf halten, daß die Gesellschaften Reserve- und Leerstellungsfonds anlegen, daß sie Miethsparkassen einrichten, daß sie rechtzeitig große Baugelände kaufen. Vielleicht könnte man der Baubank auch die Genehmigung der Anstellung der Beamten der Baugesellschaft vorbehalten.“ (S. 71.) Unter bestimmten Voraussetzungen könnte man vielleicht den gemeinnützigen Baugesellschaften auch ein Expropriationsrecht an städtischem, im freien Felde gelegenen Baugelände geben. (S. 75).

Mit dem Charakter der Gemeinnützigkeit erwirbt die Baugenossenschaft die oben erwähnten Rechte. Das Hauptrecht aber wäre die Möglichkeit, den Kreis, die Sparkassen und die Berufsgenossenschaften ihres Bezirkes als Zwangstheilnehmer an der Aufbringung der Baugelder zu gewinnen.

Die Vorschläge von Brandts gehen bedeutend weiter als die von Schäffle und Lechler, sie wollen nicht bloß eine allgemeine Inangriffnahme des gemeinnützigen Wohnungsbaues in die Wege leiten, sondern umfassen auch zugleich, was ebenso wichtig ist, die Reform der ganzen städtischen Ansiedlungs- und Bauweise, die Frage der Steuern und Gebühren, die Wohnungsaufsicht und das Enteignungsrecht der Baugenossenschaften, verlangen auch die Einsetzung besonderer staatlicher Behörden, welche nicht bloß wie die Lechler'schen Baucommissionen subsidiär wirken, also nur dort eintreten sollen, wo sich nicht genügend Baugenossenschaften bilden, sondern welche berufsmäßig die ganze städtische Siedelung und das ganze städtische Bau- und Wohnwesen anregen, leiten und dauernd überwachen. Brandts schließt seine Leitsätze (a. v. D. S. 12) mit den Worten:

„Die Wohnungsfrage erscheint nach den vielen Verhandlungen anderweitiger Verbände (Verein für Sozialpolitik, deutscher Verein für öffentliche Gesundheitspflege, Centralstelle für Wohlfahrtsseinrichtungen usw.) reif zu einem gesetzgeberischen Acte.“

Landesrath Liebrecht in Hannover, der gleich Brandts viel im gemeinnützigen Wohnungsbau wirkt, fügt diesen Worten aus seinen Erfahrungen bei:

„Ja das ist sie, aus voller Ueberzeugung unterschreibe ich diesen Ausspruch: „Auf viele von Brandts aufgestellte Exempel habe ich schon die Probe machen können. Die Notwendigkeit einer Behörde, die als Centralinstanz die Fäden in der Hand hat, die obere Leitung und die Creditgewährung verbindet, der Wohnungsbau auf Grund dieser Genossenschaften, die Fortentwicklung dieser Genossenschaften trotz der jetzt noch ungünstigen Verhältnisse, die Durchführung der finanziellen Grundgedanken sind in der Praxis erwiesen“. *)

Doch ist Liebrecht der Ansicht, daß Brandts seinen Baubanken und Generalkommissionen zu viele Aufgaben auf einmal stelle. Eine Centralinstanz müsse allerdings geschaffen werden, sie solle aber nicht die gesammte Regelung des städtischen Ansiedlungswesens (Bebauungspläne, Bauordnungen, Enteignung, Zusammenlegung, bankmäßige Geldvermittlung usw.) in die Hand nehmen. Das sei zu viel für eine Behörde. Der Städtebau und die Geldvermittlung für die kleinen Leute müßten getrennt gehalten werden. Ein Theil der Aufgaben gehöre der eigentlichen Staats- und Gemeindeverwaltung, dagegen solle die Baubank gutachtlich dabei mitwirken. Liebrecht ist auch gegen die Beiziehung der Kreise, Sparkassen und Unfallberufsgenossenschaften

*) Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtsseinrichtungen, 1897, S. 258.

als subsidiäre Zwangs-genossen der gemeinnützigen Bau-Genossenschaften, sowie gegen die Steuerbegünstigungen dieser Genossenschaften. (Liebrecht in der Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-einrichtungen, 1897, Nr. 22. *)

*) Ein anderer umfassender Plan zur Lösung der Wohnungsfrage in großem Style wird in der Schrift gemacht „Nationale Ansiedlung und Wohnungsreform“ von Latscha und Teudt, welche im Auftrag der südwestdeutschen Konferenz für innere Mission 1899 zu Frankfurt erschien. Die Schrift bezweckt Decentralisation der Industrie und Hemmung der Großstadtbildung durch ländliche Massenansiedlung mit ausgiebiger Staatshilfe, sowohl durch Geldzuschüsse wie durch Bodenenteignung. Die Hauptursache des sittlichen und sozialen Wohnungselendes sieht die Schrift in dem massenhaften Abwandern des Bevölkerungsüberschusses in die Großstädte und Industriemittelpunkte. Das durchschnittliche Wachstum der Bevölkerung des Reiches sei 1875—1890 jährlich 1,07 pCt. gewesen, die Städte über 20,000 Einwohner hätten daher bloß um 65,640 Menschen jährlich zunehmen dürfen, während sie in Wirklichkeit um 299,524 (4,86 pCt.) gewachsen seien. Es handle sich daher darum, jährlich 233,000 (jetzt mehr als 250,000) Menschen außerhalb der Städte zur Arbeit anzusiedeln. Dabei müßten

1. die zur Besiedlung bestimmten Gelände der Spekulation entzogen und den Ansiedlungswilligen zu normalen Preisen überwiesen werden;
2. Mittel zu Darlehen flüssig gemacht werden, damit auch den wenig Bemittelten die Möglichkeit des Anbaues gegeben werde;
3. gleichzeitig mit der Ansiedelung der Menschen die Schaffung von Arbeitsgelegenheit befördert werden;
4. für ein solches Maß von Verkehrsmitteln gesorgt werden, welches sowohl den Bedürfnissen der Industrie entspricht, als auch der Beweglichkeit der Bevölkerung Rechnung trägt und der Entfernung von den Kulturcentren ein Gegengewicht bietet;
5. in vorausschauender Weise auch solche Gelände zur Ansiedlung bestimmt und festgelegt werden, welche erst in späteren Jahren besiedelt werden.

Das alles könnten weder die Gemeinden noch Private durchführen. Hier müsse daher der Staat eingreifen. Die Ansiedelung selbst habe zu geschehen in langgestreckten, von den Verkehrsmittelpunkten strahlenförmig ausgehenden neuen Gemeinden — *Industrie-wohnstraßen*: langgestreckte Straßen, damit der Charakter des Landlebens gewahrt und auch der Austausch von Arbeitskräften zwischen Industrie und Landwirthschaft möglich bleibe. Zu diesem Zwecke solle die Bevölkerungsdichtigkeit auf 1 Kilometer Wohnstraße 2—3000 nicht übersteigen und auf den Kopf 1 A (100 qm) Raum angenommen werden. Für 233 000 Menschen ergibt dieß eine Neusiedelung von 97 Kilometern Wohnstraßen mit 2330 ha, für eine preussische Durchschnittsprovinz im Jahre 4,8 km Wohnstraße mit 120 ha Wohnland. Die Anlegung dieser neuen Industrie-wohnstraßen würde zunächst von den vorhandenen Verkehrs- und Industriemittelpunkten ausgehen. Der Ansiedlungsplan würde bereits geeignete Ländereien vorsehen, um dieselben an neue Industrieanlagen zu normalen Preisen zu überlassen. Weil neue Industrieanlagen sich möglichst an bereits vorhandene rege Erwerbsthätigkeit anzuschließen suchen, so sind die künftigen Industrie-wohnstraßen längs der Wasserstraße

Congreßbeschlüsse. Der Delegiertentag der katholischen Arbeitervereine Süddeutschlands faßte im August 1899 in Nürnberg folgenden Beschluß:

1. Der Delegiertentag hält die Fürsorge für entsprechende Arbeiterwohnungen für eine dringliche Aufgabe sowohl für die Arbeitgeber jeder Art (Behörden und Private), als für die Arbeitervereinigungen.

2. Der Delegiertentag empfiehlt die Erbauung von Familienwohnungen und hält es für notwendig, daß von den Gemeindebehörden rechtzeitig Vorsorge getroffen werde, daß billiger Baugrund zu haben ist und derselbe nicht der Privatpekulation überliefert wird.

als dem billigsten Transportmittel, aber auch längs der Eisenbahnen, sowohl der alten oder neu zu bauenden Linien, anzulegen. Dadurch würden die Ufer der Flüsse und Kanäle mit Ansiedelungen besetzt, z. B. vom Saarkohlengebiet bis nach Straßburg und Mühlhausen, von Berlin nach Hamburg, von Frankfurt nach Mainz usw. Das Gelände für diese Industriewohnstraßen müßte der Staat durch Zwangsent eignung oder bedingte Enteignung in sein Eigenthum nehmen und zum landwirthschaftlichen Preise an die Ansiedler, sowohl an die Arbeiterschaft wie die Industrieunternehmer, abgeben. Für diese Enteignung „liegt ein öffentliches Interesse von eminenter Bedeutung vor. Es handelt sich jedenfalls bei der Durchführung dieses Ansiedelungsplanes um weit höhere Interessen, als sie bei irgend einem Eisenbahnbau oder bei einem städtischen Straßendurchbruch vorliegen können. Wo die Befreiung unseres Volkes von dem Elend der Großstadtentwicklung und von seiner Wohnungsnoth in Rede steht, wo die Möglichkeit vorliegt, einem erheblichen Theile des Volks ein eigenes Heim im Vaterlande zu verschaffen, da müssen etwaige entgegenstehende Einzelinteressen zurücktreten, da muß dem Arm des Staates freie Bahn gegeben werden.“

Um die Entwicklung der Zukunft nicht zu hemmen, muß der Staat jetzt bereits solche Gelände in Besitz nehmen, welche erst später bebaut werden können oder er muß sich zu diesem Zwecke auf eine bestimmte Reihe von Jahren das Vorkaufsrecht zum jeweiligen landwirthschaftlichen Preise gesetzlich verschaffen. Der Staat muß auch die Hauptverkehrsstraßen, die Güter- und Straßenbahnen, bauen und unterhalten. Die Ueberschüsse aus dem Verkaufe von Industriegelände werden zur Unterstützung der neuen Siedelungsgemeinden, zur Erleichterung ihrer Lasten (besonders Schullasten u. s. w.) verwendet. Jeder Deutsche hat ein Recht, für Wohn- und Arbeitsstätten solches Siedelungsland vom Staate zum landwirthschaftlichen Preise zu erhalten. Dabei wird auf eine Reihe von Jahren die Spekulation ausgeschlossen, indem der Staat das Vorkaufsrecht der Grundstücke und Gebäude zum Tagwerthe behält. Die ungesunde Ausnützung des Geländes durch Kasernenartige Gebäude, durch Hinterhäuser für Wohnzwecke u. s. w. wird durch Beschränkung der Stockwerkszahl sowie der Grundfläche des Hauses im Verhältnisse zum Gesamtbaugelände hintangehalten. Minder bemittelte Bewerber um Bauland für Wohnungen erhalten zur Errichtung von Einfamilienhäusern zum Selbstbewohnen unkündbare Darlehen gegen Zins und Amortisation, wobei das Risiko auf Staat, Gemeinde und den Bauenden selbst vertheilt wird, um ungesunde Bau thätigkeit zu verhindern. Die Gelder hiezu werden aufgebracht durch Ausgabe von Baupfandbriefen, und zwar sollen der Staat, dann die Gemeinden wie die Invaliditäts-Versicherungs-Anstalten, soweit ihre verfügbaren Bestände nicht

3. Der Delegiertentag empfiehlt die Selbsthilfe durch Gründung von Baugenossenschaften unter den Arbeitern. Der Staat soll durch Grund- und Baubanken diesen Bestrebungen entgegenkommen. Die Invaliditäts-Versicherungsanstalten sollen den ausgiebigsten Kredit an diese Baugenossenschaften gewähren.

4. Der Delegiertentag wiederholt sein Verlangen vom vorigen Jahre, daß eine strenge Handhabung der Wohnungs- und Sittenpolizei durch die Behörden stattfindet.

5. Der Delegiertentag empfiehlt den Arbeitervereinen, ihre Mitglieder auf die Wichtigkeit der Wohnungsfrage unablässig aufmerksam zu machen und entsprechende Vorkehrungen von Vereins wegen zu treffen (Belehrung, Wohnungskommission, Wohnungsnachweis, Erhebungen, Zuschüsse zu Mieth- und Ausstattungskassen für junge Leute).

anderweitig verwendet werden müssen, derartige Pfandbriefe ausgeben unter staatlicher Garantie nach dem Vorschlage von Schäffle und Lechler. Die Anlage der Industriewohnstraßen und überhaupt die Regelung des ganzen Ansiedelungswesens wird besonderen Kommissionen (Landesbaukommissionen) mit einer Centralstelle in jedem Einzelstaate übertragen, ein Reichsamt für nationale Ansiedelung steht über ihnen. Zum Schlusse meint die Schrift: Die Wirkung dieser nationalen Ansiedelung auf die Landwirtschaft sei im wesentlichen vortheilhaft. Die Industrie aber werde „durch die Befreiung von dem Bodenwucher und durch die bessere Erfüllung ihrer Verkehrsbedürfnisse mehr als jetzt in die Lage gesetzt, die Konkurrenz des Weltmarktes zu bestehen und ihre großen sozialen Aufgaben zu erfüllen. Die Arbeiterschaft der Industriewohnstraßen, deren Wohlstand einerseits durch die billigere Lebenshaltung, andererseits durch den solideren Gesamtcharakter derselben als verbürgt angesehen werden kann, wird einen erheblich werthvolleren Theil unseres Volkskörpers ausmachen, als die jetzige städtische Industriebevölkerung.

„Durch die Seßhaftigkeit eines großen Theils der Arbeiterschaft an den Industriewohnstraßen wird dem allzuhäufigen, leichtsinnigen Wechsel der Arbeit, welcher für Arbeitgeber und Arbeitnehmer gleich schädlich wirkt, vorgebeugt. Auf der andern Seite aber ist der seßhafte Arbeiter der Industriewohnstraße doch auch nicht um seines Besitzthums willen den Fabrikherren ganz preisgegeben; denn die Nothwendigkeit eines Wechsels der Wohnung bei einem Wechsel der Arbeitsstelle dürfte für den Anwohner nur selten in Betracht kommen; weil die Zahl der unmittelbar an der Industriewohnstraße durch billige Verkehrsmittel erreichbaren Fabriken eine Auswahl der Arbeitsgelegenheit darbietet.

„Es wird an den Industriewohnstraßen eine sozial heilsame Mischung der Bevölkerungsschichten erfolgen und die volkswirtschaftlich minderwerthige, von den Arbeitern oft bitter empfundene Absonderung der kleinen Leute in Arbeiterviertel vermieden. Wenngleich die Industriewohnstraßen vorherrschend Industriebevölkerung aufnehmen werden, so werden sich doch dem Bedürfnis gemäß auch Handwerker, Kaufleute, kleine Gewerbetreibende, Fabrikanten, Aerzte u. dort in ungezwungener bunter Reihenfolge ansiedeln; auch Beamte, Lehrer, Pfarrer können nicht ausbleiben.

„Am wichtigsten sind aber die unberechenbar großen Segnungen einer nationalen Ansiedelung und der damit eintretenden Wohnungsreform, welche auf dem Gebiete der sittlichen Wohlfahrt unseres Volkes liegen, die dann wiederum unserer nationalen Arbeits- und Wehrkraft zu Gute kommen werden.“

Die Delegierten-Versammlung des Gesamtverbandes der Evangelischen Arbeitervereine Deutschlands faßte am 30. Mai 1901 in Speyer folgende von Lechler (Siehe oben S. 175) vorgeschlagenen und vertretenen Beschlüsse:

1. Die Delegierten-Versammlung spricht dem Deutschen Reichstage und den deutschen Regierungen lebhaften Dank aus für das, was seit ihrer letzten Tagung im Interesse der Wohnungsreform theils verfügt, theils beschlossen und weiter in Aussicht gestellt worden ist.
2. Es wird von der Versammlung freudig begrüßt, daß die Königl. preussischen Ministerien des Handels, des Innern, des Kultus und der Landwirthschaft mit den Erlassen vom 19. März (Siehe weiter unten) die allgemeine Schaffung von Centralstellen der Wohnungsfürsorge in die Wege geleitet und hiedurch den Anstoß zu einer Gesamtorganisation für Wohnungsfürsorge gegeben haben, in welcher unter dem leitenden Einflusse des Staates und mit Unterstützung der Gemeinden die Bau-genossenschaften und Bauvereinigungen erfolgreich für die nationale Wohnungsreform arbeiten können.
3. Die Versammlung ist von der Ueberzeugung durchdrungen, daß die in Aussicht stehenden Centralstellen für Wohnungsfürsorge nur der Befestigung durch unmittelbaren Einfluß der Regierung auf die Zusammenziehung und Geschäftsführung bedürfen, um in allen Theilen des Deutschen Reiches — jedoch überall nach den besonderen Verhältnissen jedes Landes und Landestheils — Anwendung finden zu können.
4. Die Versammlung sieht es als wünschenswert an, daß zur gleichmäßigen Durchführung der öffentlichen Wohnungsfürsorge eine gesamt-deutsche Centralstelle geschaffen werde, welche die in jedem Verwaltungsgebiete gemachten Erfahrungen und geschaffenen Einrichtungen in anregender Weise zur allgemeinen Wirksamkeit gelangen läßt, indem sie das Material aus dem ganzen Reiche sammelt, verarbeitet und veröffentlicht.
5. Unumgänglich für die allgemeine Durchführung der Wohnungsreform erscheint die Beschaffung eines voll zureichenden Baukapitals und Baukredits durch Vermittelung des Staates oder des Reiches, oder des Reiches, des Staates und der Gemeinden zusammen, sei es in der Form direkter Gewährung von Baukapital-Vorschüssen, sei es in Form der Ausgabe staatlich garantierter Inhaberpapiere (Bau-Mententitel, Bau-Pfandbriefe), gegen welche die Gelder der Versicherungsanstalten, der Sparkassen, der Stiftungen, auch aller sonstigen Fonds und der Privaten bei vollster Sicherheit und dennoch einfachster Verwaltung in jedem hervortretenden Bedarfe für die Wohnungsreform flüßig gemacht werden können.

Die Wohnungsfrage in Bayern. Im bayerischen Landtag hatte der Centrumsabgeordnete Dr. Jäger am 8. Febr. 1898 in längerer Rede auf die hohe soziale Bedeutung der Wohnungsfrage hingewiesen und die Grundzüge für die Behandlung

derselben dargelegt. Besonders betonte er die Pflicht von Staat und Gemeinde, hier mitzuwirken, wies hin auf die Nothwendigkeit eines gesunden Gemeinde-Sozialismus und auf die Bedeutung der Bodenfrage für das Wohnungswesen. Bei Beginn des folgenden Landtags, am 3. Oktober 1899, richtete die Centrumspartei eine Interpellation an die Staatsregierung und verlangte darin die Mitwirkung derselben zur Lösung der Frage. Die Interpellation, die besonders Abgeordneter Schirmer vertrat, fragte: ob die Regierung bereit sei, dem in größeren Städten und in Fabrikorten vielfach hervortretenden und jährlich sich steigenden Mangel an gesunden und billigen Wohnungen durch staatliche Mitwirkung entgegen zu treten, und welche Maßregeln auf gesetzgeberischem, Verwaltungs- und finanziellem Wege sie gegen die Wohnungsnot zu ergreifen oder vorzuschlagen gedenke. Die Regierung antwortete am 20. Oktober sehr kühl und betonte nur, was der Staat und andere größere Arbeitgeber in dieser Frage gethan hätten und noch zu thun gedächten. Im Laufe der Debatte wurde die Regierung aber entgegenkommender, worauf die Centrumspartei, an der Spitze die Abgeordneten Frank, Dr. Jäger und Schirmer, am 21. Oktober 1899 folgenden Antrag einbrachte:

Die Kammer wolle beschließen, es sei die kgl. Staatsregierung zu ersuchen, sie möge für größere Städte und Fabrikorte im Interesse des Mittel- und Arbeiterstandes:

1. Erweiterte wohnungspolizeiliche Vorschriften erlassen zur Wahrung der Gesundheit und Sittlichkeit, insbesondere auch zur Regelung des Schlafgängerwesens;

2. eine Revision der haupolizeilichen Vorschriften eintreten lassen;

3. Wohnungsinpektoren aufstellen;

4. Genossenschaften, welche den Bau von Wohnungen für die minderbemittelten Stände bezwecken, fördern, und zu diesem Zweck auch Mittel vom Landtage verlangen;

5. den Entwurf eines Gesetzes vorlegen, durch welches die Zwangsenteignung von Grundstücken auch für jene Unternehmungen zugelassen wird, welche den Bau von Wohnungen für die Minderbemittelten zum Ziele haben.

Nachdem die Regierung sich zu der Gesammttendenz des Antrags zustimmend geäußert und er vom Landtage angenommen war, scheint ein Fortschreiten zur praktischen Ausführung des Antrags gesichert. Noch in demselben Landtage wurden durch Gesetz vom 22. Juni 1900 einige Artikel des Polizei-Strafgesetzbuches abgeändert und der Regierung dadurch die Möglichkeit gegeben, Verordnungen zu erlassen, welche das Wohnungswesen im ganzen Lande mit Rücksicht auf

Gesundheit und Sittlichkeit regeln und eine Ueberwachung dieser Vorschriften ermöglichen. Diese Verordnung „Die Wohnungsaufsicht betreffend“, ist am 10. Februar 1901 erschienen.

Die Wohnungsfrage in Preußen. Im preußischen Abgeordnetenhaus versuchten, um die Erbauung von Arbeiterwohnungen zu beschleunigen, am 21. Juni 1899 Centrum, Conservative und Nationalliberale, die Rentenguts-gesetzgebung auch für die Arbeiter-Wohnungen nutzbar zu machen. Der Antrag (Drucksachen Nr. 225) war besonders vom Abg. Dr. Hize (Centrum) mit den Conservativen *Weihe* und *Papenheim* vorberathen und von den Abgeordneten Dr. *Weihe* (conservativ), Freiherr von *Heeremann* (Centrum), *Möller* (nationalliberal) und Genossen eingebracht. Er lautete:

„Der § 1 des Gesetzes über die Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891 soll folgenden Zusatz erhalten: Vorstehende Bestimmungen finden auch Anwendung auf kleine Besitzungen, die nur aus einem Haus mit Gartenland bestehen, wenn ein kommunaler Verband oder eine leistungsfähige gemeinnützige Baugenossenschaft Rentengut-Ausgeberin ist.“ Weiter wurde bestimmt: „Für 1900 dürfen Rentenbriefe zum Betrage von 2 Millionen Mark für diesen Zweck verwandt werden. Für die folgenden Jahre hat der Finanzminister auf Grund der Berichte der Generalkommissionen den Höchstbetrag der zu diesem Zwecke auszugebenden Rentenbriefe zu bestimmen.“ Dener § 1 des Gesetzes besagt, daß die Renten, die auf Renten-Gütern von mittlerem oder kleinerem Umfange haften, auf Antrag der Beteiligten durch Vermittlung der Rentenbank so weit abgelöst werden können, als die Ablösbarkeit derselben nicht von der Zustimmung beider Theile abhängig gemacht ist.

Die Regierung und ein Redner aus dem Hause wiesen darauf hin, daß die ganze Rentenguts-gesetzgebung ausschließlich auf landwirthschaftliche Grundstücke hinweise, daß die Organe, welche das Gesetz auszuführen haben, die sog. General-Kommissionen, Agriculturbehörden seien, die nach ihrer ganzen Einrichtung mit städtischen Wohnungsverhältnissen, mit Herstellung billiger Arbeiterwohnungen und der Ansässigmachung der Arbeiter nichts zu thun haben u. s. w. Der Antrag wollte diese Unklarheit beseitigen und auch Arbeiterwohnungen als Rentengüter ermöglichen.

Antragsteller *Weihe* wies auf die soziale Wichtigkeit des eigenen Heims besonders für Arbeiter hin. Von den 4000 Wohnhäusern seines Kreises *Herford* seien 1700 Eigenthum von Cigarrenarbeitern — und seit 40 Jahren habe man dort noch nicht einen Streik erlebt. Der Antrag wolle die Rentenbanken zur Bildung von Rentengütern kleineren Umfanges, von Arbeiterwohnungen heranziehen. Der Staat laufe dabei kein Risiko, wie die Reichs-Versicherungsanstalt *Düsseldorf* zeige, die 1,730000 M. direkt an Arbeiter zum Bau von Wohnungen — bisher ohne Verlust — ausgeliehen habe. Der Arbeiter biete außer mit der Wohnung mit seiner Arbeits-

kraft eine Garantie. In der Berathung ergriffen in mehr oder minder zustimmenden Sinne die Abgeordneten von Niepenhausen (konservativ), Freiherr von Zedlitz (freikonservativ), Dr. Hize (Centrum), Möller (nationalliberal), Goldschmidt (freisinnige Volkspartei) und Graf zu Limburg-Stirum (konservativ) das Wort und betonten besonders auch die Nothwendigkeit von Arbeiterkolonien in der Peripherie der Städte und die einer Wohnungsinspektion.

Finanzminister Riquel, derselbe, der 1886 (S. 164) als Bürgermeister von Frankfurt ein entschiedenes Eingreifen der staatlichen und Reichs-Gesetzgebung verlangt hatte, verhielt sich jetzt sehr ablehnend. Er sah in dem Antrage „die Verantwortlichkeit des Gesamtstaates für das gesammte Wohnungswesen im Lande“ und das könne „in den Konsequenzen in viele, viele Milliarden hineingehen“. Der Staat habe zunächst überhaupt keine Aufgabe, das Wohnbedürfniß zu befriedigen, es sei denn für seine eigenen Beamten und Arbeiter. Das Rentengutsgesetz diene einer grundsätzlich ganz verschiedenen Aufgabe als der hier zu lösenden. Der Antrag passe für die Städte nicht — die städtische Bevölkerung brauche keinen Garten und könne ihn auch nicht erschwingen — und die ganze Landwirthschaft habe von der Sache ebenfalls nichts (?), denn die Grundbesitzer würden nicht auf ihren eigenen Gütern Grundstücke zum Eigenthum an Dritte geben. In der Wohnungsfrage stecke nicht nur die Frage: Wie weit könne der Staat mitwirken?, sondern auch die weiteren Fragen: Hätten die Gemeinden das ihnen Obliegende bereits geleistet? In welchem Maße könnten die Gemeinden direkt oder indirekt die Verbesserung und Vermehrung der Wohnungen für Arbeiter fördern? Habe man durch die Bauordnungen oder durch die gemeindliche Besteuerung den Bau solcher Wohnungen in nennenswerthem Umfang erleichtert? Habe man sich bemüht, gemeindlichen Grund und Boden für solche Zwecke billig abzulassen? Im Allgemeinen müsse man diese Fragen zur Zeit verneinen. Auf die Frage, wie weit die Vorbereitungen der Regierung für den Erlaß eines Wohnungsgesetzes gediehen seien, erklärte der Minister: Seit zwei Jahren fänden in dieser Frage ununterbrochen Berathungen in sämmtlichen Ressorts statt. Er habe ursprünglich, ehe er Minister wurde, ein Reichswohnungsgesetz — wie es Hize fordere — für möglich gehalten, das sich auf die Stellung von Minimalforderungen beschränke; namentlich die föderalistische Verfassung Deutschlands stelle dem aber fast unüberwindliche Schwierigkeiten entgegen. Ob es auf die Dauer unmöglich sei, sei freilich eine andere Frage. Der Versuch einer einheitlichen Bauordnung sei gegenwärtig noch gescheitert; deshalb habe man zu Polizeiverordnungen seine Zuflucht genommen, die denn auch z. B. im Regierungsbezirk Düsseldorf erhebliche Erfolge erzielt hätten. Nach früherem gelegentlichem Gespräche mit den Bürgermeistern könne er bei der Berliner Bürgerschaft eine große Geneigtheit voraussetzen, die schwierige Aufgabe der Wohnungsinspektion unter Betheliligung der Selbstverwaltungsorgane zu lösen. Er hoffe, daß schließlich durch Bestimmungen allgemeiner Natur für die ganze Monarchie, namentlich über den obligatorischen Erlaß von Polizeiverordnungen in allen Regierungsbezirken, ein wesentlicher Fortschritt erreicht werde. Die Voraussetzung sei eine ausgiebige ständige Kontrolle. Dann könne auch die Bau speculation sicherer das Fortschreiten des Wohnungsbedürfnisses berechnen, als jetzt, da in die alten Wohnungen immer mehr neue Bewohner hineintröchen. Seien einmal bestimmte Voraussetzungen gesetzlicher Art vorgeschrieben, unter denen das Wohnen zulässig sei, so könne das nicht mehr vorkommen.

Die Einwände Miquels waren nicht stichhaltig, weil Landtag und Regierung es stets in der Hand haben, die Leistungen des Staats zur Erbauung von Arbeiterwohnungen auf Grund dieses Antrages nach der Lage der Staatsfinanzen zu richten. Diese sind aber zur Zeit glänzend und gestatten für diesen Zweck ganz wohl jährliche größere Beiträge. Der Antrag wurde an eine Kommission verwiesen, diese hat das Rentengutzgesetz entsprechend umgearbeitet und war im Begriff, dem Plenum des Abgeordnetenhauses Vorschläge zu machen, wie das Rentengutzgesetz für den Bau von Arbeiterwohnungen nutzbar gemacht werden könne. Der Kommissionsbericht ist leider nicht mehr erschienen, weil das Abgeordnetenhaus geschlossen wurde. Der Gesetzesentwurf kehrte daher im nächsten Jahre wieder, wurde im Abgeordnetenhaus mit großer Mehrheit angenommen, vom Herrenhause aber am 13. Juni 1900 auf Miquels Widerspruch hin abgelehnt.

Die Wohnungsfrage im Reichstage. Im Reichstage beantragten 1895 die Abg. Dr. Hitze und Dr. Bichler (beide vom Centrum), die verbündeten Regierungen zu ersuchen, „dahin zu wirken, daß die Mittel der Alters- und Invaliditäts-Versicherungsanstalten in weiterem Umfange als bisher für das landwirthschaftliche Kreditbedürfnis und für die Erbauung von Arbeiterwohnungen zugänglich gemacht werden.“ Diese Anregung wurde in der Sitzung vom 19. Febr. 1895 (St. B. S. 991) verhandelt, vom Reichstage aber abgelehnt. Im Jahre 1899 beantragten die Pastoren Bodelschwingh in Bielefeld im Namen des dortigen Vereins „Arbeiterheim“ und Weber in M.-Gladbach „namens des 64000 Arbeiter und Kleinhandwerker umfassenden Gesamtverbandes der evangelischen Arbeitervereine Deutschlands“ in einer Petition

die baldige Vorlage eines Reichs-Wohnungsgesetzes mit folgenden Grundzügen: 1. Eine Reichs-Centralstelle für Wohnungsfürsorge; 2. Landeskommissionen für Wohnungsfürsorge; 3. Reichskredit-Wohnungskommissionen, um größere Mittel zu beschaffen. Die Wohnungskommissionen ad 2 müßten über ganz Deutschland für die Bundesstaaten und Provinzen ausgebreitet sein. Die Reichs-Centralstelle hätte belebend und anregend auf die Wohnungskommissionen zu wirken. Der Reichskredit wäre folgendermaßen zu gestalten: Es wären Pfandbriefe auszugeben, die das Baukapital beschaffen. Die Baugenossenschaften empfangen als Organe der Vermittelung wirthschaftlicher Wohnungselbsthilfe dieses Baukapital bis zu $\frac{7}{10}$ des Werthes der auszuführenden Bauten vorgeschossen, verwendeten es unter Kontrolle der Wohnungskommissionen und hätten aus den Mietherträgen und Amortisationen die Mittel zur Verzinsung und Tilgung der Baupfandbriefe an die Pfandbriefanstalten abzuliefern. Daß dem Reiche aus der Gewährung dieses Baukredits kein Verlust erwachsen

würde, dafür seien alle Erfahrungen, die bisher mit den Baugenossenschaften, sowie mit der Verwaltung der Gelder der Invaliditäts- und Alters-Versicherungen gemacht seien, ein genügendes Unterpfand. Wolle die Reichsregierung nicht in der Wohnungsfrage vorgehen, so möge sie diese Frage den Einzelstaaten als ihre dringende Pflicht ans Herz legen.

In der Petitions-Kommission erklärte dann der Regierungsvertreter: Die Behandlung der Wohnungsfrage sei vorwiegend Sache der Bundesstaaten, sowohl was die Wohnungspolizei, als die Wohnungsfürsorge betreffe. Die Wohnungspflege und die Gewährung von Landesmitteln zum Wohnungsbau sei im allgemeinen Sache der Einzelstaaten. So lange man nicht entschlossen sei, eine positive Wohnungsfürsorge, die viele Millionen erheischen würde, durch das Reich gutzuheißen, sei auch ein Wohnungspolizeigesetz von Reichswegen unmöglich. Zudem sei die Wohnungspolizei Landesache, sie sei ferner untrennbar von der Baupolizei, und diese müsse sich nach lokalen Verhältnissen richten. Es beständen daher große Bedenken, wenn das Reich schablonisirende Normen vorschreiben würde, die hier zu leer, dort zu straff sich erweisen würden. Die Petition sei daher nicht zur Berücksichtigung zu empfehlen. Die Kommission beschloß nun Uebergang zur Tagesordnung; aber der Reichstag beschloß anders, nachdem am 14. November 1899 Redner fast aller Parteien erklärt hatten, man werde es im Lande nicht verstehen, wenn der Reichstag eine Angelegenheit von solcher Tragweite, an der die weitesten Kreise interessirt seien, so ohne Weiteres abthun wolle. Einem Reichswohnungsgesetz sei allerdings noch nicht genügend vorgearbeitet, der Reichstag dürfe sich aber dieser Vorarbeit nicht entziehen. Ein Redner (Franken, Vorsitzender des Verbandes der evangelischen Arbeitervereine) sagte mit Recht: „Hätten wir die große sozialpolitische Gesetzgebung und die Arbeiterschutzgesetze alle den Einzelstaaten überlassen, so wäre es wahrhaft heute schlecht damit bestellt.“ Auf Antrag des Abgeordneten Schrader (freisinnig) beschloß der Reichstag,

„die Petition dem Reichskanzler zu überweisen mit dem Ersuchen, eine Kommission zu berufen, an welcher auch Mitglieder des Reichstags theilhaft sind, mit der Aufgabe, durch Untersuchung der bestehenden Wohnungsverhältnisse und der auf dieselben bezüglichen Gesetzes- und Verwaltungsbestimmungen festzustellen, ob und in welcher Weise ein Eingreifen des Reichs zur Beseitigung der Wohnungsnoth angezeigt ist.“

Die Kommission wurde aber vom Reichskanzler nicht einberufen und daher beschäftigte sich der Reichstag bei seiner nächsten Tagung wieder mit der Frage. Die Sozialdemokraten verlangten

die baldigste Vorlage eines Gesetzes zur Regelung des Wohnungswesens, besonders Normativ-Bestimmungen bezüglich der Beschaffenheit der Wohnungen und der Durchführung der Wohnungsinspektion, sowie Schaffung eines Reichs-Wohnungsamtes.

Die freisinnige Partei verlangte

Zusammentritt einer Kommission, bestehend aus amtlichen Vertretern, Mitgliedern des Reichstages und anderen in der Wohnungsfrage erfahrenen Männern, mit der Aufgabe: eine Prüfung der bestehenden Wohnungsverhältnisse und der auf das Wohnungswesen bezüglichen gesetzlichen Bestimmungen und Verwaltungseinrichtungen in ihr geeignet erscheinender Weise, insbesondere durch Vernehmung von Sachverständigen, vorzunehmen, über das Ergebnis der Prüfung zu berichten und Vorschläge darüber zu machen, ob und in welcher Weise ein Eingreifen des Reiches zur Beseitigung der Wohnungsnoth angezeigt ist.

Die nationalliberale Partei beantragte ebenfalls, der Reichskanzler möge eine derartige Kommission einberufen, setzte ihr aber sogleich folgende bestimmtere Aufgaben:

1. durch eine Wohnungsenquête die allgemeinen und lokalen Wohnungsverhältnisse im Reiche zu untersuchen und festzustellen,
2. die in der Bewegung für allgemeine Wohnungsreform aufgetretenen Vorschläge zu prüfen und über ausführbare Maßregeln Gutachten abzugeben,
3. insbesondere über die zweckmäßige Organisation der öffentlichen Wohnungsfürsorge und über staatlliche und gemeindliche Vermittlung des erforderlichen Kredites für gemeinnützige Baugesellschaften und Bau-genossenschaften Vorschläge zu machen."

Der Reichstag verhandelte über diese drei Anträge am 23. und 30. Januar 1901. Im Namen des Reichskanzlers verlas der Staatssekretär des Innern eine Erklärung

„daß auf dem Gebiet des Wohnungswesens, insbesondere in den großen Industrie- und Verkehrscentren Mißstände sich entwickelt haben, welche sich nur auf gesetzgeberischer Grundlage beseitigen lassen und beseitigt werden müssen. Die zu ergreifenden Maßnahmen werden auf dem Gebiet der Gemeindeverwaltung, des Steuerwesens und der Polizeibefugnisse liegen. Auf diesem Gebiet liegt aber auch die wichtigste Thätigkeit der Einzelstaaten und der Gemeinden. So sehr auch der Reichskanzler mit den Bestrebungen einverstanden ist, welche eine wirkliche Bekämpfung der sozialen Mißstände auf dem Gebiete des Wohnungswesens zum Ziele haben, so ist derselbe doch der Ansicht, daß die Frage staatsrechtlich und administrativ nur auf dem Gebiete der einzelstaatlichen Gesetzgebung und Verwaltung erfolgreich gelöst werden kann. Auf diesem Standpunkt steht insbesondere auch die preussische Staatsregierung. So weit es sich um die Frage der Wohnungshygiene handelt, wird der mit dem Reichsgesundheitsamt verbundene Reichsgesundheitsrath in der Lage sein, auf die Thätigkeit der Einzelregierungen in technischer und wissenschaftlicher Beziehung beratend, anregend und unterstützend einzuwirken. Eine besondere Abtheilung des Reichsgesundheitsamtes wird sich mit dieser Frage beschäftigen und uns eine geeignete Grundlage für die gesetzgeberische und administrative Thätigkeit der Einzelstaaten schaffen.“

Der Reichstag nahm mit allen gegen die Stimmen der konser-
vativen Partei, welche die Frage ausschließlich den Einzelstaaten über-
lassen wollte, den nationalliberalen Antrag an, nachdem sich auch das
Centrum für denselben ausgesprochen hatte.

Der Verein Reichswohnungsgesetz. Die freie Vereins-
thätigkeit unterstützt die Bestrebungen der Volksvertreter. Die
Zusammenfassung der agitatorischen Vereins-Thätigkeit hat der Verein
Reichswohnungsgesetz unternommen, der 1898 zu Frankfurt a. M.
gegründet wurde. (Vorstand Dr. K. v. Mangoldt in Dresden, Jahres-
beitrag 1 M.) Er bezweckt:

1. Einführung einer allgemeinen, die kleineren Wohnungen in Stadt und Land
umfassenden Wohnungsinspektion. Zweck: Allmälige Beseitigung der aller-
schlechtesten Wohnungen und dadurch Verbesserung, namentlich der alten Quartiere in
den Städten; Ziehung einer untersten Grenze in Bezug auf die Wohnungsverhältnisse,
unter welche der Einzelne nicht sinken kann: Nöthigung für Publikum und Behörden,
sich ständig mit den Wohnungsverhältnissen, namentlich der ärmeren Classen, zu beschäftigen.

2. Allgemeine Revision der Bauordnungen und Bebauungspläne.
Genehmigung beider durch Staatsorgane; Umlegung und Zoneneinteilung, letzteres
für bebauten wie unbebauten Gelände. Zweck: die Miethkaserne nach Möglichkeit durch
das Einfamilienhaus oder wenigstens das kleinere Miethhaus zu verdrängen und
eine weiträumige Bebauung zu erzielen, ferner den Bau kleiner Wohnungen und die
Beschaffung billigen Baulandes zu erleichtern.

3. Heranziehung des öffentlichen Kredites (Staats-, Provinzial-,
Gemeinde-Kredit) zur Erbauung kleiner Wohnungen und Schaffung besonderer Organe
zur Anregung dieser Erbauung, sowie sonstige Begünstigung der Entwicklung des
Baugenossenschafts- und Baugesellschaftswesens, namentlich durch Erklärung eines
kleinen Betrages von Antheilen an Baugenossenschaften für unpfändbar. Zweck:
durch ergänzende, auf gemeinnützig-öffentlich-rechtlicher Grundlage ruhende Produktion
kleiner Wohnungen die entsprechenden Lücken in der Thätigkeit des privaten Bau-
gewerbes auszufüllen.

4. Reform des Enteignungsrechtes, Schaffung eines besonderen
Pachtrechtes für Bauland (Bauleihe) sowie Nöthigung der Gemeinden und des
Fiskus in Orten mit schneller Bevölkerungszunahme, ihren Grundbesitz zu erhalten,
zu vermehren und der Bekämpfung der Wohnungsmißstände dienstbar zu machen.
Zweck: die hohen Bodenpreise, eines der größten Hindernisse guter Wohnungsver-
hältnisse, nach Möglichkeit zu verhindern und die trotzdem verbleibende Steigerung des
Grundwerthes möglichst nicht den Einzelnen, sondern der Gesamtheit zu Gute kommen
zu lassen.

5. Reform des Miethrechtes, des Miethprozesses und der Zwangsvoll-
streckung. Zweck: den Miether vor Unbilligkeiten des Miethvertrages zu schützen, der
Wohnung und ihrem Inhaber unter allen Umständen ein solches Maß von Hausrath
u. dergl. zu sichern, daß sie überhaupt als bewohnbar gelten kann, endlich den Mieth-
prozeß zum Vortheile sowohl des Hausbesitzers wie des Miethers zu vereinfachen und
zu beschleunigen.

6. Anregung und Beförderung nicht nur der vorstehenden, sondern auch aller sonst in Betracht kommenden Reformmaßregeln durch die nachstehend genannten Organe. Insbesondere die möglichste Entwicklung und Verbilligung des Lokal- und Vorortverkehrs und die möglichst weitgehende Uebernahme desselben in den eigenen Betrieb der Gemeinden, der Kreise, Provinzen und des Staates.

Organe zur Durchführung des Reichswohnungs-Gesetzes.

1. Reichswohnungsamt als Abtheilung des Reichsamtes des Innern.

2. Für jeden Regierungsbezirk ein staatlich angestellter, berufsmäßig thätiger Wohnungsinspektor, mit dem erforderlichen, gleichfalls berufsmäßig thätigen Hilfspersonalen.

3. Regelung des städtischen Bau- und Ansiedlungswesens durch die schon jetzt dazu berufenen Behörden, jedoch auf jeden Fall staatliche Genehmigung der revidirten Bauordnungen und Bebauungspläne (in Preußen durch die Bezirksausschüsse) und gutachtliche Anhörung der nachstehend unter 4 genannten kollegialen Behörden. Beschwerderecht dieser sowie der Baubank und der Wohnungsinspektion gegen die Entscheidungen der Bezirksausschüsse an das Reichswohnungsamt.

4. Kollegiale, größtentheils aus ehrenamtlich wirkenden Laien bestehende Behörden (Bau- und Wohnungsrath). Aufgaben: Erstattung von Gutachten vor Ausübung des Beschwerderechtes nach Erlaß von Bauordnungen und Bebauungsplänen, Mitwirkung beim Erlaß von Verordnungen der Wohnungsinspektion, Anregung zur Bildung von Baugenossenschaften u. s. w. und Zubilligung von Vergünstigungen an diese Verfolgung der Wohnungsfrage im allgemeinen und Förderung der nützlichen, Abwehr der schädlichen Maßregeln.

5. Baubanken, am besten als Provinzialanstalten, zur Gewährung des öffentlichen Kredites für kleine Wohnungen und zur Anregung der Erbauung solcher. Heranziehung namentlich derjenigen öffentlichen Kapitalien für diesen Zweck, die einem Rückforderungsrechte nicht ausgesetzt sind, sondern nur als dauernder Rentenfonds dienen sollen (Gelder der Arbeiterversicherung).

6. Städtische Kommissionen und sonstige Behörden zur Handhabung der die Bodenfrage betreffenden Maßregeln.

7. Miethschiedsgerichte.

Hilfsmaßregeln.

Allgemeine Einführung der regelmäßigen Statistik:

- a) der leerstehenden Wohnungen,
- b) der Bauhätigkeit und, wenn möglich, auch
- c) der Miethpreise.

Der Verein umfaßt alle Parteien; seit Aufhebung des Coalitionsverbotes im Reiche (1899) haben sich ihm auch Miethvereine, Arbeitervereine, Baugenossenschaften u. s. w. angeschlossen. Zur Begründung seiner Hauptforderungen — ergänzende Produktion kleiner Wohnungen und soziale Bodenpolitik auf öffentlich-rechtlicher Grundlage — läßt er die einzelnen Fragen durch Fachmänner gesondert bearbeiten (Siehe Literatur-Anhang).

Die preußischen Wohnungs-Erlasse vom 19. März 1901.

Nachdem der Reichskanzler im Reichstage erklärt hatte, daß die Wohnungsfrage staatsrechtlich und administrativ nur auf dem Boden der einzelstaatlichen Gesetzgebung und Verwaltung erfolgreich gelöst werden könne (s. oben S. 194), hat die preußische Regierung nach langem Zögern und jedenfalls durch die Stimmung des Reichstags zu endlichem Vorgehen veranlaßt, am 19. März 1901 zwei Erlasse in dieser Angelegenheit herausgegeben.

I. Ein Erlaß ist an die Oberpräsidenten der einzelnen Provinzen gerichtet und sagt: Bei den großen Schwierigkeiten werde „eine befriedigende Lösung der Wohnungsfrage nur von einem nachhaltigen Zusammenwirken freier wirtschaftlicher und sozialer Kräfte mit der staatlichen Gesetzgebung und Verwaltung und einer umfassenden Thätigkeit der Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungswesens erwartet werden können.“ Zur Anregung und Förderung der bisherigen freien Bestrebungen sei eine Centralstelle sehr wünschenswert, die sich auf einen bestimmten Kreis beschränke, hier aber mit allen staatlichen und gemeindlichen Behörden zur Förderung der Sache Fühlung halte. Als Muster wird der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens mit dem Sitz in Düsseldorf hingestellt, „der die Förderung aller gemeinnützigen, auf die Verbesserung der Arbeiterwohnungen gerichteten Bestrebungen in der Provinz und den angrenzenden Bezirken und insbesondere auch die Anregung zur Gründung neuer Bauvereine und die Unterstützung der neubegründeten Vereine in der ersten schwierigen Zeit des Bestehens zum Ziele sich gesetzt hat“ und nach dessen Vorbild bereits für den Bezirk der Versicherungsanstalt Hessen-Nassau ein ähnlicher Verein gegründet wurde. Die andern Oberpräsidenten mögen daher in ihren Provinzen ebenfalls eine solche Centralstelle ins Leben rufen. Auch mögen sie dahin wirken, „daß solchen Vereinen auch aus zur Verfügung stehenden provinziellen Fonds billige Darlehen zu günstigen Bedingungen gewährt werden, und daß in der Beleihung, wenn thunlich, auch über die mündelsichere Grenze hinausgegangen wird.“

Bei der Unterbringung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Arbeiter in Massenquartieren seien vielfach bedenkliche Mißstände hervorgetreten. Der Oberpräsident möge daher nach Benehmen mit der Landwirthschaftskammer und anderen sachverständigen Stellen für den Bereich der Provinz eine Polizeiverordnung über die Unterbringung der in gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben, beim Bergbau oder bei Bauten beschäftigten Arbeiter ausarbeiten und den Entwurf, bevor er dem Provinzialrathe zur Beschlußfassung vorgelegt wird, dem Ministerium einreichen.

II. Ein zweiter Erlaß ist an die Regierungspräsidenten gerichtet und weist darauf hin, daß im Wohnwesen der minderbemittelten Bevölkerungsschichten Mißstände bestehen, deren Beseitigung in gesundheitlicher, sozialer und sittlicher Hinsicht dringend geboten sei. „Wenn sich auch ein durchgreifender Erfolg in dieser Beziehung nach Lage der Verhältnisse nur durch ein umfassendes gesetzliches Vorgehen auf den verschiedenen in Frage kommenden Verwaltungsgebieten erreichen lassen wird, so erscheint es doch wünschenswerth, daß schon vor den in Vorbereitung befindlichen Aenderungen der Gesetzgebung im Verwaltungswege alle diejenigen Maßnahmen getroffen werden, die bereits nach dem gegenwärtigen Stande der

Gesetzgebung in befriedigender Weise durchführbar sind und geeignet erscheinen, den bestehenden Wohnungsmißständen wenigstens zu einem Theile abzuhelfen. In dieser Beziehung kommen namentlich solche Maßregeln in Betracht, die auf die Beförderung der Herstellung gesunder, in sittlicher und sozialer Beziehung einwandfreier, billiger, kleiner Wohnungen abzielen. Durch sie wird nicht nur unmittelbar dem allervorts hervortretenden Bedürfnisse der minder bemittelten Bevölkerungskreise entsprochen, sondern zugleich mittelbar die Möglichkeit geschaffen, für die Zukunft mehr als bisher gegen die Benutzung von Wohnungen, die nach ihrer Beschaffenheit zum Wohnen ungeeignet erscheinen oder die nach der Art ihrer Benutzung zu Bedenken Anlaß geben, zwangsweise einzuschreiten.“

1. Der Staat habe zwar schon an Orten, wo die private Bauhätigkeit dem Bedürfnis nicht nachkam, „kleine Miethwohnungen hergestellt und den staatlichen Arbeitern und gering besoldeten Beamten zur Benutzung dargeboten. Ferner werden zu gleichem Zwecke aus den durch jene Gesetze bereitgestellten Mitteln Baudarlehen, insbesondere an Baugenossenschaften bewilligt. In ähnlicher Weise wie der Staat haben auch bereits manche Städte für ihre Arbeiter und unteren Beamten kleine gesunde Wohnungen errichtet. Indessen wird in dieser Beziehung von den Gemeinden noch erheblich mehr als bisher geschehen müssen.“ Der Regierungspräsident solle daher ungefümt eine eingehende Prüfung vornehmen, inwieweit diese Voraussetzung, namentlich in den größeren Städten vorliege, und auf die hiernach in Frage kommenden Stadt- und Landgemeinden mit allem Nachdruck dahin einwirken oder durch die Aufsichtsbehörde einwirken lassen, daß sie für ihre geringer besoldeten Angestellten und die Arbeiter der Gemeindebetriebe gesunde und zweckmäßige Wohnungen zu thunlichst billigem Miethpreise herstellen. „In der Regel wird es sich empfehlen, daß die Gemeinde selbst, sei es in Regie oder durch Privatunternehmer, die Wohnungen errichtet. Sofern einzelne Gemeinden es jedoch vorziehen sollten, Baugenossenschaften ihrer Angestellten und Arbeiter ins Leben zu rufen oder, soweit solche bestehen, zu unterstützen oder die Herstellung der Wohnungen durch gemeinnützige Baugesellschaften bewirken zu lassen, wird darauf hinzuwirken sein, daß die von der Gemeinde gewährte finanzielle Unterstützung hinreichend hoch bemessen ist, um in absehbarer Zeit die Errichtung einer dem Bedürfnis entsprechenden Zahl geeigneter, einwandfreier Wohnungen sicherzustellen, sowie darauf, daß Vorkehrung dafür getroffen wird, daß die Wohnungen nicht später ihrem ursprünglichen Zweck entzogen oder in unzulässiger Weise zur Aufnahme von Abmiethern und Kost- und Quartiergängern benutzt werden. Wegen der in dieser Beziehung für Häuser, die von Bauvereinen mit Kaufanwartschaft vermietet werden, in Frage kommenden baulichen Benutzungs- und Veräußerungsbeschränkungen verweisen wir auf den vom Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Düsseldorf aufgestellten Entwurf eines Miethvertrages mit Kaufanwartschaft.

2. „Eine vermehrte Herstellung kleiner, gesunder und preiswerther Wohnungen für die minder bemittelten Klassen wird von den Gemeinden dadurch befördert werden können, daß sie überall dort, wo ungünstige Wohnungsverhältnisse bestehen, den gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften die thunlichste Unterstützung angedeihen lassen. Voraussetzung für die Unterstützung durch die Gemeinde wird ohne Rücksicht auf die von den Bauvereinen gewählte rechtliche Form lediglich sein müssen, daß die Bauvereine nach ihrem Statut ausschließlich den Zweck verfolgen, gering bemittelten Familien gesunde und zweck-

mäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und daß durch Statut die an die Gesellschafter zu vertheilende Dividende auf höchstens vier Prozent ihrer Antheile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als der Nennwerth ihrer Antheile zugesichert, der etwaige Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt wird (vergl. § 5g des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895). Auch wird zu erwägen sein, in wie weit und unter welchen Voraussetzungen etwa die gleichen Vergünstigungen, die den gemeinnützigen Bauvereinen gewährt werden, auch für andere Unternehmer Platz greifen sollen, die kleine, gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigem Miethpreise herzustellen beabsichtigen.

„In Frage kommt für die Unterstützung der Baugenossenschaften und Bauvereine zunächst der völlige oder theilweise Nachlaß der Straßen- und Kanalbauten sowie die Stundung der zu zahlenden Beträge auf längere Zeit. Hierbei empfiehlt es sich, in dem Gemeindebeschlusse vorzusehen, daß die nachgelassenen Beträge dann nachgezahlt werden müssen, wenn die Wohnungen zu einem anderen als dem ursprünglichen Zweck verwandt werden, und daß die entsprechende Verpflichtung als eine dingliche Last auf die Grundstücke eingetragen wird. Auch der Erlaß der für Prüfung der Baugesuche zu entrichtenden Baupolizeigebühren bedeutet eine erwünschte Erleichterung. Die Gemeinden vermögen ferner die Bestrebungen der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine dadurch wirksam zu unterstützen, daß sie ihnen den Rath und die Mitwirkung der Gemeindebaubeamten unentgeltlich zur Verfügung stellen. Bei dem erfahrungsmäßig nur geringen eigenen Kapital, das namentlich die Arbeiterbaugenossenschaften in der Regel aufzubringen vermögen, kommt für die Förderung der Genossenschaften und Vereine vornehmlich in Betracht, daß die Gemeinden selbst Geschäftsantheile oder Aktien zeichnen und die billige Beschaffung der Hypotheken, insbesondere soweit sie über die mündelsichere Grenze hinaus gegeben werden müssen, zu günstigen Bedingungen hinsichtlich Tilgung und Rückbarkeit noch Möglichkeit erleichtern. Soweit hierfür nicht andere Beträge zur Verfügung stehen oder von der Gemeindevertretung bereitgestellt werden, können namentlich die Ueberschüsse der gemeindlichen Sparkassen zu diesen Zwecken eine besonders geeignete Verwendung finden. Die Erleichterung der Kapitalbeschaffung für die Genossenschaften und Vereine wird aber auch dann, wenn die Gemeinde aus eigenen Mitteln zur finanziellen Betheiligung oder zur Hergabe von Darlehen nicht in der Lage ist, unschwer in der Weise erreicht werden können, daß die Gemeinde bei der Landesversicherungsanstalt Gelder zu den angegebenen Zwecken aufnimmt, für die sie der Versicherungsanstalt gegenüber Schuldnerin bleibt. Die Versicherungsanstalten pflegen namentlich für die Darlehensvermittlung an Baugenossenschaften und gemeinnützige Bauvereine vielfach besonders günstige Bedingungen zu gewähren, sodas die Gemeinde auch bei Hinzurechnung eines geringen Zinsaufschlags von $\frac{1}{4}\%$, der zur Deckung etwa entstehender Verluste dient, dem Bedürfnis der Bauvereine nach billiger und weitgehender Beleihung ihrer Liegenschaften zu entsprechen vermag. Ferner können die Gemeinden den Vereinen die Beschaffung der Darlehen auch dadurch erleichtern, daß sie für diese, wie dies namentlich manche rheinische Gemeinden gethan haben, die Bürgschaft übernehmen. In diesen Fällen gehen einzelne Versicherungsanstalten erheblich über die sonst übliche Höchstgrenze der Beleihung hinaus.

Für die Förderung der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine kann endlich unter gewissen Voraussetzungen (vergl. Ziff. 4) auch die billige Ueberlassung von Grundstücken und die Stundung des Kaufpreises in Frage kommen."

3. Ein weiteres Mittel zur Verbesserung der Wohnverhältnisse sei die Sorge für leichteren Verkehr nach den Außenbezirken der größeren Gemeinden, besonders für die Arbeiterbevölkerung und die Schulkinder. Die Gemeinden sollten bei Concessionirung von Straßen- und Pferdebahnen derartige Bedingungen ausdrücklich in die Verträge aufnehmen lassen.

4. „Von durchgreifender Bedeutung für eine bessere Gestaltung der Wohnverhältnisse ist endlich eine zweckmäßige Bodenpolitik der Gemeinden. Die heute herrschenden Mißstände haben ihre Hauptquelle in der ungesunden Bodenspekulation, die sich freilich zum Theil mit Erfolg nur nach Abänderung der Gesetzgebung bekämpfen lassen wird. Ein wirksames Mittel, um sie in Schranken zu halten, bietet sich aber auch gegenwärtig schon in der Erwerbung thunlichst vieler Grundstücke durch diejenigen Gemeinden, deren stetiges Anwachsen das umliegende Acker- und Gartenland in immer zunehmendem Maße in Bauland verwandelt. In welcher Weise die Grundstücke, die in der Regel dauernd im Eigenthum der Gemeinde zu erhalten sein werden, für die Bebauung nutzbar gemacht werden sollen, ob insbesondere die Gemeinde selbst, in Regie oder durch Privatunternehmer, Wohnungen darauf errichten und diese im Wege der Vermietung oder des Erbbaurechts abgeben will, oder ob die Bebauung im Wege des Erbbaurechts herbeigeführt werden soll, wird der näheren Erwägung der einzelnen Gemeinden überlassen bleiben können. Einer gesunden Bodenpolitik entspricht es insbesondere, wenn auch da, wo gegenwärtig Wohnungsnoth herrscht, die im Eigenthum der Gemeinden befindlichen, für billige Wohnungen geeigneten Grundstücke grundsätzlich nicht veräußert werden. Eine Veräußerung von Grundstücken zur Bekämpfung der Wohnungsnoth kann wohl vorübergehend den Erfolg haben, daß Wohnungen in größerer Anzahl und zu billigeren Preisen hergestellt und angeboten werden; auf die Dauer nützt sie aber nur der Terrainspekulation. Nur dann wird die Veräußerung von Grundstücken zur Herstellung kleiner Wohnungen zugelassen werden können, wenn der Gemeinde ein dingliches Vorkaufsrecht vorbehalten wird oder wenn sonst hinreichende Sicherheit dafür gegeben ist, daß die Grundstücke der Privatspekulation entzogen bleiben. In dieser Beziehung verweisen wir namentlich auf die Thätigkeit derjenigen Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine, welche die Häuser nicht zum Eigenthums-erwerb, sondern ausschließlich zum Vermiethen herstellen, und auf die in dem beiliegenden Miethvertragsentwurfe des rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnwesens für den Fall der Vermietung mit Kaufanwartschaft in der Anmerkung 19 zu § 12 vorgesehene Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde."

Die Regierungspräsidenten sollten auf die Gemeinden und Kreise ihrer Bezirke im Sinne dieser Gesichtspunkte mit Nachdruck einwirken.

Diese preußischen Erlasse sind an sich ein großer Fortschritt, denn sie setzen der Verwaltung zur Lösung der Wohnungsfrage eine Reihe von werthvollen Aufgaben und zwar bereits auf dem Boden der jetzigen Gesetzgebung. Ihr Inhalt besteht aus Forderungen, die

meist längst schon erhoben worden sind und sich bereits bewährt haben. Aber es fehlen doch manche wichtige Punkte und selbst solche, die ohne Aenderung der Gesetzgebung durchgeführt werden können. Erfreulich ist die Anerkennung, welche der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und seine Seele, Landesrath Brandt's, wegen seiner vielfachen bahnbrechenden Thätigkeit auf diesem Gebiete erhält. Vermißt aber wird vor Allen die Sorge für das Wohnwesen auf dem Lande, besonders in den östlichen Provinzen, vermißt wird ferner der Hinweis auf die Bedeutung einer regelmäßigen Wohnungsstatistik für die einzelnen und besonders für die größeren Industrieorte. Nur sie gibt einen fortwährenden Ueberblick über das Verhältniß der leerstehenden Wohnungen und der Bauhätigkeit, besonders des Kleinwohnungsbaues, zur wachsenden Bevölkerung. Darin aber liegt die Grundlage für alle weiteren Maßregeln. Vermißt wird ferner die Sorge für Bauordnungen zur Beschränkung des Boden- und damit des Miethwuchers, was sich ebenfalls, wenn auch nur theilweise, bereits innerhalb der jetzigen Gesetzgebung erreichen läßt: z. B. die Sorge für reichlichere Anlegung von Straßen, besonders von einfachen Wohnstraßen unter Hinwirkung auf die stärkere Ausbreitung des Einfamilienhauses, wobei auch die Forderung, daß nur an endgiltig hergestellten Straßen gebaut werden dürfe, fallen zu lassen wäre. Vermißt wird ferner der Hinweis auf die allgemeine Nothwendigkeit von Polizeiverordnungen über Belichtung und Luftraum der Wohn- und Schlafräume, über die Grenzen der Belegung und über die sonstigen gesundheitlichen und sittlichen Bedingungen dabei. Vermißt wird ferner die Ergänzung dieser Verordnungen durch eine berufsmäßige, unabhängige und regelmäßige Wohnungsaufsicht mittelst Beamten, welche die dauernde Innehaltung der Vorschriften überwachen. Der Hinweis auf die Nothwendigkeit einer gemeindlichen Bodenpolitik hätte auch sagen müssen, daß man zuerst durch Bauordnungen und andere Beschränkungen die Vorortgelände der Bodenspekulation entziehen muß, weil die Erschließung der Außengelände durch Lokalverkehr ohne derartige Schranken nur wieder die ungesunde Vertheuerung der Gelände herbeiführt, die man im Innern der Stadt beklagt. Bei der manchesterlichen Strömung, die noch in vielen größeren Gemeinden Preußens herrscht, wäre auch der Hinweis am Platze gewesen, daß die Stadt- und Vorortbahnen Eigenthum der Gemeinden werden müssen. Was aber am stärksten vermißt wird, ist die energische Mithilfe durch den Staat. Mit großem Eifer zählt die preussische Regierung eine

Reihe von Maßregeln auf, welche die Gemeinden treffen sollen und weist die Verwaltungsbehörden an, in diesem Sinne auf die Gemeinden einzuwirken, aber die Beihilfe des Staates dazu wird einzig in das Versprechen einer bevorstehenden Aenderung der Gesetzgebung gehüllt. Aber auch ohne diese könnte der Staat jetzt bereits in hohem Maße fördernd mitwirken, wenn er Gelder zum gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen wollte. Ohne solche Hilfe verliert das ganze Bündel von Rathschlägen bedeutend an Werth und mit Recht kann man sagen: viel guter Rath aber kein Geld. Warum stellt der Erlaß nicht die Schaffung von Baubanken und einen größeren Staatskredit in Aussicht, um damit den Bau von Kleinwohnungen in größerem Maße zu fördern?

Große Schwierigkeit wird die allseitige Durchführung der Erlasse finden. Wohl wird sich jetzt die Zahl der gemeinnützigen Bauvereine rascher ausdehnen und hoffentlich bald die einzelnen Provinzen mit einem Netze überziehen. Es wird ihren Bemühungen wohl allmählig auch gelingen, den staatlichen Kredit ihren Zwecken dienstbar zu machen. Weit größere Schwierigkeiten aber werden die Grund- und Hausbesitzer in den Gemeindevertretungen erheben, zumal ihre Privilegien durch die Gesetzgebung, besonders hinsichtlich des aktiven und passiven Wahlrechtes für Staat und Gemeinde anerkannt und befestigt sind. Die finanzielle Unterstützung der Baugesellschaften und die Frage des Wahlrechtes wird der Prüfstein sein, wie weit es der preussischen Regierung mit einer befriedigenden Lösung der Wohnungsfrage Ernst ist. Weitere Aufgaben erwachsen der Gesetzgebung durch Schaffung der Wohnungsaufsicht, durch Reform der Bauordnungen und städtischen Bebauungspläne, durch steuerpolitische Erleichterung des Kleinwohnungsbaues und Erschwerung der Geländespekulation. Will man auch auf diesen Gebieten einen allgemeinen Fortschritt erreichen, so muß man sie dem Willen der Gemeinden entziehen und die Maßregeln allgemein verpflichtend machen. Wichtig ist auch eine einschneidende Weiterbildung des Enteignungsrechtes. Solange der Kredit der Baugesellschaften nicht durch staatliche Fürsorge auf eine breite Grundlage gestellt wird und angesichts der großen Schwierigkeiten, welche eine weitere gesetzgeberische Förderung der Wohnungsfrage in Preußen finden wird, gilt selbst nach Erlaß dieser Verordnungen vom 19. März 1901 immer noch das Wort, das der preussische Minister des Innern am 14. Jan. 1901 im Abgeordnetenhaus sagte: es fehle jede Fürsorge im großen Style für die Bedürfnisse der minderbemittelten Klassen auf dem Gebiete des Wohnwesens.

Ansprüche von Gesundheit und Sittlichkeit an die Wohnungen.

Eine Wohnung muß vor allem trocken sein und genügende Zufuhr von Licht und Luft haben; die Wasserbeschaffung darf nicht zu schwierig, besonders aber muß für Entwässerung gesorgt sein sowie für richtige Anlage der Aborte. Wohn- und Schlafräume müssen ein Mindestmaß von Luftraum für die Person und ein Mindestmaß von Beleuchtung haben. Lüftung und Beleuchtung müssen direkt aus dem Freien, aus Straßen, Plätzen oder nicht allzu engen Lichthöfen genommen werden. Schlafgänger und andere ledige Miethpersonen müssen mindestens nach dem Geschlechte getrennt werden; noch besser ist die Chemnitzer Bestimmung, die das gleichzeitige Halten von Schlafburschen und Schlafmädchen strenge untersagt.

Der Zugang zu solchen Schlafzimmern darf nicht durch ein anderes Schlafzimmer gehen und jeder Schlafgänger muß ein Bett für sich haben. Die Schlafräume, besonders die der Schlafgängerinnen müssen nicht nur verschließbar sein, sondern, da der Schlüssel leicht absichtlich beseitigt werden kann, auch von innen sicher verriegelt werden können. Die Aborte müssen ebenfalls von innen verschließbar, von einem gemeinsamen Raume aus zugänglich sein und direkt ins Freie sich lüften. Auf je 10—12 Personen muß ein Abort errichtet werden. Die wichtigsten dieser Bestimmungen, besonders jene über Mindestraum für Schlafräume und die Bettenzahl, sind deutlich und dauerhaft im Raume selbst bekannt zu machen. Auch die Annahme von Kostgängern ist in Bezug auf Raum, Sittlichkeit u. s. w. an gewisse Bedingungen zu knüpfen.

Die baupolizeilichen Vorschriften geben selten sichere Maße für Licht und Luft, sondern drücken sich meist unbestimmt aus, noch seltener aber sind feste Bestimmungen bezüglich der anderen nothwendigen An-

sprüche an eine Wohnung. Der bayerische Eisenbahnerverband hat bei der S. 19 erwähnten Untersuchung alle jene Wohnungen für ungenügend erklärt, welche „1. nicht aus Wohn- und Schlafräum nebst kleiner Küche bestehen, 2. in denen nicht auf jede erwachsene Person mindestens 20, auf jedes Kind mindestens 10 Kubikmeter Luft- raum entfallen, 3. denen nicht ein Raum (Keller- oder Speicherantheil) zur Aufbewahrung von Geräthschaften, Holz u. s. w. beigegeben ist, 4. bei denen die Wäsche in der Wohnung gewaschen werden muß, 5. die feuchte Wände oder rauchende Oefen haben.“ Die 1896 erlassenen Bau-Ordnungs-Grundsätze für das Königreich Sachsen bestimmen: „Eine Familienwohnung soll in der Regel aus einem gut heiz- baren Wohn-, einem Schlafräum und wo möglich einer Küche, sowie aus dem nöthigen Gelaß zur Aufbewahrung von Geräthschaften, Holz u. s. w. bestehen. Wohnungen, die diesen Bestimmungen nicht genügen, werden polizeilich geräumt.“

Die Ansprüche an die Lichtzufuhr können nach dem Maaße der Bodenfläche oder der Bewohnerzahl des Zimmers angesetzt werden. Dabei müssen die Fenster direct ins Freie führen und sich leicht öffnen lassen. Der Deutsche Verein für öff. Gesundheitspflege hat 1898 vorgeschlagen, daß die lichtgebende Fensterfläche mindestens ein Zwölftel der Zimmerbodenfläche sein soll, von anderer Seite wird 0,2 qm Fensterfläche für die Person verlangt. Doch hat kaum eine Bauordnung diesen Grundsatz klar durchgeführt, weitaus die meisten begnügen sich mit allgemeinen Wendungen („genügend“, „hinreichend“, „ausreichend“). Die Münchener Bauordnung wollte als Mindest- maß für die lichte Größe der Fenster-Öffnung den zehnten Theil der Grundfläche des betreffenden Raumes festsetzen, sah aber davon ab, weil man eine zu große Belästigung des Bauens fürchtete. Die Bauordnung Edinburgs hat das Maß der nöthigen Fensterfläche mit einem Zehntel der Zimmerfläche, den zu öffnenden Theil des Fensters mit der halben Fensterfläche festgesetzt. In Liverpool muß jedes zum Bewohnen benutzte Zimmer Fenster von insgesamt 15 Quadratfuß — 4,5 qm Fläche haben. Ueber den Winkel, unter dem das Licht einfällt, bestehen nirgends Vorschriften, auch hierüber müßten Mindestforderung aufgestellt werden.

Die Ansichten über den Mindestluftraum, dessen ein Mensch in einem geschlossenen, lüftbaren und regelmäßig gelüfteten Raume bedarf, gehen weit auseinander. Die Schätzung des Bedarfs an Luft hängt wesentlich von dem mehr oder weniger dichten Beisammen-

Wohnen der Menschen, zunächst also von der Bauweise ab, und dann auch davon, welche Menge der ausgeathmeten Kohlenäure man bereits für schädlich hält. Die Forderungen der Aerzte an eine gute Wohnung schwanken von 450 bis 150—70 cm und noch weniger Luftraum auf den Bewohner. In den deutschen Casernen wird verlangt, daß auf jeden Mann in den Schlaffälen mindestens 13 cm Luftraum kommen. Die „Grundsätze über den Vollzug von Freiheitsstrafen“, die der Bundesrath für das deutsche Reich erlassen hat, verlangen für Einzelzellen 22 Kubikmeter Luftraum, für gemeinschaftliche Aufenthaltsräume 16 Kubikmeter, für gemeinschaftliche Schlafräume 10 Kubikmeter auf den Sträfling. Die oben erwähnten sächsischen Bauordnungs-Grundsätze von 1896 erklären eine Wohnung als überfüllt, wenn sie nicht für jede erwachsene Person wenigstens 20 und für jedes Kind wenigstens 10 Kubikmeter Luftraum bietet. Das österreichische Arbeiter-Wohnungsgesetz vom 9. Febr. 1892 stellt für die Steuerfreiheit solcher Wohnungen Mindestforderungen auf, u. A. die Vorschrift, daß die einräumigen Wohnungen nicht unter 15, die zweiräumigen nicht unter 40 qm Bodenfläche haben dürfen. Im Auftrag des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege hat eine besondere Commission einen Entwurf für ein derartiges Reichsgesetz aufgestellt, welcher in Art. 10 für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5, für jede ältere Person mindestens 10 Kubikmeter Luftraum in den Schlafräumen verlangt. *) Für Nachtherbergen und Schlafgänger wird in den meisten deutschen Städten ein Luftraum von mindestens 10 Kubikmeter, in Belgien und Frankreich werden 14, in Genf 16 auf den Kopf, für die Auswanderer-Logierhäuser in den Hansestädten ebenfalls 10 Kubikmeter verlangt. **) Für die gewöhnlichen Wohnungen finden sich die Bestimmungen bereits in den localen Verordnungen (byelaws), welche die englischen Städte auf Grund der allgemeinen Sanitätsgesetze erlassen haben. Darnach beträgt der vorgeschriebene freie Luftraum in Schlafzimmern für jeden Erwachsenen regelmäßig 300 Kubikfuß (8,5 cm), für Kinder unter 10 Jahren 150 Kubikfuß (4,25 cm); in nicht ausschließlich zum Schlafen bestimmten Räumen für Erwachsene 400 Kubikfuß (11,3 cm),

*) „Deutsche Bauztg.“ 1889, Nr. 31.

**) Eine neuere Zusammenstellung der einzelnen Bestimmungen hierüber von Reinde findet sich in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, 95. Band, S. 14 ff., eine ältere von Leuthold in denselben Schriften, Band 30. S. 13 ff.

für Kinder 200 Kubikfuß (5,65 em).*) Das englische Gesetz von 1895 über die Ventilation und den Mindestraum von Arbeitsräumen verlangt mindestens 250 Kubikfuß, d. i. gleich ca. 7 em auf den Kopf während der gewöhnlichen Arbeitszeit und 400 Kubikfuß, gleich ca. 11 em für die Ueberstunden, doch sind diese Maße zu niedrig gegriffen.

Der oberste Sanitätsrath und die Gesellschaft der Aerzte in Wien haben für die Reform der Wiener Bauordnung folgende Forderungen aufgestellt: Jede Wohnung ist mit einer Küche zu versehen. — Für jede Wohnung, auch für die kleinste, welche nur aus zwei Räumen (Zimmer und Küche) besteht, ist ein besonderer Abort (Abortstichraum), wenn möglich innerhalb des Wohnungsverschlusses einzurichten. — Bei Bemessung der Größe der Wohnräume ist für jede über ein Jahr alte Person ein Luftraum von mindestens 10 Kubikmeter und eine Grundfläche von mindestens 4 Quadratmeter zu veranschlagen. Die Mindesthöhe der Räume muß 2,5 Meter, bei ungünstigen Lichtverhältnissen 3 Meter betragen. In Wohnungen, welche nur aus Zimmer und Küche bestehen, muß das Zimmer mindestens 24 Quadratmeter, die Küche mindestens 6 Quadratmeter Grundfläche haben. — Wird in einem Zimmer statt des Heizofens ein Kochofen aufgestellt, so kommt bezüglich der Belagsfähigkeit für letzteren eine Belagseinheit (10 Kubikmeter) in Abzug. — Fenster sollen für Gaupträume (Zimmer und Küche) nicht auf den Gang gehen, ihre Grundfläche soll $\frac{1}{30}$ des Rauminhalts haben. — Philippovich, der diese Forderungen sich aneignet, bemerkt dazu: „Diese Forderungen sind durchaus bescheiden zu nennen. Sie bleiben in Bezug auf die Raumverhältnisse unter den Minimalforderungen der österreichischen und deutschen Heeresverwaltung, welche in den Kasernen pro Mann 17, bezw. 13 Kubikmeter Schlafraum fordern, sowie unter den Ansprüchen der englischen Armen- und Gefängnißverwaltung. Die englischen Armengesetze verlangen für den Kopf 500 Kubikfuß = 13,5 Kubikmeter, in den englischen Gefängnissen kommen auf den Kopf 16 Kubikmeter Luftraum.“**)

Für Kellerwohnungen wollen der Wiener oberste Sanitätsrath und die Gesellschaft der Wiener Aerzte folgende Bedingungen: Der Fußboden darf höchstens 1,5 m unter dem Straßen- und Hof-

*) Oppenheimer, Wohnungsnoth und Wohnungsreform in England, 1900, Seite 15.

***) Philippovich, „Wiener Wohnungsverhältnisse“ im „Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik“, 7. Band, 1894, S. 226.

Niveau liegen, die Räume müssen wenigstens 3 m hoch sein, der Fenstersturz muß mindestens 1,5 m über das Straßen- oder Hofniveau emporragen, die Fenster müssen wenigstens $\frac{1}{8}$ der Grundfläche groß sein — Bedingungen, welche wohl für die wenigsten Kellerwohnungen zutreffen. — Nach der public Health (London) Act schließt die Bezeichnung „unterirdischer Wohnraum“ jedes Zimmer ein, dessen Bodenfläche mehr als drei Fuß unter dem anstoßenden Straßenniveau liegt. Die Bewohnung wie die Vermietung solcher Wohnungen ist an eine ganze Reihe von Bedingungen geknüpft. Sie müssen mindestens 7 Fuß hoch und mit 3 Fuß ihrer Höhe über dem Straßenpflaster oder Nachbargrund gelegen sein. Längs der ganzen Front muß eine offene Area liegen, die in allen ihren Teilen mindestens 4 Fuß breit ist und mindestens 6 Zoll tiefer als der Fußboden des Kellers reicht. Die Räume müssen gehörig drainiert und gegen ungesunde Ausdünstungen geschützt sein. Ein besonderer Abtritt und Aschenkasten, ein Herd mit Schornstein sind unerlässlich. Das Fenster muß direkt ins Freie münden. Die Fensterfläche hat ein Zehntel der Bodenfläche zu betragen und mindestens die Hälfte jedes Fensters muß zu öffnen sein.

Die Innsbrucker Bauordnung vom 17. November 1864 erklärt: „Die Wohnzimmer sollen aus Gesundheitsrücksichten möglichst geräumig angetragen werden. Jede Wohnung soll wenigstens zwei Zimmer und Küche erhalten. Kein Wohnzimmer darf unter 3 Quadratklaster (10,8 qm) messen und jedes muß ein in einen freien Raum gehendes Fenster haben. Die Küche soll für Wohnungen, die aus zwei Zimmern bestehen, nie unter $2\frac{1}{2}$ Quadratklaster und für größere Wohnungen wenigstens 3 Quadratklaster messen.“ Dadurch ist für die kleinsten Wohnungen ein Minimalluftraum von 74 cbm gesichert.

Jedenfalls ist eine Wohnung um so gesünder, je mehr Licht, Luft und Lüftung sie bietet und je trockener sie ist. Praktisch aber muß man die Forderungen meist mehr oder weniger einschränken. Kleine Wohnräume sollten aber doch nicht unter 12 bis 14, Schlafräume nicht unter 15 bis 20 cm auf den Kopf haben. Das sind noch bescheidene Forderungen, weil die Möbel eingerechnet sind. Rechnet man die Wohn- und Schlafräume zusammen, so dürften 15 cm als ein Durchschnitt gelten, der nicht unterschritten werden sollte. Für Räume, die noch Koch- und Arbeitsräume sind, sollten mindestens 20 cm gerechnet werden.

Die amtliche Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht.

Die Erfahrung hat immer wieder gezeigt, daß die Forderungen des Volksschutzes auf jedem Gebiete, dem materiellen und sittlichen, sich ohne staatliche Vorschriften und ohne ständige amtliche Aufsicht, die mit Zwangsgewalt ausgestattet ist, nicht durchführen lassen. Auch im Wohnwesen würde die Selbstsucht die Schranken, welche für Gesundheit und Sittlichkeit gezogen sind, immer wieder durchbrechen. Die besten Vorschriften von Staat und Gemeinde sind daher unwirksam, wenn ihre Ausführung nicht durch besondere unabhängige Beamte, hinter denen die öffentliche Meinung stehen muß, überwacht wird. Selbst jene Hausbesitzer, Vermiether und Aftervermiether, welche für ihre Wohnungen den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit genügen wollen, werden sonst durch den allgemeinen Wettbewerb genöthigt, nachzugeben. Dieselbe Nothwendigkeit führte auf dem Gebiete des Arbeiterschutzes zur Schaffung der Gewerbe- und Fabrikinspectoren. Der deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege erachtete daher in seiner 23. Versammlung 1898 zu Köln „eine regelmäßige und durchgreifende Wohnungsinspection im deutschen Reiche für ein dringendes Bedürfniß.“

Die amtliche Wohnungspflege hat eine dreifache Aufgabe: 1. sie muß die allerschlechtesten Wohnungen, die sich nicht in befriedigenden gesundheitlichen und sittlichen Zustand bringen lassen, dauernd beseitigen und durch neue bessere ersetzen; 2. hat sie dafür zu sorgen, daß die verbesserungsfähigen Wohnungen den gesetzlichen Vorschriften allmählig angepaßt und 3. die gesunden Wohnungen nicht durch Habsucht, unberechtigte Sparsamkeit u. s. w. allmählig wieder in schlechte umgewandelt werden. — Da die Wohnungspflege zunächst Sache der Gemeinden und der Staat erst in zweiter Linie an ihr theilhaftig ist, so hat jede Stadt zunächst eine **Wohnungs-Commission** einzurichten.

Wo eine soziale Commission in der Stadtvertretung und Stadtverwaltung besteht, was für die größeren Städte unentbehrlich ist, kann die Wohnungscommission von ihr abgezweigt werden. Ihre soziale Bedeutung besteht darin, daß die breiten Schichten der Bürgerschaft durch Vertrauensmänner, die im Ehrenamte thätig sind, Kenntniß von den Wohnungszuständen der wirtschaftlich Schwächeren erhalten. Dadurch kann die Wohnungscommission mit einem Maß von Vertrauen auftreten, wie es eine rein amtliche Commission niemals besitzen würde. Von der Holz schreibt es diesem Umstande zu,

daß das bis an die äußerste Grenze des gesetzlich Zulässigen getriebene Vorgehen der Straßburger Wohnungscommission noch von keiner Seite, nicht einmal von dem Eigenthümerversammler Widerspruch erfahren hat. Vor der Thätigkeit der Commission gab es nur sehr wenige Personen in Straßburg, die das Wohnungselend wirklich kannten, jetzt sind in Folge der weit verbreiteten Kenntniß der Zustände alle auf deren Milderung gerichteten Bestrebungen von dem bürgerlichen Kollegium stets einstimmig genehmigt worden. Weiter spricht für eine Heranziehung von ehrenamtlich thätigen Bürgern die ungleich weitergehende Leichtigkeit, ohne Zwangsmaßregeln im Wege gütlicher Verhandlung von den Eigenthümern die Abstellung der Mißstände zu erreichen. Endlich bekommt das ganze große und schwierige Werk der Wohnungsreform ein in der Form milderes und wesentlich populäreres Gesicht, wenn seine Träger mitten im praktischen Leben stehende Bürger sind. Die unvermeidlichen tief in private Rechte einschneidenden großen und kleinen Maßnahmen gegen das ungesunde Wohnen erhalten einen ganz anderen Charakter, wenn sie auf den persönlichen und unmittelbaren Wahrnehmungen der Gemeindeglieder selbst ruhen.*)

Die Wohnungscommission besteht vor allem aus Abgeordneten der Gemeindevertretung, wo möglich unabhängige Bürger. Weiter gehören dazu Aerzte, Bautechniker, Arbeiter und Hausbesitzer, die beiden letzten als die am meisten interessirten Stände, von welchen der eine fordert, der andere geben soll. In kleinen Städten genügen 7 Mitglieder, in größeren wird man vielleicht bis zu 25 gehen müssen oder noch besser jedem größeren Stadttheil eine besondere Commission geben, diese sämmtlichen Commissionen aber in der Person des Bürgermeisters vereinigen. Aufgabe der Commission ist es, durch regelmäßige Besichtigung sich von den Wohnungszuständen persönliche Kenntniß zu verschaffen und die Beiseitigung der Mißstände zu veranlassen. Der persönliche Augenschein muß stets die Grundlage der Verordnungen sein. Praktische Erfahrung und vernünftiges Maßhalten werden bald auf Grundlage der allgemeinen Vorschriften in jedem Falle die rechte Mitte zwischen den Ansprüchen der Miether und der Hausbesitzer finden.

*) Vortrag auf der Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnwesens zu Düsseldorf am 13. März 1901.

Das ausführende Organ der Commission ist der **Wohnungsinspektor**. Er wird mit der Commission die Besichtigungen vornehmen, jene Wohnungen, die wegen Ueberfüllung, sittlicher Gefahren u. s. w. beanstandet werden, ausmessen, die Schäden protokollarisch feststellen, die nöthigen Berichte an die Stadtverwaltung machen, besonders aber durch regelmäßige Ueberwachung dafür sorgen, daß in den beanstandeten Wohnungen die vorgeschriebenen Veränderungen baldigst durchgeführt werden. Größere Städte werden mehrere solche Inspektoren anstellen müssen, in kleineren Städten kann die Wohnungsinspektion mit dem Bauamt vereinigt werden. Ueber der städtischen Wohnungsinspektion muß für größere Bezirke die **staatliche Wohnungsinspektion** stehen. Hiezu wird wohl am besten ein Baubeamter mit höherer Bildung gewählt werden. Seine Aufgabe ist es, die Thätigkeit der lokalen Wohnungsaufsicht zu kontrollieren und zu überwachen, besonders aber in Gemeinden, in welchen die Interessen der Haus- und Grundbesitzer zu sehr vorwiegen, in welchen die örtliche Inspektion daher versagt oder nicht durchdringt, fördernd einzugreifen und die staatlichen Vorschriften, nöthigenfalls mit Zwang, durchzuführen. Der staatliche Wohnungsinspektor wird sich auch über die Gründe unterrichten, welche in seinem Bezirke den Mangel an genügenden gesunden und billigen Kleinwohnungen verursachen, er wird auch den Gemeinde-Behörden bei Abfassung von Bauordnungen, Bebauungs-Plänen u. s. w. mit seinen Erfahrungen an die Hand gehen zc. Ganz ungeeignet wäre es, die amtliche Wohnungschau der Sicherheitspolizei zu übertragen. Dadurch würde der Zwang zu sehr in den Vordergrund treten. Wenn der Inspector auch des Zwanges oft nicht entbehren kann, so ist es besser, er wirkt bei Miether und Vermiether zunächst durch gütliches Zureden, durch Aufklärung und Rathschläge. In England obliegt die Wohnungschau Aerzten, welche keine Privatpraxis ausüben dürfen, damit sie von den Hausbesitzern unabhängig sind. Unserer Ansicht nach werden sich Techniker besser dazu eignen. Es handelt sich ja nicht um Ausübung der ärztlichen Kunst als solcher, sondern um Durchführung bestimmter, praktischer Einrichtungen, die zwar gesundheitlich begründet, aber in ihrer ganzen Durchführung bautechnischer Art sind. Hierbei kann der Bautechniker dem Hausbesitzer leicht besser mit Rathschlägen zur Hand gehen, als der Arzt. England hat auch besondere Schulen, in welchen die Beamten der Wohnungsaufsicht unterrichtet werden in Gesetzgebung und Gesundheitslehre, in Kenntniß

der Wohnungseinrichtungen u. s. w. Die Schule besitzt Modelle von Musterhäusern, sowie von Häusern, welche gefehlwidrige Fehler haben und an welchen der Schüler die Mängel finden und kennen lernt. Auch werden Ausflüge unternommen sowohl zu Wohnungen und Quartieren, die musterhaft, als zu solchen, die mangelhaft sind. Der Wohnungsinspektor hat jetzt lange nicht mehr die schwierige Stellung, die der englische Fabrikinspektor in der ersten Zeit der englischen Arbeiterschutzesetzgebung hatte, als er mit dem ganzen Grimm der Fabrikanten kämpfte und bei Durchführung des Gesetzes oft seine Stellung riskiren mußte. Selbstverständlich dürfte auch der Bautechniker und Baubeamte als Wohnungsinspektor keine Privatbauten übernehmen 2c.

Wohnungscommission und Wohnungsschau müssen ihre Ergänzung im **städtischen Wohnungsamte** finden. In ihm laufen alle Aufgaben der amtlichen und gemeindlichen Wohnungspflege zusammen: die Feststellung der Thatsachen und die Sorge für die Abstellung der Mißstände. Ein solches Wohnungsamt als besondere städtische Behörde ist für die größeren Städte ein unbedingtes Bedürfniß. Seine Aufgaben sind: 1. zunächst durch eine fortlaufende Wohnungsstatistik ständig ein Bild vom Zustande des Wohnwesens und Wohnungsmarktes der Stadt zu haben, besonders über das Verhältniß der leerstehenden Wohnungen zur Nachfrage stets im Klaren zu sein, um die Richtung angeben zu können, in welcher sich der Wohnungsnachweis, die gemeindliche Vermittlung zwischen Miether und Vermiether; 3. hat das Wohnungsamt das amtliche Vorgehen gegen die ungesunden und sittengefährlichen Wohnungen und die Sorge um Erbauung social gesunder Wohnungen in sich zusammenzufassen und muß daher in organischer Verbindung sowohl mit der städtischen Wohnungscommission und dem Wohnungsinspektor als mit der Bau- und Gesundheitspolizei stehen. In kleineren Städten kann manche dieser Aufgaben mehr oder weniger zurücktreten und das Wohnungsamt daher mit dem städtischen Bauamt oder dem Bürgermeisteramt vereinigt werden.*)

*) Zu den wenigen Städten, welche bereits ein städtisches Wohnungsamt geschaffen haben, gehört Stuttgart. Es wurde im Jahre 1901 errichtet mit folgenden Aufgaben: 1. Der Stand des Wohnungsmarktes soll durch fortlaufende Erhebungen evident, also übersichtlich erhalten werden, um so die nothwendige Grundlage für weitere gemeindliche Maßnahmen zu gewinnen. 2. Gegen ungesundes Wohnen, besonders auch

Eine **freiwillige Wohnungsinspektion** haben in Deutschland bis jetzt nur 15—20 Städte eingeführt. Ein Hauptumstand hiebei ist, daß der Begriff einer gesundheitlich, wirthschaftlich und sittlich unbedenklichen Wohnung noch nicht genügend objektiv und gesetzlich festgelegt, daher dem Ermessen und der subjektiven Willkür ein großer Spielraum gegeben ist. Dringend nothwendig ist es, daß wenigstens alle größeren und Mittelstädte des Reiches gesetzlich zur Einführung der Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht verpflichtet werden mit der weiteren Bestimmung, daß der Eintritt von Bürgern in die Commission, wenn nicht ein besonderer Grund vorliegt, nicht abgelehnt werden darf. Auch die Organisation der Wohnungspflege darf nicht den Gemeinden überlassen werden, sondern das Gesetz muß hierüber bestimmen, wenn auch mit einer nicht zu engen Bewegungsfreiheit für die Gemeinden. Ferner muß jeder Eigenthümer verpflichtet werden, der Commission und dem Inspektor bei Tage freien Eintritt in sein Haus zu gewähren. Widerstand wäre strafrechtlich zu behandeln, wie überhaupt Strafbestimmungen erlassen werden müssen, um der Commission Zwangsmittel an die Hand zu geben. Zunächst empfehlen sich hiefür Geldstrafen, bei böswilliger Weigerung aber auch Haft; selbstverständlich müssen hiebei auch Berufungsinstanzen organisiert werden.

Ueber die Thätigkeit der Wohnungs-Commission in Straßburg berichtete Freiherr v. d. Goltz, Beigeordneter daselbst, auf der Versammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnwesens am 13. März 1901 in Düsseldorf wie folgt: „Wir haben in Straßburg unsere Thätigkeit zunächst auf die innere Altstadt mit einer Seelenzahl von 80—90 000 Personen beschränkt. Diese wurde in 5 Bezirke getheilt und jedem derselben je 3 Mitglieder der Wohnungs-Commission zugewiesen. Den 5 Unterausschüssen war es freigestellt, zu ihren Besichtigungen den beamteten Wohnungs-Inspektor zuzuziehen. Einer der 5 Unterausschüsse hat seine Besichtigung ganz ohne diesen Beamten gemacht, ein zweiter denselben nur selten für

so weit es von Ueberfüllung herrührt, soll durch Einführung einer geordneten Wohnungs-Inspektion vorgegangen werden. 3. Es soll ein öffentlicher Wohnungsnachweis eingerichtet werden. Zu diesem Zwecke wird eine besondere Gemeindestelle über die freien Wohnungen, deren Größe, Lage, Beschaffenheit und Preis fortwährende Aufzeichnungen machen, die Vermiether sollen zu entsprechenden Angaben, die auf besonderen Formularen zu machen sind, verpflichtet werden und können auch den Grundplan ihrer Wohnungen auf dem Amte zur Einsicht niederlegen. Die Wohnungschau soll nicht durch die Schutzleute, sondern durch freiwillige ehrenamtliche Wohnungspfleger aus den verschiedensten Bevölkerungsklassen unter Aufsicht des Wohnungsinspektors vorgenommen werden. Die Opposition gegen die Errichtung des Amtes, hinter welcher das Interesse der Hausbesitzer stand, wandte besonders, aber ohne Erfolg ein, die Stadt werde nun gezwungen sein, selbst Wohnungen zu bauen, was jährlich bis zu 100,000 Mark kosten könne.

schwierige Fälle zugezogen, zwei haben ihre Revisionen mit dem Wohnungs-Inspektor zusammen gemacht und je nach dem Fall den Bericht über den Befund selbst aufgesetzt oder diesen dem Beamten überlassen, letzteres besonders dann, wenn Ausmessungen erforderlich waren, oder eingehende Untersuchungen über die Ursachen der Mißstände (z. B. der Feuchtigkeit) gemacht werden mußten. Der fünfte Unterausschuß endlich hat die Revision von Haus zu Haus zunächst durch den Wohnungs-Inspektor allein ausführen lassen und hat nachher nur diejenigen Wohnungen selbst besichtigt, wo der Wohnungs-Inspektor Anstände gefunden hatte. Die Besichtigungen wurden bald von 1, bald von 2, bald von allen 3 Mitgliedern der Unterausschüsse gemacht. Wenn ein Mitglied allein ging, ließ es sich stets von dem Wohnungs-Inspektor begleiten. Feststehender Grundsatz war, jedes Haus zu besichtigen. Dies war auch nöthig. Selbst in herrschaftlichen Häusern fanden sich Anstände wegen der Pfortnerwohnungen und Diensthofschlafräume; manches Haus mit stattlicher Front verberg in seinem Hinterhause Wohnungselend schlimmster Art.

„Das Ergebnis der Besichtigungen ist in einem Protokoll niederzulegen, welches zugleich Vorschläge enthält, wie den vorgefundenen Mängeln abzuhefen ist. Diese Vorschläge werden dem Wohnungs-Amt übermittlekt, welches sie dem betroffenen Eigenthümer zustellt und diesen auffordert, sich in bestimmter, kurz bemessener Frist zur Sache zu äußern. Günstigsten Falls wird dieser sich bereit erklären, die Forderungen des Wohnungs-Amts zu erfüllen, häufig wird er Frist nachsuchen, gegen einzelne Punkte Einwendungen erheben, erneute Besichtigung in seinem Beisein verlangen, anderweite Vorschläge zur Beseitigung der Mängel machen, die Abstellung der Uebelstände verweigern oder endlich — und das wird nicht selten sein — schweigen. Dem Gutdünken der einzelnen Unter-Ausschüsse blieb es überlassen, bei den ersten Besichtigungen den Hausbesitzer zuzuziehen oder nicht. In der Praxis geschah dies anfangs häufiger, jetzt fast nie mehr. Man machte die Erfahrung, daß in Gegenwart des gestrengen Hausherrn die Miether mit ihren Mittheilungen über ungesunde Verhältnisse nicht herausrückten, überhaupt wurde die ganze Revision eine besangene. In diesem Stadium bietet sich ein weiter Raum zu Verhandlungen mit den Eigenthümern und gerade hier wird es sich oft als sehr werthvoll erweisen, daß hierfür ehrenamtlich thätige Bürger zur Verfügung stehen. Daneben wird aber auch der Wohnungs-Inspektor ein reiches Feld für seine Thätigkeit finden. Es gilt, den Einzelfall thatsächlich unbedingt und in allen Punkten klar zu stellen, was oft keine Kleinigkeit ist. Ist das Sachverhältniß außer allem Zweifel gestellt und dem Eigenthümer Gelegenheit gegeben, Einwendungen zu erheben, so bringt das Wohnungs-Amt das Protokoll des Unter-Ausschusses und die sich anschließenden Verhandlungen zur förmlichen Beschlußfassung vor die Wohnungs-Kommission. Diese erörtert den Fall, prüft etwaige Einwendungen des Eigenthümers und beschließt, welche Maßregeln zur Herstellung gesunder Zustände zu treffen sind. Dieser Beschluß ist dem Eigenthümer zuzustellen. Von den auf Einstellung des Verfahrens gehenden Beschlüssen abgesehen werden entweder bestimmte Arbeiten zwecks Beseitigung der vorgefundenen Mißstände in einer gewissen Frist vorgeschrieben, oder es wird vorläufige oder dauernde Schließung der ungesunden Wohnungen oder ungesunder Wohnungstheile angeordnet. Für letzteren Beschluß werden bestimmte Voraussetzungen zu fordern sein: eine vorläufige Schließung der Wohnung wird nur dann erfolgen dürfen, wenn ein ferneres Bewohnen der betreffenden Räume mit unmittelbarer Gefahr für Gesundheit oder Leben der Inassen verbunden sein würde. Ein Schließen der Wohnung wird aber auch dann möglich sein müssen,

wenn der Hauseigentümer durch Halsstarrigkeit seinen bösen Willen klar an den Tag gelegt hat. Eine dauernde Schließung erscheint nur dann zulässig, wenn feststeht, daß durch Besserungsarbeiten erträgliche Verhältnisse sich nicht schaffen lassen oder wenn der Widerstand des Eigentümers auch gegenüber Strafen gleich geblieben ist und andere Auskunftsmitel versagen. Um letzteren Fall möglichst selten zu machen, muß die Wohnungs-Commission ihren Beschluß auch dahin fassen können, daß die erforderlichen Besserungsarbeiten durch das Wohnungs-Amt auf Kosten des Eigentümers auszuführen sind.

„Dem Hauseigentümer muß die Möglichkeit gegeben sein, gegen die Beschlüsse der Wohnungs-Commission eine höhere Instanz anzurufen. Ich kann es nicht empfehlen, als Berufungsinstanz die ordentlichen Gerichte zu bestellen, ebensowenig sind hierzu die höheren Verwaltungsbehörden geeignet, zweckmäßig gehen vielmehr die Berufungen gegen Beschlüsse der Wohnungs-Commission an die Verwaltungsgerichte, die wohl in keinem deutschen Bundesstaate fehlen werden. Zu Eröffnung einer zweiten Instanz dürfte im Allgemeinen das Bedürfnis fehlen, höchstens könnte eine solche für diejenigen Fälle einzurichten sein, wo der Streitgegenstand wenigstens 1000 Mark beträgt oder es sich um Fragen grundsätzlicher Art handelt. Wichtig ist, ob der Berufung aufschiebende Wirkung zuzuerkennen ist. Da ich mir das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichte kostenpflichtig und öffentlich denke, dürfte dies Zugeständnis zu machen sein mit der Einschränkung, daß bei Gefahr im Verzuge das Wohnungs-Amt eine gegentheilige einstweilige Verfügung des Gerichts herbeizuführen in der Lage sein muß.

„Wenn der Beschluß der Wohnungs-Commission rechtskräftig geworden, beginnt die Thätigkeit des Wohnungs-Inspektors. Er hat festzustellen, ob die angeordneten Maßregeln wirklich in vollem Umfange ausgeführt worden sind und über den Befund an das Wohnungs-Amt zu berichten. In diesen Bericht werden sich nicht selten weitere Verhandlungen anknüpfen, insbesondere dann, wenn der Hauseigentümer guten Willen beweist, aber die Arbeiten noch nicht oder nicht ganz ausgeführt hat. Ungunst der Witterung, schlechte finanzielle Lage und dergl. werden oft ausreichende Entschuldigungen abgeben und weitere Fristbewilligungen nöthig machen. Wo sich aber immer noch Widerstand zeigt, ist es jetzt Zeit, dem Eigentümer die Schärfe des Gesetzes fühlbar zu machen. Zunächst dürfte eine Geldstrafe von 20—300 Mark genügen, bei deren Verhängung durch das Gericht eine neue Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen ist. Verstreicht auch diese erfolglos, so muß der Wohnungs-Commission das Recht zustehen, die Herstellung gesunder Zustände durch eigene Anfertigung der fraglichen Arbeiten auf Kosten des Eigentümers zu erzwingen. Lautete der rechtskräftige Beschluß der Wohnungs-Commission auf Schließung der ungesunden Wohnung oder von Theilen derselben, so erscheint bei Zuwiderhandlungen eine höhere Strafe am Platz, etwa von 100—1000 Mark. Nöthig ist, daß auch der Miether, wenn, trotzdem er von der behördlichen Schließung einer Wohnung Kenntniß hatte, er diese weiter benutzt oder in sie einzieht, mit einer kleinen Geldstrafe belegt werden kann. Der allgemeine Grundsatz, daß an die Stelle nicht bezahlter Geldstrafen Haft tritt, hat natürlich auch auf die oben erwähnten Geldstrafen Anwendung zu finden. Als die Commission gebildet wurde, hatte das Bekanntgeben dieser Thatsache die unmittelbare Folge, daß in einer Reihe von Häusern seit Jahren liegen gebliebene, von den Miethern unzählige Male geforderte Reparaturarbeiten nun schleunigst ausgeführt wurden. Diese Wirkung verstärkte sich bedeutend, als die Commission ihre Thätigkeit begann, und man

merkte, daß diese Thätigkeit energisch und zielbewußt wurde. Der schlagendste Erfolg zeigte sich aber, als man die Presse in den Dienst der guten Sache stellte. Wir begannen damit, die Sitzungsprotokolle der gesammten Presse zu übermitteln, später gestatteten wir den Vertretern der Presse, den Sitzungen selbst beizuwohnen. Diese schilderte mehr oder minder ausführlich die Zustände in den einzelnen Wohnungen, nannte regelmäßig die Nummer der betreffenden Häuser, in besonders krassen Fällen auch die Namen der Eigenthümer. Es folgte eine geradezu fieberhafte Thätigkeit in Abstellung vor Allem kleinerer Mängel. Viele Wagenladungen von altem Schmutz und Unrath wurden aus den Häusern geschafft, undichte Dächer ausgebessert, ganze Häuser im Innern neu angestrichen, übelriechende Aborte in Stand gesetzt, ausgetretene Treppen gestickt u. dgl. mehr. Es ist den Unterausschüssen der Wohnungs-Commission unzählige Male begegnet, daß ihnen gesagt wurde: „Jetzt brauchen Sie nicht mehr zu kommen, der Hausherr hat eben erst alles machen lassen.“ Auf Schwierigkeiten oder gar aktiven Widerstand ist die Wohnungs-Commission auf ihren Gängen nirgends gestoßen. Straßburg hat den Beweis geliefert, daß es keine Utopie ist, Bürger im Ehrenamt mit der Wohnungsbesichtigung zu betrauen. Ein Beamter als Leiter des Wohnungs-Amtes und ein oder mehrere tüchtige beamtete Wohnungs-Inspektoren sind aber unentbehrlich.“

Als in Eberfeld die städtische Wohnungsinspektion 1898 ihre Thätigkeit begann, fand sie von allen untersuchten Wohnungen 36,4% vorchriftswidrig, eine hohe, aber den Kenner nicht überraschende Zahl. Im nächsten Jahr war die Zahl der untersuchten Wohnungen gestiegen, aber das Verhältniß der mangelhaften Wohnungen auf 27, im folgenden Jahr auf 5 Prozent zurückgegangen. Köln hat die Wohnungsaufsicht im Jahre 1900 eingeführt. Im ersten Jahre wurden 16000 Wohnungen untersucht und hievon 1100 beanstandet. Die Hauseigenthümer faßten die Sache nicht als gegen sich gerichtet auf, die Einrichtung fand sogar vielfach freundige Zustimmung und die Revision der Wohnungen hat mitunter auch erzieherisch gewirkt. Viele Familien müssen erst lernen, die Wohnung richtig zu benutzen, Unwissenheit, Gleichgültigkeit und übler Wille mischen sich da oft zusammen.

Essen hat dem Wohnungsinspektor in der Dienstinstruktion (von 1899) vorgeschrieben, die Ausführung der Polizeiverordnungen über das Wohnungswesen zu überwachen, auch sonst sein Augenmerk auf sonstige, in gesundheitlicher, sittlicher und sozialer Beziehung vorhandene Mißstände im Wohnungswesen zu richten. Der Wohnungsinspektor hat ferner mündliche Beschwerden der Hauseigenthümer, der Miether und Astermiether über Mängel bezw. Mißstände in der Beschaffenheit der Wohnungen, über unordentliches, die Benutzung der Wohnung schädigendes Verhalten der Miether und Untermiether entgegenzunehmen, er hat durch örtliche Besichtigung etwaige Klagen auf ihre Begründetheit zu prüfen und Abänderungsvorschläge zu machen und anzuordnen. Der Wohnungsinspektor hat auf die möglichst baldige und gründliche Beseitigung der bei seinen Revisionsgängen oder in Folge von Beschwerden festgestellten Mängel und Mißstände an den Wohnungen oder deren Benutzungsweise hinzuwirken, hierzu hat er Hauseigenthümer und Miether zunächst mündlich anzuhalten und dabei stets zu versuchen, durch Zureden und Ertheilung zweckmäßiger Rathschläge die Betheiligten zur Ausführung des jeweilig zur Behebung der Mängel und Uebelstände Erforderlichen geneigt zu machen. Bleiben die mündlichen Aufforderungen des Wohnungsinspektors zur Beseitigung der vorgefundenen Mängel und Mißstände erfolglos, so hat derselbe hierüber eine schriftliche Anzeige zu erstatten. Das Bürgermeisteramt entscheidet dann, ob gegen den Hauseigenthümer zwangsweise vorgegangen werden soll.

Die einzelnen Richtpunkte für Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht hat der Stadtrath von Zürich in seinem Bericht für 1899 wie folgt zusammengefaßt: „Die Wohnungspflege muß ergänzend und sanirend eingreifen; ihre Aufgabe ist, darüber zu wachen, daß die guten Wohnungen gesundheitsgemäß benutzt, die ungesund in gesunde verwandelt oder von der Benutzung zum Wohnen ausgeschlossen werden.“ Für die Feststellung gesundheitschädlicher Bauzustände und gesundheitswidriger Wohnungsbenutzung und deren Bekämpfung werden folgende Punkte der besonderen Beachtung empfohlen:

1. Feuchtigkeit. Schutz gegen Bodenfeuchtigkeit, nach unten oder seitlich. Schutz gegen Durchschlagen des Regens, des Dachabwassers, der Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen, sowie der Aborte.

2. Mangel an Luft und Licht und unzulässige Lage der Wohnräume. Schräglichter sind zu beseitigen, dunkle Zwischenräume und Schlafräume ohne direktes Licht auszuschließen. Verbot der Kellerwohnungen und gesundheitswidriger Dachwohnungen.

3. Schlechte und fehlende Aborte, fehlende Hausentwässerungsanlagen. Dichtung, Lüftung und Spülung der Abfallrohre.

4. Sonstige bauliche Verwahrlosung, Vernachlässigung eines ordentlichen Wohnungsunterhaltes, Weißen und Anstrich, Tapezieren, Unterhalt der Böden, Decken, Wände, Fenster, Thüren, Treppen, Einfriedigungen u. s. f., Feuchtigkeit und Luftverderbniß in Folge zweckwidriger oder nachlässiger Handhabung der Wasserleitungs-, Beleuchtungs-, Entwässerungs- und Lüftungseinrichtungen u. s. f., durch Schmutz, Aufbewahrung von Knochen, Lumpen, Halten von Thieren, Vornahme übertriebender gewerblicher Berrichtungen.

5. Ueberfüllung der Wohnungen im Allgemeinen und der Schlafräume im Besonderen. Festsetzung des Mindestraumes: für den Wohnraum 15 Kubikmeter, für den Schlafräum 10 Kubikmeter pro Kopf, für Kinder die Hälfte, Verminderung der Schläfer, Einzelbettlager, Räumung der Schlafstellen in Kellerräumen, offenen Winden, Magazinen.

6. Verunreinigung der Höfe, Treppen, Gänge, Aborte, Keller, Winden Wohnräume, Verbreitung von Ungeziefer (Wanzen und dergleichen).

Der Bericht schließt mit folgenden Bemerkungen: Die Umstände gebieten, daß die Durchführung dieses Programms, namentlich da, wo ein erhebliches Kostenerforderniß in Betracht kommt, zunächst auf dem Wege der Belehrung und Anweisung angestrebt wird; in einzelnen wichtigen Punkten werden auch noch bestimmte Gesetzes- oder Verordnungsbestimmungen folgen müssen. Im Allgemeinen zeigt sich die Einwohnerschaft der Belehrung und freundlichen Weisung nicht unzugänglich; von den 1956 erlassenen Aufträgen zur Abstellung von Uebelständen ist die Großzahl innerhalb der gegebenen Fristen willig befolgt worden.“

Leider fehlt hier, wie in Hamburg (s. unten) die Rücksicht auf die sittliche Seite der Wohnungsfrage.



Polizeiliche Vorschriften über Wohnwesen und Wohnungspflege.

Die polizeilichen Vorschriften über Wohnwesen und Wohnungspflege müssen bestimmen: Den Mindestraum für Personen in Wohn-, Arbeits-, Schlaf- und gemischten Räumen, in Verbindung mit der mindesten Zimmerhöhe, das Mindestmaß für die Zufuhr von Licht und Luft durch Angabe der geringst zulässigen Fenstergröße. Sie müssen ferner feste Bestimmungen geben über die Keller- und Dachwohnungen, die Gehilfen- und Gesindekammern, die Zufuhr von Wasser, Beseitigung der Abwässer und der Abfallstoffe, Trennung der Geschlechter in den Schlafräumen, Regelung des Schlaf- und Kostgängerwesens vom Standpunkte der Gesundheit und Sittlichkeit mit möglichster Trennung der Schlafgänger von der Familie und Sorge für Reinhaltung der Betten, Wasch-, Eß- und Trinkgeschirre. Weiter ist die Zahl der Aborte für ein Haus oder die Zahl der Personen für einen Abort anzugeben. Die Bestimmungen sollen nicht zu enge, aber auch nicht zu weit und dehnbar sein, daher ihre nähere Ausgestaltung sich für die örtliche Regelung empfiehlt, jedoch mit gesetzlichem Zwange zu einer solchen. Ferner sind Uebergangs-Bestimmungen zu treffen und Zeit zu gewähren, damit die ungenügenden, aber immer noch brauchbaren Räume den neuen Vorschriften angepaßt werden können. Auch ist für Umbau ganz ungesunder und unverbesserbarer Wohnungen und Quartiere zu sorgen. Das Ganze ist mit Strafbestimmungen zu versehen und mit der Vorschrift, daß die wichtigsten dieser Verordnungen, soweit sie den Charakter des Schutzes von Gesundheit und Sittlichkeit haben, in dem betreffenden Miethräumen zugänglich aufgehängt werden müssen. Hieran schließt sich die Regelung der amtlichen Wohnungsaufsicht.

Die meisten deutschen Staaten hatten bis vor Kurzem entweder gar keine oder zu allgemeine oder sonst mangelhafte Vorschriften über die amtliche Wohnungspflege. Eine wenigstens für die größeren Städte

verpflichtende Wohnungsaufsicht hatten nur Hessen und Hamburg. In Elsaß-Lothringen ruht die Wohnungsgesetzgebung noch auf dem französischen Gesetze vom 22. April 1850, das sich auf die Gesundmachung ungesunder Wohnungen bezieht. Entsprechend der französischen Auffassung ist alles in das Belieben der Gemeinde gestellt, der Gemeinderath kann, wenn er es für nöthig hält, eine Commission ernennen, um den unteren Classen gesunde Wohnungen zu verschaffen, er kann unverbesserbare Wohnungen zeitweise oder dauernd schließen, bezw. ihre Vermietung untersagen und, wenn die Ungesundheit unabhängig vom Willen des Eigenthümers nur durch einheitliche Maßnahmen beseitigt werden kann, so hat er das Recht der Enteignung. Auf Grund dieser Bestimmung hat der Napoleonische Seinepräfect Hauffmann damals die inneren Theile von Paris umgebaut (S. oben S. 60), wenn auch mit einem für die Arbeiter-Classen sehr zweifelhaften Erfolge, aber in anderen Städten ist so gut wie nichts geschehen. Nur die jetzige Verwaltung von Straßburg macht von dem mangelhaften Gesetze so gut als möglich Gebrauch. Eine gesetzliche Grundlage, Polizeiverordnungen über Wohnungspflege zu schaffen, hatten Preußen, Württemberg, Sachsen und Baden, sie waren aber zu allgemein und wurden auch entweder gar nicht oder ungenügend benutzt. Es fehlte der gesetzliche Zwang zum Erlaß örtlicher Vorschriften, es fehlte aber auch die entsprechende Anregung hiezu seitens der Centralstellen. Preußen hat in dem allgemeinen Landrechte § 60 Titel 17 Theil 2 folgende Bestimmung: „Die nöthigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publikum oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahren zu treffen, ist das Amt der Polizei.“ Nach § 1017 desselben Gesetzes, der heute noch gilt, ist jeder Eigenthümer verpflichtet, Sorge zu tragen, daß sein Grundstück sich stets in einem mit dem Gemeinwohle verträglichen Zustande befinde, und sein Grundstück derart zu benutzen, daß Interessen, welche die Polizei zu schützen hat, nicht gefährdet werden. Weitere Handhaben gaben § 137 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1880 und die §§ 6, 12 und 15 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850. Dieses Gesetz gibt den Behörden das Recht, ortspolizeiliche Vorschriften zu erlassen zur Sorge für Leben und Gesundheit sowie im besonderen Interesse der Gemeindeangehörigen. Andere Vorschriften erlaubten nur ein Einschreiten von Fall zu Fall, zwischen dem jeweiligen Miether und Vermiether, allgemeine Bestimmungen für das ganze

Land werden in Folge der Erlasse vom 19. März 1901 (S. ob. S. 197) erwartet. Von kleineren Anwendungen abgesehen, von denen einige nur das Schlaf- und Kostgängerwesen regelten, war es besonders der Regierungspräsident von Düsseldorf, welcher 1895 eine Wohnungspolizei für einen größeren Bezirk schuf. Neuerdings ist Köln gefolgt und andere Regierungen bereiten Gleiches vor. In Württemberg ist es Art. 32 des Polizeistraf-Gesetzes vom 27. Dezember 1871 und Art. 29 a des Polizei-Gesetzes vom 4. Juli 1898, welche der Regierung die allgemeine Befugniß geben, Maßregeln zur Verhütung von Gefahren für Leben und Gesundheit zu treffen und die Hauseigenthümer, Dienstherrn und Arbeitgeber zur Beseitigung erheblicher, die Gesundheit und Sittlichkeit gefährdender Mißstände in den Mieth- und Schlaf-räumen anzuhalten. In Baden bildet die Verordnung vom 8. Juli 1874, in neuer Fassung vom 10. Dezember 1896 § 12, die Grundlage zu ähnlichem Vorgehen. In Sachsen regelt das allgemeine Baugesetz vom 1. Juli 1900 und in Bayern die fgl. Verordnung vom 10. Febr. 1901 die amtliche Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht und zwar im Gegensatz zu den bisher erwähnten Gesetzen der anderen Länder auf Grund der neueren Auffassungen über die Pflicht des Staates gegenüber dem Wohnwesen.

In manchen Städten wäre auch die gesetzliche Grundlage zur Errichtung von Wohnungsämtern gegeben, aber nur Straßburg, Mannheim, Essen, Stuttgart und einige wenige andere Städte haben bisher davon Gebrauch gemacht.

Die Verordnung, welche der Regierungspräsident von **Düsseldorf** am 21. November 1895 erlassen hat, erstreckt sich nur auf einen Theil des Regierungsbezirks und beschränkt sich auf die Wohnungen in Häusern, die von zwei oder mehr Familien bewohnt oder zu solcher Bewohnung bestimmt sind.

Eigenthümern und Miethern ist verboten, solche Räume zu beziehen, wenn sie von der Ortspolizei als ungeeignet oder überfüllt erklärt werden. Als objektive Merkmale für diese Entscheidung gelten folgende Bestimmungen: 1. Alle Schlafräume müssen mit einer Thüre verschließbar und mindestens mit einem unmittelbar ins Freie führenden aufschließbaren Fenster versehen sein, dessen Größe nicht weniger als der 12. Theil der Fußbodenfläche sein darf. In den bei Erlass dieser Verordnung bestehenden Wohnungen sollen ausnahmsweise Fenster genügen, welche nur die Größe von wenigstens dem 15. Theil der Fußbodenfläche erreichen. 2. Speicherräume sind nur als Schlafräume zulässig, wenn sie vollständig verputzte oder mit Holz verkleidete Wände haben. Bei Speicherräumen mit abgechrägten Decken kann die Ortsbehörde das Mindestmaß der Fensterfläche dem durch die Abschrägung der Decke verringerten Luftraum entsprechend bis auf $\frac{1}{20}$ der Fußbodenfläche herabsetzen. 3. Der

Fußboden der Schlafräume muß durch gute und dauerhafte Holzdielen oder anderweite zweckmäßige Vorrichtung (Estrich, Plattenbelag u. s. w.) vom Erdboden getrennt sein. 4. Die Schlafräume dürfen nicht mit Abritten in offener Verbindung stehen. 5. Bei jedem Hause muß mindestens ein direkt zugänglicher, verschließbarer, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehender Abort vorhanden sein. 6. Eine genügende Versorgung der Bewohner mit gesundem Wasser muß vorgesehen sein.

Vorschriften gegen Ueberfüllung. 1. Die Schlafräume einer jeden Wohnung müssen für jede zur Haushaltung gehörige, über 10 Jahr alte Person mindestens 10 cbm Luftraum, für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm Luftraum enthalten, Kinder, welche das erste Lebensjahr noch nicht vollendet haben, bleiben außer Betracht. 2. Die Schlafräume müssen derart beschaffen sein, daß die ledigen über 14 Jahre alten Personen nach dem Geschlechte getrennt in besonderen Räumen oder Abschlägen schlafen können, und daß jedes Ehepaar für sich und seine noch nicht 14jährigen Kinder einen besonderen Schlafraum oder doch einen besonderen Abschlag im Schlafraum besitzt.

Diese Bestimmungen sind in mancher Beziehung ungenügend. Besonders müßte die Zahl der Personen für einen Abort bestimmt werden. Auch ist die Ueberwachung der Bestimmungen ganz ungenügend, denn sie liegt ganz in der Willkür der Polizeibehörde, die Gnaden austheilen und überhaupt „in besonders gearteten Fällen“ von sämtlichen Anforderungen dispensiren bezw. Abweichungen gestatten kann. Die Strafbestimmungen bis zu 30 M., im unvermöglihen Fall mit Haft sind daher ziemlich werthlos. Die Regierung zu Köln hat ähnliche Bestimmungen erlassen, sie verbieten aber nicht das Bewohnen schlechter Räume im allgemeinen, sondern treten nur in Kraft beim Wechsel des Miethers und erstrecken sich nicht auf Ein-Familienhäuser.

Als die preußische Regierung nach längerem Drängen des Reichs- und Landtages, sowie der öffentlichen Meinung endlich am 19. März 1901 die Oberpräsidenten aufforderte, (s. oben S. 197) in der Wohnungsfrage vorzugehen, erkannte sie an, daß ein durchgreifender Erfolg nur durch Aenderung der Gesetzgebung möglich sei, gab aber auf Grund der jetzigen Gesetzgebung für jene Betriebe, in denen zahlreiche landwirthschaftliche oder gewerbliche Arbeiter beschäftigt sind, folgende Grundzüge zu einer Polizeiverordnung betreffend die **Unterbringung von Arbeitern in Massenquartieren.**

Die Unterkunftsräume müssen ein gesundes, gegen Witterungseinflüsse schützendes Unterkommen gewähren. Für Arbeiter, die nur in der Zeit von Mitte März bis Mitte Oktober beschäftigt werden, genügen hölzerne Baracken, wenn sie aus Brettern festgefügt und wasserdicht gedeckt sind. Die Wohn- und Schlafräume müssen folgenden Anforderungen entsprechen:

1. sie dürfen nicht über oder unmittelbar an einer Düngergrube oder anderen Aufnahmestätten für säulnißfähige Stoffe oder an Räumen, worin eine außergewöhnliche Wärme herrscht, liegen und mit Aborten weder in offener, noch verschließbarer Verbindung stehen;

2. sie müssen mindestens 20 cm über dem Erdboden liegen und gut und dauerhaft gebielt oder mit einem anderweiten zweckmäßigen Belag (Estrich, Plattenbelag etc.) versehen sein;

3. Wände und Decken müssen glatt gepußt und geweißt oder mit Holzbekleidung, Verschalung oder Pflasterung u. dergl. versehen sein. Die Balken brauchen nur geweißt zu werden;

4. sie müssen mit gutschließenden Thüren versehen sein und eine ausreichende Zahl öffnungsfähiger, gutschließender, unmittelbar ins Freie führender Fenster haben. Die Thüren der Schlafräume müssen durch Schloß oder Riegel verschließbar sein. Die Hausthür und bei Neubauten auch die Thüren der größeren zur Aufnahme von 10 oder mehr Personen bestimmten Schlafräume müssen nach außen aufschlagen. Die Fenster der Schlafräume müssen als Licht gebende Fläche $\frac{1}{10}$ der Fußbodenfläche und auf je 30 cbm Lustraum, mindestens 1 qm öffnungsfähige Fläche besitzen;

5. sie müssen in bestehenden Gebäuden mindestens 2,5 m hoch sein (bei schrägen Decken muß die mittlere Höhe dieses Maß erreichen) und in neu hergestellten Gebäuden den baupolizeilichen Anforderungen hinsichtlich der Höhe entsprechen;

6. die Schlafräume müssen für jede darin zum Schlafen untergebrachte Person mindestens 10 cbm Lustraum und 3 qm Bodenfläche enthalten. Für Schlafräume, die zugleich zum Aufenthalt über Tage oder zum Einnehmen der Mahlzeiten dienen, sind mindestens 12 cbm Lustraum und 4 qm Bodenfläche erforderlich. Für Kinder unter 10 Jahren genügt die Hälfte der angegebenen Maße. Kinder, die das zweite Lebensjahr noch nicht vollendet haben, bleiben außer Betracht;

7. die Schlafräume müssen für jede Person über 14 Jahre eine besondere, vom Erdboden durch eine Luftschicht von mindestens 30 cm getrennte Lagerstätte enthalten. (Es folgen sehr genaue Vorschriften über die Beschaffenheit der Lagerstätten);

8. an der Thür jedes Schlafraumes muß auf der Innenseite in dauerhafter, leicht erkennbarer Weise die zulässige Zahl der Personen angegeben sein, die darin schlafen dürfen.

9. Wohnräume müssen mit einer ausreichenden Zahl von Tischen und Sitzen und, sofern sie auch in der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte März benutzt werden sollen, mit einer Heizgelegenheit versehen sein. Das Gleiche gilt von Schlafräumen, die zugleich zum Aufenthalt über Tage oder zum Einnehmen der Mahlzeiten dienen.

10. Ehepaare mit oder ohne Kinder dürfen nur dann aufgenommen werden, wenn jedem Ehepaar ein besonderer, mit den Wohn- und Schlafräumen der Männer und Frauen nicht in unmittelbarer Verbindung stehender Raum gewährt wird. Das Zusammenwohnen mehrerer Ehepaare ist verboten. Kinder unter 14 Jahren dürfen nur zusammen mit ihren Eltern untergebracht werden.

11. Abgesehen von Eheleuten und Personen, die in gerader Linie verwandt sind, dürfen Personen verschiedenen Geschlechts nur in getrennten Wohn- und Schlafräumen untergebracht werden.

Den Arbeitern ist in oder dicht bei den Schlafräumen Gelegenheit und Geräth zum Waschen zu geben. Das Kochen, das Reinigen und Trocknen von Wäsche und das Aufbewahren von Nahrungsmitteln in Schlafräumen, die mit mehr als 10 Personen belegt sind, ist verboten. Wohn- und Schlafräume sind täglich gehörig zu lüften und zu reinigen. Wände und Decken aller Räume sind alljährlich zu reinigen und aufzufrischen. Wohnräume und solche Schlafräume, die zugleich zum Aufenthalt über Tage

oder zum Einnehmen der Mahlzeiten dienen, sind während der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte März jeden Jahres entsprechend zu heizen. Alle Unterkunftsräume und die Zugänge dazu sind in ausreichender Weise zu beleuchten.

In angemessener Entfernung von den Wohn- und Schlafräumen und in mindestens 10 m Entfernung von Brunnen müssen Aborte in ausreichender Zahl für die Geschlechter getrennt vorhanden sein.

Arbeiter, die an einer ansteckenden Krankheit leiden, dürfen nicht in denselben Räumen mit anderen Arbeitern untergebracht werden. Zur Aufnahme und Verpflegung erkrankter Arbeiter ist, sofern nicht für eine ausreichende Unterbringung der Kranken, anderweit Sorge getragen ist, für jedes Geschlecht ein besonderes, gedecktes oder cementirtes heizbares Krankenzimmer zur Verfügung zu stellen.

Wird gleichzeitig mehr als 20 Arbeitern Unterkunft gewährt, so muß zur Aufrechterhaltung der Ordnung und Reinlichkeit und zur Verhütung gesundheitschädlicher Benutzung der Wohn- und Schlafräume eine das Verhalten der Arbeiter regelnde Hausordnung erlassen werden. Zur Durchführung der Hausordnung ist ein besonderer Aufseher zu bestellen.

Wer erstmalig Arbeitern Unterkunft gewährt, hat hiervon unter Angabe der Zahl der aufzunehmenden Personen und unter Bezeichnung der für sie bestimmten Räume der Ortspolizeibehörde binnen acht Tagen nach der Aufnahme Anzeige zu erstatten.

Das **heftische** Gesetz vom 1. Juli 1893 gibt den staatlichen Gesundheitsbeamten und den Ortspolizeibehörden

die Ermächtigung, sämtliche Miethwohnungen und Schlafstellen in bezug auf die Mangelhaftigkeit, die für Gesundheit und Sittlichkeit aus dem Bewohnen oder Schlafen entstehen könnten, zu untersuchen, besonders auch die Schlafräume, welche Arbeitgeber ihren Lehrlingen, Gesellen, Gehilfen und Dienstboten geben. Der Mindestraum für jede Schlafstelle muß 10 cbm für jede Person sein. Die Zahl der Schläfer, die sich daraus ergibt, muß an der Eingangsthüre des Raumes leicht erkennbar angeschrieben oder angeschlagen sein. Diese Ansprüche an eine Wohn- oder Schlafstelle können durch Polizeiverordnung für bestimmte Gemeinden oder Bezirke noch durch „sonstige Anforderungen“ ergänzt werden. Die Wohnungsvermieter müssen der Ortspolizei regelmäßig Anzeige machen, wenn die Miethwohnungen mit Küche aus drei oder weniger Räumen besteht, wenn Kellergeschosse oder nicht unterkellerte Räume, deren Fußboden nicht mindestens 25 cm über der Erde liegt, oder wenn unmittelbar unter dem Dach liegende Räume zum Wohnen vermietet werden sollen. Von der Anzeigepflicht entbunden sind die Vermieter möblirter Wohnungen, deren Zimmerpreis 8 Mark monatlich übersteigt. Die Anzeige muß Auskunft geben über den Eigenthümer, die Lage des Hauses und der Wohnung (Stockwerk, Haupt- und Nebengebäude), die Zahl und Bestimmung der Räume, Beruf und sonstige Verhältnisse des Miethers. Wer Schlafgänger nimmt, muß dazu noch die Maße der Schlafräume und die Zahl der Schlafstellen für jeden Raum angeben. Die Polizei kann die miethweise Benutzung ungenügender Wohnungen oder Schlafstellen ganz untersagen oder von der Abstellung der Mißstände abhängig machen. Die Vermietung von Schlafstellen kann auch dann untersagt werden, wenn der Vermieter und dessen Haushaltungsgenossen aus vorliegenden Thatsachen im Verdachte sind, daß die Vermietung zu Unsitlichkeiten führen würde. Unternehmer von Neubauten und Umbauten hat die Polizei auf Verlangen die Bau- und Gesundheitsbedingungen anzugeben, unter welchen sie die künftigen Miethräume verwendbar erachtet. Die Strafbestimmungen dieser Verordnung schwanken zwischen 30 und 100 Mark mit entsprechender Haft.

Dieses hessische Gesetz gilt nur für Gemeinden mit 5000 Seelen und mehr, für kleinere nur, wenn und so weit es durch Polizeiverordnung eingeführt ist. Auch umfaßt es nicht einmal sämtliche Miethwohnungen, sondern nur jene, die aus 3 oder weniger Räumen bestehen, welche im Keller, in bestimmten nicht unterkellerten Räumen oder unter dem Dache liegen, oder solche möblirte Wohnungen, welche weniger als 8 Mark Wohnungsmiethen tragen. Wegen der ersteren Vorbehalte ist das Gesetz nur in etwa 15 Gemeinden des Landes in Kraft, erstreckt sich in diesen allerdings auf die Mehrzahl der einer Ueberwachung bedürftigen Wohnungen. Ein großer Mangel ist, daß nicht besondere Beamte die Ausführung des Gesetzes überwachen, sondern alles ganz der Willkür der Polizei anheimgegeben ist.

Die **Stadt Hamburg** hat nach der großen Choleraepidemie von 1892 unter dem nachhaltigen Eindrucke jener Schreckenzeit eine umfassende Wohnungspflege eingerichtet. Das Gesetz trat am 15. April 1899 in Kraft.

Der ganze Stadtbezirk ist in 9 Kreise, jeder Kreis in wenigstens 9 Pflegebezirke eingetheilt. Jeder dieser Bezirke hat einen Wohnungspfleger mit Stellvertreter, jeder Kreis einen Vorsteher. Diese Pfleger und Vorsteher werden stets auf 6 Jahre gewählt und wirken im Ehrenamt. Sämmtliche Wohnungspfleger eines Kreises versammeln sich regelmäßig und bringen dabei ihre Beobachtungen über gesundheitswidrige oder bedenkliche Wohnungszustände vor, soweit sie dieselben nicht auf gültlichem Wege abzustellen vermochten. Der Kreisversammlung wohnt ein ärztlicher Beamter und der Inspektor für Wohnungspflege bei. Die neun Kreisvorsteher und zwei Senatsmitglieder bilden die Behörde für Wohnungspflege. Unterstellt ist ihr ein technisch gebildeter Inspektor mit 2 Assistenten und einem Schreiber. Auch zu den Berathungen dieser Behörde wird ein Amtsarzt und der Inspektor für Wohnungspflege beigezogen. Vor dieser Behörde müssen sämmtliche Hausbesitzer, Miether, Vermiether, Aftervermiether, gegen welche eine Beschwerde vorliegt, sich verantworten. Diese Behörde bestimmt, welche Bauvornahmen zur Abstellung gesundheitschädlicher Verhältnisse zu machen sind. Sie kann, falls Gefahr im Verzug, die Räumung einer Wohnung oder einzelner Theile anordnen. Die betreffenden Räume dürfen dann erst nach Beseitigung der Mißstände wieder benützt werden. Beschwerden gegen die Entscheidungen der Behörden für die Wohnungspflege gehen an den Senat. Die Wohnungspfleger sind verpflichtet, sich Kenntniß von den Wohnungszuständen ihrer Bezirke, besonders von der Beschaffenheit und Benützung der Gebäude, Wohnungen und sonstigen Räume, von der Zahl der Bewohner, von der Größe der Räume, von der Wasserversorgung und Entwässerung, von der Reinlichkeit u. s. w. zu verschaffen. Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie vollständig fertig gestellt und genügend ausgetrocknet sind. Die Hausbesitzer sind verpflichtet, gesundheitschädliche Zustände, die von ungenügender Unterhaltung der Gebäude herrühren, sobald sie ihnen bekannt werden, abzustellen, Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit zu treffen, die Wasserversorgung, Entwässerung und Aborte ordnungsmäßig zu halten, für regelmäßige Reinigung der Höfe, Licht- und Luftschächte zu sorgen.

Schlafräume in Miethwohnungen müssen für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5, für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum haben. Wird eine Wohnung für mehrere Familien hergerichtet, so muß sie baulich getheilt und jeder Familie ein eigener Abort, eigene Kochstelle, Wasserhahn und Ausguß hergestellt werden.

In diesem Hamburger Gesetze scheint die Wohnungspflege gut geordnet zu sein. Ueber die Verschließbarkeit der Aborte ist nichts bestimmt. Auch die Fürsorge für Schlafgänger ist mangelhaft. Das Gesetz verlangt wohl, daß die Geschlechter getrennt werden und daß jeder Einlogierte ein eigenes Bett habe, verlangt aber nicht die innere und äußere Verschließbarkeit der Schlafräume und verlangt auch nicht, daß die Bestimmungen über Luftraum u. s. f. deutlich und dauernd in den Schlafräumen angeschlagen werden müssen. Ueberhaupt spricht das Gesetz nur von den gesundheitlichen Zuständen. Rücksichten auf die Sittlichkeit kommen in diesem Hamburger Gesetze nicht vor!

Eine örtliche Regelung haben manche, aber doch nur sehr wenige Städte vorgenommen. Unter ihnen ist Lüneburg hervorzuheben, weil es neben den anderen Maßen für jeden Kochherd noch 15 cbm besonderen Luftraum verlangt. Besonders eingehend ist die Wohnungsverordnung der **Stadt Dresden** vom 18. März 1898. Sie bestimmt u. A.:

Jeder Wohnraum muß mindestens ein nach dem Freien zu öffnendes, genügend großes Fenster haben; fensterlose Nebenräume (Alkoven) sind nur dann erlaubt, wenn sie kleiner als der Hauptraum sind und die Doffnung zwischen beiden Räumen genügend groß ist. Jede Familienwohnung soll in der Regel wenigstens aus einem heizbaren Wohnraume und einem Schlafräume von zusammen mindestens 30 qm Fläche und womöglich eigener Küche nebst eigenem Zugang bestehen. Ueberfüllt ist eine Wohnung, wenn sie nicht wenigstens 20 cbm Luftraum für jede erwachsene Person und 10 für jedes Kind bietet. Der Hausbesitzer ist verpflichtet, die Wohnung und deren Bestandtheile (Abort, Wasserzuführung, Entwässerung u. s. w.) in gutem baulichen Zustande zu halten, für regelmäßige Reinigung zu sorgen u. s. f. Auch die Hausbewohner haben ausdrücklich aufgezählte Pflichten: die Wohnung ordnungsmäßig zu behandeln, besonders für Reinlichkeit, Lüftung und Trockenhaltung zu sorgen. Theilvermiethung und Aufnahme von Schlafleuten sind verboten, wenn für die Familie des Vermiethers nicht wenigstens ein heizbarer Wohnraum und ein Schlafraum bleibt. Küchen gelten nicht als Schlafräume. In eine Wohnung dürfen nur Schlafleute gleichen Geschlechtes aufgenommen werden. Die Wohnräume der Theilmiether müssen verschließbar, von den Wohnräumen des Vermiethers getrennt sein und eigenen Zugang haben. Für je drei Familien oder für je 10 allein stehende Personen muß ein Abort vorhanden sein. Für jeden Schlafgänger ist ein eigenes Bett und für je zwei Personen Wasch- und Trinkgeschirr zu stellen. Die Schlafräume müssen für jede Person ohne Unterschied des Alters und der Zugehörigkeit mindestens 10 cbm Luftraum und 3 1/2 qm Bodenfläche

bieten. Diese Vorschriften, soweit sie Schutzbestimmungen sind, müssen in jedem von Schlafleuten benutzten Raume in die Augen fallend angebracht werden. Das Vermietten von Wohnungstheilen kann untersagt werden, wenn der Vermieter schlecht beleumundet oder hinreichend verdächtig ist, das Miethverhältniß zur Unsitlichkeit zu mißbrauchen. An die Schlafstellen der Dienstboten und gewerblichen Arbeiter werden etwas geringere Ansprüche gemacht. Doch müssen sie nach dem Geschlechte getrennt und von den Schlafräumen der Dienstherrschaft und Arbeitgeber abge sondert sein. Die Verordnung enthält noch ausführliche Vorschriften über Lüftung, Reinigung, Scheuerung und sonstige Behandlung der Räume und bestimmt ferner, daß die Benutzung von Wohn- und Arbeitsräumen, welche diesen Vorschriften nicht entsprechen, untersagt oder von der Beseitigung der Mißstände abhängig gemacht werden kann. Wo diese Wohnungsordnung zu Härten und Unbilligkeiten führen würde, oder die Räume nur vorübergehend benutzt werden, kann der Stadtrath Befreiung von einzelnen Bestimmungen gewähren. Die Strafbestimmungen erstrecken sich bis zu 100 Mark oder entsprechender Haft. In Bezug auf die Wohnungsaufsicht wird nur bestimmt, daß die Miethwohnungen, Miethräume und Schlafstellen von Zeit zu Zeit auf die Einhaltung der Vorschriften untersucht werden sollen. Andere Wohnräume sind in der Regel nur dann zu untersuchen, wenn bekannt wird, daß sie der Gesundheit Nachtheile bringen.

Der Mangel an einer berufsmäßigen Wohnungsinspektion ist ein Hauptfehler der Dresdener Bestimmungen. Auch fehlt die Vorschrift, daß die Schlafstellen für Dienstboten und gewerbliche Arbeiter, besonders für die weiblichen, verschließbar und mit einem Innenriegel versehen sein müssen.

Das allgemeine Baugesetz für das **Königreich Sachsen** vom 1. Juli 1900 regelt das Bauwesen im allgemeinen, dann die Feststellung der Bebauungspläne, der Fluchtlinien und Ortserweiterungen, die Beschaffung der Straßen, das Umlegungs- und Enteignungsverfahren, gibt Bestimmungen über die Straßenbreite, Baumaterial, Feuerung, Dachung u. s. w., begnügt sich aber in Bezug auf die eigentliche Wohnungspflege mit allgemeinen Vorschriften und überläßt die Ausführung den Ortsgesetzen.

Die §§ 115—118 sagen: „Wohn- und Arbeitsräume, wie überhaupt alle Räume, welche zum längeren Aufenthalt von Menschen dienen, sollen eine lichte Höhe von mindestens 2,85 m, in ländlichen Verhältnissen mindestens von 2,25 m haben. Durch Ortsgesetze können Mindestanforderungen an die Raum- oder sonstigen Verhältnisse für Wohn- und insbesondere Miethwohnungen festgestellt werden.“ Dachwohnungen unterliegen ebenfalls den Bestimmungen der Ortsgesetze, Kellerwohnungen sind nur zulässig in den Orten, in welchen solche bereits bestehen und nur insoweit, als sie den gesundheitlichen und ortsgesetzlichen Anforderungen entsprechen. Die zum dauernden Aufenthalt für Menschen bestimmten Räume müssen mit genügend großen, zweckmäßig gelegenen zum Oeffnen eingerichteten Fenstern versehen sein, die in der Regel unmittelbar ins Freie führen müssen. Durch Ortsgesetz können Bestimmungen über die Größe der Fenster getroffen werden. (§ 133:) Für jede selbständige Wohnung, für jede Werk-

stätte und soweit thunlich für jeden Kaufladen ist ein besonderer Abort, wenn möglich an der Nordseite des Hauses, aber nicht nach der Straße zu liegend, herzustellen; er soll sich in der Regel mit der Wohnung, Werkstätte u. s. w. im gleichen Stockwerk befinden, genügend hell und gelüftet sein, unmittelbar ins Freie führende, leicht zu öffnende Fenster und mindestens 0,80 auf 1 Meter Grundfläche haben. Die Wohnungsaufsicht überträgt das sächsische Baugesetz (§ 147) den Baupolizei-Behörden. Diese sind in den größeren Städten der Stadtrath, im Uebrigen die staatlichen Verwaltungsbehörden (Amtshauptmannschaft). Die Baupolizeibehörde hat nicht nur die Neubauten nach den vorgelegten Plänen zu genehmigen, sondern auch (§ 162) „darüber zu wachen, daß bestehende Gebäude nicht in einen Zustand gerathen, welcher der öffentlichen Sicherheit oder der Gesundheit gefährlich wird oder Anlaß zu öffentlichem Aergerniß gibt. Sie hat deshalb den Eigenthümer eines kaufälligen, feuergefährlichen, der Gesundheit nachtheiligen oder sonst verwahrlosten Gebäudes zur Abstellung der vorhandenen Mängel, nöthigenfalls zur Leerstellung der zu beanstandenden Räume oder auch zur gänzlichen Beseitigung des Gebäudes anzuhalten und kann, wenn ihre Verfügung innerhalb der gestellten Frist nicht befolgt worden ist, das Erforderliche auf Kosten des Eigenthümers selbst ausführen lassen.“ Weigert sich der Eigenthümer die Kosten zu tragen, so kann die Baupolizeibehörde die Zwangsversteigerung des Grundstückes mit der Maßgabe beantragen, daß die Instandsetzung des Gebäudes zur Bedingung des Zuschlages an den Käufer gemacht wird. (§ 163:) „Durch Ortsgesetz oder örtliche polizeiliche Verordnung können Bestimmungen getroffen werden über die Instandhaltung und Beaufsichtigung von Miethwohnungen, sowie der zum Aufenthalt von Dienftboten und Gewerbsgehilfen, Lehrlingen und Arbeitern bestimmten Räume.“

Sachsen ist der einzige Staat, welcher das ganze Wohnwesen von der Anlegung der Straßen bis zum Bauen und Bewohnen der Häuser in einem einzigen Gesetze zu regeln sucht. Das Gesetz enthält gute Grundlagen, auf denen nun Regierung und Gemeindeverwaltungen sehr wohlthätig weiter bauen können. Der Erlaß zweckentsprechender örtlicher Bestimmungen, besonders die Ausbildung von Mindestmaßen für Licht und Luft, von festen Vorschriften für die sittlichen Anforderungen wird freilich vielfach starkem Widerspruch begegnen (vergleiche Seite 230), weil in den Gemeinden die Hausbesitzer durch das Drei-Klassenwahlsystem die Herrschaft haben. Sache der Regierung ist es dann, durch ihre Verwaltungsbehörden in diesen Fällen energisch einzugreifen. Ginstweilen hat die Regierung dafür gesorgt, daß wenigstens in den Städten über 20,000 Einwohner eine Wohnungsordnung und Wohnungsaufsicht nach sozialpolitischen Gesichtspunkten eingeführt werden. Sehr bemerkenswerth sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Niederlegung und den Neubau ungesunder Häuser (und Quartiere). Die Bestimmungen ermangeln zwar noch der Specialisirung, aber Sachsen ist doch der erste deutsche Staat, welcher nach englischem Vorbilde auch diese wichtige Frage in den Bereich der Bauordnung einbezogen hat.

Auch **Bayern** hat eine allgemeine staatliche Wohnungsaufsicht eingeführt. Das Ministerium veranstaltete zunächst Erhebungen über die Wohnverhältnisse, die Anregung im Landtage (s. oben S. 188) kam dazu und nun wurde durch Gesetz vom 22. Juni 1900 Artikel 73 des Polizeistrafgesetzbuches dahin erweitert, daß aus Rücksichten auf die Gesundheit oder Sittlichkeit Verordnungen, ober- oder ortspolizeiliche Vorschriften über das Beziehen neu hergestellter Wohnungen oder Wohnräume, und über die polizeiliche Beaufsichtigung des Wohnwesens erlassen werden können. Auf dieser Grundlage erschien dann die kgl. Verordnung „die Wohnungsaufsicht betr.“ vom 10. Febr. 1901. Sie umfaßt dreierlei: 1. die Bildung einer *Wohnungscommission* in den größeren Städten und sonstigen Orten von dichter Bevölkerung, mit gemeindlichen Wohnungsinspectoren, 2. die Einführung einer allgemeinen Wohnungsaufsicht, 3. die allgemeinen Vorschriften zur Wahrung von Gesundheit und Sittlichkeit in den Wohnungen. Mit einigen unwesentlichen Kürzungen bestimmt die Verordnung:

In allen Gemeinden des Königreichs ist eine polizeiliche Beaufsichtigung der Wohnungen und Wohnräume einzuführen. Die Wohnungsaufsicht hat im Allgemeinen den Zweck, dem Wohnungswesen fortgesetzt sorgsames Augenmerk zuzuwenden, auf Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, namentlich der Minderbemittelten, hinzuwirken, Mißstände zu beseitigen und hienach das Geeignete vorzuziehen. Die Handhabung der Wohnungsaufsicht obliegt den Ortspolizeibehörden (in München dem Magistrate bezw. der Polizeidirektion und der Lokalbaukommission). Nach Maßgabe des Bedürfnisses sind in größeren Städten, dann in sonstigen Orten mit dichter Bevölkerung eigene Wohnungskommissionen zu bestellen. Die Zahl der Mitglieder der Wohnungskommission wird durch Beschluß der Gemeindeverwaltung bestimmt; durch sie erfolgt auch die Wahl der Mitglieder, es wird hierbei auch auf eine Vertretung des ärztlichen Standes Rücksicht zu nehmen sein. Die Thätigkeit der Mitglieder der Wohnungskommission ist im Allgemeinen ehrenamtlich. Im Bedürfnisfalle sind der Wohnungskommission eigene durch die Gemeinde aufzustellende Wohnungsinspectoren als Hilfsorgane beizugeben. Insofern es zur Gewinnung eines Ueberblicks über die Wohnungsverhältnisse geboten erscheint, sind durch die Gemeinde unter Mitwirkung der zur Wohnungsaufsicht berufenen Organe Wohnungserhebungen zu veranstalten. Das Ergebnis dieser Erhebungen bildet die Grundlage für die zur Beseitigung von Mißständen weiter veranlaßten Anordnungen.

Alle Gebäude und Gebäudetheile, welche zum Aufenthalte für Menschen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume dienen, sowie die dazu gehörigen Küchen, Aborte, Zugänge, Keller oder sonstigen Räume unterliegen der polizeilichen Wohnungsaufsicht. Die den Gewerbeaufsichtsorganen obliegende Kontrolle der Arbeitsräume wird hierdurch nicht berührt. Den mit Ausübung der Wohnungsaufsicht betrauten Organen ist der Zutritt in die der Aufsicht unterstehenden Räume zu gestatten. Werden bei Ausübung der Wohnungsaufsicht Mißstände wahrgenommen, so ist deren Abstellung zunächst im Wege der Belehrung und Mahnung zu versuchen. Ist die Be-

seiligung beanstandeter Mißstände auf diese Weise nicht zu erreichen, so haben da, wo besondere Organe mit Ausübung der Wohnungsaufsicht betraut sind, diese an die Ortspolizeibehörde Anzeige zu erstatten. Die Ortspolizeibehörde hat nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und der vorliegenden besonderen Verhältnisse weitere Verfügungen zu treffen. Müssen althergebrachte Verhältnisse und Zustände aus gesundheitlichen Rücksichten beanstandet werden, so ist deren allmälige Beseitigung unter Steckung einer entsprechenden Frist ins Auge zu fassen.

Neuhergestellte Wohnungen und Wohnräume dürfen ohne polizeiliche Genehmigung nicht bezogen werden. Diese Genehmigung darf erst erfolgen, wenn die betreffenden Wohnungen oder Wohnräume vollständig fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind. Alle Räume, welche als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume benützt werden, sollen hinreichen Luft und Licht und zwar in der Regel unmittelbar aus dem Freien erhalten. Ausnahmen sind nur bei Gebäuden gestattet, welche vor dieser Verordnung bestanden. Alle zum Aufenthalt für Menschen dienenden Räume sollen in Bezug auf baulichen Zustand, Trockenheit und Reinlichkeit derart beschaffen sein, daß aus ihrer Benützung gesundheitliche Gefahren nicht entstehen. Schlafräume sollen für die hierin untergebrachten Personen einen genügenden Lustraum enthalten und dürfen nicht in einer Weise belegt werden, welche den Anforderungen der Sittlichkeit zuwiderläuft. In einzelnen Orten ist veranlaßten Falls das Mindestmaß des Lustraumes durch ortspolizeiliche Regelung festzusetzen. Die Heizvorrichtungen und Feuerungen müssen so beschaffen sein, daß durch ihren Gebrauch die Gesundheit nicht gefährdet wird. Die Abortanlagen müssen so eingerichtet sein, daß ihre Benützung ohne Verletzung von Sitte und Anstand erfolgen kann. Jedem Schlafgänger ist eine eigene Lagerstätte zur Verfügung zu stellen. Bei der Unterbringung von Schlafgängern ist die Trennung nach dem Geschlechte durchzuführen. Auch für die Zugänge zu den Schlafstellen haben die Rücksichten der Sittlichkeit Beachtung zu finden. Die an Schlafgängerinnen vergebenen Räume müssen von innen verschließbar, jedenfalls aber (ist wohl gemeint: innen) mit einem Riegel versehen sein. Die als Schlafstellen benutzten Räume dürfen in Bezug auf die Möglichkeit einer Rettung bei Feuergefahr keinem Bedenken unterliegen.

Die nähere Regelung dieser Verhältnisse wie auch der Erlass weiterer einschlägiger Anordnungen, so namentlich hinsichtlich der Unterbringung des gewerblichen und häuslichen Dienstpersonals, hat, soweit veranlaßt, im Wege ober- und ortspolizeilicher Vorschriften zu erfolgen. Auf dem Lande, dann in Märkten und Städten mit ländlichen Verhältnissen können Erleichterungen insoweit gewährt werden, als einerseits die Durchführung einzelner Bestimmungen unverhältnismäßige Schwierigkeiten mit sich bringen würde und andererseits gesundheitliche und sittliche Gefahren nicht zu befürchten sind.

Die den Gemeinden vorgesetzten Aufsichtsbehörden haben unter Mitwirkung des Amtsarztes darüber zu wachen, daß den Bestimmungen über die Handhabung der Wohnungsaufsicht überhaupt sowie insbesondere über die Aufstellung von Wohnungskommissionen und Wohnungsinspektoren sowie über die Veranstaltung von Wohnungserhebungen entsprechend Rechnung getragen wird.

Durch gegenwärtige Verordnung bleiben die einschlägigen Vorschriften des bürgerlichen Rechts, welche bestimmte Anforderungen an Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume stellen, unberührt.

Auch diese Vorschriften kennzeichnen sich vielfach als Uebergang, um nicht sogleich altgewohnte, wenn auch mißbräuchliche Zustände mit einem Schlag umzuwerfen. Sie beschränken sich meist auf allgemeine Grundätze und überlassen die nähere, besonders ziffernmäßige Ausgestaltung oberpolizeilicher, besonders aber örtlicher Regelung. Auch in ihrer Ausführung ist der Anpassung an die Ortsverhältnisse ein großer Spielraum gegeben. Während das hessische Gesetz fast nur in den Städten mit über 5000 Einwohnern gilt, Preußen überhaupt noch keine allgemeine Regelung der Sache versucht hat und auch die anderen Staaten in dieser Hinsicht zurück sind, haben Sachsen und Bayern zuerst die allgemeine gesetzliche Regelung der Wohnungspflege für das ganze Land angebahnt. Beide Gesetzgebungen bedürfen hauptsächlich noch der Ergänzung durch Aufstellung unabhängiger staatlicher Wohnungsinspectoren, welche die Aufsicht über die gemeindliche Wohnungschau führen und zugleich in den anderen Orten, die keine specielle Wohnungsaufsicht haben, ergänzend eintreten.

Der **Baseler Wohnungsgezet-Entwurf** von 1899 beschränkt sich auf die zum Vermiethen bestimmten Gebäude und Gebäudetheile.

Jede Familienwohnung soll eine Küche und besonderen Abort haben, die Schlafräume sollen für jede Person mindestens 3 qm Bodenfläche und 10 cm Lufräum haben (eine milde Bestimmung). Vermietete Schlafräume dürfen in keiner direkten Verbindung mit Räumlichkeiten stehen, in welchen Personen andern Geschlechtes schlafen. Jeder Schlafgänger muß ein besonderes Bett, Wascheinrichtung u. s. w. erhalten. Die wichtigsten dieser Bestimmungen erstrecken sich auch auf Unterbringung der Gewerbsgehilfen, Lehrlinge, Dienstboten u. s. w. und gelten auch für die Staliener- und Massen-Quartiere. Zum Vermiethen von mehr als zwei Schlafstellen und zur Aufnahme von mehr als zwei Kostgängern, die nicht zur Familie gehören, muß die Erlaubniß der Sanitäts-Behörde eingeholt werden.

Diese Erlaubniß wird verweigert, wenn Mißstände in sittlicher Hinsicht zu befürchten oder eingetreten sind, Bedingung ist also der gute Leumund des Gesuchstellers und seiner Haushaltsangehörigen. Die Abgabe auch von Koststellen an Personen verschiedenen Geschlechtes ist nicht gestattet. Die Ernennung von Wohnungsinspectoren ist vorgesehen. (Das Gesetz kam nicht zu Stande.)

Die Weiterbildung der staatlichen und städtischen Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht, damit auch die der **städtischen Wohnungsämter** wird wesentlich davon abhängen, ob und wie weit Staat und Gemeinde die Förderung des Klein-Wohnungsbaues organisiren. Bisher wurde versäumt, diesen Wohnungsbaun durch organisches Zusammenwirken aller dazu geeigneten Kräfte in Staat, Gemeinde und Volk systematisch zu fördern und darin liegt

der Hauptgrund, warum die amtliche Wohnungspflege, soweit sie überhaupt besteht, bisher so wenig Erfolg gehabt hat. Gleichzeitig mit der Vernichtung alter schlechter und mit der Entleerung überfüllter Wohnungen muß daher für Ersatz gesorgt, d. h. es muß der Kleinwohnungsbau organisiert werden, sonst wird das Uebel verschlimmert, der Zuzug in die schlechtesten, unsaubersten, gesundheitlich und sichtlich bedenklichsten Wohnungen verstärkt, die Obdachlosigkeit vermehrt und die Wohnungsaufsicht gelähmt. Einige sächsische Städte haben die Einführung wohnungspolizeilicher Bestimmungen und der Wohnungsaufsicht hinausgeschoben bis die nöthige Zahl von Kleinwohnungen vorhanden sei, ohne aber für rasche Förderung des Wohnungsbaues zu sorgen. Besonders in Zeiten wirthschaftlichen Aufschwunges wird das städtische Wohnungsamt auf den Mangel an genügenden und vorschriftsmäßig hergerichteten Wohnungen Rücksicht nehmen müssen, aber immer dabei darauf hinwirken, daß nicht nur die alten Wohnungen entsprechend hergerichtet, sondern auch der ergänzende Wohnungsbau gefördert werde, bis einer straffen Durchführung der Wohnungsvorschriften nicht mehr die lähmende Furcht vor der Obdachlosigkeit entgegen steht.

Der amtliche Bericht der Hamburger Behörde für Wohnungspflege für 1900 sagt, daß in drei Fällen, die unzulässige Aftervermuthung betrafen, die ehrenamtlichen Organe nicht einmal in der Lage waren, die einschlägigen Vorschriften des Gesetzes anzuwenden, bezw. die Ergreifung von Zwangsmaßnahmen bei der Behörde zu beantragen, weil es den betreffenden Aftermiethern zur Zeit thatsächlich nicht möglich war, ein anderes, ihren Verhältnissen und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechendes Unterkommen zu finden! „Nur dem Mangel an kleinen Wohnungen mußte es in allen drei Fällen zugeschrieben werden, daß solche Zustände eintreten.“ Ueberhaupt sagt der Bericht: Der Grund, weshalb auch im Berichtsjahre verhältnißmäßig so wenig Wohnungen (22) und einzelne Wohnräume (25) dauernd für Wohnzwecke geschlossen wurden, liegt nicht etwa darin, daß so wenig schlechte Wohnungen bezw. Wohnräume gefunden worden sind, sondern ist vornehmlich einer Rücksichtnahme auf die Bewohner zuzuschreiben, die bei Schließung ihrer Wohnungen keine für ihre Verhältnisse passende gefunden hätten und bei einer zwangsweisen Räumung obdachlos geworden wären. Der Mangel an kleinen Wohnungen wird von den ehrenamtlichen Organen vielfach bestätigt, es wird sogar direkt behauptet, daß eine Wohnungsnoth schon vorhanden sei und von einem ersprießlichen Wirken der Wohnungspflege erst dann die Rede sein könne, wenn für den Bau kleiner Wohnungen in ausreichender Weise Sorge getragen würde.“

Außere und innere Einrichtung der Arbeiterwohnungen.

Die verschiedenen Häusertypen. Ueber die technische Seite der Wohnungen für Minderbemittelte und Arbeiter, über die Ausgestaltung des Bauplanes, die innere Eintheilung der Wohnungen zc. besteht eine umfangreiche Litteratur.*) Im Allgemeinen müssen diese Wohnungen nach denselben Grundsätzen gebaut werden, wie die Wohnungen der übrigen Gesellschaftsklassen. Die Wohnung soll das Familienleben nach seiner menschlichen, sittlichen und wirthschaftlichen Seite aufnehmen und fördern. Die innere Eintheilung soll daher die Trennung der Schlafräume für die Eltern und die unverheiratheten, halb oder ganz erwachsenen Familienglieder im Auge haben, sie soll den gesundheitlichen Ansprüchen genügen, das Kost- und Schlafgängerwesen wenigstens in engen Grenzen halten, die gewinnstüchtige Ausbeutung durch Aftervermuthung unmöglich machen und das alles soll durch die Rechtsformen bei Benützung und Verwaltung der kleineren Wohnungen unterstützt werden.

*) Auskunft über die Baupläne der Arbeiterwohnungen, Muster für solche Pläne, besonders auch Auskunft über die Gründung von Baugenossenschaften, Statuten derselben, Muster für Kauf- und Mieth-Verträge, besonders auch im Hinblick auf die mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch verträglichen dinglichen Lasten und die sonstigen Beschränkungen, die erforderlich sind, damit die Häuser dauernd die Eigenschaft sozial und gesundheitlich guter Häuser bewahren — das alles erprobt durch die Praxis und aufgestellt von erfahrenen Männern, ferner alle weiteren Rathschläge liefert die Centralstelle des Volksvereins für das kath. Deutschland in M.-Gladbach, ferner der Verein „Reichswohnungs-gesetz“ (Geschäftsstelle zu Frankfurt a. M., Brönnertstraße 14), der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Düsseldorf; der Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen in Frankfurt a. M. (für Hessen und Nassau). Die Meiningische Regierung ließ durch Oberbaurath Fritze dajelbst unter dem Titel „Wie sollen Wohnungen für Minderbemittelte gebaut werden?“ (nebst Grundrißblättern, 1901) eine kleine Schrift ausarbeiten und an die Verwaltungsbeamten und Gemeindebehörden vertheilen.

Das Ideal einer Wohnung ist das Einfamilienhaus (cottage), das mit Hof und Garten verbunden ist. Ein Hauptwerth dieser Bauform ist, daß der Arbeiter nach der meist einförmigen mechanischen Arbeit und der unterschiedslosen Gesellschaft in der Fabrik mit seiner Familie ein abgeschlossenes und individuell gestaltetes Haus bewohnt, in welchem das Familienleben zu kräftigender und sittigender Wirkung kommen kann. Hof und Garten bieten der Jugend und auch dem Alter in den Freistunden angenehme Erholung und nützliche Beschäftigung, Licht und Luft können den Zimmern von allen Seiten ungehindert zugeführt werden und auch eine kleine Vergrößerung des Hauses ist nicht durch Rücksichten auf die Nachbarschaft gehindert. Dabei können die äußere und innere Gestaltung des Hauses nach Volkscharakter, Klima und Bedürfniß individuell durchgeführt werden. Allerdings ist das Einzelhaus in Bau und Unterhalt etwas theurer, wie die übrigen Wohnsysteme. Seine Voraussetzung ist besonders ein wohlfeiler Bodenpreis. Daher ist es vorwiegend am Platze in den Vorstädten und in Industriedörfern, wo vielfach Ackerbau mit Fabrikarbeit verbunden ist. Häufig wird aber unter solchen Verhältnissen auch das Doppelhaus angewandt. Hier wohnt ebenfalls jede Familie für sich. Das Haus hat von drei Seiten Licht und Luft und kann, wie beim Einzelhaus auch Nebenräume, Stallungen u. s. w. erhalten. Durch die Gemeinsamkeit einer Wand vermindern sich gegenüber dem Einzelhaus die Kosten des Baues und die Angriffsflächen der Witterung. Diese Vortheile müssen aber durch verringerte Bewegungsfreiheit bei der inneren Eintheilung erkauft werden. Das vierfache Haus wurde früher mit Vorliebe erbaut und kam in der bekannten Arbeiterstadt zu Mülhausen zu so ausgedehnter Anwendung, daß man von einem Mülhauser Typus sprach. Auch hier wohnt noch jede Familie für sich, aber jedes Haus hat zwei Scheidewandern mit den Nachbarhäusern gemeinsam, so daß je 4 Häuser einen Block für sich bilden. Dadurch wird der Boden noch besser ausgenützt, Unterkellerung, besonders aber Dachung, Kaminführung u. s. w. sind billig herzustellen. Jede Wohnung liegt nach zwei Seiten frei, und die Häuser gewähren, weil der Garten um den ganzen Block herumläuft, gegenüber den langen Häuserreihen so vieler Fabrikviertel, einen hübschen Anblick. Aber die Anlage von Nebenräumen, besonders von Stallungen und Waschküchen ist sehr erschwert. Sie müssen entweder nach vorn in die Gärten gelegt werden, wo sie das Straßenbild verderben und intime Familienvorgänge der Deffentlichkeit preisgeben, oder es muß

inmitten des Baublockes ein gemeinsamer Hof diese Nebenräume aufnehmen. Um dieses zu vermeiden, werden die Aborte vielfach sogar in das Obergeschoß oder unter das Dach gelegt. Auch ist jede Veränderung oder Vergrößerung eines Hauses unmöglich. Sehr nachtheilig ist auch, daß eine der vier Seiten kein oder nur wenig Sonnenlicht erhalten kann. Die Durchlüftung sämmtlicher Räume ist ohne Zuhilfenahme der inneren Treppen nicht möglich.

Sehr häufig ist das Reihenhaus. Man unterscheidet einfache Häuserreihen, wobei die beiden Längsseiten der Häuser frei liegen und Doppelhäuserreihen, bei welchen je zwei Reihen zwischen zwei Straßen liegen und mit dem Rücken aneinander stoßen, wie die englischen back to back houses (s. oben S. 136). Auch bei diesem System wohnt jede Familie für sich, hat aber nur die Borderseite frei, weil die übrigen 3 Seiten des Hauses mit einem anderen zusammenstoßen. Die Anlage wird dadurch sehr billig, aber starke Nachtheile gleichen dies wieder aus. Die Zimmer haben vielfach nur ungenügende Beleuchtung und die so wichtige Besonnung der Wohnung kann nur bei einer Reihe und bei dieser nur von einer Seite stattfinden. Um jeder Reihe Sonnenlicht zu geben, läßt man die Reihen von Süden nach Norden laufen, so daß die einen Morgen-, die andern Abendlicht haben. Dadurch wird aber die Frontseite nach Westen ganz offen und durch die herrschenden Westwinde und den Schlagregen ständig benachtheiligt. Die Durchlüftung der Häuser kann nur sehr ungenügend geschehen, weil weder die Seiten- noch Rückwände Fenster haben. Um diese Nachtheile zu vermindern, hat man die Häuser mit geringerer Tiefe und um so längerer Front gebaut, was aber die finanziellen Vortheile gegenüber den einfachen Häuserreihen vermindert. Man ist deshalb von dem System der Doppelreihen, wie es besonders auch in der Müllhauser Arbeiterstadt angewandt wurde, trotz der auffallend billigen Herstellung wieder abgegangen und zieht die einfache Hausreihe vor, weil hier Lüftung und Beleuchtung von zwei Seiten stattfinden. Die Gärten liegen meist gegen die Straße hin, auf der Rückseite sind die Höfe und Nebengebäude und ein Gang verbindet beide durch das Haus hindurch. Die Häuserreihen sollen nicht lang, sondern des bessern Lüftens und des Verkehrs wegen immer wieder durch Zwischenstraßen abgebrochen sein.

Auch bei diesen Reihenhäusern ist jedes stets nur für eine Familie bestimmt. Die Wohnung selbst muß mindestens Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Keller, Abort und Speicherraum enthalten. Kann

man statt 2 Zimmern und Küche 3 Zimmer und Küche einrichten, so können die Eltern für sich schlafen und auch die Betten der Kinder lassen sich leichter nach dem Geschlechte trennen. Die besondere Einrichtung einer sog. guten Stube ist, wenn sie auf Kosten der Schlafräume erkauft werden muß, ein verwerflicher Luxus. Die lichte Stockwerkshöhe soll nicht unter 2,75 m, der Flächeninhalt der Wohnstube nicht unter 14 qm, wenn möglich aber etwas größer sein, damit die meist zahlreiche Familie nicht zu enge wohnt. Sehr wichtig ist die Anordnung der Thüren und Fenster. Zum Transport der Möbel genügt es, wenn die Hauptthüre eines Zimmers 0,90 bis 1 m breit wird, die übrigen Thüren können dann etwas schmaler sein. Auch soll, wenn möglich, eine Wand ganz fensterfrei sein, um die Möbel gut aufstellen zu können. Die Fenster dürften mit 0,90 bis 1 m Breite und 1,50 m Höhe richtig bemessen erscheinen. Eine schlechte Gewohnheit ist es, den so wichtigen Zutritt von Licht und Luft, wie das so häufig geschieht, durch Vorhänge selbst bei offenem Fenster unnötiger Weise abzusperren. Das Schlafzimmer muß, damit zwei Betten der Länge nach nebeneinander Platz finden, wenigstens 4 Meter lang und 2 m breit sein; dabei dürfen die Betten nicht in Thür und Fenster hineinreichen. Sollen noch Kinderbetten Platz finden, so bedarf man wenigstens 2 1/2 m Breite. Die Schlafräume liegen am besten gegen Süden, weil das Sonnenlicht ein werthvoller Mithelfer der Gesundheitspflege ist. Wohn- und Schlafzimmer werden meist durch eine Thüre verbunden, damit sie sich kräftig durchlüften lassen. Die Versuchung, die Küche zum Wohnzimmer zu machen, bekämpft der Baumeister am besten dadurch, daß er sie nicht zu groß anlegt —, 4—6—8 qm genügen. Der Küchen-Fußboden soll, damit er nicht fault, von Stein, die Wände sollen bis zu 1 1/2 m Höhe mit Oelfarbe, also abwaschbar, angestrichen sein. Dazu gehört ein Wasserausguß mit geruchlosem Abschluß und wo möglich Wasserleitung. Sehr wichtig ist der Herd. An ihm wird immer noch viel gefehlt. Er soll, wenn auch nicht groß, so doch wenigstens fest gebaut und praktisch sein. Auch der Ofen der Wohnstube soll der Ersparniß wegen zum Kochen für den Winter eingerichtet, daher sorgfältiger als die gewöhnlichen Heizöfen konstruirt und gebaut sein. Die Rauchfänge dürfen nicht an die Außenseite des Hauses gelegt werden, weil sie sonst in der kalten Jahreszeit sich zu stark abkühlen und dann mangelhaft ziehen. Bei richtiger Eintheilung genügt ein Rauchfang für sämtliche Räume, denn mehr als 3 Feuer kommen kaum jemals in Frage. Ein

Kämmerchen als Vorrathskammer und zur Aufnahme von Gästen ist sehr wünschenswerth. Es muß aber mindestens die Bettlänge, noch dazu Raum zum Oeffnen der Thüre, also wenigstens 1,80 m Breite und 2,10 m Länge haben. Sehr angenehm ist eine kleine Laube, in Thüringen Freißitz genannt, auf welchem man sich bei mildem Wetter aufhalten, die Betten lüften und Wäsche trocknen kann. Sämmtliche Räume des Erdgeschoßes müssen Licht und Luft unmittelbar empfangen, sollen miteinander in Verbindung stehen, aber doch soll jeder Raum auf den Flur stoßen. Schlafstube oder Kammer dürfen nicht erst durch Wohnstube oder Küche zugänglich sein; das würde die Wohnlichkeit und Gesundheit dieser Räume für immer stark herabsetzen, wie überhaupt jeder Fehler, der durch Unachtsamkeit oder falsche Sparsamkeit bei der Einteilung und dem Bau eines solchen Hauses gemacht wird, sich dauernd rächt und selten verbessert werden kann. Der Abort soll direkt mit dem Haus verbunden sein und nicht über dem Hof liegen. Er braucht nicht groß zu sein, mindestens aber doch 1 m lang und 0,80 m breit. Seine Pflege und Reinhaltung kennzeichnet ganz besonders den Sinn der Familie für Reinlichkeit und Anstand. Am besten wird er nach Norden hin gelegt, überhaupt so, daß die herrschende Windrichtung, meistens West, die Dünste nicht in die Wohnung treibt. Ist er an das Haus angebaut, so empfiehlt es sich, ihm 2 gegenüberliegende Lüftungsfenster zu geben. Seine Grube muß unbedingt außerhalb des Hauses gelegt und mit einem Lüftungsröhr versehen werden. Wenn dieses neben dem Küchenfamin zum Dach hinausläuft, so wird es erwärmt und lüftet dann besser. Eine Werkstätte oder ein sonstiger Arbeitsraum soll für sich zugänglich sein, ohne die Wohnung zu berühren, damit diese von Lärm und Ausdünstung möglichst frei bleibt. Sehr viele Arbeiter werden einen kleinen Nebenraum hinter dem Hause wünschen, zunächst als Holzlege, Waschküche, oft aber auch mit einem Stalle verbunden für Schweine, Ziegen, ja selbst für Rindvieh. In diesen Fällen darf eine Dunggrube nicht fehlen. Die Unterkellerung des Hauses ist das sicherste Mittel gegen die Bodenfeuchtigkeit, verteuert aber den Bau. Immerhin sollen, selbst beim Einfamilienhaus, die ebenerdigen Wohn- und Schlafräume unterkellert sein. In den übrigen Theilen des Erdgeschoßes sollen die Fußböden dann auf Beton mit Luftdurchzügen gelegt werden. Sämmtliche Fundamentmauern sind gegen das Aufsteigen der Bodenfeuchtigkeit durch Isolirsichten zu sichern. Der Keller soll wenigstens 1,90 m lichte Höhe haben und mittelst

Fenstern gelüftet, aber auch gegen Wärme und Kälte geschützt werden können. Spitz zulaufende Dächer schaffen nutzlosen Raum, daher sollen die Dächer entweder steil oder durch Verwendung von Holzcement flach angelegt werden.

Von Wichtigkeit für den Bau von Kleinwohnungen ist auch die Wahl des Materials und die äußere Architektur. Selbstverständlich darf nur das beste und dauerhafteste Material und die solideste Konstruktion gewählt werden, denn jede größere Reparatur fällt den Minderbemittelten zu schwer und hat daher die Folge, daß die Häuser rasch dem Verfall preisgegeben werden. Am besten nimmt man daher wenigstens für das untere Stockwerk massive Mauern, die auch mehr gegen die Witterung schützen wie Fachwerk. Die Einförmigkeit im äußeren Ansehen der Häuser ist zu vermeiden. Die schablonenmäßigen Bauten, der Mangel an Individualisirung, die Unterschiedslosigkeit in der Architektur gibt diesen Arbeitervierteln nur zu leicht einen Stempel der Aermlichkeit, wie das besonders im Mühlhauser Arbeiter-Quartier bemerkt wird. Vermehrt wird dieser Eindruck durch die unvermeidliche Einwirkung der Zeit, durch Rauch und Staub der Fabrikumgebung, sowie durch die begreifliche Lässigkeit in Unterhaltung der Gebäude. Daher sollen die Baumeister Wechsel und Mannigfaltigkeit in die äußere Form der Häuser zu bringen suchen, kräftige schattengebende Fassaden anlegen, verschiedenartiges Material wählen, damit nicht die Anlage von vornherein als Quartier armer Leute erscheine und nicht auch in den Wohnvierteln die Trennung von Arm und Reich zu kraß hervortrete. Man kann die Arbeiterhäuser ebenso freundlich aussehend machen wie die andern. Es bedarf dazu nur etwas mehr Fleiß seitens des Baumeisters, einer verhältnißmäßig geringen Mehrausgabe und liebender Pflege seitens der Bewohner. Erhöht wird das freundliche Aussehen durch Vorgärten mit Blumen und Obst, wozu jedem Haus wenigstens 20 bis 30 qm zur Verfügung stehen sollten.

Hauseintheilung und Miethpreise. Eine der schwierigsten Aufgaben des Baumeisters ist es, die Miethpreise der Wohnung dem Einkommen anzupassen. Früher erachtete man es für ein gesundes Verhältniß, wenn die Wohnungsmiethe den zehnten Theil des Einkommens verzehrte, der Aufschwung der Industrie hat zunächst die Bodenpreise vertheuert, dann stiegen die Löhne und Materialpreise und die Miethe verbraucht nunmehr einen weit höheren Antheil des Einkommens, einen um so höheren, je geringer dieses ist

— das von dem verstorbenen Statistiker Dr. Schwabe in Berlin entdeckte sog. Schwabe'sche Gesetz. Ein gesundes Verhältniß dürfte $\frac{1}{7}$ bis $\frac{1}{5}$ sein. Die später zu erwähnende Meyer'sche Stiftung in Leipzig nimmt $\frac{1}{7}$ als Grundlage ihrer Thätigkeit. Ihr Architekt Max Pommer daselbst stellt folgende Berechnung auf:

Ein Haus für Familien mit Einkommen von 1300 bis 1600 Mark hat eine Straßenfront von 14, eine Tiefe von 10,5 m, also eine überbaute Fläche von 147 qm, was, den qm zu 210 Mark rund 31.000 Mark Baukosten ergibt. Das Gelände mit den Ausgaben für Straßenherstellung und einigen kleineren Posten kostet 3500 Mark, das Haus also 34,500 Mark. Dabei ist noch ein Raum von etwa 20 m Tiefe, der als Garten oder Hof dient. In dem Baupreise sind die Verdienste des Bauhandwerks eingerechnet, die Stiftung baut ihre Häuser weder in Regie noch vergibt sie dieselben in Generalunternehmung, sondern sie werden unter Aufsicht des Architekten durch die verschiedenen Bauhandwerker ausgeführt. Als Miethpreis einer jeden Wohnung erhebt die Stiftung den siebenten Theil vom Jahreseinkommen der Familie, wobei eine Normalwohnung 1 Stube, 2 Kammern, 1 Küche mit Balkon, Abort, Keller und Bodenkammer hat; jede Familie, gleichviel welcher Gehaltsklasse dieselbe angehört, erhält die gleichen Räume, so daß die Verschiedenheit der Miethpreise durch die Höhenlage der Wohnungen bedingt ist. Die Gruppierung der Miether nach ihrem Einkommen wird bei dem 14 m Haus so vorgenommen, daß im:

	Erdgeschos	2	Miether	mit je	1300	Mark	Einkommen	à	185	Mark
I.	Obergeschos	2	" " "	" "	1600	" "	" "	à	230	" "
II.	" "	2	" " "	" "	1500	" "	" "	à	215	" "
III.	" "	2	" " "	" "	1400	" "	" "	à	200	" "
										830 Mark

Miethen zahlen. (Die Preise der Wohnungen von gleicher Größe betragen zur Zeit in Leipzig 285—320 Mark.) Die Miethentnahmen eines derartigen Hauses ergeben $2 \times 830 \text{ Mk.} = 1660 \text{ Mk.}$

Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die Versicherungsanstalten 75 Prozent des Werthes zu 3 Prozent Zinsen + $\frac{1}{2}$ Prozent Amortisation darleihen, berechnet sich die aufzubringende Verzinsung mit Tilgung

I.	Hypothek	25,900	Mark	Kapital	$3\frac{1}{2}$	Proz.	=	906,50	Mark		
II.	" "	8,500	" "	" "	4	" "	=	340,00	" "		
								15	Proz. Steuern, Reparaturen u.		
								von	1660	Mark	
								Bruttomiethertrag	=	249,00	" "
										1495,50 Mark,	

so daß ein Ueberschuß von 165 Mark vorhanden ist.

Ein Haus für Einkommen von 900, 1000, 1100 und 1200 Mark bedingt Miethen von 130, 145, 160 und 175 Mark. Nimmt man von jedem dieser Jahreseinkommen 2 Miether, so ergibt das 1220 Mark Jahresgesammtmiethen.

Ein derartiges Haus wird 12 m Front und 10 m Tiefe haben, hat also mit einem Treppenvorbau 127 qm bebaute Fläche à 210 Mk., dazu Bauland und Unvorhergesehenes mit 2630 Mk., kostet also 29,300 Mk. Aufzubringen sind für 22,000 Mark erste Hypothek zu $3\frac{1}{2}$ % 770, für 7300 Mk. zweite Hypothek zu 4 % 292, dazu

15 % für Steuern und Reparaturen mit 183, insgesammt 1245 Mark. Um diese Einnahme zu erreichen, muß der Miethpreis jeder Wohnung um 3 Mk. erhöht werden, bleibt aber immer noch in einem günstigen Verhältniß zur Einnahme.

Für Einkommen mit 700 bis 900—1000 Mk. nimmt Pommer ein Haus von 18 m Front, 10 m Tiefe und 3 Wohnungen in jedem Gesch. Es müßte dann in jedem Gesch. eine Normalwohnung aus 1 Stube, 2 Kammern, 1 Küche mit Balkon, 1 Vorplatz, Abort, Keller und Bodenkammer und 2 Wohnungen, jede aus 1 Stube, 1 Kammer, 1 Küche mit Balkon, Abort, Keller und Bodenkammer angeordnet werden. Die Normalwohnungen (vierräumig) sind für höhere Einkommen bestimmt und müssen den Miethertrag auf die nothwendige Höhe bringen. Ihre Vertheilung ist:

Erdgesch. Einkommen von 1300 Mk. 1 Normalwohnung = 185 Mark.

I. Obergesch.	"	"	1600	"	"	"	= 230	"
II.	"	"	1500	"	"	"	= 215	"
III.	"	"	1400	"	"	"	= 200	"

830 Mark.

Die dreiräumigen Wohnungen für die kleinen Einkommen vertheilen sich dann wie folgt:

	Erdgesch.	Einkommen	700 Mark	= 115 Mark
	"	"	800	" = 125 "
I. Obergesch.	"	"	1000	" = 145 "
"	"	"	950	" = 135 "
II.	"	"	900	" = 130 "
"	"	"	850	" = 125 "
III.	"	"	800	" = 115 "
"	"	"	700	" = 110 "

1000 Mark.

Die Baukosten eines derartigen Hauses betragen: $187 \text{ qm} \times 210 = 39270$ Mark, Areal $18 \times 25 \times 8 = 3600$ Mark, Unvorhergesehenes = 330 Mark, zusammen 43200 Mark. Die Verzinsung zc. erfordert: 33000 Mark $3\frac{1}{2}$ Proz. = 1155 Mark, 10200 Mark 4 Proz. = 408 Mark, 15 % für Steuer zc. 270 Mark, zusammen 1833 Mark bei 1830 Mark Miethertrag.

Nach diesen Beispielen, die allerdings mit den örtlichen Verhältnissen wechseln, kostet die Unterbringung einer Familie in einem Haus von 14 m Front ca. 4300, in einem von 12 m Front ca. 3700, in einem von 18 m Front ca. 3600 Mk.

Einfamilienhaus und Massen-Miethhaus. Je nach den örtlichen Verhältnissen konnte man bis vor Kurzem das Einfamilienhaus bei bescheidenen Ansprüchen zu 3000—4000 Mark herstellen. Das Steigen der Materialpreise durch die Ringbildung der Großindustrie, theilweise auch durch die Steigerung der Löhne hat das Bauen gegen früher vertheuert. Man sucht daher die Einfamilienhäuser vielfach zweistöckig anzulegen, um dadurch Raum und Baumaterial besser auszunützen. Rechnet man bei den niederbezahlten Arbeitern $\frac{1}{7}$, bei

den übrigen $\frac{1}{6}$ des Arbeitslohnes als normale Wohnungsausgabe, so dürfte der jährliche Miethpreis für diese Zwecke mit 100 Mark beginnen und mit 150—200 enden. Diese Jahresmiethe muß mit Einrechnung der Steuern und Unterhaltungskosten gegenwärtig 5% des Kapitals ergeben, was als Bauwerth der Wohnung eine Summe von 2000 bis 4000 Mark ausmacht. Die besser bezahlten Arbeiter werden vielfach noch in Einfamilienhäusern unterkommen können. Je weiter abwärts aber, desto größer werden die Schwierigkeiten. Allerdings wirkt die örtliche Verschiedenheit der Verhältnisse stark ein, besonders ob und in wie weit durch öffentliche oder private Mitwirkung unentgeltliches Bauland, unentgeltliche Straßenherstellung, billiges Bankapital, Steuer-Ermäßigung und sonstige Erleichterungen gegeben werden können. Wo der Bodenpreis den Ackerpreis um das Mehrfache übersteigt, wo der Baugrund daher intensiv ausgenutzt werden muß, im Innern der Städte ist das mehrfache Haus und das Massenmiethhaus nicht zu vermeiden. Auch die Unterhaltungskosten sind bei größeren und mehrstöckigen Häusern billiger als bei anderen, ebenso die Anlage der Entwässerung, Gas- und Wasserleitung, Abort, Waschküche zc. Der Kubikmeter Wohnung kommt daher im mehrstöckigen Hause meist billiger als in einem Einfamilienhaus. Die Unterkellerung, die bei Einfamilienhäusern wegen der hohen Kosten meist auf die Wohn- und Schlafräume beschränkt und selbst hier möglichst knapp gehalten wird, erstreckt sich beim mehrstöckigen Hause schon wegen des größeren Bedarfs an Kellern unter das ganze Haus, wodurch das Erdgeschoß unbedingt trocken und gesund bleibt. Wenn die Familie des Arbeiters sich vermehrt, so kann sie in einem mehrstöckigen Hause leichter eine passende Wohnung finden oder noch ein Zimmer dazu erhalten wie in dem Einfamilienhaus, dessen Räume in der Regel ein für allemal festgelegt sind. Auf der andern Seite bietet das Einfamilienhaus nach jeder Richtung hin so viele Vorteile, daß man dasselbe nur dort aufgeben sollte, wo die Noth dazu zwingt. Schon die Abgeschlossenheit des Familienlebens wiegt eine kleine Mehrausgabe weitaus wieder auf. Ja diese läßt sich oft durch Ersparnisse wieder einbringen, die mit der Abgeschlossenheit zusammenhängen, so durch leichtere Kleidung kostspieligen Umgangs und daraus hervorgehender Verführung. Wenn man auch neuerdings dahin strebt, im Massenmiethhaus die einzelnen Familien möglichst voneinander abzuschließen und die Wohnräume selbst sorgsam zu gruppieren, so können die vielen Berührungspunkte durch Gemeinsamkeit der Treppen und Fluren, des Hofes, der Wasch-

liche, ja meist sogar der Aborte nicht vermieden werden und jede Berührung gibt nur zu leicht Anlaß zu Reibungen, zu Zank und Streit. Bei strenger Hausordnung und Ueberwachung läßt sich auch unter diesen Verhältnissen meist ein erträgliches Wohnwesen gestalten, es wird aber immer schwieriger, je mehr die Zahl der Haushaltungen unter demselben Dache wächst. Schon die Vernachlässigung des Hauses seitens eines Theiles der Bewohner wirkt ansteckend auf die andern. Unverstand und kleinliche Zankhaftigkeit, die sich unter den Weibern, Noheit und Trunksucht, die sich unter den Männern finden, der Lärm der Kinder in der Wohnung und auf dem Hofe machen das Leben in diesen Häusern dann höchst unangenehm. Die Kinder selbst sind in der Regel ohne Pflege und selbst wenn die Eltern das Gefühl der sittlichen Verantwortlichkeit besitzen, sind sie meist nicht in der Lage, ihre Erziehungspflichten zu erfüllen, soweit nicht durch Privatunternehmungen, noch besser aber durch geistliche Genossenschaften für Unterbringung der Kinder in Spielräumen, Kindergärten, Kinderkrippen, Strickschulen u. s. w. gesorgt wird. Wo die Kinder in Massenmiethhäusern ohne die richtige Aufsicht miteinander verkehren, wird eine christliche Erziehung sehr erschwert, denn in der Anhäufung vieler Menschen überträgt sich erfahrungsgemäß weit leichter das Schlechte wie das Gute. Unverträglichkeit und besonders die sittlichen Gefahren sind die größten Bedenken gegen das Massenmiethhaus, um so größer, je tiefer die Bewohner in socialer und sittlicher Hinsicht stehen. Wie die sittlichen Mißstände übertragen sich auch die gesundheitlichen besonders leicht im Massenmiethhaus und überhaupt beim Zusammenwohnen mehrerer Familien. Das Einfamilienhaus beseitigt alle derartigen Bedenken. Auch gewährt es große Sicherheit gegen Feuer, besonders gegenüber den großen und hohen Mieth-Casernen. Unsere Lebensgewohnheiten sind allerdings nicht nach dem Einfamilienhaus zugeschnitten. Der Deutsche hat gerne alle Räume in einem Geschoß, der Engländer zieht es vor, die sämtlichen Stockwerke eines schmalen Hauses zu bewohnen, dafür aber auch Alleinherr im Hause zu sein. Besondere Bedeutung gewinnt das Einfamilienhaus angesichts der Bestrebungen auf Verkürzung der Arbeitszeit. Je weniger Zeit der Arbeiter in Werkstatt oder Fabrik zubringt, desto höher steigt die soziale und sittliche Wichtigkeit der Wohnung und des Familienlebens, damit nicht das Wirthshaus und die leicht ihm anhängende Verrohung die Früchte der verringerten Arbeitszeit ernte. Inmitten der größeren Städte läßt sich das große

Miethhaus allerdings nicht entbehren, doch ist es in neuerer Zeit auch hier gelungen, sei es auf bisher freiem Gelände, sei es durch Niederreißen alter Quartiere mit Vermeidung der bisherigen engen dumpfen Lichthöfe sehr praktische und gesunde Wohnungen zu schaffen. Sie liegen vielfach um einen großen Centralhof, der zugleich den Spielplatz für die Kinder, die Trockenräume für die Wäsche zc. enthält; viele derartige Anlagen werden auch mit Kaufläden, Wirthshäusern, Consumvereins-Lokalitäten, Speiseanstalten u. s. w. versehen. Ein solch größerer Bau gestattet auch die billigste Beschaffung von Licht, Wärme und Wasser, von Badeanstalten, Kinder- und Haushaltungsschulen, von besonderen Lese-, Spiel- und Gesellschaftszimmern für die Erwachsenen. Besonders leicht läßt sich hier der Kampf gegen den Alkoholmißbrauch führen, wenn in den Gastzimmern die Abgabe geistiger Getränke beschränkt und der Alkohol überhaupt durch billige Verabreichung von Kaffee und Thee wirksam bekämpft wird. Derartige Einrichtungen sind bereits vielfach ein Bedürfniß intelligenter Arbeiterkreise. Das friedliche Zusammenleben der Haushaltungen in den Massenmiethhäusern wird besonders begünstigt, wenn jede Familie ihre sämtlichen Räume abgeschlossen hat und auch die Treppenhäuser so liegen, daß jedes derselben nur wenige Wohnungen berührt. Dies geschieht nach englischem Muster durch Anbringung äußerer Treppen (external staircases). Das centralisirte große Haus hat besondere Bedeutung für die unverheiratheten Arbeiter und Arbeiterinnen, die alleinstehenden Männer, Frauen und Mädchen in den Großstädten. Dort entsprechen solche Anstalten einem dringenden Bedürfniß großer Volksschichten. Jeder Miether erhält ein Zimmer für sich, genießt die gemeinsamen Einrichtungen und Bequemlichkeiten, muß sich aber selbstverständlich streng in die Hausordnung fügen. (S. oben S. 140.)

Die socialen Klassengegensätze werden leichter gemildert, wenn die Arbeiter von den materiell bessergestellten Klassen nicht in besondere Arbeiterviertel abgetrennt sind. Äußere Ordnung und Reinlichkeit gedeihen besser, wenn die Stände gemischt wohnen und auch die Kindererziehung beider Teile kann dadurch günstig beeinflusst werden. Die höheren Stände haben die sittliche Pflicht, in jeder Beziehung den anderen ein gutes Beispiel zu geben und wenn sie diese Pflicht auch vielfach nicht ausüben, so würde doch das absichtliche Hinausdrängen der Arbeiter aus den allgemeinen Wohnungsbedingungen eine wichtige Voraussetzung für Ausübung dieser Pflicht auch

dort beseitigen, wo man ihr nicht aus dem Wege gehen will. Daher ist man von der Errichtung und Begünstigung besonderer Arbeiterviertel wieder zurückgekommen und sucht Neuanlagen dieser Art nicht nach einer bestimmten Seite der Stadt allein hinzulegen. Allzugroße Entfernung von der Arbeitsstätte ist auch nachtheilig, weil dadurch die Mittagszusammenkunft der Familie unmöglich ist und auch die Kosten der regelmäßigen Hin- und Herfahrt selbst bei großer Ermäßigung derselben doch immer im Jahre 5 — 10 pCt. vom Einkommen ausmachen.

Auch die innere Einrichtung der Arbeiterwohnungen ist von großer Wichtigkeit. Vielfach sind die Wohnungen schrecklich verwahrlost, häufig aber auch können eine reinliche Frau und ein sorgsamer Mann, besonders bei guter Erziehung der Kinder, auch in kleinen Verhältnissen sich ein erträgliches Heim schaffen. Göhre („Drei Monate Fabrikarbeiter“, 1891, S. 21) sagt aus seinen Chemnitzer Erfahrungen: Die Zahl der Familien, die bei aller Beschränktheit der Lebenshaltung und Wohnung so gut als möglich auf Abreththeit und Anstand zu halten versuchten und auch thatsächlich hielten, sei weit größer gewesen als die Zahl jener, bei denen das nicht der Fall war. — Schon Blumen können die Wohnung verschönern, Bilder und anderer Schmuck sind ebenfalls billig zu haben. Am besten wirkt immer ein Gärtchen am Hause. Sehr wichtig ist die Schonung der Wohnung und des Hauses. Daher appellirt der Berliner Spar- und Bauverein an das Solidaritätsgefühl der Genossen, indem der Miethvertrag sagt: „Es wird erwartet, daß der Miether im Interesse des gemeinnützigen Zweckes die Wohnung in allen Stücken so behandelt, als wenn das Haus sein Eigenthum wäre.“ Arbeitervereine, Fabrikherren u. s. f. sollten niemals versäumen, in regelmäßigen Zwischenräumen den Arbeitern und Arbeiterinnen Vorträge halten zu lassen über die hohe Bedeutung von Licht und Luft für die Gesundheit, über die Wichtigkeit und die Eigenschaften von Nahrung und Kleidung, über die Heizung, Benützung des Wassers, Behandlung der Aborte, Pflege der Wohnung, der Blumen, des Gartens zc. Durch Aufklärung über diese und andere wichtige Punkte können die Arbeiterfamilien bei gleicher Ausgabe sich das Leben angenehmer machen, als wenn sie unwissend bleiben. Von größter Wichtigkeit aber ist die Sorge dafür, daß die künftige Arbeiterfrau in den nöthigen Kenntnissen und Fertigkeiten der Haushaltung, Kochen, Waschen, Flickern

Reinigen, Kleidermachen u. s. w. frühzeitig genug unterrichtet wird. Auf diesem Gebiete ist noch sehr viel zu thun.

Es ist schon der Vorschlag gemacht worden, die Gesetzgebung solle bestimmen, daß das Innere der Wohnung, besonders die Tapeten, nicht auf Kosten des Hausbesizers, sondern von den Miethern erstellt werden. Man will damit der leichtsinnigen Behandlung und dem leichtsinnigen Verlassen der Wohnung entgegenwirken. Eine solche Bestimmung hat zur Voraussetzung, daß auch dem Vermiether die ordnungsmäßige Herstellung und Behandlung der Wohnung zur Pflicht gemacht wird. Wo Genossenschaften und Fabrikanten Arbeiterwohnungen bauen und vermieten, thun sie gut, strenge auf den wöchentlichen, mindestens aber monatlichen Eingang der Miete zu sehen.

Vielfach müssen die minderbemittelten Klassen zur richtigen Pflege ihrer Wohnung, überhaupt zur Werthschätzung einer besseren Wohnung erst erzogen werden. Weiten Volksschichten ist die gesundheitliche, sittliche und wirthschaftliche Bedeutung einer guten Wohnung, besonders seit der Masseneinwanderung in die Großstädte, ganz abhanden gekommen; andere haben dieses Behagen überhaupt niemals gekannt. *) Ja oft fehlt selbst das einfachste Gefühl dafür, daß man durch die Nichtschonung der Wohnung sich selbst am meisten schädigt. Das beste Mittel für eine solche Volkserziehung ist der Erwerb eines eigenen Hauses. Aber auch in Miethwohnungen läßt sich durch strenge Hausordnung vieles erreichen, besonders wenn man die solideren Miether zu Aufsichtspersonen heranzieht, wie dies die englischen Wohnungs-Genossenschaften vielfach thun (s. oben S. 144).

*) In einem Berichte des vormaligen Bergamtes Tarnowitz in Oberschlesien vom 4. Jan. 1818 wird gesagt, daß die Bergleute die von der fisciſchen Verwaltung gebauten Arbeiterhäuser nicht beziehen wollten, weil ihnen die Wohnungen zu gut seien, weil sie dort nicht wie in den weiter abliegenden und elenden Quartieren, in denen sie zu hausen pflegten, ihr Kraut und ihre Kartoffeln in der Stube vergraben könnten (die gewöhnlichen Wohnungen hatten einfache Lehmböden) und genöthigt seien, ihr Vieh außerhalb der Stube zu halten.



Der Kleinwohnungs-Bau.

Wer soll bauen? Durch die ganze Untersuchung der Wohnungsfrage geht die Thatsache, daß das private Baugewerbe dem Bedürfniß der Minderbemittelten nach sozial gesunden Wohnungen nicht nachkommt (s. oben S. 76). Es müssen daher Wege gesucht werden, um dieses Bedürfniß der weiteren Volksschichten besser zu befriedigen. Die Thätigkeit des Privat-Baugewerbes soll selbstverständlich nicht ausgeschlossen, muß aber durch andere Thätigkeit ergänzt werden. Zunächst werden es die größeren Arbeitgeber sein, die ihren Arbeitern Wohnungen erstellen und je mehr die soziale Auffassung über die Pflichten, welche dem Besitz und der Herrschaft innewohnen, fortschreitet, desto mehr werden die großindustriellen Unternehmungen, aber auch Staat und Gemeinde als Arbeitgeber für ihre Arbeiter, Angestellten und Beamten Wohnungen errichten. Der allgemeine Vortheil liegt darin, daß die Arbeitgeber durch Sorge für gute Hausung ihrer Angestellten und Arbeiter deren Berufs- und Arbeitsfreudigkeit erhöhen und sie aus der allgemeinen Miethsteigerung der großindustriellen und großstädtischen Entwicklung herausheben, was dem Arbeitgeber ebenfalls zugute kommt. Diese Thätigkeit kann aber immer nur einen Bruchtheil der minderbemittelten Klassen umfassen; man muß also eine allgemeine Lösung der Sache erstreben, der Bau von Kleinwohnungen muß organisiert werden.

Die Sozialdemokratie löst die Frage scheinbar sehr einfach. Sie legt dem Staat die Pflicht auf, wie für die anderen wirthschaftlichen Bedürfnisse, so auch für das Wohnwesen der Allgemeinheit zu sorgen. Die wirthschaftliche Selbsthilfe und die eng damit verbundene sittliche Hebung des Volkes werden damit grundsätzlich ausgeschaltet. Der Einzelne wälzt die Pflicht, für sich und seine Familie zu sorgen, auf die Allgemeinheit, von den entsprechenden Gegenpflichten, welche

die Allgemeinheit ihm auflegen muß, schweigt man in der Regel. Im praktischen Leben würde dieses System bald an der vollen Entfesselung der Selbstjucht scheitern und nur ein barbarischer Zwang wäre im Stande, es eine Zeit lang aufrecht zu halten. Da nun der Zukunftsstaat, dem die Sozialdemokratie die grundsätzliche Lösung der Wohnungsfrage in obigem Sinne von Anfang an zuschob, immer noch auf sich warten läßt, so sieht die Sozialdemokratie sich immer mehr genöthigt, bereits auf dem Boden der jetzigen Gesellschaftsordnung für das Volk zu wirken. Daher will man einstweilen den Gemeinden die Sorge für das Wohnungswesen übertragen und zwar mit Ausschluß der Selbsthilfe. Sagte doch Singer auf dem Congreß der sozialdemokratischen Gemeindevertreter der Provinz Brandenburg in Berlin 1900: „Prinzipiell haben wir zu verlangen, daß die Stadt selbst auf städtischem Terrain, für die minder begüterten Classen (also für deren Gesammtheit) Wohnungen baut“ (S. v. S. 171.) Von einer Mitwirkung dieser Classen in irgend einer Weise ist keine Rede — entsprechend der ganzen Auffassung der Sozialdemokratie. Aber auch dieses Programm ist nicht allgemein durchführbar. Schon die ungeheuere Schuldenlast, welche Staat und Gemeinde auf sich nehmen müßten, macht es unmöglich. Sobald man aber einmal grundsätzlich die Pflicht des Staates und der Gemeinde aufstellt, für gute Hausung ihrer Angehörigen ohne deren maßgebende wirthschaftliche oder sittliche Mitwirkung zu sorgen, dann kann dieser Grundsatz nicht bei der Wohnung stehen bleiben. Er muß das ganze Wirthschaftsleben umfassen und mindestens könnte dann die Landwirthschaft mit demselben Rechte verlangen, daß der Staat ihr die Verschuldung abnehme und zur Bewirthschaftung der Grundstücke seinen Credit zur Verfügung stelle u. s. w. Ganz abgesehen davon — bauen und verwalten Staat und Gemeinde meist theurer wie Private und auch sonst wird der Betrieb eigener Miethwohnungen in städtischen Händen, besonders in Mittel- und Kleinstädten, vielfach auf große Schwierigkeiten stoßen. In den Großstädten kann man sich die solideren Miether leichter auswählen. In den Kleinstädten besteht die Gefahr, daß vielfach minder solide Familien die Wohnungen beziehen, sie verderben und die andern Miether hinaustreiben. Und wenn auch der deutsche Arbeiterstand im großen Ganzen die Wohnung nicht als Almosen gestellt haben, sondern in berechtigtem Arbeiterstolze deren gesellschaftlichen Werth in Form einer Miethzins bezahlen will, so ist doch in einem Theile der Bevölkerung in Folge der sozialistisch-kommunistischen Lehre

der Gedanke verbreitet, die Allgemeinheit sei überhaupt nur da, um Wohlthaten zu spenden und man habe keine Pflichten ihr gegenüber, brauche also in den städtischen Häusern keine Miethe zu bezahlen oder nicht schonend mit ihnen umzugehen. Gemeinfaßes Eigenthum wird überhaupt weniger pflöglich behandelt wie individuelles. Einige Gemeinden haben allerdings Wohnungen gebaut und verwalten sie als städtisches Eigenthum, aber die Zahl dieser Häuser verschwindet gegenüber der Gesammtheit. Besonders in England haben einige Städte Wohnungen gebaut, aber nicht im sozialistisch-kommunistischen Sinne, sondern um ungesunde Quartiere durch bessere zu ersetzen oder um die Privatthätigkeit anzuregen und ihr ein Maß für Bauweise und Miethpreise zu geben (s. oben S. 137, 142). In Deutschland hat Freiburg i. Br. schon früh den Bau von Eigenwohnungen begonnen und vermietet dieselben; Gleiches wird berichtet von Kassel, Dresden, Emden, Essen, Düsseldorf, Straßburg, Stuttgart, Ulm, Heilbronn, Wiesbaden und anderen Städten, die theils aus allgemeinen, theils aus Stiftungsmitteln Kleinwohnungen errichtet haben oder errichten wollen, um dieselben als Regiegebäude zu vermieten. Wo strenge Aufsicht und Hausordnung und sonst günstige Verhältnisse bestehen, kann man mit diesem System gute Erfahrungen machen. Die allgemeine Regel wird es aber nicht werden. Auch sittliche Bedenken sprechen gegen allzugroße Ausdehnung dieser Einrichtung; das Gefühl, das, was man besitzt, durch eigene Kraft und Tüchtigkeit selbst erworben zu haben, bereitet ein ganz anderes Behagen und höheren Genuß, als die Wohnung im Gemeindehaus jemals bieten kann. Ueberhaupt darf die Selbsthilfe mit Rücksicht auf die sittlichen und wirtschaftlichen Eigenschaften des Menschen niemals ganz ausgeschaltet werden, ist aber mit der öffentlichen Hilfe zu verbinden (s. oben S. 161). Organisiren sich die zunächst betheiligten Wohnungsbedürftigen zur Selbsthilfe, so sollen ihnen Staat, Gemeinde und Gesetzgebung unterstützend die Hand reichen. Das ist der gemeinnützige Wohnungsbau. Er kann auch von Privaten betrieben werden und auch diese sollen dann das gleiche Recht auf öffentliche Mitwirkung haben.

Eigenthums- oder Miethhaus? Als sich die öffentliche Aufmerksamkeit zuerst dem Kleinwohnungsbau zuwandte, erblickte man das Ziel und Ideal darin, den Arbeiter zum Eigenthümer

seines Hauses zu machen. Die Erfahrung hat aber gezeigt, daß in diesem Falle die Häuser sehr bald wieder in die Hände von solchen Leuten übergehen, die sie nur als Kapitalanlage betrachten, die Wohnungszustände verwahrlosen lassen und einzig eine höhere Rente erstreben, überhaupt den sozialen Gesichtspunkt ganz fallen lassen, so daß bei dem freien Spiel der Kräfte auch diese Wohnungen, die mit so viel Opfern hergestellt und erworben waren, allmählig zu den theuersten und schlechtesten wurden. Auch der Arbeiter wird als Hauseigentümer seine Miether ebenso auszunützen suchen, wie dies gar viele andere Hauseigentümer thun. Sobald einmal durch das Wachsthum der Bevölkerung das Haus im Werthe zu steigen beginnt, unterliegt der Arbeiter, besonders bei der regelmäßig wiederkehrenden Theilung des Familienbesitzes, der Versuchung, das Haus zu verkaufen und so einen Gewinn zu machen. Meist aber gehen auf diese Weise Gewinn und Haus verloren und die Familie sinkt bald wieder in das Wohnungselend zurück. So ging es mit der bekannten cité ouvrière in Mühlhausen (Elsaß). Die Fabrikanten bauten die Arbeiterhäuser und ließen sie durch allmähliche Abzahlungen den Miethern als Eigenthum zukommen. Diese verkauften sie später mit Gewinn oder aus Noth, und so ist heute keines dieser Häuser mehr im Besitz der ersten Erwerber, die meisten Häuser sind überhaupt nicht mehr im Besitze von Arbeitern, die schlimmen Zustände, die man durch Erbauung solcher Arbeiterhäuser zu bessern gedachte, sind wieder eingezogen, die Bevölkerungsdichtigkeit ist doppelt so groß als sie sein sollte, der „Mieths-tyrann“, den man vorn hinaustrieb, ist durch die Hinterthür wieder eingezogen, oder der Arbeiter, der das Haus vom Fabrikanten erworben, ist selbst zum Mieths-tyrannen geworden.*)

*) Diese Arbeiterstadt wurde gegründet durch die „Société industrielle de Mulhouse“, die 1830 entstand. Weil sie ihre Bestrebungen nach allen Seiten hin richtete (Verbreitung der Bildung, Aufmunterung der arbeitenden Classen zu Sparsamkeit und Fleiß, Studium der Volkswirthschaft und Sozialökonomie, Pflege der Mechanik, des Handels, der Landwirthschaft, Naturgeschichte, Statistik u. s. w.), wurde sie von der französischen Regierung zum Rang einer Anstalt für öffentlichen Nutzen (établissement d'utilité publique) erhoben. Der Geist, der die Gesellschaft leitete, drückt sich in den letzten Worten des Fabrikanten Daniel Köchlin aus: „Ich habe niemals ein vollständiges Glück finden können, weil ich nicht über das unheilbare Elend hinwegsehen konnte, das ich um mich herum sah.“ Die Gesellschaft versuchte die Arbeiter durch Altersversicherungskassen zur Sparsamkeit zu bringen, aber die betreffenden Einrichtungen, zu welchen die Fabrikanten starke Zuschüsse lieferten, versagten, weil die öffentlich-rechtliche Organisation und der Beitrittszwang fehlten. Im Jahre 1851 beschloß dann die Gesellschaft, ihre besondere Sorge der Wohnungsfrage zu widmen. Mehrere Mit-

Dieselbe Erfahrung hat man auch in England und überhaupt überall gemacht, wo man das Schicksal der Arbeiterhäuser dem „freien Spiel der Kräfte“ überließ.*)

glieder unternahmen eine Studienreise nach England, nach der eingehendsten Erhebungen und der Errichtung einiger Probefhäuser erfolgte am 10. Juni 1853 die Gründung der „Société Mulhousienne des cités ouvrières“. Ihr Grundkapital betrug 1,500,000 Fr., ihr Präsident wurde der thatkräftige Jean Dollfus. Die französische Regierung (Napoleon III.) gab damals zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen 10 Millionen, davon waren 2 Millionen als Subvention für Bauunternehmer bestimmt. Von diesen erhielt die Mülhauser Gesellschaft 300,000 Fr.

Die Häuser, welche die Gesellschaft baute, kosteten anfangs 2200 bis 3000 Fr., später etwas mehr, so daß der Gesamtdurchschnitt 3500 Fr., 2800 M. war. Der Miethpreis durfte satzungsgemäß 8 pCt. dieses Werthes nicht übersteigen. Die Mietherträge wurden verwandt zur Zahlung der staatlichen Abgaben, der Besoldung der Beamten und zur Deckung der auf 4 pCt. festgesetzten Zinsen des Gesellschaftskapitals. Vor allem aber wurden die Häuser zum Selbstkostenpreise verkauft. Der Kaufvertrag enthielt die Verpflichtung, das Haus binnen zehn Jahren nicht ohne Genehmigung weiter zu veräußern. Und damit der Arbeiter auch wirklich eine gute Wohnung behalte, durfte die Vermietung (beziehungsweise Pfervermietung) nur mit Erlaubniß der Verwaltungsraths erfolgen. Auch waren gewisse gesundheitspolizeiliche Anordnungen zu beachten. Zunächst mußte eine Anzahlung von 250 bis 300 Fr. geleistet werden zur Deckung der Abgaben und der gerichtlichen Ueberschreibungsgebühren. Der Rest des Kaufpreises wurde in monatlichen Zahlungen von 18—25 Fr. geleistet, ungefähr die Höhe des Miethpreises in der Stadt Mülhausen. Statt der Anzahlung konnte auch eine höhere periodische Zahlung erfolgen und bei höheren Beträgen wurde das Haus schneller erworben. Sollte ein Wechsel des Wohnorts stattfinden oder machte ein Zufall die Auflösung des Vertrags nöthig, so erhielt der Käufer seine Einzahlungen, in so weit sie den einfachen Miethpreis überstiegen, zurück. Die Häuser selbst, theils einzeln, theils zweiflüchtig, sind meist in Gruppen zu vier, seltener in Reihen angelegt. Jedes derselben ist mit einem Garten von 120 qm Flächenraum versehen, den die Bewohner mit Gemüse und Zierrpflanzen bebauen. Im Jahre 1876 waren bereits 918 Häuser für den Preis von 2,693,675 Fr. verkauft und bis auf 854,000 Fr. bezahlt. Besser als irgend eine Sparkasse hatte das Häuserunternehmen gewirkt. In 25 Jahren war durch Ersparnisse von Arbeitslohn eine große Summe zusammengebracht und verwandt worden zur Beschaffung einer menschenwürdigen Wohnung für zahlreiche Familien. Nicht weniger als 310,000 Fr. waren eingenommen als Ueberschuß über die Selbstkosten und eben so war der Staatsbeitrag verwandt worden zu gemeinnützigen Zwecken, zur Erhaltung der Straßen und Plätze und der zahlreichen Anstalten zum Wohle der Arbeiter, darunter zwei Wasch- und Bade-Anstalten, eine Bäckerei und Restauration, die zu billigen Preisen Speisen und Getränke in guter Qualität abgaben, das Asyl für Greise, die Kranken- und Wöchnerinnen-Anstalten, ein Logirhaus für alleinstehende Männer, eine Mädchenherberge, den Kindergarten und die Kinderbewahr-Anstalten, technische Schulen, die Volksbibliothek u. s. w. Außer dieser Arbeiterstadt errichtete die Gesellschaft in und um Mülhausen zahlreiche andere Privateinrichtungen zum Wohl der Arbeiter.

Näheres über diese Thätigkeit bei Benot „Die Privatanstalten zur Hebung des Wohles der arbeitenden Classen.“ Augsburg, 1870. Ueber den jetzigen Zustand der Mülhauser Arbeiterstadt: Schall, Das Arbeiterquartier in Mülhausen i. E. 2. Aufl. 1877; sowie Herkner, Die oberelsässische Baumwollindustrie und ihre Arbeiter. 1887.

*) Ueber dieselbe Erfahrung bei den Arbeiterhäusern, welche gemeinnützige Baugesellschaften zu Basel erbauten, S. oben S. 41.

„Der großen Menge der Arbeiter und zwar nicht nur in den größeren Städten ist es nicht darum zu thun, römisch-rechtliches Eigenthum an einem Hause zu erwerben, sie wollen daran ein gesichertes Wohnrecht haben.“ *)

Der sozialdemokratische Abg. Dreesbach von Mannheim sagte am 30. Januar 1901 im Reichstage:

„Wir haben die Erfahrung gemacht, daß Arbeiter, wenn sie Hauseigentümer werden, ebenso Haustyrannen werden, wie diejenigen, die es von Geburt sind.“

Daher wenden sich die Baugenossenschaften neuerdings mehr dem Bau von Miethhäusern zu. In einer solchen Genossenschaft hat das Mitglied bloß den Geschäftsantheil aufzubringen. Das Geld, das es sonst für den Erwerb des Hauses verwenden würde, bleibt ihm und seiner Familie zur freien Verfügung; erwirbt ein Arbeiter aber das Haus, so haben nach dem Tode des Vaters die Kinder wohl ein Haus, aber trotz unermüdlcher Ersparniß kein Geld. Wohnt der Genossenschaftler dagegen in der Mieth, so kann er sich, falls die Umstände, Geschäftskrisis, Unglücksfälle, Wegzug u. s. w. ihn nöthigen, leicht von der Genossenschaft frei machen. Bei einem wirthschaftlichen Niedergange können viele Arbeiter die Eigenthumshäuser nicht halten, die vorgeschriebenen Abzahlungen nicht machen, wobei sie ihre bisherigen Ersparnisse leicht verlieren. Das hat sich besonders bei dem Krach der 70er Jahren nach dem damaligen Gründungsfieber gezeigt. Die Gladbacher Baugesellschaft hat in jener Zeit einen großen Theil der in Eigenthum gegebenen Häuser zurücknehmen müssen, um sie nicht in Hände fallen zu lassen, die sie ihrem Zweck entfremdet hätten. Dem Bauverein zu Basel ist von 1874 bis 1877 mehr als der sechste Theil der verkauften Häuser durch Zahlungsunfähigkeit der Käufer wieder zugefallen und die Ersparnisse, welche die Arbeiter auf den Ankauf verwendet hatten, waren dadurch meist verloren.

*) Liebrecht in der Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, 1897, S. 256.

Der Bau von Arbeiterwohnungen durch Arbeitgeber, Gemeinden und Stiftungen.

Der Wohnungsbau durch Arbeitgeber. Der größte Arbeitgeber ist heute meist der Staat, nachdem er die wichtigsten Theile des Verkehrswezens, Eisenbahn und Post, in seine Hände genommen. Auch ist der Staat vielfach Besitzer von Bergwerken und von Werkstätten für Heer und Marine. Dann kommen die Privateisenbahnen und die Großindustrie. Auch die größeren Städte haben oft ein zahlreiches Arbeiterpersonal in Diensten. Mittlere und kleinere Fabrikanten, deren Erträgnisse lange nicht an die Großindustrie hinarreichen, können sich an den Genossenschaften betheiligen, die den Bau von Arbeiterwohnungen bezwecken. Großindustrie und Staat geben ihre Arbeiterwohnungen meist zu einer mäßigen Miethe ab, so daß der Ertrag oft unter dem landesüblichen Zinse bleibt. Die Miethe wird bei der Lohnzahlung zurückbehalten und vielfach kann der Arbeiter das Haus durch einen kleinen Zuschlag zur Miethe in Eigenthum erwerben. Die erste Verwaltung, welche ihre Arbeiter anzusiedeln begann, war die der preußischen Staatsbergwerke. Diese Bestrebungen begannen schon als Friedrich II. Oberschlesien erwarb. Die Einrichtungen wurden im Laufe des 19. Jahrhunderts bedeutend verbessert und kulturell gehoben, und in das fiskalische Saargebiet verpflanzt. Zur häuslichen Ansiedlung auf eigenen Grund und Boden erhalten die Bergleute Baarvorschüsse und Bauprämien, die sie langsam abzahlen. In den ersten 10 Jahren kann das Haus nur an einen aktiven Bergmann veräußert werden. Manchmal behält sich der Fiskus auch das Vorkaufsrecht vor. Daß die leichte Verkäuflichkeit des Hauses keine schlimmen Wirkungen gebracht hat, liegt in der regelmäßigen und stabilen Lebenshaltung der Bergleute, in ihrem dichten Bei-

sammenwohnen in Ortschaften, wo oft nur wenig nichtbergmännische Käufer sind, und am Einfluß der Bergwerksverwaltungen. Es ist selten, daß ein Nichtbergmann ein solches Haus erwirbt. Von 1865 bis 1899 hatte der preußische Bergfiskus schon 5 Millionen für Baupremien und 7,3 Millionen für unverzinsliche Baudarlehen zu diesem Zweck gegeben. Im Saargebiete waren bis dahin 42, im Gebiete von Halle 27, im Gebiete von Gisleben 25 % der Staatsbergleute Hauseigenthümer. Auch die preußische Forst- und Domänenverwaltung hat auf diesem Gebiete schon manches geleistet, aber Musterstätten der Arbeiterfürsorge sind die Domänen des Ostens noch lange nicht geworden, wie die Verhandlungen über Trachehen (s. o. S. 72) gezeigt haben. Durch Gesetze vom 13. Aug. 1895, 2. Juli 1898, 23. Aug. 1899 und 9. Juli 1900 erhielt die preußische Staatsverwaltung vom Landtag insgesammt 20 Millionen Mark bewilligt „zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern, die in staatlichen Betrieben beschäftigt sind und von geringbesoldeten Staatsbeamten.“ Die Häuser bleiben Eigenthum des Staates und dienen als Dienst- oder als Miethwohnungen. Im letzteren Falle muß der Miethzins die Kosten der Anlage, Verwaltung und Unterhaltung, $1\frac{1}{2}$ % Amortisation und $3-3\frac{1}{2}$ % Zins, aufbringen. Die Häuser sollen nicht in Wettbewerb mit der privaten Unternehmung treten, sondern nur dort gebaut werden, wo die private Bauthätigkeit das Bedürfniß von Kleinwohnungen nicht befriedigt, die Miethen übermäßig hoch und gute Wohnungen selbst zu angemessenen Preisen nicht zu haben sind. Auch den Baugesellschaften sollen aus obigen Mitteln Darlehen gegeben werden. Die Bedingungen für solche Baudarlehen an Genossenschaften sind:

1. Das Darlehen darf $\frac{9}{10}$ vom Bauwerthe des Hauses ohne Grund und Boden oder $\frac{3}{4}$ vom Werthe des Hauses einschließlich des Grundes und Bodens nicht übersteigen.

2. Das Darlehen muß mit 3 vom Hundert jährlich verzinst und in der vorläufig bewilligten Höhe noch vor Zahlung an der ersten Stelle im Grundbuche eingetragen werden.

3. Die Baugenossenschaft ist verpflichtet, den Bau nach einem vorgelegten und auf etwaiges Verlangen der Eisenbahnverwaltung abgeänderten Entwurf und Kostenschlag unter Verwendung guten Materials sorgfältig und dauerhaft innerhalb der vereinbarten Frist auszuführen. Die Genossenschaft ist verpflichtet, das Gebäude nebst Zubehör stets in gut baulichem Zustande zu erhalten.

4. Das Gebäude ist nach seinem vollen Bauwerthe gegen Brandschaden zu versichern.

5. Dem Fiskus wird das Vorkaufsrecht auf das zu belehnende Grundstück eingeräumt.

6. Das Darlehen kann von beiden Theilen mit dreimonatlicher Frist ganz oder theilweise gekündigt werden, vom Gläubiger jedoch, wenn die auferlegten Verpflichtungen von der Schuldnerin erfüllt werden, nicht vor Ablauf von 10 Jahren von der letzten Theilzahlung an.

An der Verwendung jener 20 Millionen waren bis Ende 1900 betheilt die Eisenbahnverwaltung mit 16, die Bergverwaltung mit 2 Millionen, die Bauverwaltung mit 700,000 Mark, sodaß noch 1,3 Millionen zur Verfügung standen. Um die Wohnungsfürsorge fortzusetzen, verlangte die Regierung durch Vorlage vom 20. April 1901 (Drucksachen d. Abg. Nr. 140) weitere 8 Millionen, die wegen Schluß der Session noch nicht bewilligt sind. Dabei will die Regierung in Ausnahmefällen und besonders in größeren Städten nun auch den mittleren Staatsbeamten die Wohlthat des Staatscredits zur Verbesserung der Wohnverhältnisse zuwenden.

Auch die sächsische, württembergische und badische Staatseisenbahnverwaltungen sind in gleicher Weise thätig. Die bayerische Staatseisenbahnverwaltung erhielt durch Gesetz vom 31. Mai 1900 auf ihr Verlangen vom Landtag 6 Millionen bewilligt zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Beamten, Bediensteten und Arbeiter. Schon vorher war die Staatsbahnverwaltung auf diesem Gebiete sehr thätig. Von 40,000 Personen, die sie beschäftigt, waren bereits 8000 von ihr mit Staatswohnungen versehen worden. Künftig sollen die Wohnungen allgemein in Dienstwohnungen und Miethwohnungen unterschieden werden. Dienstwohnungen sind nur solche Wohnungen, die zur Wahrung eines bestimmten Amtes aus Gründen dienstlicher Nothwendigkeit überlassen werden. Ihre Uebernahme bildet einen Bestandtheil des Dienstes, ist eine Pflicht und kann daher nöthigen Falles erzwungen werden. Alle anderen Wohnungen sind Miethwohnungen, weil bei ihnen nicht das dienstliche Bedürfnis, sondern der Fürsorgezweck im Vordergrund steht, das Streben, dem Personale praktische und preiswürdige Wohnungen zu bieten. Die Benützung dieser Wohnungen ist keine Pflicht, das Verhältniß der Bewohner zur Verwaltung ist privatrechtlich. Wie im bayerischen Staatsdienste überhaupt, werden für die Benützung von Dienstwohnungen 8 Prozent des pragmatischen Anfangsgehaltes der treffenden Beamtenkategorie als Miethentschädigung abgezogen. Außerdem werden auf die Dauer des Miethgenußes nur drei Viertel der tarifmäßigen Gehaltszulage ausbezahlt. Von den nichtpragmatischen Beamten und Bediensteten wird für den Genuß einer Dienstwohnung eine Miethentschädigung nicht erhoben; dagegen wird denselben

auf die Dauer des Miethgenusses die Gehaltszulage nicht gewährt. Für die neuzuerbauenden Miethwohnungen sollen die Miethpreise auf Grund der örtlichen Verhältnisse und der ortsüblichen Miethpreise bemessen werden und vielleicht etwas unter denselben sich bewegen.

Von obigen 6 Millionen wurden 2 Millionen für Errichtung von 224 bahneigenen Wohnungen verwendet. Die Wohnung kostete also 8928 Mark, ein hoher Preis, der allerdings dadurch begründet wird, daß der dritte Theil der Wohnung für Beamte bestimmt war und daß überhaupt an kleinen Stationsorten die Raumverhältnisse etwas reichlicher bemessen wurden, um auch Familien mit stärkerer Kopffzahl unterzubringen, daß sehr viele kleinere Häuser gebaut wurden, daß ferner die Auswahl des Platzes für Dienstwohnungen beschränkt ist, weil man auf das theuere Gelände in der Nähe der Bahnhöfe angewiesen ist und weil auch in dieser Nähe überhaupt eine bessere äußere Ausstattung sich empfiehlt. 4 Millionen wurden zu Darlehen von Baugenossenschaften der Eisenbahner- und Verkehrsbeamten verwendet. Mit Vorlage vom 29. Sept. 1901 verlangte und erhielt die Regierung weitere $4\frac{1}{2}$ Millionen zur Fortsetzung dieser Wohnungspolitik; 2,5 Millionen sollen für weitere Dienstwohnungen, der Rest zu Darlehen an Baugenossenschaften verwendet werden. Bei dieser Vorlage sprach sich die Regierung über das Gedeihen der Baugenossenschaften, selbst bei geringer Höhe der Geschäftsantheile, im allgemeinen günstig aus, mit der Bemerkung, sie wolle bei ihren Bestrebungen auf Besserung der Wohnverhältnisse des Personals auf die Mitwirkung dieser Genossenschaften nicht verzichten. Die Geldvorschüsse an die Baugenossenschaften knüpft die bayerische Eisenbahnverwaltung auf Grund der Erfahrungen an folgende Bedingungen:

1. Die Baugenossenschaften, welche staatliche Unterstützung anstreben, haben sich vor Eingehung finanzieller Verpflichtungen von größerer Tragweite, insbesondere vor der Aufstellung des Bauprojektes und vor **Abjchluf** von Grundkauf- und Bauverträgen, unter allen Umständen der Zustimmung der k. Staatseisenbahnverwaltung zu versichern.

2. Als Gegenstand des Genossenschaftsunternehmens muß im Statute die Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen für die Genossen erklärt sein.

Der Kreis der Mitgliedschaft soll statutengemäß auf das im aktiven Dienste der Staatseisenbahnen stehende Personal beschränkt sein. Es kann jedoch durch Statutenbestimmung zugelassen werden, daß auch **aktiv** bedienstetes Personal der Post- und Telegraphenverwaltung der Genossenschaft beitreitt.

Ferner kann im Statute vorgesehen werden, daß Wittwen von Genossen für die Dauer des Wittwenstandes als Mitglieder beitreten, sowie daß Genossen, die aus

dem aktiven Dienste ausscheiden, Mitglieder bleiben können. Es müssen jedoch immer mindestens zwei Drittel der Genossenschaftswohnungen den im aktiven Dienste stehenden Genossen vorbehalten sein.

Der statutengemäß einzuzahlende Geschäftsantheil muß wenigstens 100 Mark betragen. Er muß entsprechend höher bemessen sein bei Genossenschaften, die sich mit der Herstellung besserer Wohnungen, als sie den Durchschnittsbedürfnissen von Arbeitern oder Bediensteten entsprechen, befassen.

Im Statute muß grundsätzlich ausgesprochen sein, daß die zur Herstellung von Wohnungsgebäuden erworbenen Grundstücke der Genossenschaft und die Gebäude der letzteren dem Gegenstande des Genossenschaftsunternehmens — Beschaffung von gesunden und billigen Wohnungen für die Genossen — dauernd zu dienen haben und daher nicht veräußert werden sollen.

3. Die Belehnung beschränkt sich auf Wohngebäude und die zu diesen gehörigen Grundstücke. Eine Belehnung kann nur stattfinden für Gebäude an solchen Orten, wo nachgewiesenermaßen ein erhebliches Bedürfnis für Beschaffung weiterer gesunder und billiger Wohnungen für das Eisenbahnpersonal besteht.

4. Das Genossenschaftsunternehmen muß rentirlich und lebensfähig sein.

Es muß insbesondere eine mindestens 5 prozentige Verzinsung des Anlagekapitales durch genauen Voranschlag nachgewiesen und die Aufbringung der zur Bestreitung des Bauaufwandes erforderlichen Mittel (eigenes Vermögen der Genossenschaft oder entsprechend langfristige Darlehen Dritter) gesichert sein.

Die Baugenossenschaft soll in der Regel nicht unter 100 Mitglieder zählen.

5. Das staatliche Darlehen soll nicht über 80 pCt. des Schätzungswerthes des Baugrundes und der auf demselben errichteten Wohngebäude mit Nebenanlagen, keinesfalls aber mehr als 80 pCt. des wirklichen Kostenaufwandes betragen.

6. Das staatliche Darlehen soll auf dem belehnten Grundstücke an erster Rangstelle hypothekarisch versichert sein und muß vom Empfangstage an mit 3 vom Hundert jährlich verzinst und vom Ablaufe des ersten Jahres nach Ingebrauchnahme der Wohnungen an durch Zahlung einer Annuität von in der Regel 4 pCt. der ursprünglichen Darlehenssumme (3 pCt. für Verzinsung und 1 pCt. für Amortisation) verzinst und getilgt werden.

7. Das staatliche Darlehen ist beiderseitig vierteljährig kündbar, die Staatsregierung stellt jedoch — ohne hiemit einen Anspruch einzuräumen — in Aussicht, von diesem Kündigungsrecht keinen Gebrauch zu machen, solange nicht zwingende Verhältnisse dazu drängen, insbesondere solange die Genossenschaft Zinsen und Tilgung regelmäßig leistet und die Bedingungen erfüllt, welche die Staatsregierung als Gläubigerin im Interesse der Sicherstellung und bestimmungsgemäßen Verwendung der staatlichen Darlehen erforderlich erachtet.

8. Im Falle freiwilliger Veräußerung der belehnten Grundstücke oder einzelner Theile derselben ist das Darlehen sofort fällig; außerdem hat die Genossenschaft in diesem Falle der Staatsbahnverwaltung als Entschädigung für die gebrachten Zinsopfer ein Kapital zu entrichten, das einer 1½prozentigen Verzinsung des Darlehens vom Empfange desselben an entspricht. Zur Sicherung des staatlichen Entschädigungsanspruches ist Kautionshypothek auf den Genossenschaftsgrundstücken im Range nach den Baudarlehen zu bestellen.

Durch diese Bedingungen sollen die Wohnungen ihrem Zweck dauernd und in ihrer Mehrzahl besonders dem aktiven Eisenbahnpersonal erhalten bleiben, so daß sie gewissermaßen einen Nebenbestandtheil der Eisenbahnbetriebseinrichtung bilden. Besonders soll verhindert werden, daß die Wohnung nicht etwa zu einer Zeit, da eine Preissteigerung eingetreten ist, da die allgemeinen Miethpreise höher sind und die Wohnungsbeschaffung für das Personal erst ihre wohlthätige Wirkung voll äußern könnte, aus spekulativen Gründen verkauft werden. Das Verbot des Kost- und Schlafgängerwesens ist hier nicht ausdrücklich gegeben, weil die Statuten der Baugenossenschaften dieses Verbot ohnedies enthalten. Wegen mangelnder Erfahrungen hat die Eisenbahnverwaltung einstweilen noch davon Abstand genommen, den Baugenossenschaften das Gelände zu stellen und im Erbbau-rechte darauf bauen zu lassen. Was die Baukosten in den bayerischen Eisenbahner-Genossenschaften betrifft, so sind dieselben sehr wechselnd und theilweise nicht viel niedriger wie die Kosten einer Wohnung in den oben erwähnten bahneigenen Gebäuden. Besonders stark fallen, was auch für die Staatsgebäude gilt, die Straßenkosten ins Gewicht. Das macht einen Vergleich mit den Häusern jener Baugenossenschaften, die gerade auf diesem Gebiete öffentliche Nach-lässe erhielten, was in Bayern bisher noch nicht der Fall war, fast unmöglich. Es betragen bei folgenden Eisenbahnerbaugenossenschaften die Kosten:

		eines qm Nutz-Fläche der Wohnung	der Straßen- Herstellung
Augsburg	2900	66	9600
Neuulm	4473	77	—
Simbach	3672	68	—
Kempten	4305	73	8300
Locomotivführer in Laim bei München	7863	99	9351
Baugenossenschaft der Verkehrsbeamten in München (mit 1000 Mk. Einlage)	9872	98	33,304
Bau- und Sparverein München (Laien)	5944	108	77,569

Auch die Kriegs-, Post- und Marineverwaltung des Reiches haben im Kleinen eine solche Wohnungspolitik eingeleitet. Um sie auf breiteren Boden zu stellen, bewilligte der Reichstag auf Antrag des Bundesrathes im Frühjahr 1901 2 Millionen für die Arbeiter im Reichsdienst, theils zum Bau von Eigenwohnungen, theils

zur Unterstützung gemeinnütziger Bauvereine und Baugenossenschaften — überall dort, wo die private Bauhätigkeit sich als unzureichend erweist und daher ein Eingreifen des Reiches als Arbeitgeber zur Verhütung von ernsthaften wirtschaftlichen, gesundheitlichen oder sittlichen Mißständen in den Wohnungsverhältnissen der von ihm beschäftigten Personen geboten erscheint. Dabei soll wie in Preußen eine mäßige Verzinsung und allmälige Tilgung des Kapitals sicher gestellt werden. „Auf Mündelsicherheit der Anlage braucht dagegen nicht gesehen zu werden. Ueber die von der Mündelsicherheit gezogenen Grenzen hinaus ist das Bedürfniß nach Baukapital besonders dringend, und es würde die segensreiche Wirksamkeit des beabsichtigten Vorgehens wesentlich beeinträchtigen, wenn nicht gar überhaupt gefährden, wollte man bei der Verwendung der Fonds zu ängstlich oder ausschließlich Werth auf die unbedingte Sicherheit des Darlehens legen, wie sie durch die Grenze der Mündelsicherheit allerdings geboten wird.“ Bei Bewilligung dieser 2 Millionen fügte der Reichstag die Bestimmung hinzu, es dürften bei Festsetzung der Miethpreise nur die landesübliche Verzinsung und Amortisation des Kapitals, sowie die Kosten der Verwaltung und Instandsetzung in Rechnung gebracht werden und die Häuser dürften später keinen anderen Zwecken dienen. Diese 2 Millionen wurden vorwiegend für Arbeiter und Angestellte der kaiserlichen Werft und Marine in Kiel und Umgebung (Ellerbek, Holtenua, Brunsbüttel) verwendet, nachdem die Leute sich in Baugenossenschaften gesammelt oder allgemeinen Baugenossenschaften angeschlossen haben. Im letzteren Falle muß die Baugenossenschaft den Arbeitern des Reichsdienstes eine dem Kapitalbeitrag entsprechende Anzahl von Wohnungen einräumen. Die Bedingungen sind $3\frac{1}{2}$ % Verzinsung, $1\frac{1}{2}$ % Tilgung, Belehnungsgrenze bis zu 90 %. Dabei sollen auch Versuche mit dem Erbbaurecht gemacht werden.*) Weitere Bewilligungen des Reichstages werden folgen.

Auch die Großindustrie hat schon längst für das Wohnbedürfniß ihrer Arbeiter Vieles geleistet. Eine isolirte Unternehmung ist gezwungen, ihre Arbeiter in der Nähe anzusiedeln. Manche andere Unternehmer haben ohne solche Nöthigung gebaut, aber nur das Nothdürftigste gegeben und ziehen aus ihren Arbeiterwohnungen einen

* Den Vertrag des Reichsamtes des Innern mit der Arbeiterbaugenossenschaft Ellerbek enthält die „Soziale Praxis“ 1901 Nr. 50, 1273. In den Sicherheitsbedingungen für die Darlehen geht der Vertrag in einschränkender Weise über die Bedingungen der Landesversicherungsanstalten hinaus.

höheren als den landesüblichen Zins. Diesen gegenüber steht aber eine wachsende Zahl großindustrieller Unternehmungen, Privat- und Aktiengesellschaften, welche die Pflichten der Wohlfahrtspflege, die dem Großbesitz und Großbetrieb gegenüber seinen Untergebenen und Mitarbeitern obliegen, aus freien Stücken und ohne selbstisches Interesse ausüben, ihrem Personal gesunde und billige Wohnungen herstellen, den Grund und Boden oft unisonst oder zu mäßigem Preise geben, den Bau und die Verwaltung der Häuser unentgeltlich übernehmen und sich mit einer mäßigen Verzinsung des Anlagekapitals begnügen. Ein Vorteil entspringt der Unternehmung immerhin dadurch, daß sie nämlich einen festen Stamm solider und gutbehauster Arbeiter besitzt. Einige Firmen geben ihren Arbeitern die Möglichkeit, die Häuser zu erwerben, die meisten aber sehen darauf, daß die Häuser im Eigenthum der Fabrik bleiben, damit sie ihrem wirthschaftlichen und sittlichen Zweck erhalten bleiben und nicht in Spekulationshände übergehen. Wo die Häuser zu Eigenthum erworben werden können, behält sich für solche Fälle die Fabrik das Rückkaufsrecht vor. Vielfach ist mit der Fabrik eine Miethsparkasse vereinigt, in welche der Fabrikherr durch wöchentlichen Lohnabzug die Miethe einlegt. Der Zins, der ihm durch die Wochenzahlung erwächst, gestattet ihm, den Arbeitern eine billigere Miethe anzurechnen. Auch eine Miethreserve für den Fall der Krankheit läßt sich auf diese Weise ansammeln. Franz Brandts in M.-Gladbach verlangt in dem Miethvertrage, welchen er mit dem Arbeiter schließt, daß der Miether sich verpflichtet, das Haus nur für sich und seine engere Familie zu bewohnen, keine Kostgänger, unter welchem Vorwande es auch sei, aufzunehmen usw. Das Arbeiterhaus bleibt dadurch, was es sein soll, das Heim für die Familie. Ueberhaupt unterlagen wohl alle Arbeitgeber das Kost- und Schlafgängerwesen in den Häusern. Das kann freilich auch zu Härten führen. Wenn z. B. die Kinder erwachsen sind und fortziehen, so können die Eltern ganz wohl einen Fremden aufnehmen und ihm auch die Kost geben, ohne daß Unzuträglichkeiten entstehen. In diesem Falle ist es dem humanen Ermessen der Fabrikleitung überlassen, eine Ausnahme zu gestatten. In manchen Fabriken war es üblich, wenn ein Arbeiter gestorben war, seine Wittve vor die Wahl zu stellen, entweder einen Arbeiter der Fabrik zu heirathen oder Kostgänger aus der Fabrik zu nehmen, oder das Haus zu verlassen — eine Grausamkeit, die jetzt abgekommen sein dürfte. Allerdings baut die Fabrik die Häuser für ihre Arbeiter, aber sie

kann auch Ausnahmen gestatten, der Wittve eine längere Frist zum Wegzug setzen oder, was noch besser ist, für solche Fälle einige kleinere Wohnungen erstellen. *)

Die Wohnungsfürsorge der Großindustrie hat sich seit Jahren immer umfangreicher gestaltet und schreitet stets weiter. Die Zuwendungen der großen Unternehmungen für Wohlfahrtszwecke ihrer Arbeiter wachsen ständig und unter ihnen befinden sich nicht geringe Gaben für das Wohnwesen. Eine Erhebung aus Anlaß der Pariser Weltausstellung von 1900 ergab, daß die großgewerblichen und industriellen Arbeitgeber in Deutschland bis 1. Okt. 1898 143,049 Wohnungen erbaut hatten.**) Lassen wir die Betriebe, die unter 5 Personen beschäftigen, beiseite, so haben wir in Deutschland rund 8 Millionen in der Industrie beschäftigte Arbeiter, was rund 18 Arbeiterwohnungen auf 1000 Arbeiter gibt, also fast den 55. Theil. Diese Verhältnisziffer geht in manchen Theilen des Reiches noch höher. Sie beträgt im Regierungsbezirk Opperu 106, Arnberg 60, Lothringen 57, Trier 50, Oberpfalz (Bayern) 47, Osnabrück, Hannover, Aurich, Stade 40, Düsseldorf 36. Auch auf diesem Gebiet zeigt sich derselbe Zug, der durch das ganze Wohnwesen in Deutschland geht, daß es nämlich nach

*) Einen guten Ueberblick über das, was bis 1888 von Arbeitgebern in Deutschland auf diesem Gebiete geschehen war, gibt Trüdinger, „Die Arbeiterwohnungsfrage“ in den „Staatswissenschaftlichen Studien“ von Eister, Jena 1888, 2, 5, S. 118—138. Eine Zusammenstellung dessen, was überhaupt an Fürsorge für die arbeitenden Classen durch Privatunternehmungen in Deutschland bis 1889 geschehen war, enthält das Buch „Musterstätten persönlicher Fürsorge von Arbeitgebern für ihre Geschäftsangehörigen“ von Post und Albrecht, 1889. In zwei Bänden mit zahlreichen Abbildungen berichtet das Werk über die Musterstätten für Säuglinge, Kinder, Wöchnerinnen, Schulkinder, über Kinderheime, Kindergärten, Schulen für Arbeitsunterricht, Fabrikheime für Mädchen, Herbergen für junge Burschen; über Fürsorge für die geistige Entwicklung, für Erlernung der Haushaltung, Handarbeitsunterricht, Fortbildungsschulen, Sparkassen, Bibliotheken, Körperliche Uebungen, Musikpflege, Gewinnbetheiligung, Erholungs- und Unterstützungsweisen, Badeanstalten, Consumvereine, Arbeiterausschüsse, Arbeitsordnung usw., stets mit Angabe der Fabriken und ihrer Einrichtungen. Es ist ein großartiges Bild, das sich aber auf die Großbetriebe beschränkt. Am häufigsten civirt wird die Fabrik von Franz Brandts in M.-Gladbach, Vorstand des Volksvereins für das katholische Deutschland, nämlich 65 Mal. Die Arbeiterwohnungsfrage wird behandelt im 2. Band S. 95—112, 215—338 mit Grundsätzen für Bau und Einrichtung von Arbeiterwohnungen, Schlafhäusern usw. — Die neueren Verhältnisse sind berücksichtigt in der Zusammenfassung von Albrecht „Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber usw.“ in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901 Band 96, S. 11 bis 21.

**) Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Band 96, S. 3.

Sten hin schlechter wird. (S. ob. S. 10.) Am meisten in der Wohnungsfürsorge für ihre Arbeiter hat die Großindustrie Oberschlesiens, dann West- und Süddeutschland gethan, verhältnißmäßig am wenigsten ist im Königreich Sachsen geschehen. Im allgemeinen können die gewerblichen Unternehmungen allerdings nicht verpflichtet werden, ihre Angestellten und Arbeiter mit Wohnungen zu versorgen; denn die Wohnung ist an sich in der Löhnung inbegriffen. Für die Großbetriebe mit ihren hohen Verdiensten ist die Errichtung von Arbeiterwohnungen allerdings innerhalb gewisser Grenzen eine sittliche Pflicht, selbstverständlich gegen Bezahlung der Miethen. Eine gesetzliche Verpflichtung, Arbeiterwohnungen zu errichten, könnte man aber ganz wohl jenen Großbetrieben oder Aktiengesellschaften auferlegen, deren Erzeugnisse einen höheren Zollschutz genießen. Hier könnte das Gesetz bestimmen, daß ein gewisser Betrag des Reingewinns, sofern dieser den landesüblichen Zins überschreitet, zur Versorgung der Arbeiter in Krankheit, Alter und auch mit Wohnungen verwendet werden müsse. Der Zollschutz ist ja an sich nicht den Fabrikanten und Kapitalisten, sondern der Industrie als solcher und damit auch den Arbeitern gewährt. Eine derartige gesetzliche Vorschrift ist kein Eingriff in das Privateigenthum, denn die Industrie, die Zollschutz genießt, schöpft ihren Hauptverdienst mittels der Gesetzgebung des Staates auf Kosten der Allgemeinheit der Konsumenten. Daß die Großindustrie zum Bau von Arbeiterwohnungen öffentliche Gelder in größerem Umfange erhält, halten wir nicht für passend. In Deutschland werden nur wenige Fälle dieser Art sein, die Firma Krupp in Berndorf in Niederösterreich erhielt große Summen von der öffentlichen Versicherung zu diesem Zwecke. Sozialpolitisch ist es besser, die Gelder den Bau-Organisationen der Wohnungsbedürftigen direkt zu geben.

Die Errichtung von Arbeiterwohnungen durch die Arbeitgeber kann immerhin nur einem kleinen Theil der Arbeiterschaft dienen. Selbst die kapitalkräftigsten Miesenbetriebe werden nicht für alle ihre Arbeiter sorgen, sondern nur für einen dauernden Stamm derselben. Aber selbst von diesen Arbeitern trägt ein großer Theil Bedenken, sich in solcher Weise abhängig zu machen und viele wollen sich überhaupt nicht an eine feste Wohnung binden. Theilweise sind sie eifersüchtig auf ihre Freizügigkeit, andere wollen nicht Gefahr laufen, beim Wechsel des Arbeitgebers auch die Wohnung wechseln zu müssen oder sie wollen nicht, was auch versucht wird, der politischen Ansicht des Arbeitgebers

und Wohnungsherrn dienstbar gemacht werden. Daher ziehen mitunter selbst die bessern Arbeiter eine schlechte und theuere Privatwohnung der Fabrikwohnung vor. In sehr vielen Fabriken herrscht die Bestimmung, daß das Wohnverhältniß zugleich mit dem Arbeitsverhältniß sich auflöst, so daß der Arbeiter bei Ablauf der Kündigungsfrist seines Arbeitsvertrages auch die Wohnung räumen muß. Manche Industrielle haben für solche Fälle eine längere Kündigungsfrist, am längsten wohl Schuckert in Nürnberg, 6 Monate. Es ist möglich, daß bei größerer Entwicklung der Baugenossenschaften die jetzigen Arbeiterhäuser des Großbetriebes theilweise in das Eigenthum besonderer Genossenschaften übergehen.

Der Wohnungsbau durch die Gemeinden. Wenn es auch im Allgemeinen ebenso wenig Sache der Gemeinden wie des Staates ist, das Wohnungsbedürfniß der Gemeinde- oder Staatsgenossen als solcher zu befriedigen, so kann doch eine direkte Wohnungsfürsorge der Gemeinden nicht ausgeschlossen werden. In der Regel wird sie als Arbeitgeberin auftreten und wenigstens für einen Theil ihrer Beamten und Bediensteten Wohnungen erstellen. Um eine allzu große Abhängigkeit der Bewohner solcher städtischen Häuser von der Gemeindeverwaltung hintanzuhalten, sollten die Dienst- und Miethverträge die Bestimmung enthalten, daß die Kündigung der Stellung nicht die sofortige Räumung der Wohnung zur Folge hat, sondern daß auch hier die allgemeine Kündigungsfrist gilt.

Die Mittel zum Bau nehmen die Gemeinden vielfach von ihren Sparkassen. Als Gemeinden, welche für einen Theil ihrer Angestellten und Beamten in dieser Weise gesorgt haben, nennen wir z. B. Straßburg G., Cassel, Darmstadt, Heidelberg, Carlsruhe, Mannheim, Nürnberg, Ulm, Dresden, Göttingen, Genf, Bern, Neuenburg und besonders Frankfurt M., das hierin bisher wohl am meisten gethan hat. Häufig wurden alte, schlechte Häuser niedergerissen und an ihrer Stelle neue gesunde erbaut. Mehrere Gemeinden haben nach dem Vorbilde englischer Städte und theilweise in derselben Absicht wie diese (S. oben S. 246, 137) nicht als Arbeitgeber, sondern für die Allgemeinheit Wohnungen für Minderbemittelte errichtet. Manche bauen Häuser zum Verkaufe, andere nur zum Vermiethen. In den letzten Jahren hat die Stadt Düsseldorf neben Unterstützung eines gemeinnützigen Bauvereins eine Million Mark aufgewendet, um etwa 150 kleinere Wohnungen von je 2, 3 und 4 Zimmern zu erbauen und zu

vermieten. Besitzerin einer größeren Anzahl Eigenwohnungen zur freien Vermietung ist auch die Stadt Freiburg i. Br. In den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts baute sie Wohnungen und ließ dieselben allmählig in Privatbesitz der Miether übergehen. Die Folge war, wie in Mülhausen und anderen Städten, daß nach mehrfachem Besitzwechsel die Häuser nicht mehr Eigenthum der Minderbemittelten waren, sondern Fabrikbesitzern gehörten oder Privatleuten als Kapitalanlage dienten. Dann bildete sich 1872 die Gemeinnützige Bau-gesellschaft, die mit Hilfe städtischer Gelder 150 Wohnungen erstellte. Die Ergebnisse waren nicht unbefriedigend, doch ist die Stadt seit 1885 nun zum reinen Regiesystem übergegangen, baut die Häuser selbst und behält sie in Eigenthum. Die Wohnungen haben drei Zimmer mit Küche, Keller und Speicher, sowie Anrecht an Waschküche und Badezimmer. Die Miether sind durchweg gewerbliche Arbeiter und kleine Bedienstete, Tagelöhner, Wittwen usw. Der Monatspreis — 30 bis 35 Mark — umfaßt 5 pCt. des Anlagekapitals und $3\frac{1}{2}$ pCt. Verzinsung desselben. In Freiburg wurden viele Mieth-häuser auch von der Bürgerlichen Beurbarungs-gesellschaft errichtet, einer wohl einzig dastehenden alten freien Organisation für Wohlfahrtspflege.*) Das Beispiel der Gemeinden Freiburg und

*) Nachdem Freiburg 1748 aus der französischen Herrschaft wieder an Deutsch-land und Habsburg zurückgekehrt war, beschloß die Regierung in Wien, die durch den Krieg zerstörten Festungswerke nicht wieder aufzubauen und die Gelände an die früheren Eigenthümer zurückzugeben. Das meiste Gelände fiel an die Stadt. Diese besaß ohnedies schon 12000 Morgen Allmendgüter, meist magere, sumpfige oder öde Flächen, die nur als Hutweiden benutzt wurden. Der Bürgerschaft, die sich auszudehnen trachtete, fehlte der Verdienst und die Möglichkeit der Ansiedlung. Sie verlangte, daß diese städtischen Gründe beurbart würden, und zwar in genossenschaftlicher Weise, nach dem Muster der bestehenden Bewässerungs-(Ruzz-)Genossenschaft. Der Stadtrath aber wollte nicht. Er bestand aus dem Bürgermeister und sechs juristischen Räten. Ihr Widerstand stützte sich offenbar auf die Interessen der Großgrundbesitzer, die, wie das auch anderswo vorkam, von der Beurbarung großer Flächen ein Sinken des Preises der Feldfrüchte und ein Steigen der Arbeitslöhne fürchteten. Die Bürgerschaft drängte, und auf strenge Weisung von Wien hin gab der Rath endlich nach, so daß 1790 eine Genossenschaft gebildet wurde. Behufs näherer Verabredung wurden die 36 Zunftmeister von dem Stadtrath beigezogen. Die Theilung geschah nach den 12 Zünften durch das Loos; aber jede Zunft gab ihren Antheil nicht in natura hinaus nach der Zahl der zu ihr gehörigen Bürger und Bürgerwittwen, sondern sie verpachtete ihn stückweise durch Versteigerung und vertheilte den Erlös auf die Köpfe der Zunftgenossen. Die Verwaltung geschah gemeinsam durch die 36 Zunftmeister. So bildete sich die bürgerliche Beurbarungs-gesellschaft. Wiesen und Felder wurden angelegt, Geldvorschüsse dazu an die Bürger vertheilt, auch andere Grundstücke dazu

Düsseldorf ist bisher nur vereinzelt nachgeahmt worden, da man mit den gemeindlichen Regie-Wohnungen auch vielfach ungünstige Erfahrungen gemacht hat (S. oben S. 245). Wo übrigens bei großer Wohnungsnoth private und gemeinnützige Bauhätigkeit nicht nachkommen, wird man immer auf die Gemeinde zurückgreifen müssen.

Die Stadt Bern hat in Folge großer Wohnungsnoth von 1890 bis 1900 288 Kleinwohnungen in Regie gebaut und stets sofort vermietet. Die Miethpreise schwanken zwischen 216 und 300 Fr. Mit jedem Miether wird ein schriftlicher Vertrag geschlossen. Freiwilliger Wechsel ist sehr selten, erzwungener häufiger in Folge Widerstands der Miether gegen die Vorschriften. Untermiethen kann erlaubt werden, ist aber schwer zu controlliren, obwohl ein eigener Quartieraufseher bestellt ist. Versicherung des Mobiliars gegen Feuer ist erwünscht, aber nicht Bedingung. Die Häuser sind mit kleinen Gärten versehen. Der em der 288 Wohnungen mit insgesammt 961 Wohnräumen kostet ohne Küche 2,91 Fr. Miethzins, in den Privatwohnungen der unteren sozialen Schicht 4,14 Fr. Dabei tragen die Wohnungen der Stadt nach Abzug der Unkosten und etwa 1 pCt. Amortisation noch eine Verzinsung von 3,9 pCt. Ueber die Reinlichkeit in den Wohnungen wird, soweit die Organe der Behörde durch Besuche dieses thun können, ein wachsames Auge gehalten, allein der Einfluß ist immer beschränkt. Mangel an Verständniß, Gleichgiltigkeit und die

gekauft und zur Kultur ausgeliehen. Das Verlangen, die Güter zu vertheilen, trat wiederholt auf, wurde aber regelmäßig abgewiesen. Im Jahre 1836 ging das Vermögen der Genossenschaft an die Gemeinde über. Es wird aber getrennt verwaltet, nicht zur Bestreitung der laufenden Gemeindebedürfnisse verwendet, sondern durch eine besondere Beurbarungsgesellschafts-Commission für gemeinnützige Zwecke verwaltet. Der Beurbarungsbefitz beträgt gegenwärtig 7000 Joch, mit einem Gesamtwerthe von rund $\frac{1}{2}$ Million Mark. Aus den Erträgen wurde die Bürgerschaft schon um viele Tausende entlastet. Unter anderem wurde ein Theater, eine Kaserne und eine Festhalle gebaut, deren Kosten sonst von der Bürgerschaft hätten aufgebracht werden müssen. Wenn die Güter vertheilt worden wären, so hätten die Armen ihre kleinen Loose sehr bald doch durch Verkauf an die Reichen verloren und diese hätten allmählig fast den ganzen Besitz an sich gezogen. — Die Beurbarungsgesellschaft hat theils für sich, theils gemeinsam mit der Stadt auch Bauplätze erworben und Häuser für die Minderbemittelten gebaut. Trotz billiger Miethpreise werden dabei Zins und Amortisation erreicht. Auch die Stadt Freiburg hat von 1886—1898 drei Gruppen solcher Häuser errichtet. Die Gelder hiezu wurden meist von der städtischen Sparkasse entliehen. Die Gesamtzahl der städtischen und Beurbarungshäuser betrug im Jahre 1898 552, d. h. auf je 100 Einwohner und auf je 19 Haushaltungen kam eine solche Wohnung.

Macht der Verhältnisse bilden 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 sich gezeigt, daß es besser wäre, wenn solche Quartiere nicht zu groß gehalten würden. Es scheint von Vortheil zu sein, eine Ansammlung gleichartiger Elemente zu vermeiden und die Wohnungen mehr auf verschiedene Stadtviertel zu vertheilen. Es zeigt sich, daß mit dem Bau allein noch 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.*)

Öffentliche Logierhäuser. Besonders eignen sich die Gemeinden zur Errichtung öffentlicher Logierhäuser, Arbeiterheime u. s. w. In diesen Häusern sollen ledige Personen zunächst des Arbeiterstandes passende, gesundheitlich und sittlich unbedenkliche Unterkunft zu billigen Preisen finden. Baugenossenschaften werden kaum solche Häuser gründen, der ledige Arbeiter ist schwer zu Baugenossenschaften zu bringen, das Interesse dafür kommt erst mit der Verheirathung, gleichzeitig aber hört sein Interesse am Logierhause auf. Auch braucht man zur Gründung, Einrichtung, Möblirung und zum Betriebe eines solchen große Kapitalien. In kapitalistischen Händen aber werden diese Häuser leicht wirthschaftlich oder sittlich ihren Zweck nicht erfüllen oder ihn ganz zurücktreten lassen. Daher ist die Gemeinde die beste Person zum Bau und Betrieb der Logierhäuser. England ist uns auch hier voraus. (S. oben S. 138.) Dort war das öffentliche Logierhaus früher die Zuflucht der Aermsten der Armen, der wirthschaftlich und sittlich Tiefstehenden, oft auch der Bagabunden, Arbeitslosen und des Gesindels. Seit die Gemeinden hier eingriffen, ist die Scheu der besseren Arbeiter vor den Logierhäusern verschwunden, soferne diese zeitgemäß eingerichtet sind. Der ledige Arbeiter findet dort Abends stets sofort ein warmes und helles Zimmer, ein gutes Bett und meist auch eine gute und billige Kost. Nach Wunsch kann er allein sein oder geselligen Anschluß finden, Unterhaltung, Lektüre, Spiele u. s. w., dazu sichere Aufbewahrung seiner Habseligkeiten, was in den gewöhnlichen Herbergen nicht immer der Fall ist — und das alles zu mäßigen Preisen, die vor allem nach seinem Einkommen zugeschnitten sind. Werden diese Häuser zweckmäßig eingerichtet und gut verwaltet, so

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, Bd. 97, S. 65.

werfen sie, zumal beim Großbetrieb (S. v. S. 140) der Stadtkasse auch eine mäßige Rente und Tilgungsquote ab. Die Logierhäuser in großen Städten können nicht nur für die Arbeiter, sondern auch für Ledige anderer Stände errichtet werden. Die Nothwendigkeit einer guten Hausordnung läßt sich mit der Bewegungsfreiheit ganz wohl vereinigen. Das Vorgehen gegen das Schlafstellenwesen bringt vielfach wieder andere Nachtheile, wenn es nicht ergänzt wird durch Sorge für Logierhäuser, in welchen die besseren Elemente der dort Verdrängten Unterkunft finden können. In dem Maße, als hiedurch die Begleiterscheinungen des Schlafgängerwesens, Rohheit, Trunksucht, Viederlichkeit, Verführungen und überhaupt die sittlichen und gesundheitlichen Ansteckungsherde zurücktreten, in dem gleichen Maße lohnt sich dieses Vorgehen der Gemeinde auch wirthschaftlich und finanziell, indem manche Quelle der Unterstützungsbedürftigkeit verstopft wird.

Ist eine Gemeinde nicht in der Lage, ein solch öffentliches Logierhaus zu schaffen, so kann sie diese Aufgabe durch einen Verein lösen lassen und diesen durch Stellung des Geländes und sonst finanziell unterstützen. So hat in Stuttgart der Verein für das Wohl der arbeitenden Classen 1890 ein solches Logierhaus, das über 200 Personen faßt, für männliche Personen eingerichtet. Im Kleinen bilden die katholischen Gesellenhäuser, die protestantischen Hospize u. s. w. bereits öffentliche Logierhäuser für ihre Mitglieder, auch die charitative Vereinsthätigkeit hat in Deutschland bereits manches auf diesem Gebiete geleistet, aber das alles verschwindet gegenüber dem Bedürfniß der Großstädte. Besonders nothwendig aber sind derartige Häuser für die alleinstehenden minderbemittelten Mädchen.

Stiftungen für Arbeiterwohnungen oder für öffentliche Logierhäuser und für die Zwecke des Kleinwohnungsbaues sind bisher nur selten gemacht worden und reichen Menschenfreunden winkt hier noch ein schönes Feld. Gewiß läßt sich auch ein Weg finden, um die katholische Sitte, sich und seiner Familie ein kirchliches Jahresgedächtniß zu stiften, mit einer solchen Handlung dauernder Wohlthätigkeit zu verbinden.



Der gemeinnützige Wohnungsbau.

Als gemeinnützig bezeichnen wir jenen Wohnungsbau, der nicht aus privater Erwerbsabsicht, aus Spekulation oder zur bloßen Kapitalanlage geschieht, sondern aus der sozialen Absicht heraus, den Minderbemittelten als solchen preiswürdige, gesunde und sittlich unbedenkliche Wohnungen zu schaffen. Der private Wohnungsbau ist meist ein Gewerbe, der gemeinnützige ist Selbstzweck. Der erstere steht auf dem Boden einer wirtschaftlichen Unternehmung und der Spekulation, der letztere fußt auf vorwiegend sozialpolitischer Grundlage. Der gemeinnützige Wohnungsbau kann auch von Privaten oder von Bauunternehmern geschehen, immer aber muß jene soziale Absicht mit ihm verbunden sein. Um diesen gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, müssen die öffentlichen Einrichtungen und die Selbsthilfe der Wohner zusammenwirken. Da Staat, Gemeinde und Arbeitgeber unmöglich für die ganze Klasse der Minderbemittelten sorgen können, so ist dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Lösung der Wohnungsfrage eine große Zukunft beschieden. Dieser Wohnungsbau muß aber prämiirt und dadurch angeregt werden. Das „freie Spiel der Kräfte“ hat sich unfähig gezeigt, die Wohnungsfrage zu lösen und alle Vorschläge in Deutschland und anderen Ländern laufen daher darauf hinaus, den Kleinwohnungsbau durch besondere Vergünstigungen anzuregen, weil er sonst nicht den Bedürfnissen nachkommen kann. Staat und Gemeinde sollen ihre Unterstützungen an den Begriff der Gemeinnützigkeit binden. Dieser Begriff schließt zunächst den Wohnungsbau durch die größeren Arbeitgeber aus. Ferner enthält er in sich Beschränkungen in der Höhe der Baukosten, in der Größe der Wohnungen (nicht der Häuser), in der Unterhaltung und dauernden Benützung der Wohnungen. Baugesellschaften, welche die Eigenschaft der Gemeinnützigkeit beanspruchen, müssen ihren Gewinn in bestimmten mäßigen Grenzen halten, die durch die Höhe des natürlichen Zinsfußes gegeben sind. Das preussische Stempelgesetz knüpft die Vergünstigungen für die Baugenossenschaften ausdrücklich an diesen Punkt. Weiter müssen sich solche Unternehmungen auf den

Bau von Kleinwohnungen beschränken: Wohnungen mit höchstens 3—4 Zimmern, selbstverständlich mit den Nebenräumen dazu, Küche, Keller, Speicher, Waschküche, Abort, alles, wenn auch bescheiden, so doch den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit und den Vorschriften der amtlichen Wohnungspflege entsprechend. Eine weitere Bedingung ist möglichste Einschränkung der Baukosten (höchstens etwa 6000 Mark auf die Wohnung) damit die Miethöhe der Leistungsfähigkeit des Miethers entspricht. Die Wohnung muß ferner in gutem Bauzustand erhalten, das Kleinhaus darf nicht vergrößert werden und dadurch den Charakter der Kleinwohnung verlieren, es darf überhaupt seinem Zwecke nicht entfremdet werden und auch nicht in spekulative Hände übergehen. Diese Bedingungen müssen alle durch Eintragung in das Grundbuch einen dinglichen Charakter erhalten. Verliert das Haus später den Charakter der Gemeinnützigkeit, so geht es der Erleichterungen verlustig, die Prämien müssen zurückgezahlt, die erlassenen Straßenkosten nachgeleistet und der geldgebenden Quelle der Unterschied zwischen dem normalen und ermäßigten Zinsfuß vergütet werden. Unter solchen Voraussetzungen kann der Kleinwohnungsbau auf Grund des Gesetzes als gemeinnützig erklärt werden und das Recht erhalten, gewisse Unterstützungen von Staat und Gemeinde zu begehren. Diese Vergünstigungen bestehen vor allem in der Zuweisung von billigem Gelände und Baugeld, gänzlichem oder theilweisem Erlaß der Straßenkosten, der Kanalgebühren u. s. w., Ermäßigung der Steuern, Abstufung der baupolizeilichen Vorschriften nach der Größe und dem Charakter der Häuser. Die Gefahr, daß durch solche Ermäßigungen die Geländepreise steigen, weil in Folge dieser Erleichterungen die Miete der Wohnungen höher werden kann, ist gering und tritt der Nothwendigkeit des gemeinnützigen Wohnungsbaues gegenüber zurück. Durch Erschließung möglichst vieler Gelände in der Umgebung der Städte mit Bauhindernissen zu Gunsten des Kleinwohnungsbaues läßt sich diese Gefahr aber auch leicht bekämpfen. Man wird überhaupt in den Begünstigungen nur so weit gehen, als es dem Zwecke entspricht.

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch besondere Vergünstigungen hat insoferne auch eine allgemein-wirtschaftliche Berechtigung, als sehr viele Arbeiter wegen niedrigen Verdienstes sonst niemals in die Lage kämen, eine gesunde und menschenwürdige Wohnung zu erhalten. Daher sagt Liebrecht: nach meinen Erfahrungen kann eine Arbeiterbaugenossenschaft, wenn sie zu ortsüblichen

Miethpreisen gesunde und ausreichend große Familienwohnungen bauen will, für ihre Baudarlehen nicht mehr geben als 3—3¼ pCt. Zinsen und zwar, weil der Durchschnittslohn der Arbeiter ihnen nur eine solche Wohnungsmiethen erlaubt, welche nach Abzug der Unterhaltungs- und Verwaltungskosten, der öffentlichen Abgaben und 1 pCt. Amortisation höchstens jene Zinshöhe übrig läßt. *) In der That hat die Erfahrung gezeigt, daß sich billige Arbeiterwohnungen ohne Mitwirkung von Staat und Gemeinde durch gesetzgeberische Erleichterungen, durch billigen Baugrund, billiges Baukapital u. s. w. in größerem Umfange nicht herstellen lassen, daß also der so nothwendige Aufschwung des gemeinnützigen Wohnungsbaues solcher Unterstützungen bedarf. Daher sagt Braudts:

„Ganz gewiß könnte die gemeinnützige Bauthätigkeit genau dieselben Zinsen zahlen, wie die allgemeine Bauthätigkeit, denn der kleine Zinsgewinn wird meist durch die üblichen Amortisationsquoten mehr wie wett gemacht. Aber der kleine Zinsgewinn regt eben an und bringt allmählich große Reserven hervor, die aber wieder dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuschießen, da sie ja nicht unter die Mitglieder vertheilt werden dürfen. Würden z. B. die gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz heute liquidiren, ihre Häuser und Grundstücke verkaufen, ein ganz bedeutender Gewinn würde herauskommen. Aber der Gewinn soll eben nicht vertheilt, sondern dem gemeinnützigen Wohnungsbau dauernd erhalten werden und so einen stiftungsartigen Charakter erhalten. Es werden durch den gemeinnützigen Wohnungsbau stabile Verhältnisse geschaffen und für dasselbe Geld kann erheblich mehr geliefert werden. Darin liegt wieder für die Arbeiter selbst der Anreiz, den gemeinnützigen Bauvereinen beizutreten. Dazu kommt, daß die allgemeine Bauthätigkeit in der Ausnutzung der Räume keinerlei Beschränkung, als höchstens derjenigen, welche die hier und da erst allmählig einsetzende Wohnungsinspektion verlangt, unterliegt, im übrigen aber so viele Familien und Bewohner in das Haus nimmt, wie es eben geht, um recht viel Miethen herauszuschlagen, daß dagegen die gemeinnützige Bauthätigkeit gerade der Ueberfüllung entgegenarbeitet. Sie könnte also durch Beiseitesetzung dieser Grundsätze leicht mehr Einnahme machen. Aus all diesen Gründen ist ersichtlich, daß die gemeinnützige Bauthätigkeit finanziell ebenso arbeiten könnte, wie die allgemeine Bauthätigkeit. Aber gerade das soll und will sie nicht, sie will und soll mehr leisten. Dazu kommt, daß die gemeinnützigen Bauvereine und insbesondere diejenigen, in welchen Arbeitgeber, Arbeiter und Behörden gemeinsam arbeiten und verwalten, ganz erheblich zur Ausgleiche sozialer Gegensätze und zur sozialen Annäherung beitragen. Endlich bahnt die Wohnungsvermehrung durch die gemeinnützige Bauthätigkeit die wirksame Durchführung der Wohnungspolitik an. Die letztere kann nicht durchgeführt werden, wenn nicht für die aus den baulich schlechten oder überfüllten Wohnungen ausgewiesenen Familien neue Wohnungen erstehen.“

Was als zu erstrebendes Ziel jeder Wohnungsreform hingestellt wird: Ausschluß der ungesunden Boden- und Preispekulation und des vertheuernden Zwischenhandels, Trennung des eigentlichen Baugewerbes von der Bauspekulation, Befreiung

*) Liebrecht, „Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen“, 1900, S. 14.

des Bauunternehmers von der ungesunden Spekulation, Ueberführung und Belassung des Hausbesitzes in der Hand der Konsumenten: das leistet heute schon die gemeinnützige Bauhätigkeit, indem sie die von ihr erstellten Miethhäuser in dauerndem Eigenthum behält, dieselben also aus dem Spekulationsmarkt nimmt, und indem sie die kleinen Eigenthumshäuser mit den dinglichen, verkehrserstehrenden Beschränkungen in Bau, Benützung und Veräußerung belastet. Die gemeinnützige Bauhätigkeit schafft dauernde, leistungsfähige, nicht spekulirende Hauseigenthümer, sie schafft die erforderliche Organisation des Geldes und der Konsumenten, sie führt die etwa ihr zufließenden Subventionen wirklich den Konsumenten und nicht der Spekulation zu.*)

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch öffentliche Mittel hat stets mit Vorsicht zu geschehen. Die Hilfe, welche Staat und Gemeinde leisten, soll nicht eine Unterstützung eines Theils der Wohnungsbedürftigen auf Kosten der Gesamtheit sein. Geht man hier zu weit, so könnten durch billige Wohnungen z. B. leicht die Arbeitslöhne sinken. Die Rechtfertigung einer öffentlichen Hilfe liegt in den allgemein sittlichen, wirthschaftlichen und Wohlfahrtszwecken, zu denen auch die Erwägung gehören kann, daß der Arbeiter, der billig wohnt, mehr gewerbliche, industrielle und landwirthschaftliche Erzeugnisse consumirt, und daß der Arbeiter, der besser wohnt, gesunder, solider und kräftiger ist, also mehr producirt und somit die Concurrenzfähigkeit seines Landes auf dem Weltmarkte erhöht. Auch für die allgemeine und nothwendige Reform des Kleinwohnungswezens hat der gemeinnützige Wohnungsbau eine große Bedeutung.

Die öffentliche Förderung ist in gleicher Weise auch dem privaten Kleinwohnungsbau zu gewähren. Denn selbst beim besten Willen können Arbeitgeber, Baugenossenschaften und Gemeinden unmöglich die Frage allein lösen. Von den Arbeitgebern werden überhaupt nur die größeren eingreifen können, das Gedeihen der Baugenossenschaften hängt sehr von der Gunst der Umstände, besonders von der Tüchtigkeit der Leitung ab. Die Mitwirkung der Privatunternehmung darf daher nicht nur nicht ausgeschaltet, sondern muß angeregt werden. Immer aber ist es von Wichtigkeit, daß durch die Hilfe, welche Staat und Gemeinde leisten, die wirthschaftlichen Grundlagen jedes Unternehmens nicht verrückt werden, sonst ist eine dauernd bessernde Einwirkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf die allgemeinen Verhältnisse nicht möglich. Je mehr er sich aber ausdehnt und einen je größeren Umfang er gewinnt im Verhältniß zu den gesammten Wohnungen einer Stadt, desto eher wird er auf die Gesundung des ganzen Wohn- und Bauwesens heilsam einwirken.

*) Brandts in den Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, 1901, Bd. 96, S. 106, 105'

Der gemeinnützige Wohnungsbau durch Gesellschaften, Genossenschaften und Stiftungen.

Entwicklung des Genossenschaftswesens. Der Klein-Wohnungsbau wurde anfangs fast nur durch Gesellschaften, meist Aktiengesellschaften betrieben. Manche derselben waren gemeinnützig, beschränkten ihren Reingewinn satzungsgemäß auf etwa 4 Prozent und verwendeten den Rest zu gemeinnützigen Zwecken. Der soziale Drang des Jahres 1848 hat mehrere derartige Gesellschaften zu Tage gebracht, so die gemeinnützige Baugesellschaft zu Berlin, wohl die älteste Vereinigung dieser Art. Bei manchen Baugesellschaften war aber der gemeinnützige Zweck Vorwand zur Spekulation, ja selbst zur Ausbeutung des Wohnungsbedürfnisses. Allmählich bildeten sich auch Baugenossenschaften, aber sie fanden noch keinen günstigen Boden. Die Wohnungsfrage kam zwar etwas in Fluß, als der preußische „Centralverein für das Wohl der arbeitenden Classen“ und die ständige Deputation des Congresses deutscher Volkswirthe sich 1865 zur Herausgabe von Schriften über diese Frage vereinigten. Man stritt damals viel darüber, ob Genossenschaften oder Aktiengesellschaften den Wohnungsbau in die Hand nehmen sollten. Die Sache selbst kam aber schon deswegen nicht vorwärts, weil die herrschende wirthschaftspolitische Auffassung dem freien Spiel der Kräfte huldigte. Wohl bildeten sich Baugenossenschaften, aber die Kleinheit ihrer Zahl wurde noch übertroffen durch die Dürftigkeit ihrer Erfolge. Einige dieser Genossenschaften vermittelten Beamten und Geschäftsleuten Hauseigenthum, die Zahl der Arbeiterbaugenossenschaften stieg wohl bis z. J. 1877 auf 50, sank dann aber wieder auf 28 und alle zusammen hatten bis z. J. 1888 nur 110 Häuser errichtet. Ganz besonders erschwert wurde die Bildung solcher Genossenschaften durch das Genossenschaftsgesetz vom 4. Juli 1868.

Ein Haupthinderniß gesunder Fortbildung dieses Gesetzes waren Schulze-Dehligsch und der manchesterliche Liberalismus durch ihr eigensinniges Festhalten an der Solidarhaft. Erst als in Folge Abfalls größerer Volksmassen der parlamentarische Einfluß dieser wirthschaftspolitischen Richtung zurückging, gelang es (Gesetz vom 1. Mai 1889), durch Reform des Genossenschaftsgesetzes die Theilhaft mit der Revisionspflicht einzuführen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau birgt für die Gesellschafter manche Gefahren in sich. Durch schlechte Baupläne, schlechtes Material, lässige Verwaltung zc. kann großer Schaden entstehen, und die besitzenden Classen wollen daher nicht mit ihrem ganzen Vermögen das Risiko für die nichtbesitzenden Genossen übernehmen. Wohl aber sind viele bereit, mit einer bestimmten überschaubaren Haftsumme sich an einem gemeinnützigen Werke zu betheiligen. Das Genossenschaftsgesetz von 1889 hat dies ermöglicht, aber der Aufschwung blieb noch aus. Die Sozialdemokratie hielt ihre Anhänger zurück mit dem Hinweis auf die grundsätzliche Stellung der Partei und wo sich Baugenossenschaften aus den besitzenden Classen bildeten, wiesen die Arbeiter die Benutzung der Häuser vielfach ab, so z. B. in Hanau. Der Bericht über das öffentliche Gesundheitswesen im Regierungsbezirke Kassel von 1892—1894 sagt hierüber Seite 195:

„Die Bemühungen der „gemeinnützigen Baugesellschaft“ zur Beschaffung gesunder und billiger Arbeiterwohnungen fanden leider bei der Arbeiterbevölkerung nur wenig Beifall. In den vor einigen Jahren (in der Fallbachstraße) neuerbauten drei Häusern mit 10 Wohnungen standen mehrere wiederholt leer, obwohl sie sämmtlich allen sanitären Ansprüchen genügen, auch mit Gartenland versehen und viel billiger sind, als entsprechende Privatwohnungen. Als Ursachen der ablehnenden Haltung seitens der Arbeiter werden bezeichnet deren irrige Annahme, daß es sich um eine Armenunterstützung handele, gleichsam um eine Unterbringung im Armenhause.“

Wenn auch sozialdemokratische Agitation mitunter viel hier mitgewirkt haben mag, so dürfte der Hauptgrund für diesen Vorgang doch darin liegen, daß der intelligente Arbeiter in berechtigtem Standesstolze bei der Sorge für sein Wohnwesen mitwirken will. Er will bei Bau und Einrichtung der Wohnung seine Wünsche äußern, bei Abfassung der Miethverträge mitwirken, womöglich selbst Bauherr sein, das Geschaffene als das Werk des Arbeiterstandes bezeichnen können und nicht einer, wenn auch verschleierten Wohlthätigkeit unterstehen. Daher ist die Genossenschaft sozialpolitisch weit werthvoller wie die Aktiengesellschaft. Zu solchen Baugenossenschaften aber besaß die Arbeiterschaft nicht die

Mittel und von Seite des Staates und der Gemeinden fehlte jede finanzielle, gesetzgeberische und sonstige Aufmunterung und Handreichung. Erst die Errichtung der öffentlichen Versicherungsanstalten hat den Aufschwung gebracht, weil jetzt erst dem gemeinnützigen Wohnungsbau wenigstens theilweise die nöthigen größeren Kapitalien zur Verfügung stehen. Nun wurde die Bewegung auch nach anderen Richtungen hin weitergetrieben. Gleichzeitig mit diesem Aufschwung verließen viele Genossenschaften das System der ausschließlichen Eigenthümer und wandten sich vorwiegend dem Bau von Miethhäusern zu, in welchen der Miether bei regelmäßiger Zahlung der Miete und Einhaltung der Hausordnung ein dauerndes Wohnrecht hat, ohne sich zu binden. Dieser Unterschied zeigt sich auch bei der Benennung der Genossenschaften. Jene, welche vorwiegend den Bau von Eigenthümern betreiben, nennen sich vielfach Baugenossenschaften, die anderen aber meist Bau- und Sparvereine.*)

Beide Arten von Genossenschaften ruhen durchweg auf der Theilhaft. Der Geschäftsantheil jedes Genossen beträgt in der Regel 200 Mark, niedriger als diese Einlage darf nach § 125 des Gesetzes die Haftpflicht der einzelnen Genossen für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber dieser und ihren Gläubigern nicht sein. Diese 200 Mark werden meist durch halbmonatliche Zahlung von 1 Mark entrichtet. Die zahlreichen Bauvereine der Rheinprovinz erheben vielfach 30 bis 50 Pfg. Wochenbeitrag auf den Geschäftsantheil. Ein Genossenschaftler kann auch mehrere Antheile übernehmen, doch ist die Zahl dieser meist satzungsmäßig beschränkt, und jedenfalls wächst das Stimmrecht des Genossenschaftlers nicht im Verhältniß zur Zahl seiner Geschäftsantheile, weil sonst der genossenschaftliche Geist durch den kapitalistischen verdrängt würde. Die Genossenschaft verzinst die Guthaben, soweit sie eingezahlt sind, meist mit 3—4 pCt. und nimmt auch verzinsliche Spareinlagen an. Da nicht jeder Genossenschaftler sofort eine Wohnung erhalten kann, so werden dieselben mit dem Fortschreiten der Bauten meist durch das Loos vergeben. Der Bau- und Sparverein zu Düsseldorf bestimmt:

„Zugelassen zur Bewerbung um eine Miethwohnung sind nur diejenigen Genossen, welche zur Zeit mindestens sechs Monate Mitglied der Genossenschaft sind und auf den Geschäftsantheil mindestens 20 Mark eingezahlt haben. Unter diesen Genossen entscheidet bei Vergebung der Wohnungen das Loos.“

*) Eine Anleitung zur Gründung von Baugenossenschaften nebst Vorschlägen zur Kassen- und Rechnungsführung für Spar- und Bauvereine hat Oberrevisor Wollensweber in Hannover (Verlag von L. Ost daselbst) bearbeitet. Formulare für die Schuldverschreibungen der Genossenschaften gibt Brandts in den Schriften des Vereins für Socialpolitik, 1901, Band 96, S. 114 ff.

Die „Stiftung zur Erbauung billiger Wohnungen“ in Leipzig läßt nach englischem Vorbilde den Miethzins ihrer zahlreichen Häuser durch freiwillige Obmänner im Ehrenamte einziehen und diese Obmänner haben auch zugleich die Innehaltung der Hausordnung zu überwachen. Der Jahresbericht für 1901 sagt: „Ohne dieses werthtätige Ehrgefühl, das durch den Corpsgeist der Kolonie verstärkt wird, wäre die Verwaltung unverhältnismäßig erschwert und vertheuert.“ Mit der Miethe kann auch ein kleiner Zuschlag erhoben werden, der als Miethsparskasse dient, so daß der Miether bei Arbeits- und sonstiger Verdienstlosigkeit eine Reserve für die Miethe hat. Zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen den Miethern und der Genossenschaft, zur Uebermittlung von Wünschen an die Vorstandschafft u. s. w. bestehen vielfach eigene Ausschüsse. Größere Arbeiter-Kolonien mit genossenschaftlichen Wohnungsanlagen werden mit besonderen Spielplätzen für Sommer und Winter ausgestattet, ferner mit Erholungsräumen, Volksgärten u. s. w. Die dauernde Instandhaltung und besonders ein geordnetes Zusammenwohnen der einzelnen Familien in einer genossenschaftlichen Arbeiterkolonie ist nur möglich durch eine strenge Haus- und Wohnungsordnung, die erzieherisch wirkt.

Besonders streng muß der gemeinnützige Wohnungsbau darauf sehen, daß die Häuser nicht überfüllt werden und überhaupt die Bedingungen eines gesunden Wohnens dauernd gewahrt bleiben. Die dauernde Innehaltung dieser Bedingungen, insbesondere das Verbot der Ueberfüllung ist leicht zu kontrolliren bei denjenigen Häusern, welche nicht in das Eigenthum der Arbeiter übergehen sondern dauernd Eigenthum der Gesellschaft, Genossenschaft zc. bleiben. Um auch dem Verkaufshaus thunlichst lange seinen Charakter als sozial und hygienisch gut bewohntes Arbeiterhaus zu erhalten, haben sich in der Rheinprovinz bei der Uebertragung der Häuser an die Arbeiter drei Beschränkungen als zulässig und zweckmäßig herausgestellt, die auch allmählig Eingang finden. Es sind dies

1. bauliche Beschränkungen: Das kleine Haus darf, insbesondere bei zusammenhängenden Bauten desselben Vereins, ohne Genehmigung des Vereins nicht durch An- oder Aufbauten in seinem Zustand verändert werden.
2. Benutzungsbeschränkungen: Nur Arbeiterfamilien und nur eine bestimmte Anzahl darf das Haus bewohnen.
3. Veräußerungsbeschränkungen: Der Verein behält sich das Wiederkaufsrecht vor.

Diese 3 Beschränkungen müssen als dinglich im Grundbuch eingetragen werden und zwar am besten für immer wirksam.

Um zu verhindern, daß das Haus wieder in den freien Grundverkehr komme und dadurch der Spekulation anheimfalle, muß weiter die Bestimmung getroffen werden, daß die Häuser bei Auflösung der Baugenossenschaft in das Eigenthum der Gemeinde übergehen und auch das Rückkaufsrecht, das die Genossenschaft sich stets vorbehalten muß, dann der Gemeinde zufällt. Baut die Genossenschaft auf Gemeindegelände, so soll die Gemeinde das Gelände nur pachtweise oder mit dem Heimfallrechte hergeben. Die bayerischen und preussischen Eisenbahnverwaltungen, sowie das Reich knüpfen ihre Baudarlehen an die Genossenschaften ebenfalls an Bedingungen, welche verbürgen, daß die Wohnungen dauernd ihrem Zwecke erhalten bleiben. (S. v. S. 251, 253, 256.) Im bayerischen Landtag wurde großer Werth auf diese Bedingungen gelegt. Vielfach wird die englische Einrichtung vorgeschlagen, daß der Grundbesitzer das Gelände auf 99 Jahre vermietet, worauf Land und Gebäude an den Eigenthümer zurückfallen. Diese englische Einrichtung (lease) ist aber dem deutschen Rechte und auch dem deutschen bürgerlichen Gesetzbuch fremd, dagegen empfiehlt sich das Erbbaurecht.

Ueber die Errichtung von Baugenossenschaften sagt Liebrecht, Vorstand der Hannöverschen Versicherungs-Anstalt: „Bei aller Anerkennung, die der gemeinnützigen Aktiengesellschaft zu zollen ist, muß doch daran festgehalten werden, daß alles, was für den Arbeiter geschieht, durch den Arbeiter geschehen muß. Jemehr der Arbeiter bei Lösung der Wohnungsfrage selbst Hand anlegen muß, desto besser ist es. Die Arbeiter-Baugenossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, welche dem Arbeiter bei begrenztem Risiko das größte Feld zur Bethätigung eigenen Schaffens liefert, hat sich daher auch als die zu bevorzugende Einrichtungsform erwiesen. In den Baugenossenschaften herrscht, soviel ich erfahren habe, fast durchgehend ein kameradschaftlicher Geist, ein uneigennütziges, auf das Wohl der Gesamtheit gerichtetes Streben. Ich fürchte jedoch, daß, wenn eine Genossenschaft nur aus Erwerbshausanwärtern besteht, der Zeitpunkt kommen wird, wo diejenigen, die zu Eigenthümern ihres Hauses geworden sind, von der Gesamtheit abbröckeln, und daß damit der Genossenschaft gerade die erfahrenen, solideren Elemente entzogen werden. Ich halte es daher für gut, wenn gemeinsame Einrichtungen in jeder Genossenschaft geschaffen werden, die dazu bestimmt sind, dauernd der Genossenschaft zu dienen, und aus diesem Grunde sehe ich es gern, wenn eine Erwerbshausgenossenschaft auch einige

Miethhäuser baut; wenn sie ferner Bedacht darauf nimmt, wozu ihr die Versicherungsanstalt behilflich ist, kleine Fonds zu sammeln, aus denen Badehäuser für die Genossen, Kinderspielplätze u. dergl. hergerichtet werden. Gut ist es, wenn Männer aus anderen als Arbeiterkreisen der Genossenschaft beitreten und mit dem, woran es häufig fehlt, der Geschäftsgewandtheit und dem Verständniß in Bau- und Geldsachen, zu Hilfe kommen. Solche Mitwirkung darf indessen niemals den Charakter der Bevormundung annehmen. Sie ist überflüssig, wenn die Arbeiter sich selbst helfen können, und demgemäß bei Fortentwicklung einer Genossenschaft in der Regel einzuschränken. Sie sollte niemals aufgedrängt werden, wenn sie nicht begehrt wird. Weiß der Arbeiter eine Stelle, die ganz uneigennützig hilft, ohne sich in Dinge zu mischen, die sie nichts angeht, so kommt er von selbst, und gegenseitiges Vertrauen hilft bei gemeinsamer Arbeit über die größten Schwierigkeiten.“ *)

Die Betheiligung an Baugenossenschaften empfiehlt sich besonders auch solchen Arbeitgebern, die ihren Arbeitern nicht selbst Wohnungen stellen können. Das sind zunächst die mittleren und kleineren, in Großstädten aber oft auch die Inhaber größerer Geschäfte, weil es hier nur in seltenen Fällen möglich ist, in der Nähe der Arbeitsstätte passende größere Bauplätze für Kleinwohnungen zu finden. Der Dresdener Bauverein nimmt für eine Arbeiterwohnung durchschnittlich den Betrag von 5000 Mark an und verlangt, daß der Arbeitgeber, sofern er für seine Leute Wohnungen beansprucht, dieses Kapital 10 Jahre lang mit 4% verzinst, also pro Jahr 200 M. oder im ganzen 2000 Mk. zahlt. Dafür räumt ihm der Verein eine Wohnung ein, über welche der Arbeitgeber zu Gunsten eines Arbeiters verfügen kann. Letzterer muß Genossenschaftsmitglied werden. Verläßt der betr. Miether aber später die Arbeit bei dem Arbeitgeber, so muß er auch die Wohnung räumen. Dagegen wird mit Recht eingewendet, daß hiedurch das genossenschaftliche Prinzip durchbrochen wird. Dieses beruht darauf, daß alle Mitglieder der Genossenschaft gleiche Rechte und gleiche Pflichten haben. Hinsichtlich jener Miether aber stehen den Pflichten, also Leistung von Einzahlungen auf den Geschäfts-

*) Liebrecht in der Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrts-einrichtungen 1897, 257.

antheil und Wahrung der Interessen der Genossenschaft, nicht die gleichen Rechte gegenüber. Denn ein anderer Genosse, welcher ohne Hilfe eines Arbeitgebers eine Wohnung erlangt hat, ist gegenüber jenem Miether, welcher bei Auflösung des Arbeitsverhältnisses auch die Genossenschaftswohnung verliert, naturgemäß im Vortheil.

Die Spar- und Baugenossenschaft Mülheim a. Rhein hat die Einrichtung getroffen, daß die Arbeitgeber für ihre Gelder Geschäftsantheile übernehmen, daß sie bei der Verloosung der Wohnungen für jeden Geschäftsantheil ein Loos erhalten und dann diejenigen Wohnungen, welche auf ihre Loose kommen, an ihre Arbeiter abtreten können. Diese müssen natürlich gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft werden. Einen weitergehenden Einfluß haben die Arbeitgeber nicht, sie können nicht verlangen, daß bei Auflösung des Arbeitsverhältnisses die betr. Arbeiter die Wohnungen räumen, oder daß ihnen andere Wohnungen als Ersatz zur Verfügung gestellt werden. Ähnlich verfährt der Bauverein in Bohnwinkel, welcher in Aussicht genommen hat, für je eine bestimmte Zahl von Geschäftsantheilen — 5 oder 10 — dem Arbeitgeber ein Loos zu gewähren. Eine andere Genossenschaft hat bestimmt:

Arbeitgebern oder sonstigen Kapitalisten, welche der Genossenschaft billiges Geld als zweite Hypothek geben, kann vom Aufsichtsrathe das Recht eingeräumt werden, eine Reihe von Arbeitern, welche Genossen sein müssen, als Miether vorzuschlagen, auch ohne daß sie sechs Monate Mitglied sind. Diese Wohnungen sind von der allgemeinen Verloosung ausgeschlossen. Es darf höchstens jedesmal ein Viertel der Wohnungen in denjenigen Häusern, für welche der Geldgeber die zweite Hypothek gegeben hat, begeben werden. Nach Eintritt der betreffenden Genossen in die Genossenschaft und in die Miethe regeln sich die Rechte derselben an die Wohnung lediglich nach den Bestimmungen der Genossenschaft. Insbesondere können sie nicht deshalb aus der Miethe entlassen werden, weil das Arbeitsverhältniß mit dem Geldgeber beendet ist. Nach Ausscheiden des betreffenden Genossen aus der Miethe oder aus der Genossenschaft tritt das Recht des Geldgebers auf die betreffende Wohnung wieder in Kraft. Die Hypothek muß mindestens auf fünf Jahre festgegeben werden. Nach Ablauf dieser Zeit tritt zweijährige Kündigung ein.

Die Genossenschaft eignet sich auch sehr gut für Beamte, um sich in größeren Städten der gewohnheitsmäßigen Miethsteigerung zu entziehen. Mit Recht tragen die Landtage Bedenken, den Beamten der größeren Städte immer wieder Wohnungszulagen zu bewilligen, weil sie sich sagen, daß sie dadurch nicht den Beamten, sondern nur der Bodenspekulation und den Hausbesitzern ein Geschenk machen, welche die Wohnungszulage durch Preis- und Miethsteigerung sofort

in ihre Tasche leiten. Eine dauernde Abhilfe ist hier nur durch Selbsthilfe möglich, wie sie z. B. in Kassel seit 12 Jahren der Beamtenwohnungsverein erstrebt. Ein solcher Verein soll möglichst alle Beamtenkreise einer Stadt umfassen, den Genossen die Vortheile des ungestörten Hausbesitzes bieten und die Sorge vor stetigen Miethsteigerungen von ihnen nehmen.

Aus diesen Erwägungen hat sich 1901 der Beamtenwohnungsverein zu Berlin in der Form einer eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht gebildet. Er will seinen Mitgliedern gesunde, preiswerthe und in gewissen Grenzen unkündbare Wohnungen in eigens erbauten Wohnhäusern verschaffen. Die Miethen werden unter Ausschluß jeglichen kapitalistischen Interesses so gering bemessen, daß dadurch nur die Selbstkosten gedeckt werden. Eine Steigerung der Miethen oder Kündigung des Miethvertrages ist — bei Innehaltung der Vermietbedingungen — ausgeschlossen. Der Verein hat mittelst Ausgabe von Schuldverschreibungen in Steglitz bereits eine Anzahl Wohnungen erbaut. Die Wohnungen sind so begehrt worden, daß sich bei der Vermietung 421 Bewerber eingestellt haben. Trotz der Gediegenheit des Baues und der Ausstattung sind die Miethen verhältnismäßig gering und etwa 10 bis zu 25 % unter den ortsüblichen für Wohnungen mit gleichen Räumen und Annehmlichkeiten. Nun sollen in Charlottenburg, in Wilmersdorf, in Dahlem und in Berlin weitere große Bauten begonnen werden, zu welchem Behufe vorläufig etwa 50 Morgen der Domäne Dahlem dem Verein entweder käuflich oder zu Erbbaurecht werden überlassen werden.

Auch das Baugewerbe hat vom gemeinnützigen Wohnungsbau Vortheile. Jetzt werden besonders in den Großstädten die Bauhandwerker oft ausgewuchert und verlieren viel Geld durch den Bauwindel. Oberbürgermeister Adickes in Frankfurt bezeichnete in einem Vortrage daselbst im April 1900 als besondere Mißstände solcher privaten Bauhätigkeit „den Zusammenhang zwischen Land- und Häuserspekulation und Geldbeschaffung zum Bauen, besonders des letzten Drittels oder Viertels. Die Verbindung von nichtsbesitzenden Bauunternehmern mit Leuten, die viel Geld und eine gewisse Neigung zum Halsabschneiden haben, erschwert den ehrlichen Unternehmern die Concurrrenz und vertheuert das Bauen.“ Das ist beim gemeinnützigen Wohnungsbau unmöglich, er baut erst, wenn er das Geld hat und zahlt die Bauhandwerker vollständig aus.

Der genossenschaftliche Bau von Eigen-Häusern. Der Erwerb eines Hauses in Eigenthum geschieht durch regelmäßige Abzahlung, vielfach aber auch dadurch, daß der Bewohner eine höhere Miethen als gewöhnlich zahlt. Beträgt diese Miethen z. B. 5 % vom Hauskaufpreise, so kann man $1\frac{1}{2}\%$ als Zahlung auf den Kauf rechnen, und diese Abschlagszahlung wird dann vom Verein mit

3%, verzinßt. Bei einem Hauswerth von 5000 Mk. zahlt der Erwerber daher in der Jahresmiete von 250 Mk. 75 Mk. am Kapital ab und hat mit Einrechnung der Zinsen nach 17 Jahren das erste Drittel der Kaufsumme getilgt. Bei den meisten Baugenossenschaften kann er nach Zahlung dieses Drittels die Umschreibung des Hauses in sein Eigenthum verlangen. Zahlt er mehr, so wird er früher Eigenthümer. Viele Satzungen bestimmen, daß der Hausanwärter mindestens 5 Jahre als Miether im Hause wohnen muß, ehe er die Auflassung zu Eigenthum verlangen kann. Immer aber muß er Gewähr geben, daß das Haus wirklich seine Wohnstätte und Heimath werde. Vor allem darf er nur ein Haus an sich bringen. Will er vermieten, so muß er die Erlaubniß der Genossenschaft einholen und diese schreibt ihm den Höchstbetrag der Miete vor. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat nicht den Zweck, den Einzelnen zu bereichern, daher muß in allen wichtigen Fragen die Genossenschaft zustimmen. Sie will nicht das freie Privateigenthum eines Hauses schaffen, damit das kaum beseitigte Wohnungselend auf den Stelzen der Selbstsucht wieder eindringe, sondern ein Nutzeigenthum, zum körperlichen und sittlichen Wohl der Bewohner. Muß der Besitzer oder seine Familie bei Unglücksfällen oder theilungshalber das Haus verkaufen, so hat sich in diesem Falle die Genossenschaft das Vor- oder Rückkaufrecht gewahrt, und diese Bestimmung ist in das Grundbuch eingetragen. Ohne schriftliche Genehmigung des Genossenschaftsvorstandes dürfen die auf dem Grundstücke vorhandenen oder noch zu errichtenden Gebäude nicht anders als zu Wohnzwecken verwendet werden, denn der Genossenschaftszweck ist die Beschaffung guter und billiger Wohnungen. Die Beschränkung der Rechte des Eigenthümers ist von größter Wichtigkeit, sonst würde der genossenschaftliche Geist unter dem Eindrucke des freien und beliebig nutzbaren Privatbesitzes bald wieder verschwinden.

Die Genossenschaft mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung der Häuser sind das Ziel der meisten neueren Baugenossenschaften. In den größeren Städten, wo die Baugenossenschaften meist bestehen, drängt die Höhe der Bodenpreise schon darauf hin, weil die großen Häuser, welche die Folge davon sind, sich nicht in Eigenthum theilen lassen. Aber auch in kleineren Verhältnissen bürgert sich der Wohnungsbau mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung immer mehr ein. Die Unbeschränktheit des Eigenthums in den Händen einzelner rändiger

Schafe wird zum Fluch für das ganze Arbeiterquartier, das hat man in Mülhausen und anderen Städten erfahren, wo die Häuschen in zweiter und dritter Hand bald die alten Mißstände der Uebervölkerung, des Schlafgängerwesens und noch Schlimmeres zurückführten. (S. v. S. 245.) Das hat sich auch in England gezeigt. *) Auf der Versammlung der Aachener Spar- und Bauvereine 1898 sagte daher Dr. Garret: Es wäre ganz schön, wenn sich die verlockende Idylle „Der Arbeiter vor seinem eigenen Häuschen Blumen pflegend und sein Pfeifchen mit Bechagen rauchend“, verwirklichen ließe. Allein die Ausführung findet ein starkes Hinderniß an der Thatsache, daß, sobald der Arbeiter ein eigenes Häuschen hat, er das Interesse an der gemeinsamen Arbeit (in der Genossenschaft) verliert, denn er hat „seine soziale Frage gelöst“, ja er wird, als nunmehriger Hausbesitzer, sogar in eine gewisse Feindseligkeit gegen dasselbe Hilfsmittel gedrängt werden, das ihn einst emporgehoben hat. Auch Liebrecht warnt vor Leuten, „die unter dem Schein der Sehnsucht nach einem eigenen Heim den Wunsch nach einem Vermögensobjekt verbergen, das zu einem Spekulationsobjekt werden sollte.“ **) In Mannheim wird jede Vereinigung, seien es gemeinnützige Baugesellschaften, seien es Spar- und Bauvereine, von der Stadt unterstützt, wogegen sich die betreffenden Vereine zu einem Eintrag in das Grundbuch verpflichten, der auch für ihre Rechtsnachfolger gilt, wonach die Häuser nur als Wohnstätten für die unbemittelten Classen erbaut und erhalten werden und der Gewinn nur dem landesüblichen Zinsfuß entsprechen darf, und daß ferner diese Häuser niemals in Privateigenthum der Arbeiter übergehen können. Die Genossenschaftshäuser der Eisenbahner in Preußen, Bayern u. s. w., die mit Staatshilfe entstehen, sind durchweg Miethhäuser.

In einer solchen Genossenschaft hat der Genosse die Stellung eines Hauseigenthümers ohne die Versuchungen eines solchen. Er ist Miether und Vermiether zugleich. Die eigenthümerartige Stellung des Miethers wird dadurch geschaffen, daß der Miethvertrag ein Kündigungsrecht des Vermiethers, der Genossenschaft, falls die sonstigen Bedingungen eingehalten werden, ausschließt, wobei aber auch die Aftermiethe (549 B. G.) von der Genehmigung des Vermiethers abhängt. Der Miethvertrag ist meist mit dreimonatlicher Frist kündbar. Der

*) Schmoller, Mahnruf in der Wohnungsfrage, Jahrbuch für Gesetzgebung etc. 1887, S. 445.

**) Liebrecht, Zeitschrift der Centralstelle f. A. B. G., 1897, S. 269.

Austritt aus der Genossenschaft kann am Schlusse jedes Geschäftsjahres meist nach sechsmonatlicher Anzeige geschehen. Auf Grund der Bilanz wird dann dem Austretenden sein Vermögensantheil berechnet und dieser meist von einem neuen Genossen übernommen. Die Sicherung des Genossenschafters gegen Kündigung oder Miethsteigerung ermöglicht es ihm, sich mit seiner Familie dauernd und wohnlich einzurichten; er ist nicht mehr genöthigt, Schlafgänger zu nehmen, um die Miethen zu erschwingen, und spart die jetzt im Arbeiterstand so häufigen Wohnungswechsel, schont dadurch sein Mobiliar und sein Einkommen. Obwohl der Werth des Hauses in der Regel langsam wächst, so zahlt er doch stets die gleiche Miethen, während er in Freiwohnhäusern, dieser Werthsteigerung entsprechend, allmählig eine höhere Miethen zahlen müßte. Mit Bezug darauf sagt ein Bericht des Berliner Bau- und Sparvereins: „Diesen Nutzen, der sonst dem Vermiether mühelos in den Schooß fällt, genießen unsere Miether, die zu den ursprünglichen Preisen ihre Wohnungen inne haben, indem sie bei Zuneckhaltung des Miethvertrages weder gekündigt noch gesteigert werden können.“*)

Die beiden Verbände der Baugenossenschaften. So weit sie sich überhaupt zusammenschlossen, gehörten die Baugenossenschaften anfangs alle dem Schulze'schen Verbands der Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften an. Mit der Erkenntniß, daß der Kampf gegen die Wohnungsnoth nur durch wirthschaftliche Mitwirkung von Staat und Gemeinde größere Erfolge haben könne, kam die Scheidung. Die einen Genossenschaften hielten am Schulze'schen Grundsatz der reinen Selbsthilfe fest, die anderen verlangten grundsätzlich die Ergänzung der Selbsthilfe durch die öffentliche Hilfe. Die ersteren Genossenschaften sind meist jene, die nach der ursprünglichen Art durch Spareinlagen Häuser zum Eigenerwerb bauen, die letzteren schaffen mehr unkündbare Wohnungen mit Gemeinbesitz. Diese haben nunmehr einen eigenen Verband geschlossen, nachdem ihnen der Schulze-Delitzsch'sche Verband erklärt hatte, daß ihre Bestrebungen wegen der Staatshilfe,

*) Derartige Genossenschaften entsprechen dem Vorschlag, welchen Dr. Herm. Stolp 1899 in einer Petition an den Reichstag machte: die jetzige Art der Wohnungsvermietung wird beseitigt, die Wohnungsinhaber erhalten gegen Erstattung der Selbstkosten ein dauerndes Nutzungs-Recht am Hause, das Schutzeigenthum, die Besitzesherrschaft mit den dazu gehörigen Verwaltungsrechten und Pflichten liegt bei der Gesamtheit der beteiligten Wohnungsbedürftigen als Hausbesitzergenossenschaft, „Gehäuserchaft“.

die sie anrufen, mit dem Geiste der Schulze'schen Genossenschaften unverträglich seien.*)

Verbreitung der Baugenossenschaften. Die deutschen Baugenossenschaften nehmen seit einigen Jahren einen sehr erfreulichen Aufschwung und das englische Vorbild ist, wenn auch nicht im Umfange der Leistungen, doch bezüglich ihrer sozialpolitischen Bedeutung und der Aussichten für die Zukunft bereits überholt. In der oben (S. 253) erwähnten Gesetzesvorlage von 1901 sagt die bayerische Eisenbahnverwaltung von den Eisenbahnerbaugenossenschaften, daß dieselben, wenn sie aus zahlreichen opferwilligen Mitgliedern bestehen und sachgemäß geleitet werden, im Falle staatlicher Belehnung auch bei verhältnißmäßig geringer Höhe der Geschäftseinlagen der Genossen Ersprießliches zur Besserung der Wohnungsverhältnisse der Mitglieder zu leisten vermögen. Die größte Genossenschaft dieser Art ist der Bau- und Sparverein zu Hannover mit etwa 3300 Mitgliedern, die übrigen sind durchweg kleiner, manche haben kaum 100 Genossen. Der Verein zu Hannover, 1886 gegründet, wurde das Vorbild für die meisten gemeinnützigen Baugenossenschaften. Nach seinem Muster ist dann der Spar- und Bauverein zu Göttingen und 1893 der Berliner Spar- und Bauverein gegründet worden. Auch dieser hat unter den besonderen Schwierigkeiten der Großstadt Berlin bereits viel geleistet und bis 1898 große künstlerisch und hygienisch vollkommene Miethhäuser mit im ganzen 231 Wohnungen geschaffen. Die größte genossenschaftliche Arbeitervereinigung zum Bau von Wohnungen ist der bayerische Eisenbahner-Verband. Seine Thätigkeit umfaßt seit 1899 sämtliche größere Orte im Gebiete der bayerischen Staatsbahn, zu welchem Zwecke er vom Staate bereits eine Unterstützung von $6\frac{1}{2}$ Millionen Mark erhalten hat. Als Mindestpreis für eine Wohnung mit 2 Zimmern und Küche sind dabei 17 M.

*) Der Vorstand des neuen Verbandes, Professor Albrecht, machte 1898 auf dem Verbandstage zu Kassel auf diese Verhältnisse aufmerksam, daß der Verband der Baugenossenschaften Deutschlands ein Unterverband des allgemeinen Schulze-Dehlsch'schen Verbandes sei, und daß dieser letztere Prinzipien vertrete, die in gewissen Beziehungen den von dem Verbande auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden Baugenossenschaften verfolgten Bestrebungen diametral entgegenlaufen. Dies sei in Hamburg aus Aeußerungen des Verbandsanwaltes Dr. Crüger klar hervorgegangen, der u. a. ein Zurückgreifen der Baugenossenschaften auf direkte Staatshilfe als unvereinbar mit den Grundsätzen des allgemeinen Verbandes erklärt habe. (Protokoll des 2. Verbandstages.)

monatlich in Aussicht genommen. Dabei bilden die sämtlichen verschiedenen Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften des bayer. Eisenbahner-Verbandes zugleich einen Revisionsverband. Eine Baugenossenschaft in Ludwigshafen a. Rh. baut neben Miethwohnungen, die dem Arbeiter eine dauernde Wohnstätte und dabei noch die Freiheit der wirthschaftlichen Bewegung sichern, auch noch Häuser zum Erwerb, die bei Anzahlung des vierten Theiles des Preises in Eigenthum übergehen und meist von Arbeitern erworben werden, die in dauernder Lebensstellung sich befinden. Nach einer Erhebung, welche Albrecht veranstaltete und die er annähernd vollständig nennt,*) bestanden im Deutschen Reich im Herbst 1900 384 Vereinigungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Sie vertheilen sich ziemlich gleichmäßig über das Deutsche Reich, wenn auch Rheinprovinz (98), Westfalen (46), Hannover (33), Hessen-Nassau (23) und Schleswig-Holstein (22) wegen der Thätigkeit der dortigen Versicherungsanstalten den Hauptantheil stellen. Von diesen Vereinigungen waren 47 Aktiengesellschaften, 14 Gesellschaften mit beschränkter Haftung, 18 Vereine mit Korporationsrechten, 16 Stiftungen, 12 eingetragene Genossenschaften mit unbeschränkter, 277 mit beschränkter Haftpflicht, darunter 17 Beamten-genossenschaften, meist der Verkehrsanstalten. Viele dieser 384 Vereinigungen hatten den Wohnungsbau erst eingeleitet, 228 aber bis Ende 1899 zusammen 8478 Häuser mit 24,075 Wohnungen fertig gestellt. Von diesen Wohnungen kommen 13148 auf kleine Häuser von 1 - 3 Wohnungen, 10927 auf Häuser zu je 4 und mehr (im Durchschnitt je 8) Wohnungen. Ausschließlich zum Vermiethen bestimmt sind 12710, zum Eigenthumserwerb 11365. Während die Aktiengesellschaften, Vereine und Stiftungen mehr Häuser für den letzteren Zweck bauten, richtet sich die Thätigkeit der Baugenossenschaften vorwiegend auf die Schaffung von Miethwohnungen. Der gesammte Buchwerth dieser sämtlichen durch gemeinnützige Vereinigungen und Stiftungen erbauten Häuser betrug mit Grund und Boden, Ende 1899, 85 1/2 Mill. Mark. Eine Wohnung kostete daher durchschnittlich 3550 Mk. Scheidet man die Wohnungen nach Häusergrößen aus, so kostete in den Häusern mit 4 und mehr Wohnungen die Wohnung 4098 Mk., in den kleineren Häusern aber nur 3090 Mk. und in den zum Eigenthumserwerb bestimmten Häusern nur 2927, — alles mit Grund und Boden.

*) Albrecht: „Bau von Kleinwohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften, Baugenossenschaften u. s. w.“ in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Band 96, S. 56 ff.

Die Wohnungen in größeren Häusern kosten also mehr, als die in kleineren, schon deswegen, weil diese meist in Orten mit niedrigem Bodenpreise liegen. Dazu kommt, daß selbst der höhere Bodenpreis der Großstadt durch Zusammenfassung vieler Wohnungen in einem Hause nicht immer ausgeglichen wird, weil die Baukosten mit der Höhenlage der Geschosse stark wachsen.

Neben den Baugenossenschaften haben besonders in England auch die Consumvereine den gemeinnützigen Wohnungsbau in die Hand genommen (s. v. S. 142). In Deutschland hat unseres Wissens bisher einzig der große Hamburger Consumverein „Produktion“ diesen Weg beschritten. Diese Vereine sind zum Wohnungsbau sehr geeignet, weil sie auch dem weniger gutgestellten Arbeiter auf indirektem Wege zu Spareinlagen verhelfen.

Sehr wohlthätig wirkt der „Deutsche Verein Arbeiterheim“ in Bielefeld. Der Verein ist nicht genossenschaftlich organisiert. Sein Vorstand ist der verdiente Pastor Bodelschwingh. Der Verein bezweckt „dem deutschen Arbeiter ein eigenes Haus auf eigener Scholle zu beschaffen.“ In Bielefeld hat der Verein seit 1886 eine Versuchsstation, die Eigenthum der dortigen Anstalt Bethel ist. Diese bringt das Geld für den Bau der Arbeiterhäuser auf, garantiert deren Verzinsung und verkauft die Häuser wieder in Eigenthum. Die Colonie zählte 1890 141 Häuser mit 1533 Zimmern. Die erste Ursache für die Gründung war eine Arbeiterfrau, die zu Pastor Bodelschwingh kam und mit Bitten nicht nachließ, ihr ein eigenes Heim zu beschaffen, da ihnen der Kinder wegen immer wieder gekündigt werde. Seitdem ist es mit Recht im Verein Regel, daß Kinderreichthum niemals ein Hinderniß sein darf, Arbeiterheimhäuser zu vergeben, sondern im Gezentheil gerade ein Grund, solche Bitte zu gewähren.

Der Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (gegründet 1900) bezweckt die Herstellung kleiner, allen Anforderungen der Gesundheitspflege entsprechender Familien-Wohnungen, sowie von Logirhäusern für Ledige. Die Wohnungen sollen unter Verzicht auf Gewinn an Angehörige der minderbemittelten Classen vermietet werden und sind vorbehaltlich der Einhaltung des Miethvertrages seitens des Vermiethers unkündbar und unsteigerbar. Innerhalb der Häuserblocks werden Garten- und Spielplätze vorgesehen. Die Mitgliedschaft wird erworben durch einen Jahresbeitrag von 20 Mk. oder einen Antheilschein von 300 Mk., wovon 75 Mk. sofort anzuzahlen sind. Arbeiter, die dazu nicht im Stande sind, zahlen wöchentlich 1 M. Die Antheilscheine werden mit $3\frac{1}{2}\%$ verzinst und später heimgelooft. Jeder Antheilschein gibt Aussicht auf eine Wohnung, Zeichner von 10 Antheilscheinen (Arbeitgeber) können ihr Recht auf Wohnung an ihre Arbeiter übertragen, die Reihenfolge, in welcher die einzelnen Anwartschaften zum Zuge kommen, bemittelt sich nach der Anmeldung oder nach dem Loose. Die Aufnahme von Schlafgängern ist durch die Miethverträge ausgeschlossen. Das Wohnrecht, das durch Uebertragung seitens eines Arbeitgebers entstand, bleibt auch nach Kündigung aus dem Dienst des Uebertragenden bestehen, bis das Miethverhältniß gegenüber dem Verein nach Ablauf einer halbjährigen Kündigungsfrist erlischt.

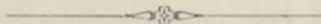
Der Greißwälder Spar- und Bauverein hat in sehr kleinen Verhältnissen in den ersten drei Jahren mit nur 300 Mitgliedern 106 Wohnungen in 16 Häusern geschaffen. Die größte und vielleicht mustergiltigste Schöpfung ist wohl die Arbeiter-Colonie Ostheim bei Stuttgart, hervorgerufen vom Verein für das Wohl der arbeitenden Classen daselbst. Die Colonie ist ein freundliches Städtchen, in welchem im Jahre 1890 bereits über 800 Familien mit rund 5000 Köpfen ein gesundes, bequemes und billiges Unterkommen gefunden hatten. Die Häuser sind meist Erwerbshäuser. Die Unterstützung der Stadt beschränkte sich auf Herstellung und Unterhaltung der Straßen.

Ein besonderes System zur Bestimmung der Miethpreise hat die „Stiftung zur Erbauung billiger Wohnungen“ in Leipzig. Sie entstammt einem Capitalstock von ca. 4 Millionen Mark, den Verlagsbuchhändler Herrmann J. Meyer gespendet mit der Bestimmung, daß der Ertrag der Häuser nebst Ansammlung der nöthigen Reserven dauernd zum Weiterbau verwendet werden soll. Die Stiftung umfaßt in den beiden Vorstädten Lindenau und Guttrich nunmehr 854 Familien- und 31 Einzelwohnungen mit zusammen 885 Miethparteien und 3709 Bewohnern. Die Anlage zu Lindenau hat allein 52 vierstöckige Häuser mit 529 Wohnungen. Diese Häuser sind in großen Blocks gebaut, sämtliche Wohnungen liegen auf der Straßenseite, also mit Ausschluß von Hinterhäusern, so daß die Höfe als Gärten und Spielplätze verwendet sind. Obwohl für das Stiftungscapital noch nicht 3% Zins erzielt werden, so können mit Zuhilfenahme von Leihgeldern jährlich etwa 40 weitere Häuser gebaut werden. Die Stiftungsverwaltung geht von der Ansicht aus, daß die Verbilligung der Wohnung noch nicht genügt, wenn nicht ein richtiges Verhältniß des Miethpreises zum gesammten Wirthschaftsaufwand des Haushaltes hergestellt wird und hat dieses Verhältniß auf rund den 7. Theil des Einkommens festgesetzt. Der Miether muß durch den Steuerzettel sein Einkommen nachweisen und dann wird ihm darnach die passende Wohnung zugetheilt. Die Verwaltung hat die Erfahrung gemacht, daß die Miether sich in der Wahl der gebotenen Wohnungen häufiger von Rücksichten auf Lage und Bequemlichkeit leiten lassen, als auf ein richtiges Verhältniß des Wohnaufwandes zu ihrer Einnahme und daß dieses Mißverhältniß den Haushalt sehr leicht rückwärts bringt. Während nach der Leipziger Miethpreisstatistik für eine Wohnung von Stube, Kammer und Küche ein Durchschnittspreis von 203 Mk. gezahlt wird, betragen in den Arbeitercolonien der Stiftung die Miethpreise bei einem jährlichen Einkommen der Wohnungsuchenden von 800 Mk. 114, 900: 128, 1000: 142, 1100: 157, 1200: 170, 1300: 185, 1400: 200, 1500: 210 Mk. Die Verwaltung der Stiftung ist nun in der Lage, den Wohnungsuchenden nicht mehr fragen zu müssen: „Welche Wohnung gefällt dir?“ sondern: „Welche Wohnung brauchst du?“ und diese nach dem gebotenen Raumbedürfniß und dem dafür erlaubten Miethaufwand ihm zuweisen, jedes über die Einkommenverhältnisse und räumlichen Grenzen hinausgreifende Verlangen aber abzuweisen. Ebenso wenig als die Verwaltung Jemand über seine Leistungsfähigkeit bei sich wohnen läßt, gewährt sie demjenigen, dessen Einkommen ihn zu einer höheren Miethausgabe befähigt, Aufnahme auf einer niedrigeren Preisstufe. Die Erfolge sollen recht günstig sein, zumal die Miether sich willig und einsichtig in dieses System gefunden haben. Das System hat aber den Nachtheil, daß kinderreiche Familien, weil die Wohnungen a f höchstens 5 Köpfe berechnet sind, nur dann Aufnahme finden können, wenn sich zu der üblichen dreiräumigen Wohnung noch ein vierter Raum beschaffen läßt. Kinderreiche Familien werden aber gerade von den

Privatunternehmern besonders rücksichtslos behandelt und eine Wohltätigkeitsstiftung darf daher derartige Familien nicht bei Seite setzen. Am besten wäre es wohl, sie würde nach dem Maße des aufgetretenen Bedürfnisses auch eine Anzahl vierräumiger Wohnungen bauen. Der Zudrang zu den Wohnungen ist sehr stark; auf 140 ausgeschriebene Wohnungen hatten sich 540 und später zu 60 Wohnungen 740 Bewerber gedrängt. Vom Jahresmiethertrag bei den Colonien gehen die Betriebsausgaben ab, dann $\frac{1}{4}\%$ zur Amortisation, dann die Zinsen zu $3\frac{1}{2}\%$ für ein größeres Darlehen an die Landesversicherungs-Anstalt, der Rest mit etwa 70,000 jährlich wird dem Neubauconto zugeschrieben. Die Wohlfahrts-Einrichtungen, wie Kinderhort und Kindergarten, Krankenpflege und Nothhülfe, Unterricht im Schneidern und Flickern, Vorlesen und Ausleihen von Büchern, verdanken ihr Gedeihen, wie der Bericht zum Schluß hervorhebt, lediglich der verständnißvollen Arbeit der Gehülfsinnen, die in selbstloser Hingabe an ihre Pflichten mehr leisten, als von ihnen gefordert wird. Ueber den Hausbau dieser Stiftung S. oben S. 237.

Die Baugenossenschaften in der Rheinprovinz. In Rheinland und Hannover wird der gemeinnützige Wohnungsbau durch Baugenossenschaften seit einigen Jahren mit besonderer Kraft betrieben unter kräftiger Mitwirkung der Invalidenversicherungs-Anstalten. In der Rheinprovinz hatte der gemeinnützige Wohnungsbau bereits vor etwa 26 Jahren in einigen älteren und größeren Industrie-Städten wie Gladbach, Barmen, Duisburg, Düren u. s. w. begonnen, war aber bald ins Stocken gerathen. Nun wird er besonders durch den Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungsweßens (S. oben S. 197) (gegründet 1896) als Centralstelle betrieben unter der eifrigen Vorstandschafft von Landesrath Brandts in Düsseldorf, in Hannover durch Landesrath Liebrecht, beide Vorstände der betreffenden Landesversicherungsanstalten. In der Rheinprovinz bestanden vor 1897 erst 20 Bauvereine, i. J. 1901 war diese Zahl durch die Thätigkeit des oben erwähnten Rheinischen Vereins bereits auf 106 gewachsen und zwar waren es meist Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht. Unter den 8508 Mitgliedern der eingetragenen Genossenschaften waren 6516 Arbeiter oder diesen gleichstehende Personen, die übrigen 1992 Mitglieder waren Industrielle, Beamte, wohlhabende Bürger u. s. w. Die verschiedenen der Centralstelle angeschlossenen Bauvereinigungen des Rheinlandes haben i. J. 1899 2027, i. J. 1900 2437 Häuser gebaut, mit einem Gesamtwerthe von 13,4 Mill. für 1899 und 19,2 Mill. für 1900. Die 4464 Häuser dieser beiden Jahre hatten zusammen 33349 Wohnräume und beherbergten 9483 Familien. Die Unterbringung einer Familie kostete also rund 3450 M. Soweit Angaben vorlagen, waren unter 942 Kaufanwärtern 850 und

unter 2360 Miethern 2146 Arbeiter und sonstige invalidenversicherte Personen. Dabei überwog das kleine Haus vollständig. Von den 2437 Häusern, die i. J. 1890 fertig wurden, hatten 976 Erdgeschoß und $\frac{1}{2}$ Stock, 851 hatten Erdgeschoß und 1 Stock, 574 hatten Erdgeschoß und 2 Stockwerke und nur 36 waren mit 3 Stockwerken versehen. Die Wahl größerer Häuser hat ihre Ursache nur in den hohen Bodenpreisen der größeren Städte, aber auch hier haben einzelne Vereine es vermocht, die Zahl der im Hause befindlichen Wohnungen dadurch zu beschränken, daß halbe Häuser errichtet, in jeder Etage also nur 3 Zimmer eingerichtet wurden, so daß auf jeder Etage nur eine Familie wohnt, z. B. der Spar- und Bauverein Duisburg. Die Vereine vertheilen meist 3 bis 4% Reingewinn, sind also in der Lage, ihr Geschäftscapital in mäßiger Höhe zu verzinsen. Von einer höheren Dividende als 4% wird in der Regel abgesehen, um den Charakter der Gemeinnützigkeit zu wahren. Dadurch ist es möglich, die Miethen in mäßigen Grenzen zu halten. Der Zinsfuß für die Bandarlehen ist meist 3 bis 4 $\frac{1}{2}$ %, der Amortisationsfuß $\frac{1}{2}$ bis 2%, die Geldquelle für die Vereine meist die Landesversicherungsanstalt. (Ueber die Baugenossenschaften in Hannover werden wir bei der Thätigkeit der Versicherungsanstalten berichten.)



Mitwirkung der Gemeinden beim gemeinnütziigen Wohnungsbau.

Art der Mitwirkung und Beispiele. Die Aufgabe der Gemeinden in Bezug auf die Wohnungspflege — Wohnungsstatistik, Wohnungsvermittlung, Wohnungs-Inspektion und Wohnungsamt (S. oben S. 211) — wird ergänzt durch positive Maßregeln zur Förderung des Kleinwohnungs-Baues; denn „die Gemeindeverwaltung hat nicht nur obrigkeitliche, sondern auch gemeinwirthschaftliche Aufgaben zu Gunsten der wirthschaftlichen Berufsgruppen innerhalb der

Grenzen des allgemeinen Wohles.“*) In normalen Zeiten beschränkt sich diese Thätigkeit der Gemeinde auf eine soziale Bodenpolitik, Offenlegung möglichst vieler Straßen zum Anbau, damit das Monopol des Grundbesitzes in einem heilsamen Wettbewerb ein Gegengewicht finde, dann auf Herstellung einer guten Bauordnung, guter und billiger Verkehrsmittel, besonders aber auf Prämierung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch eine Reihe von Vergünstigungen. Nur ausnahmsweise, unter besonderen Verhältnissen, wird die Gemeinde den Wohnungsbau für die Minderbemittelten selbst in die Hand nehmen; unter gewöhnlichen Verhältnissen genügt es, wenn sie den Baugenossenschaften das Gelände billig oder kostenfrei stellt, wenn sie Antheilscheine von Baugenossenschaften zeichnet oder dabei die Bürgerschaft für eine gewisse Zinshöhe übernimmt, wenn sie die Kosten der Straßenherstellung, der Kanalisierung, der Gas- und Wasserzuleitung und sonstige Gebühren für den Kleinwohnungsbau ermäßigt, die polizeilichen Ansprüche an den Bau kleiner Wohnungen herabmindert u. s. w. Das Maß ihrer Mitwirkung wird die Gemeinde nach dem Grade der Gemeinnützigkeit des Unternehmens richten. Ist die Rentabilität sicher, so wird die Gemeinde mit ihren Antheilscheinen auch daran theilnehmen, ist sie unsicher, so wird sie mit ihren Ansprüchen auf Gewinnbetheiligung mehr oder weniger zurücktreten. Immer aber muß die Gemeinde dafür sorgen, daß die Gemeinnützigkeit des Unternehmens gewahrt bleibt, muß in diesem Sinne ihre Bedingungen machen und ihre Einflußnahme sichern.

Ueber diese Beihilfe der Gemeinde zum gemeinnützigen Wohnungsbau sagte Dr. Weise (Krefeld) in der Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz im Oktober 1900 in Köln wie folgt:

Was zuerst die Beihilfe angeht, die ohne finanzielle Opfer der Gemeinde geschehen kann, so besteht sie in Anregung der Grundbesitzer und in Kaufverhandlungen mit ihnen, Enteignung zur Verhütung übermäßiger Bodenspekulation, Ueberlassung des nöthigen Geländes zum Selbstkostenpreis, Aufschließung neuer Baublocks bezw. Theilung der schon geplanten, Herabsetzung der Ansprüche ihrer Bauordnung in Bezug auf die Höhe der Häuser, Breite und Ausbau bezw. Befestigung der Straße. Und wie viele Städte haben bei der Versicherungsanstalt Rheinlands oder bei Banken und Sparkassen für Anleihen die Bürgerschaft übernommen, die ja auch nur geringe bezw. gar keine Gefahr läuft! Daran schließt sich die Förderung durch Erweiterung des Straßenbahnnetzes, durch schnelle Zuführung von Gas, Wasser, Kanalisation, alles Ausgaben, die früher oder später so wie so eintreten und sich auch bezahlt machen. Will aber die Gemeindeverwaltung ihr Interesse ganz besonders bethätigen, so möge sie die lästigen,

*) Fr. Brandts in Trimborn: u. Thießen: „Die Thätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiet“ 1900, S. V.

oft recht beträchtlichen Kosten für Umsatzsteuer, Bauerlaubnis, Straßenlegung ganz oder theilweise erlassen oder zinslos stunden. Wenn zahlreiche Gemeinden die Bauerlaubnisgebühren gar nicht beanspruchten oder bei der Einrichtung von Plänesammlungen, Baubureaux u. die Unkosten trugen, so wollten sie die berr. Baugenossenschaften erst recht lebensfähig machen. Will man aber nicht Geld à fonds perdu zuschießen, so zeichne man Antheilscheine oder spende Kapitalien, die doch immer noch 4 pCt. bringen bei bester, fast unbeschränkter Sicherheit. Daß diese Summen nicht aus dem Betriebskapital genommen werden müssen, dafür sorgen die Sparkassen-Überschüsse. Werden diese Kapitalien aber nur geliehen, dann ist ein niedriger Zinsfuß (3—3½ pCt.) am Platze bei mäßiger Amortisation (½—1 pCt.) und Unkündbarkeit auf längere Zeit. So haben M.-Gladbach 250000 M. und Saarbrücken das ganze Kaufgeld (sogar ohne Bürgschaft) zu 3½ pCt. geliehen, Barmen 100000 Mk. zu 3 pCt. auf 20 Jahre, während Kreuznach vorläufig auf jede Verzinsung verzichtet. Ein solches Darlehen verzinst sich ja doppelt und dreifach in Anbetracht des Segens für die kleinen Leute mit seiner Rückwirkung auf das Gemeinwesen.

Diese Thätigkeit der Gemeinden hat in den letzten Jahren in Deutschland einen erfreulichen Aufschwung und Umfang angenommen. Wir geben hier nur einige der wichtigsten Beispiele:

München stellte dem Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse daselbst aus seinem Besitze in den Vororten das Baugelände, behält sich aber das Eigenthumsrecht in der Weise vor, daß die Stadt dem Verein das Gelände auf 99 Jahre gegen eine zweiprozentige Jahresrente verpachtet, mit dem Vorbehalte, daß das Gelände nach Ablauf dieser Frist mit den Gebäuden, die darauf stehen, an die Stadt fällt. Derartige Verpachtungen sind bekanntlich in England stark verbreitet. Die Zeit ist reichlich genug bemessen, um das ganze Baucapital bei einer Amortisation von weniger als einem Viertel Prozent unter Zugrundelegung einer nur 3prozentigen Verzinsung oder etwa einem Viertel bei 3½prozentiger Verzinsung vollständig heinzuzahlen. Der Rückfall der Häuser an die Stadt entschädigt diese dafür, daß sie blos 2 pCt. Zins verlangt und auch einen großen Theil der Straßenherstellungskosten auf sich nimmt. Bei diesem Rückfall müssen die Häuser selbstverständlich ihrem Zwecke erhalten bleiben. Charlottenburg unterstützt die Baugenossenschaften durch Abgabe von billigem Gelände, behält sich aber das Recht vor, nach 30 Jahren das Gelände mit sämtlichen Baulichkeiten zurückzukaufen. Kiel hat auch den Baugenossenschaften städtisches Gelände zu leichteren Bedingungen verkauft, aber das Rückkaufsrecht preisgegeben. In Wolfenbüttel hat die Armenverwaltung 10 Antheilscheine des Spar- und Bauvereins erworben. Mannheim gibt für jeden gemeinnützigen Wohnungsbau (Gesellschaft und Bau- und Sparverein) billiges Gelände und Erlaß der Straßenkosten. Fürth hat einem Baumeister zum Bau von Arbeiterhäusern Erleichterungen in Bezug auf die Herstellung der Straßen, der Kanalisierung und Beleuchtung eingeräumt. Würzburg unterstützt ebenfalls den privaten Kleinwohnungsbau. Am meisten ist im Rheinlande durch Anregung des dortigen Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens geschehen. Viele Städte und Gemeinden haben Geschäftsantheile von Baugenossenschaften erworben, z. B. Alteneissen (2000 M.), Andernach (25 Antheile), Bonn (20,000 M.), Duisburg (12,000 M.), Dülken (3000 M.), Emmerich (3000 M.), Linz (25 Antheile à 200 M.), Neuß (100,000 M.), Odenkirchen (50,000 M.), Opladen (20,000 M.), Ronsdorf (1000 M.), Solingen (8400 M.),

Wald (3000 M.). Manche Gemeinden haben den Grundbesitz der Baugenossenschaft von der städtischen Umzugssteuer, so weit sie besteht, befreit, andere haben die Gebühren für die Bauabnahme, für die Straßenherstellung, für die Benützung der Canalisirung und der Wasserleitung theils erlassen, theils ermäßigt, einige haben die gemeindliche Grundsteuer ermäßigt. Dies hat z. B. Köln gethan, sowohl für Baugenossenschaften als für Privatunternehmer. Der betreffende Beschluß lautet: „Gebäude, welche dauernd dazu bestimmt sind, Arbeiter- oder diesen wirtschaftlich gleich gestellten Familien, gesunde und zweckentsprechend eingerichtete Wohnungen billig zu schaffen, unterliegen der Steuer nur mit der Hälfte des gemeinen Werthes.“ Gleichzeitig hat Köln auch die Kosten der Straßenherstellung für solche Fälle auf die Hälfte ermäßigt. Die Vergünstigung wird aufgehoben, wenn der Besitzer aus dem Haus über 5 pCt. erhält oder das Haus nicht mehr als Arbeiterwohnung verwendet wird, doch erlischt das Rückforderungsrecht der Gemeinde nach 15 Jahren. Aachen unterstützt die Baugesellschaften durch billiges Gelände und Erleichterung der Straßenkosten, andere Gemeinden erlauben, daß die Häuser mit Kleinwohnungen leichter gebaut werden dürfen.

Besonders häufig haben die Gemeinden den Baugenossenschaften das Gelände zu einem billigen Preise abgegeben, manche mit 20 pCt. und mehr Nachlaß gegenüber dem wahren Werthe. Einige Gemeinden gewähren den Sparkassen-Einlagen des Bauvereins und seiner Mitglieder höheren Zins, wobei jedoch das Sparkassenbuch gesperrt wird. Viele Gemeinden haben sich für die Baugelder verbürgt, welche die Baugenossenschaften hypothekarisch (vielfach bei der Landesversicherungsanstalt) aufgenommen haben, so Dülken für 200,000 M., Euskirchen für 75,000 M., Kalbentirchen für 50,000 M., Krefeld für 200,000 M., Rheydt für 300,000 M. usw. Die Gemeinden machen dabei Bedingungen, welche ihnen ein Aufsichtsrecht sichern und zugleich die Gewähr geben, daß die Häuser thatsächlich ihrem Zweck als Wohnungen für Minderbemittelte erhalten bleiben. Solingen hat, wie andere Gemeinden, als Bürgschafts-Bedingung bestimmt: Die bebauten Grundstücke des Vereins müssen der Stadt zur Sicherheit verpfändet werden und der Verein muß sich mit seinem ganzen Vermögen haftbar erklären. Außerdem muß der jeweilige Oberbürgermeister Vorsitzender des Aufsichtsraths sein und ferner müssen 2 Mitglieder der Finanzkommission zur Wahrung der Interessen der Stadt dem Aufsichtsrathe angehören. Bergisch-Gladbach hat seine Bürgschaft mit folgenden Bedingungen versehen: Einfamilienhaus: nur Wohnung für 1 Familie, höchstens 5 bewohnbare Räume und Höchstbauwerth 4500 M. Zweifamilienhaus: nur Wohnung für 2 Familien, höchstens 10 bewohnbare Räume, einschließlich der Küchen und Höchstbauwerth 6500 M. Die Häuser müssen in hygienischer Beziehung weitgehenden Anforderungen genügen, gefällig aussehen und keinen anstößigen Eindruck machen. Für die Hypothekenschuldner besonders: Notarielle Eintragung: Mindestens für 25 Jahre dürfen ohne Genehmigung des Hypothekengläubigers 1. keine baulichen Veränderungen und zu hohe Abgrenzungen durch Mauern vorgenommen werden. 2. Kostgänger, Wirtschaftsbetrieb und ein Verkauf geistiger Getränke nicht gehalten werden. 3. In den betreffenden Häusern dürfen nur Arbeiter oder diesen gleichstehende Personen in der oben angegebenen Anzahl wohnen. Die Gemeinde Radevormwalde hat beschlossen, mit Hilfe des Credits der Sparkasse den Bau von Arbeiterwohnungen zu fördern. Zu diesem Zwecke wird die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt „Rheinprovinz“ mit 3% verzinsliche Einlagen bei der Sparkasse machen und letztere wird diese eingelegten Gelder an Versicherte als Baukapitalien bis zu $\frac{3}{4}$ des Werthes der zu erbauenden Häuser gegen $3\frac{1}{2}\%$ Zinsen und unter der

Bedingung einer Tilgung von jährlich $1\frac{1}{2}\%$ ausleihen. Die Landesversicherungsanstalt der Rheinprovinz gewährt der Stadtgemeinde zum Bau von Arbeiterwohnungen ein Darlehen von 20 000 M., von welchem an Versicherte die Baukapitalien bis zu $\frac{3}{4}$ des Werthes der zu erbauenden Häuser gegen $3\frac{1}{2}\%$ Zinsen und $1\frac{1}{2}\%$ Tilgung verliehen werden. Seitens der Sparkasse werden die mit Ausleihung der Kapitalien verbundenen Geschäfte erledigt. Mehrfach haben auch die Kreise den Bau von Arbeiterwohnungen in ähnlicher Weise wie die Gemeinden unterstützt. Der Kreis Gumbrecht hat eine Garantie bis zu 600 000 M. übernommen. Davon sind 200 000 M. für von den Arbeitgebern zu bauende Häuser und 400 000 M. für eigene Häuser der Arbeiter bestimmt. Der Kreis erhält dabei Rückdeckung von 6 größeren Industriellen, welche solidarisch haftbar sind.

Der Kreis Merzig unternimmt die Herstellung gesunder, sowie den Umbau ungesunder Wohnungen und Wirtschaftsgebäude für die kleinbäuerliche Bevölkerung und für Arbeiter, für letztere insoweit, als die Arbeitgeber nicht selbst für die Arbeiter sich dieser Aufgabe unterziehen. Die Bauantragsteller müssen den Besitz einer hypothekfreien Baustelle nachweisen. Die Anträge auf Neu- und Umbauten von solchen Wohnungen unterliegen der Genehmigung des Kreis Ausschusses unter Vorlage eines Kostenanschlags. Sobald ein Gesuch genehmigt ist, wird, da der Kreis bis zur Auszahlung der Häuser auf dieselben 1. Hypothek nimmt, ein notarieller Akt aufgenommen, worin die Bewerber sich zur Rückzahlung der vom Kreise vorgelegten Baukosten verpflichten müssen. Die Bauleitung wird dem Kreisbaumeister übertragen. Das zu den Bauten nöthige Geld wird von der Kreis Sparkasse zu $3\frac{1}{2}\%$ pCt. Zinsen vorgelegt, dieselben Zinsen werden seitens des Kreises demjenigen angerechnet, für den gebaut wird; derselbe muß jährlich mindestens 6 pCt. der Bau Summe bezahlen. Der Betrag, welcher die Zinsen übersteigt, soll zur Kapitalktilgung verwandt werden, invalidenversicherungspflichtige Personen erhalten die Beträge zu $3\frac{1}{4}\%$ pCt. Zinsen.

Duisburg hat beschlossen: Für Arbeiterwohnhäuser soll nur die Hälfte der Straßen- und Kanalbaukosten berechnet und die Anlage des Bürgersteiges und die Asphaltirung desselben auf Kosten der Stadt bewirkt werden, jedoch mit dem Vorbehalte, daß in dem Falle, daß die Wohnungen zu anderen Zwecken verwandt werden, die zweite Hälfte der Straßen- und Kanalbaukosten, sowie die Kosten des Bürgersteiges und der Asphaltirung nachgezahlt werden müssen. Diese Verpflichtung soll als eine dingliche Last auf das Grundstück eingetragen werden. Der Baukommission hat in jedem Falle die Entscheidung darüber, ob ein Haus den Charakter eines Arbeiterwohnhauses in dem hier fraglichen Sinne hat. Für die Beurtheilung sollen im Allgemeinen folgende Grundsätze maßgebend sein: Die Höhe dieser Häuser soll in der Regel 10 m nicht übersteigen, die Anzahl der Wohnungen in der Regel nur 2 bis 4 betragen, die Wohnungen in der Regel nur aus 2 bis 3 Zimmern bestehen und letztere keinen größeren Rauminhalt als 50 cbm enthalten. Dieser Beschluß soll keine rückwirkende Kraft haben und auf solche industrielle Werke und Unternehmer keine Anwendung finden, die für ihre eigenen Arbeiter Wohnungen errichten.*)

*) Man vergleiche über diese Leistungen auch das Capitel „Die Mitwirkung der Gemeinden an der Wohnungsreform“ in „Die Thätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiete“, (aus dem „Arbeiterwohl“) 1900, S. 44 ff.)

Selbstverständlich müssen die wichtigsten dieser Erleichterungen und Verpflichtungen in das Grundbuch eingetragen sein. Besonders muß sich die Gemeinde, wenn sie das Gelände stellt, das Rückkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreise vorbehalten. Das B. G. B. gibt die Handhaben zu solchen rechtskräftigen Eigenthumsbeschränkungen. *)

Besonders können die Gemeinden den Kleinwohnungsbau unterstützen durch Verbürgung für die zweite Hypothek der Baugelder. Die erste Hypothek erhält ein Bauverein leicht zu billigem Zinsfuß, die zweite aber schwerer und zu höherem Zins. Das verteuert die Miethen und gefährdet den Wohlfahrtszweck des Unternehmens. Verbürgt sich aber die Gemeinde für die zweite Hypothek, so wird diese leicht und zum gleichen Zinsfuß wie die erste aufgenommen werden. Selbstverständlich muß die Gemeinde von Fall zu Fall prüfen und sich ihre Rechte sicherstellen. Dann wird sie kaum jemals einen Verlust haben. Für ihre Bürgschaft bedingt sie sich einen kleinen Zuschlag zum Zinse aus, etwa ein Achtel. Das ist wirtschaftlich begründet und fällt bei Berechnung der Miethe kaum ins Gewicht. Dieser Zinszuschlag fließt in einen Garantiefonds, der auch sonst fundirt wird und mit dem die Stadt sich gegen das Risiko ihrer Bürgschaft deckt. Dazu kommt noch die Cautions-Hypothek, welche sich die Gemeinde hinter der 2. Hypothek, für die sie bürgt, in der Höhe der Bürgschaft eintragen läßt. Gewährt die Gemeinde diese Bürgschaft einem Privatunternehmer, so wird sie sich wie bei den Bauvereinen das Recht der Aufsicht vorbehalten, besonders hinsichtlich der Einrichtung der Wohnungen, der Mietpreise u. s. w. Eine Gemeindebürgschaft für die 2. Hypothek würde den gemeinnützigen Wohnungsbau sehr unterstützen und viele Schwierigkeiten der Geldbeschaffung beseitigen.

Wo einer größeren Wohnungsnoth rasch abgeholfen werden soll, wie in den Großstädten, wirken die Baugenossenschaften zu langsam. Die Gemeinde wird daher neben diesen noch größere kapitalkräftige Gesellschaften zur Mitwirkung beiziehen und auch unterstützen. Ein Vertrag der Stadt Frankfurt a. M. mit der internationalen Baugesellschaft v. J. 1901 bestimmt, daß diese Gesellschaft 762 Wohnungen von 1 bis 3 Zimmern baut und hiezu eine Aktiengesellschaft gründet. Vom Capital zu 900,000 M. übernimmt die Stadt 100,000 M. Dazu werden 3,400,000 M. Obligationen ausgegeben, für welche die Stadt

*) Siehe den Artikel „Zur Frage des Kaufvertrags mit Eigenthumsbeschränkungen“ in der Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtsseinrichtungen, 1898, S. 281.

in Bezug auf Capital und Zinsen die Bürgschaft übernimmt. Als Entgelt hiefür erhält die Stadt einen Gewinnantheil, mit dem sie die Aktien allmählig für sich erwirbt. Die Miethen dürfen, falls nicht besondere Umstände, wie Erhöhung der Steuern, dazu nöthigen, ohne Zustimmung des Magistrats nicht erhöht werden. *)

Der Stadtrath zu Brüssel hat 1899 den sozialistischen Antrag, die Stadtgemeinde solle selbst Arbeiterhäuser bis zum Betrage von 1 Million errichten, abgelehnt, aber einstimmig beschlossen, daß die Stadt sich als Großaktionär an den Arbeiterwohnungs-genossenschaften betheiligen solle. Da die Grundstückspreise in Brüssel wegen des Vorwiegens der Einfamilienhäuser erheblich billiger sind, als in den großen rheinischen Städten, so kommen die Baumeister zu außerordentlich günstigen Resultaten, sowohl was den Preis, als was die Einrichtung und bauliche Qualität der Häuser angeht. Ein Plan ist folgender:

Das Haus hat zwei durch einen Thorweg getrennte Flügel, unten zwei Ladenlokale und oben zweimal vier Etagen. Zu jedem Ladenlokale gehören zwei dahinter liegende Zimmer und eine Küche im Souterrain. Jede der acht Etagenwohnungen besteht aus drei Räumen und einer rückwärts gelegenen Balkonterrasse; außerdem sind zehn Keller und zehn Mansarden vorhanden, je eines für jede Wohnung. Die Treppe befindet sich der Feuersicherheit halber hinter dem Hause in freier Luft und führt auf die Balkonterrassen, welche nach der Treppe hin durch eine eiserne Gitterthüre abgeschlossen sind. Zu jeder Etagenwohnung gehört endlich ein besonderer Abort mit Wasserleitung, sowie ein nach dem Hofe leitendes Rohr, durch welches Asche, Rehricht und Küchenabfälle in den im Hofe stehenden Müllwagen geschüttet werden. Ein solches Haus würde 50,000 Frs., das Grundstück inbegriffen, kosten. Da die Stadt nur auf eine mäßige Verzinsung ihres Baukapitals rechnet, so ist die Rentabilität gesichert, ebenso wie die allmähliche Amortisation der Anleihe.

Die englische Bauleihe. Die Gemeinde, welche einer Baugenossenschaft das Land stellt, muß dafür sorgen, daß der gemeinnützige Charakter des Unternehmens dauernd gewahrt bleibt. Das beste Mittel hiezu ist, sich das Obereigenthum vorzubehalten. Das getheilte Eigenthum war im Mittelalter häufig, ist durch den wirthschaftlichen Liberalismus fast überall beseitigt worden, wird aber neuerdings aus sozialpolitischen Gründen vielfach wieder verlangt. In England hat es sich abgeschwächt als Bauleihe (lease) erhalten. Der Grundeigenthümer verleiht den Boden auf eine gewisse längere Frist, nach deren Ablauf das Grundstück mit allen inzwischen darauf errichteten Baulichkeiten

*) Der Vertrag ist abgedruckt in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901 B. 96, S. 298.

ohne Entschädigung an ihn zurückfällt. Diese Frist ist meist 99 Jahre, oft auch gilt die Verpachtung „für drei Leben“ (for three lives) von Mitgliedern der königlichen Familie. Weil aber eines dieser Mitglieder oder alle drei vor der gewöhnlichen Zeit sterben können, so bestehen Versicherungen, welche in diesem Falle den Verlust des Pächters (leaseholder) übernehmen. Auf diesem Pachtssystem ruht ein großer Theil des englischen Hausbaues, besonders in London. Selbst sehr reiche Leute wohnen mitunter auf so gepachtetem Boden, noch mehr aber gilt das für die öffentlichen Logierhäuser und Arbeiterhäuser. Nach Ablauf der Pachtzeit kann das Grundstück unter den gleichen Bedingungen wieder verpachtet werden; das liegt oft im Interesse des Eigenthümers, besonders wenn er, wie meist, ein Großgrundbesitzer ist und sich auf diese Weise die Verwaltung seines Vermögens erleichtert. Für die öffentlichen Interessen aber hat dieses System große Nachtheile. Vor allem wird der Pächter und Hauseigenthümer die Gebäulichkeiten nur so zu bauen suchen, daß sie gerade die Pachtzeit aushalten; besonders wird er gegen Ende der Pacht die Unterhaltung auf das Aeußerste beschränken. Auch der Verpächter wird das Gebäude, das er selbst erstellt, nur so weit herrichten, als nothwendig, da der Pächter die Unterhaltungspflicht hat. Man kann allerdings den Pächter zur Vornahme gewisser Reparaturen oder zur ordnungsmäßigen Instandhaltung des Hauses zwingen, derartige Vorschriften drücken aber die Pachtpreise herab und liegen daher nicht im Interesse des Grundeigenthümers. Noch mehr aber scheidet ein solcher Versuch an der anderen Eigenthümlichkeit der Lease, daß wegen der langen Dauer der Pacht die ersten Personen, die den Vertrag schließen, meist nicht mehr da sind und sich überhaupt sehr rasch Zwischenpersonen (house farmers) einschleichen. Der Pächter verpachtet das Grundstück weiter oder er bebaut es mit einem Hause und verpachtet dieses; auch diese Pacht ist übertragbar, bis schließlich sich schwer feststellen läßt, wem eigentlich die Unterhaltungspflicht am Hause obliegt. Dem großen Grundbesitzer ist die Suche zu mühsam, der innehabende Pächter aber, oft auch der Grundherr selbst, hat aus verwahrlosten Armenhäusern und Glendsherbergen einen höheren Nutzen, als aus Häusern, die gut im Stande gehalten werden. Die öffentliche Gewalt hat sich um die Benutzung der Gebäude nicht bekümmert und daher auch die Verantwortlichkeit dafür nicht klar gestellt. Auch der Baudarlehenscredit ist erschwert. Der Geldgeber muß Sicherheit haben, daß das Baudarlehen bei Ablauf der Pachtzeit wieder gedeckt ist und wird daher

höheren Zins verlangen. Die Einführung der englischen Bauleihe als Rechtsform für das getheilte Eigenthum empfiehlt sich daher nicht, ist auch nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch nicht gut möglich. § 925 dieses Gesetzes erklärt eine Auflassung „die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt“, für unwirksam, verlangt daher immer Uebertragung des vollen Eigenthums. Das B. G. B. kennt wohl die Pacht (§ 581 ff.), müßte sich dort aber ganz anders ausdrücken, wenn es die englische Bauleihe mit der Heimfall-Bedingung im Auge hätte. Immerhin kann man die unbeschränkte Uebertragung des Eigenthums an eine Baugenossenschaft nach § 883 beim Eintrag in das Grundbuch mit einer Vormerkung versehen lassen, die den Anspruch der Gemeinde auf Rückübertragung des Eigenthums nach Ablauf von 99 oder weniger Jahren feststellt und jede Weiterveräußerung des Grundstückes gegenüber der Gemeinde nichtig macht (§ 892). Will man die Kosten der Rückübertragung und die Besitzwechselgebühr dafür sparen, so kann die Gemeinde der Baugenossenschaft eine Grunddienstbarkeit, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, auf 99 Jahre nach § 1090 bestellen. Die bauende Gesellschaft erwirbt so das Recht, das Grundstück „in einzelnen Beziehungen zu benutzen“, dieses Recht ist aber (§ 1092) nicht übertragbar. Auch kann die Gemeinde hierbei Vorschriften für das Bauen und Vermiethen machen und der Anlage so den Charakter der Gemeinnützigkeit wahren. Nach Ablauf der Dienstbarkeit wird sie wieder freie Herrin des Grundeigenthums mit allen inzwischen darauf errichteten Bauten.

Das Erbbaurecht paßt für die deutschen Verhältnisse besser wie die englische Bauleihe. Beim Erbbaurecht (§§ 1012—1017 B. G. B.) wird ein Grundstück durch Eintrag in das Grundbuch derart belastet, „daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Erdoberfläche des Grundstückes ein Bauwerk zu haben.“ Die Beschränkung dieses Rechtes auf Theile des Gebäudes, insbesondere auf ein Stockwerk, ist unzulässig. Mit dem Untergang des Bauwerkes erlischt das Erbbaurecht nicht. Für das Erbbaurecht gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften, auch finden die Vorschriften über den Erwerb des Eigenthums und die Ansprüche aus dem Eigenthum entsprechende Anwendung. Das sind alle wichtigeren Bestimmungen über das Erbbaurecht. Sie sind sehr dürftig, weil man eine Rechtsform für die Wiedereinführung des getheilten Eigenthums suchte und mangels

genügender Erfahrungen sich auf die Grundzüge beschränken mußte. Die Uebertragbarkeit durch Kauf oder Erbschaft könnte zu ähnlichen Mißständen führen wie in England, ist aber nicht zu vermeiden, weil das Erbbaurecht stets auf längere Zeit verliehen werden soll und muß. Bei den Baugenossenschaften der Kieler Gegend, die (1901) aus Reichsmitteln Gelder erhielten, wurde die Bedingung gemacht, das Reich sei zur sofortigen Kündigung berechtigt, wenn die Vereine das ihnen eingeräumte Erbbaurecht veräußern wollen — eine Clausel, die angesichts der klaren Bestimmung des Gesetzes nicht haltbar war und vom Reichsamt des Innern abgeändert wurde. Jedenfalls ist bei Baudarlehen in Erbbaurecht darauf zu sehen, daß die Gelder innerhalb der Verleihungsfrist getilgt werden. Das Gesetz gibt weder Vorschriften über die Zeitdauer des Erbbaurechtes, noch über die Abgabe an den Grundeigenthümer, die dem Rechte entspricht. Im Allgemeinen wird mit dem Erbbaurechte eine solche Gebühr ebenso verbunden sein, wie die Beschränkung auf eine bestimmte Zeit, das Recht kann aber auch für immer oder auf unbeschränkte Zeit und ohne Gegenleistung verliehen werden. Auch kann der Grundeigenthümer bei sehr billiger oder unentgeltlicher Verleihung die Errichtung von Kleinwohnungen gegen niedrigen Zins u. s. w. vorschreiben. Wird eine Abgabe verlangt, so kann sie einmalig sein oder regelmäßig wiederkehren, im letzten Falle ähnelt das Erbbaurecht der Pacht, nur daß diese (§ 567) in der Regel nicht über 30 Jahre hinaus abgeschlossen werden soll.

Das Erbbaurecht ist ein treffliches Mittel für die Gemeinden, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und zugleich die steigende Grundrente im Eigenthum der Gemeinde zu halten. Sollte es sich im Privatgrundverkehr einbürgern, so könnte es zu ähnlichen Wohnungszuständen, wie in England führen, falls nicht die Wohnungsgesetzgebung einen Kiegel vorschiebt. Bereits haben einige Städte begonnen, das Erbbaurecht zur Verbesserung der Klein-Wohnungszustände zu verwenden.

Mannheim hat den Erbbauberechtigten die Bedingung auferlegt, daß keine Hinter- und Seitengebäude errichtet werden, und daß das einzelne Wohngebäude der Regel nach nicht mehr als 12 Wohnungen enthalte, die Wohnung zu drei, ausnahmsweise vier Wohnräumen einschließlich Küche. Jede Wohnung muß mit einem besonderen Abort versehen sein. Die Straßenausbaufkosten trägt die Gemeinde, die Höhe der Miethpreise ist nicht begrenzt. Das Erbbaurecht wird für den Zeitraum von 70 Jahren bestellt. Wird es aufgehoben, so hat die Gemeinde den Erbbauberechtigten während der ersten 45 Jahre der Dauer des Erbbaurechtes den vollen Werth der auf dem Grundstücke vorhandenen Baulichkeiten und Anlagen zu ersetzen. Die Verleihungs-

fähigkeit dieses Erbbaurechtes soll günstig beeinflusst werden. Der Erbbauberechtigte muß den Bau binnen zwei Jahren nach dem Vertragsabschluß vollenden. Der Erbbauzins ist auf 15 Pfg. bzw. 10 Pfg. für den Quadratmeter der gegenwärtigen Baustellen bemessen. — Auch Halle a. S. hat Gelände für Kleinwohnungen zu Erbbaurecht vergeben.

Leipzig hat (1901) mit ausdrücklicher Berufung auf den Mangel an Wohnungen mit 1 und 2 heizbaren Zimmern von einer der Stadt gehörigen Mittergutsflur (125,000 qm, nach Abzug der Straßen noch) 79,500 qm Bauland an die Gemeinnützige Baugesellschaft auf 100 Jahre in Erbbau gegeben. Darauf sollen 140 Wohnhäuser mit etwa 1000 Wohnungen, ausschließlich Kleinwohnungen mit je 3, ausnahmsweise 4 Räumen (mit Einschluß der Küche) erbaut werden. Die Stadt übernimmt die Zinsgarantie. Der Pachtpreis beträgt für den qm Baugrundfläche 12 Pfg.; da aber die Gesellschaft auch die 471 000 M., die für die Straßen- und Canalherstellung von der Stadt aufgewendet werden, mit 4 pCt. verzinsen muß, so wird pro qm Bauland eine Verzinsung von 36 Pfg. jährlich ausgerechnet, was einem Verkaufspreis von 9 M. an fertiger Straße entspräche. Die Wohnungen fallen nach 100 Jahren unentgeltlich an die Stadt zurück, die Eigenthümerin des Baugrundes bleibt und während der zweiten 50 Jahre die ordnungsmäßige Instandhaltung der Häuser zu überwachen berechtigt ist. Die Gebäude sind im Falle des Unterganges durch Feuer u. dgl. binnen zwei Jahren wieder aufzubauen. Die Baublocks werden durch Verkehrs- und Wohnstraßen getrennt, die Bauweise soll die offene sein. Die hypothekarische Belastung des Erbbaurechtes war die Grundbedingung für die Beschaffung des Baugeldes; zugelassen sind nur Amortisationshypotheken, die an die Zustimmung der Stadt geknüpft sind. Die sächsische Landesversicherungsanstalt gibt mit Bürgschaft der Stadt das Baugeld als 3prozentiges Hypothekendarlehen, das innerhalb der Pachtzeit zu tilgen ist. Der Vertrag wurde unter harter Gegnerschaft der Hausbesitzer mit knapper Mehrheit (35 gegen 32 Stimmen) genehmigt.

Auch Frankfurt gibt einen Theil des umfangreichen städtischen Geländes zur Förderung des Kleinwohnungsbaues in Erbbau. Der Bericht des Bürgermeisters Adicks bezw. des Magistrats vom 4. Dezember 1900 sagt:

Ein Ausschluß der ungesunden Spekulation, des vertheuernden Zwischenhandels sowie der wucherischen Beleihung ist kaum möglich, wenn das städtische Gelände durch Verkauf aus der Hand gegeben wird. Daher empfiehlt es sich, statt des bisherigen Verkaufs einen Versuch mit dem Erbbaurecht zu machen. Weil aber bei dieser Rechtsform der Spekulation nur ein geringer Spielraum bleibt und sie überhaupt sich erst einbürgern muß, so müssen die Bedingungen des Erbbaurechtes so abgefaßt werden, daß der Bauunternehmer, der an den Wiederverkauf denkt, einen entsprechenden, wenn auch mäßigen Geschäftsgewinn machen kann. Allerdings ist mit dem Unternehmen ein Risiko der Stadt verbunden, indem sie bei längeren Geschäftskrisen Ausfälle an Hypothekenzinsen erhalten kann. Aber dieses Risiko ist nicht größer, als es bisher schon bei Herstellung eigener städtischer Beamten- und Arbeiterhäuser, besonders aber bei Zeichnung von Aktien gemeinnütziger Baugesellschaften war. Das Risiko verringert sich in dem Maße, als nicht Mieth-, sondern kleine Wohnhäuser für Beamte, Lehrer, besser bezahlte Arbeiter u. s. w. erbaut werden, weil in diesen Fällen die Zinszahlung ziemlich sicher ist und jedenfalls ein

längeres Leerstehen der Wohnungen nicht gefürchtet zu werden braucht. Das Risiko verschwindet aber völlig, wenn man einen längeren Zeitraum ins Auge faßt. Als Eigenthümerin des Grund und Bodens kann die Stadt auf die Dauer keine Einbuße erleiden und für zeitweilige Schwankungen kann sie sich durch einen Reservefonds sichern. Jetzt bereits hat sie einen finanziellen Vortheil, indem die großen Gelände, welche durch das Erbbaurecht erschlossen werden, statt des bisherigen Ackerwerthes ihr bereits eine 3% Verzinsung des gegenwärtigen, wenn auch mäßigen Verkaufspreises gewähren.

Zur Förderung des Erbwohnungsbaues schlägt Adickes eine städtische Baucaſſe vor, zunächst mit 2 Mill. Mark ausgerüstet. Diese sollen besonders zur billigen Beschaffung der sonst schwierigen 2. Hypothek der Baugelder verwendet werden. Wird die erste Hälfte der Baugelder anderweitig beschaffen und werden 200,000 M. in den Reservefonds gelegt, so kann man bei den Durchschnittskosten einer Wohnung von 8000 M. mit jenen 1,800,000 M. 450 Wohnungen herstellen. Die jährlichen Amortisationsbeträge dieser Darlehen werden sogleich wieder zur Beleihung neuer Wohnungen verwendet, wobei man auch die Mittel der Casse nach Bedarf erhöhen kann. Selbstverständlich wird beim Ausleihen der Baugelder mit der nöthigen Vorsicht verfahren, um sowohl die Baucaſſe wie die liefernden Bauhandwerker vor Schaden zu bewahren. Das dürfte um so leichter sein, als die Bauten auf städtischem Boden ausgeführt werden und das Erbbaurecht erst nach Vollendung des Baues in das Grundbuch eingetragen zu werden braucht.

Ein näheres Bild vom Wesen des Erbbaurechts geben die Bedingungen, welche Adickes der Stadt Frankfurt vorgeschlagen.

Die Bedingungen, unter denen die Stadt das Erbbaurecht einräumt, sind

a) Die Zeitdauer wird verschieden zu bemessen sein, je nachdem es sich um sehr leicht gebaute Einzelhäuser oder um dauerhaftere Stagenhäuser handelt. In keinem Falle wird es nothwendig sein, eine Dauer von 80 Jahren zu überschreiten.

b) Das Recht zur Beschwerung des Erbbaurechts mit Hypotheken wird dahin zu beschränken sein, daß die Beleihung nur bis zu $\frac{9}{10}$ der nachweislich verbrauchten Bauſumme erfolgen darf, daß ferner die Amortisation im Laufe einer etwas kürzeren Zeit, als das Erbbaurecht dauert, sichergestellt sein muß, und daß Veränderungen der Amortisations-Bestimmungen ohne Zustimmung der Stadt als Eigenthümerin ausgeschlossen sind. Dabei würde noch besonders zu erörtern sein, ob es rathſamer ist, die ersparten Zinsen mit zur Amortisation zu verwenden, und einen dauernden gleichen Satz für Zins und Tilgung zu bestimmen, oder aber die ersparten Zinsen nicht mit zur Tilgung zu verwenden, und dadurch für die erste Zeit zu höheren, für die spätere Zeit zu niedrigeren Sätzen für Verzinsung und Tilgung zu gelangen. Auch könnte eine Verbindung dieser beiden Systeme in Frage kommen. Abnehmende Sätze würden den Vortheil haben, daß in der späteren Zeit,

in welcher die Reparaturen größer werden, durch die Hypotheken immer geringer werdende Lasten erwachsen. Die Aufnahme anderweiter Hypotheken würde der Zustimmung der Stadt als Eigenthümerin bedürfen.

c) Die Abgabe für Benutzung des städtischen Grundes kann in mannigfaltiger Weise geregelt werden. Sie wird zweckmäßig aus zwei verschiedenen Bestandtheilen zusammengesetzt sein, und zwar aus einer indirekten Abgabe, welche ähnlich wie das Wärschaftsgeld in Fällen der Veräußerung zur Erhebung gelangt, und einer direkten Abgabe, welche alljährlich zu zahlen ist, aber nicht nothwendig ein für allemal in ihrer Höhe gleich zu sein braucht; es wird sich vielmehr empfehlen, bei der direkten Grundabgabe immer die besonderen Eigenthümlichkeiten des einzelnen Falles thunlichst zu berücksichtigen. Wenn es sich z. B. um ein entfernt gelegenes Gelände handelt, dessen Bestelung nur durch besondern Anreiz erwartet werden kann, wird es zweckmäßig sein können, in den ersten Jahren nur ganz niedrige, der bisherigen Landpacht entsprechende Abgaben, zuzüglich einer Verzinsung der Straßen- und Kanal-Herstellungskosten zu erheben und erst allmählig bei zunehmender Bebauung zu den normalen Sätzen — 3 pCt. des Bodenwerthes — überzugehen. Andererseits wird es sich, wenn vermietbare Wohnungen gebaut werden sollen, von vornherein empfehlen, für den Fall wachsender Miethennahmen, eine nach bestimmten Prozentsätzen wachsende Erhöhung der Grundabgabe auszubedingen. In ihren Einzelheiten müssen alle diese Bestimmungen so ausgedacht werden, wie sie auch ein verständiger und weitfichtiger Privat-Unternehmer gestalten würde.

d) In Betreff der Bebauung wird zwar dem Erb-Bauberechtigten — vorbehaltlich der zur Sicherung einer thunlichst weiträumigen Bebauung etwa aufzuerlegenden Baubeschränkungen — thunlichst freie Hand zu lassen sein, auch werden spätere Um- oder Anbauten regelmäßig dem freien Ermessen desselben zu überlassen sein. Indessen hat die Stadt als Eigenthümerin nach einer doppelten Richtung hin doch ein erhebliches Interesse, und zwar einerseits an einer sorgfältigen Unterhaltung des Hauses, und andererseits auch daran, daß dem Erbbauberechtigten Sicherheit gegeben wird, das von ihm in das Haus hinein gesteckte, zur dauernden Werthserhöhung gereichende Baugeld im Fall der Veräußerung wieder erstattet zu erhalten. Es wird sich daher empfehlen, eine Einrichtung zu treffen, welche nach beiden Seiten hin den nöthigen Schutz bietet. Vielleicht geschieht das am Einfachsten in der Weise, daß der aus eigenen Mitteln in das Haus hinein verbaute Betrag — etwa ein Zehntel, nach Ablauf des Erb-Baurechts zurückerstattet wird. Zu dem Zwecke wird es nöthig sein, die jährliche Grundabgabe um einen gewissen Betrag zu erhöhen, und zwar um soviel als nöthig ist, um mit Zins und Zinsezins jenes Kapital anzusammeln. Es wird dies auch keine Schwierigkeiten bieten, da beispielsweise eine jährliche Zahlung von M. 6 ausreicht, um bei 3 pCt. mit Zins und Zinsezins in 60 Jahren eine Summe von M. 1000 anzusammeln. Dabei wäre zu erwägen, ob zu dem vom Erb-Bauberechtigten aus eigenen Mitteln beschafften Theile des Baugeldes, welches auf etwa $\frac{1}{10}$ bestimmt ist, nicht noch eine Summe von 20 pCt. zugeschlagen werden sollte, um den Ablauf des Erb-Baurechts in freundlicherem Lichte erscheinen zu lassen. Da die Zahlung dieser Summe bei Beendigung des Erb-Baurechts durch die eben erwähnte Erhöhung der Grundabgabe gesichert ist, leuchtet es ohne weiteres ein, daß der erste Erbauer des Hauses bei einem Verkaufe dieses von

ihm beschaffte Baugeld von seinem Nachfolger herausgezahlt bekommen würde, wodurch dann offenbar der Verkauf des Erb-Baurechts in Nothfällen, wie etwa bei Todesfällen, wesentlich erleichtert wäre. Da natürlich der Betrag dieser Baugelder im beiderseitigen Einverständnis von vornherein festgestellt sein muß, so folgt daraus, daß nicht nur die zuerst aufgewandte Bausumme, sondern auch der Werth späterer Um- oder Anbauten, wenn er überhaupt angerechnet werden soll, vor der Ausführung derselben durch Vereinbarung festzulegen ist. Die Sicherheit dieser Zahlungen bei Beendigung des Erb-Baurechts würde, soweit ich sehe, nicht dadurch erschüttert werden, daß wegen ordnungswidriger Unterhaltung des Gebäudes gewisse, nöthigenfalls durch ein Schiedsgericht festzusetzende Abzüge gemacht werden können.

e) Ein Rückkaufsrecht der Stadt während der Dauer des Erb-Baurechts, nach Ablauf einer gewissen Zeit von etwa 30 Jahren, scheint aus mancherlei Gründen erwünscht. Festsetzungen, welche über ein Menschenalter hinausreichen, tragen an und für sich immer den Charakter des Unsichern in sehr hohem Maße an sich, und es ist namentlich von vornherein nicht zu übersehen, in welchem Umfange das Erb-Baurecht wieder zum Gegenstande ungesunder Spekulationen gemacht und den Zwecken, für welche es gegründet ist, wieder entzogen werden kann. Ein der Stadt zustehendes Rückkaufsrecht nach 30 Jahren zu einem von vornherein bestimmten Preise, welcher dem Erb-Bauberechtigten natürlich nicht nur sein hineingestecktes Baugeld wiedergeben, sondern auch einen angemessenen Gewinn lassen müßte, würde solche unerwünschte Möglichkeiten in sicherster Weise abschneiden, ohne doch dem Erb-Bauberechtigten das Gefühl zu nehmen, ein eigenes Heim zu besitzen. Auch würde es ja nicht ausgeschlossen sein, daß der Erb-Baurechts-Vertrag, nöthigenfalls mit gewissen Abänderungen, erneuert und verlängert würde, ja höchstwahrscheinlich würde dies in den meisten Fällen der Fall sein.

Die Stadtverordneten haben am 7. Mai 1901 grundsätzlich dem Erbbaurechte zugestimmt und folgende Bedingungen beigefügt:

Die Dauer des Erbbaurechts ist regelmäßig 60 Jahre, kann aber in geeigneten Fällen bis zu 80 Jahren ausgedehnt werden. Die von dem Erbbauberechtigten selbst gezahlten Baugelder müssen, abzüglich eventueller Entschädigungsansprüche der Stadt, bei Beendigung der Erbpacht zurückgezahlt werden. Im übrigen gehen beim Erlöschen des Erbbaurechts die vorhandenen Bauwerke unentgeltlich in das Eigenthum der Stadt über. Der Stadt ist das Recht auszubedingen, nach 15 Jahren das Erbbaurecht für einen unter Zugrundelegung des Gebäudewerthes, jedoch unter Abzug der vorzusehenden Abschreibungen und Kapitalstilgungen zu bestimmenden Preis alljährlich oder zu bestimmten Zeiten zurückzuerwerben. Der Erbbauberechtigte hat zu diesem Zweck besondere Rechnung zu führen. Der Uebernahmepreis ist stadtseitig in baar zu zahlen, soweit nicht das Erbbaurecht hypothekarisch belastet ist. Außerdem ist der Stadt ein Vorkaufsrecht auszubedingen. Der Erbbauberechtigte ist zur sofortigen Bebauung und zur ordnungsmäßigen Unterhaltung während der Dauer des Erbbaurechts zu verpflichten. Die Bebauung und Unterhaltung hat unter Kontrolle des Hochbauamtes zu erfolgen. Zur Errichtung weiterer Baulichkeiten ist die Zustimmung des Magistrats erforderlich. Die Baugelder können stadtseitig gegen Verpfändung des Erbbaurechts bis zu höchstens $\frac{9}{10}$ des Bauwerthes dem Bauenden geliehen werden. Das Darlehen muß

pätestens bis zum Ablauf des Erbbaurechts planmäßig getilgt werden. Die Verpfändung und anderweite Belastung des Erbbaurechts ohne Zustimmung des Magistrates ist auszuschließen. Der Stadt ist eine Kontrolle oder eine Mitwirkung in Betreff der Festsetzung von Miethen vorzubehalten. In geeigneten Fällen ist der Stadt ein Vorzugsrecht bezüglich aller Miethwohnungen oder eines Theiles derselben vorzubehalten. Bei Ausbedingung der jährlichen Abgabe für die Gewährung des Erbbaurechts ist auf die Lage der Verhältnisse im einzelnen Falle entsprechende Rücksicht zu nehmen. Es ist vertraglich festzustellen, daß die Haussteuer und bei Veräußerung des Erbbaurechts das Wärschaftsgeld (Besitzwechselgebühr) vom Erbbauberechtigten gezahlt wird. Im Fall der Verletzung der Rechte der Stadt ist dieselbe auch vor Ablauf der ersten 15 Jahre zum Rückwerb des Erbbaurechts berechtigt. Alle Rechte der Stadt sind durch Eintragung im Grundbuche festzulegen.

Ein Bericht der Stadtkämmerei vom 9. Januar 1901 sagt:

In dem kürzlich von der Stadt mit der Gemeinnützigen Bau-Gesellschaft abgeschlossenen (Erbbau-) Vertrag, ist die Abgabe auf 2,6 pCt. des Werthes des Grund und Bodens festgesetzt. In annähernd gleicher Höhe wird auch in Zukunft diese Abgabe zu bemessen sein. Angenommen die Abgabe betrage $2\frac{1}{2}$ pCt. des Werthes des Bauplatzes, einschließlich Straßensfreilegungs- und Herstellungskosten, so wird die Stadt, da sie bei einem sofortigen Verkauf aus dem ihr ausbezahlten Verkaufspreis etwa 4 pCt. Zinsen erzielen könnte, während der Dauer des Erbbaurechts jährlich $1\frac{1}{2}$ pCt. jenes Verkaufs-Werthes sammt Zins und Zinseszins entbehren; bei einem Verkaufspreis von M. 10,000 für den Bauplatz, würde also die Einbuße M. 150 jährlich betragen. Dies ergibt nach 60 Jahren bei 4 prozentiger Verzinsung M. 37,126 und bei $3\frac{1}{2}$ prozent. Verzinsung M. 30,508, dagegen fällt der Stadt nach Ablauf des Erbbaurechts das auf dem Grundstück errichtete Gebäude zu. Es kann angenommen werden, daß der Bauwerth dieses Gebäudes den Betrag der vorstehend berechneten durch die Verzinsung des Grundwerthes mit nur $2\frac{1}{2}$ pCt. entstehenden Einbuße annähernd ausgleicht. Außerdem wird aber die Stadt nach Ablauf der Erbbaudauer die inzwischen eingetretene Werthsteigerung des Bauplatzes erhalten, welche bei einem Verkauf des Grundstücks dem Käufer zugefallen wäre. Darf man aus der Vergangenheit einen Schluß auf die Zukunft ziehen und annehmen, daß die in den letzten 60 Jahren eingetretene bedeutende Werthsteigerung auch künftig eintreten wird, so wäre auf einen erheblichen Gewinn der Stadt zu rechnen. Wir können nicht empfehlen, für den Fall wachsender Miethennahmen eine Erhöhung der Grundabgabe auszubedingen, denn wir befürchten, daß eine solche Bestimmung den Interessenten die Uebernahme eines Bauplatzes im Erbbaurecht verleiden würde. Was die Zeitdauer des Erbbaurechts betrifft, so wird dieselbe 60 Jahre nicht übersteigen dürfen; bei einer Zeitdauer von 60 Jahren ist, um nach Ablauf dieser Zeit das Baukapital angesammelt zu haben, ein Jahresbetrag von 0,508862 pCt. des Baukapitals erforderlich, unter der Voraussetzung, daß die anzusammelnden Tilgungsbeträge mit $3\frac{1}{2}$ pCt. verzinst werden. Bei 4prozentiger Verzinsung vermindert sich der jährliche Tilgungsbetrag auf 0,420185 pCt. des Baukapitals. Mit der in der Denkschrift des Herrn Oberbürgermeisters angeregten Bestimmung, daß den Erbbauberechtigten nach Ablauf des Erbbaurechts Seitens der Stadt etwa $\frac{1}{10}$ des verbauten Betrags herausgezahlt werden soll, bei entsprechender Erhöhung der jährlichen Grundabgaben,

können wir uns durchaus einverstanden erklären. Es würde dadurch einerseits dem Erbbauberechtigten bei Beendigung seines Rechts ein Kapital in die Hand gegeben werden, mit dem er ein neues ähnliches Unternehmen beginnen kann, andererseits die Stadt eine Sicherheit gegen mangelhafte Unterhaltung während der letzten Jahre der Erbbaupzeit in die Hand bekommen.

Der Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten-Versammlung über das Bauprojekt der Actiengesellschaft Frankenallee (Magistratsitzung vom 25. Juni 1901) gibt näheren Aufschluß über eine besondere Art von Anwendung des Erbbaues auf rein wirtschaftlicher Grundlage. Der Vortrag besagt:

Die Actiengesellschaft, deren Grundkapital 520,000 M. (520 Actien à 1000 M.) betragen wird, beabsichtigt 2100 evtl. 2125 Stück Obligationen von je 1000 M., zu 4 pCt. verzinslich, auszugeben. Für diese Obligationen wird die Garantie der Stadt erbeten.

Die von der Gesellschaft zu erbauenden Häuser enthalten:

48 Wohnungen zu je 4 Zimmer mit Küche und Zubehör,							
104	"	"	3	"	"	"	"
352	"	"	2	"	"	"	"
20	"	"	2	"	ohne	"	"
20	"	"	1	"	"	"	"

544 Wohnungen.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, ohne Zustimmung des Magistrats keine höheren Durchschnitts-Miethpreise als die nachstehenden zu vereinbaren:

Für die Wohnungen von:

1 Zimmer ohne Küche	108 M. jährlich	= 9 M. — Pfg. monatlich,
2 Zimmern „ „	210 „ „	= 17 „ 50 „ „
2 „ mit Küche usw.	318 „ „	= 26 „ 50 „ „
3 „ „ „ „	486 „ „	= 40 „ 50 „ „
4 „ „ „ „	720 „ „	= 60 „ — „ „

(in reicherer Ausstattung.)

Das Unternehmen ist nicht nur das umfassendste bisher in Frankfurt auf Erbbaurecht begründete Vorhaben, sondern auch der erste, nicht von gemeinnützigen Baugesellschaften, sondern von einer auf rein wirtschaftlicher Grundlage beruhenden Gesellschaft in Angriff genommene Erbbaurecht. Es würde für die weitere Entwicklung der erbbaurechtlichen Vergebung von städtischem und Stiftungsgelände in unserer Stadt förderlich sein, wenn ein Projekt wie das vorliegende zur Ausführung käme.

Während nach den von den städtischen Behörden für die Verträge über städtisches Erbbaugelände festgestellten Grundzügen bis zu $\frac{9}{10}$ der Baukosten seitens der Stadt dargeliehen werden können, soll die Stadt im vorliegenden Fall für die Obligationen in Höhe von 2,100,000 M. d. i. bei 2.620,000 M. Baukosten nur $\frac{8}{10}$ des Kapitals garantieren.

Die Aktien dieser Gesellschaft sollen aus den erzielten Ueberschüssen innerhalb 30 Jahren für die Stadt angekauft werden, und zwar während der ersten 10 Jahre zu 110 pCt. und während der folgenden 20 Jahre zu 120 pCt. Dieses Aufgebot findet seine Analogie in den Grundzügen für die städtischen Erbbaurechte, wo die Herauszahlung eines bestimmten Theils der Baukosten seitens der Stadt vorgeesehen ist.

Die oben genannten Mietpreise sind, namentlich unter Berücksichtigung der günstigen Lage der Wohnungen nahe beim Hauptbahnhof, mäßig. Auf Wunsch des Magistrats haben die Unternehmer ihrem ursprünglichen Plan eine Anzahl von Zwei- und Ein-Zimmer-Wohnungen ohne Küche eingefügt. Dem Verlangen der Unternehmer, daß diese Wohnungen Seitens der Stadt fest gemiethet werden, konnten wir nicht entsprechen. Es erschien uns erwünscht, daß in den direkt an der Franken-Allee gelegenen Häusern, also in bevorzugter Lage, eine Anzahl Vier-Zimmer-Wohnungen vorgesehen werden, welche z. B. von Lehrern und Beamten sicherlich sehr gesucht sein werden. Für einen großen Theil der Wohnungen ist der Stadt ein Vorrecht auf Ermiethung durch die von ihr zu bezeichnenden städtischen Beamten und Arbeiter gewährt. Die Vertheilung einer Dividende, welche im Uebrigen — ebenso wie bei anderen privaten Erbbauunternehmungen — bezüglich ihrer Höhe nicht vertraglich beschränkt werden soll, erfolgt erst, nachdem außer den gesammten Verwaltungs- und Unterhaltungsausgaben und nach Dotirung des Reservefonds die zum allmäligen Ankauf der Actien erforderlichen Beträge aus dem Gewinn entnommen sind und nachdem der Stadt Ersatz geleistet ist für die Beträge, die sie etwa in den Vorjahren auf Grund der von ihr übernommenen Garantie für die Obligationen gezahlt hat.

Hiernach wird das Risiko des Unternehmens in erster Linie von der Gesellschaft Franken-Allee übernommen und die Garantie für die Obligationen kann, wie auch der aufgestellte Finanzplan zeigt, unbedenklich von der Stadt geleistet werden. Die Dividende, welche auf die für die Stadt nach und nach angekauften Aktien entfällt, ist zum weiteren Ankauf von Actien zu verwenden. Nach Ablauf von 30 Jahren wird auf diese Weise die Stadt im Besitz sämtlicher Aktien sein. Von diesem Zeitpunkt ab beginnt die regelmäßige Tilgung der Obligationen, für welche der bis dahin zur Tilgung der Aktien verwendete Jahresbetrag und der bis dahin an Dividenden für die Actien gezahlte Betrag zur Verfügung steht. So werden nach weiteren 30 Jahren auch die Obligationen zurückgezahlt sein. Für ebensolange Zeit, nämlich 60 Jahre (vom Beginn der Tilgung an, also insgesammt für 63 Jahre) ist das Erbbaurecht für die Gesellschaft festgesetzt. Mit Rücksicht darauf aber, daß die Stadt möglicherweise aus ihrer Garantie der Obligationen Aufwendungen zu machen hat, sowie darauf, daß das Waisenhaus — ohne seinerseits eine Garantie übernommen zu haben — die auf seinen Grundstücken errichteten Gebäulichkeiten nach Ablauf der Erbbauperioden unentgeltlich erwirbt, ist vorgesehen, daß das Erbbaurecht zu Gunsten der Stadt noch über den 31. Dezember 1963 hinaus (jedoch nicht über den 31. Dezember 1978) zu verlängern ist, bis die Stadt Ersatz der von ihr verausgabten Beträge sammt Zinsen erhalten hat. Das zu bebauende Netto-Terrain hält rund 22,885 qm, wovon 20,555 qm dem Waisenhaus und 2330 qm der Stadt gehören. Dem Waisenhaus soll ein Erbbauzins von 14,249 M. 50 Pfg. gezahlt werden. Der mit der Stadt zu vereinbarende Erbbauzins wird, da das städtische Gelände ausschließlich in bevorzugter Lage liegt, auf den Quadratmeter etwas höher sein, als der an das Waisenhaus zu zahlende Zins. Die Kosten der Straßenherstellung und des Kanals, welche von den Grundeigentümern getragen werden, sind von der Gesellschaft Franken-Allee mit 3 1/2 pCt. zu verzinsen.

Der Gemeinde-Sozialismus.*) Die soziale Thätigkeit vieler englischer Gemeinden haben wir schon erwähnt. (S. oben S. 123.) Auch in Deutschland ist der Sinn hiefür erwacht und das Wort Gemeindefozialismus bereits bekannt. Rückständig sind zumeist jene Städte, in welchen die Grund- und Hausbesitzerinteressen zu sehr vorwiegen oder die liberal-manchesterliche Richtung herrscht. Vielfach bestehen zwischen diesen Städte-Verwaltungen oder Vertretungen und den großkapitalistischen Unternehmungen, Pferdebahn, Gasanstalt, Elektrizität-Gesellschaft zc. enge persönliche Beziehungen, wodurch die Gemeindevertretung, wie das vor der Wahlreform auch in England oft der Fall war, zum politischen Organ großkapitalistischer Interessen wird. Auch in Nordamerika beginnt sich die öffentliche Meinung dem Gemeindefozialismus zuzuwenden, veranlaßt durch die skandalöseste Mißwirthschaft der großkapitalistischen Ringe, die auf der einen Seite das Volk ausplündern, auf der anderen Seite Riesenvermögen bilden und in wenigen Händen anhäufen. Eine volksthümliche Agitation erhebt sich allmählich dagegen und versucht, Gemeinde und Staat von dem überkommenen Grundsatz des freien Spieles der Kräfte abzu- drängen und ihnen sozial-politische Auffassung und Ziele zu geben. Dank freilich der sehr weit verbreiteten Käuflichkeit in den öffentlichen Vertretungen und Aemtern, scheitern die Versuche von Staat und Gemeinde, sich der gewaltigen Uebermacht des Groß-Kapitals zu erwehren z. B. die Gewinne der Gasgesellschaften, der Straßenbahnen u. s. w. herabzusetzen, oder für das Gemeinwesen nutzbar zu machen, noch häufig. Immermehr aber beginnen die Gemeinden selbst Anlagen für Licht und Wasser zu erbauen und zu betreiben. Washington ist weiter gegangen und erlaubte die Errichtung von gemeindlichen Straßenbahnen. Namentlich geht eine Strömung dahin, die Verleihung von Konzessionen an Privatpersonen und Gesellschaften zu regeln. Die Hauptfortschritte sind die zeitliche Begrenzung solcher Konzessionen, die Forderung angemessener Entschädigungen dafür und ihre Unterstellung unter direkte Volkskontrolle. In dieser Hinsicht trifft auch der neue Freibrief für „Größer-New-York“ Bestimmungen. Viel weiter geht ein 1897 beschlossenes Gesetz in Kansas für die Bewilligung von Wasser-, Licht-, Wärme- und Kraft-Anlagen. Danach müssen die Konzessions-Bewerber einen genauen Kosten-Voranschlag und

*) Wir reihen dieses Capitel hier an, weil die Mitwirkung der Gemeinden bei der Wohnungsfürsorge nur ein Theil ihrer allgemeinen socialen Aufgaben ist und von dem Geist, in welchem eine Gemeinde diese Aufgaben erfüllt, mächtig beeinflusst wird.

später halbjährlich einen Nachweis der Einnahmen und Ausgaben vorlegen. Bis zu 6 pCt. von der Kapitalanlage dürfen als Gewinn vertheilt werden, das gesammte Plus über diesen Satz geht an die Gemeindefasse, außer wenn die Steuerzahler mit $\frac{3}{5}$ Mehrheit den Aktionären höhere Zinsen bewilligen. Keine Konzession darf länger als 20 Jahre laufen und nach 10 Jahren kann die Gemeinde die Anlagen zu einem Schätzungspreise kaufen. Diese Bestimmungen sind wohl zu streng, da sie das Kapital abschrecken werden. Kalifornien hat angeordnet, daß der Abgabensatz für jederlei Konzession an die Stadtkasse mindestens 3 pCt. der Brutto-Einnahme betragen soll; die 5 ersten Jahre bleiben frei. Wisconsin hat ein ähnliches Gesetz beschlossen, die Gemeindeverwaltung schreibt die Bedingungen für einen Wettbewerb aus, fordert öffentliche Rechnungsablage, auch wenn keine Abgaben gezahlt werden. Bei Licht- und Wasseranlagen kann jeder Vorschlag einer Konzession der Volksabstimmung unterworfen werden, es muß geschehen, wenn 20 pCt. der Stimmberechtigten dies verlangen. Minnesota verbietet alle immerwährenden Konzessionen und bestimmt, wenn Monopole verliehen werden, daß sie auf die Dauer von 10 Jahren begrenzt und der Volksabstimmung unterworfen sein sollen.

Aufgabe des Gemeinde=Sozialismus oder besser gesagt, der gemeindlichen Sozialpolitik in höherem Sinne ist die wirthschaftliche, geistige und sittliche, mit einem Worte die kulturelle Hebung der Gesamtheit des Volkes, zumal jener Classen, welche einer Mithilfe durch Staat und Gemeinde besonders bedürfen. Auch Staat und Kirche haben vielfach denselben Zweck, die Thätigkeit der Gemeinden auf diesem Gebiete wird in der Gegenwart aber mehr hervorgehoben, weil sie unter dem Einfluß des wirthschaftlichen Liberalismus fast ganz vergessen worden war. Wie bei allen sozialen Reformen, so ist auch auf diesem Gebiete die freie, aber mehr oder weniger opfervolle Mitwirkung der geistig, wirthschaftlich und sozial höher stehenden Gesellschaftsklassen nicht zu entbehren, nicht minder auch die organische Mitwirkung derjenigen Classen, für welche die gemeindliche Sozialpolitik ganz besonders bestimmt ist. Wir haben also auch hier wieder die organisirte Selbsthilfe, verbunden mit öffentlicher Hilfe, beide in organischem Zusammenhang und gegenseitiger Durchdringung und Befruchtung — jeder Theil an dem Platze und in der Form, die ihm durch seine Natur zugewiesen sind. „Auf eine kurze Formel gebracht, bedeutet die

soziale Frage praktisch nichts Anderes als: die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Hebung der breiten Volksmassen. Die besitzenden Classen haben im Laufe des zur Reife gehenden Jahrhunderts ihre Bedürfnisse und Genüsse in hohem Maße gesteigert und zwar in einem Grade, wie diese Bedürfnisse und Genüsse in früheren Jahrhunderten kaum fürstlichen Haushaltungen zugänglich waren. Heute beanspruchen die Mittelstände und die handarbeitenden Classen eine entsprechende Erhöhung auch ihrer Lebenshaltung: ein Anspruch, dessen Berechtigung zu verkennen, der größte Fehler wäre. Diese wirtschaftliche und kulturelle Hebung der breiten Volksschichten ist zu erreichen auf dem Wege nicht der Revolution, sondern der Reform.“*)

Durch die Natur der Dinge sind der sozialen Thätigkeit der Gemeinde zunächst die großen Gebiete des öffentlichen Verkehrs, der öffentlichen Gesundheit und Sittlichkeit, des öffentlichen Unterrichts, der Gewerbe-, Arbeits- und Steuerpolitik zugewiesen. Als einem der größten Arbeitgeber, man denke nur an die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke, an Abfuhr-Unternehmung, Hoch- und Tiefbau, Straßenreinigung und Besprengung, Pferdebahnen, Schlacht- und Viehhof, Feuerlöschdienst, öffentliche Anlagen (Friedhöfe), erwachsen einer größeren Gemeinde zahlreiche soziale Pflichten. Bürgermeister, Stadträthe und Stadtverordnete müssen sich hier als Großindustrielle fühlen, dem Arbeiterwohl ihr Interesse zuwenden. Die städtischen Betriebe sollen auch in sozialpolitischer Hinsicht Musterbetriebe sein, vorbildlich für die Privat-Unternehmungen. Insbesondere muß die Stadtverwaltung in guten Löhnen, zweckentsprechenden Lohnzahlungsterminen, angemessener Arbeitszeit und Behandlung der Arbeiter und daher vor Allem durch Schaffung von guten Arbeitsordnungen und Arbeiter-Ausschüssen ihr soziales Verständniß bethätigen. Sie muß ferner durch Maßnahmen für die alten und invaliden Arbeiter die Zukunft ihrer Angestellten bezw. der Angehörigen derselben sichern. Sie hat als Arbeitgeber ihr Augenmerk auf die Wohnungsverhältnisse ihrer Arbeiter zu richten und eventuell entsprechende Fürsorge eintreten zu lassen. Weiter gehört eine zweckentsprechende Regelung des Submissionswesens zu den Arbeitgeberpflichten der Gemeinde. Fernere Aufgaben sind Mitwirkung bei Regelung des Mahnwesens,

*) Reichstagsabgeordneter Carl Trimborn (Centrum) aus Köln auf der Generalversammlung des Verbandes „Arbeiterwohl“ in Cresfeld 1899. („Die Thätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiete.“ S. 1.)

dann der Arbeitsnachweis, die Einrichtung einer Wohnungsvermittlung für Arbeiter und kleine Beamte, die Fürsorge für Arbeitslosigkeit, die Einrichtung bezw. Unterstützung von Volksbureaux, zweckentsprechende, namentlich den unbemittelten Classen günstige Einrichtung des gemeindlichen Sparkassenwesens, insbesondere Verwendung der Sparkassenüberschüsse zu sozialen Zwecken; die Communalisirung solcher Betriebe, wie Wasserleitung, Elektrizitätswerke, Straßenbahnen, Markthallen, Schlachthäuser u. A., welche dauernden allgemeinen Bedürfnissen der Gemeinde dienen und durch ihren Monopolcharakter an sich einem gesunden Wettbewerb entzogen sind; weiter empfahl Trimborn in jener Versammlung die Einführung von Schulärzten, Jugendspielen und Volksbädern, die Gewährung von Beiträgen zur Bekämpfung der Lungenschwindsucht, insbesondere die Unterstützung von Volksheilstätten; die Fürsorge für Volksbildung im weitesten Sinne (Volkschule, Fortbildungs-, Fach- und Haushaltungsunterricht, Volksbibliotheken und Lesehallen, städtische Theater) 2c. 2c.

Die wichtigsten wirthschaftlichen Forderungen des Gemeindefozialismus dürften folgende sein:

1. Vor allem müssen die Gemeinden — es ist das meist nur in den größeren Städten möglich — alle Betriebs-Unternehmungen, die sich zu einem lokalen Monopol eignen, in die Hand nehmen. Das sind diejenigen Unternehmungen, die ein gewöhnlicher Privatmann nicht betreiben kann, weil hiezu ein zu großes Kapital gehört, aus deren Betrieb aber, wenn große kapitalistische Gesellschaften sie in die Hand nehmen, Niesenvermögen entstehen, die dann leicht schädlich auf das Gemeinwohl einwirken.

2. Die Gemeinden müssen ihren Grundbesitz nach Möglichkeit ausdehnen, besonders nach jenen Seiten hin, nach welchen die Entwicklung der Stadt hindrängt.

3. Die Gemeinden dürfen dieses ihr Gelände nicht mehr in ausschließlichen Privatbesitz kommen lassen, sondern müssen sich jene Rechte darüber vorbehalten, welche das Interesse der Gesamtheit erfordert.

4. Die Gemeinden müssen ihren Antheil erhalten an den großen Gewinnsten, welche aus der Gelände- und Häuser speculation erwachsen, weil diese Gewinnste nicht dem Besitze der betreffenden Grundbesitzer entstammen, sondern das Produkt der sozialen Arbeit sind. Gegenwärtig führt die Gesamtbevölkerung diese Werthsteigerungen herbei, hat davon große laufende Ausgaben und muß noch dazu an die betreffenden Grundbesitzer einen ständig wachsenden Tribut bezahlen.

5. Der Werthzuwachs, welcher den Grundstücken und Gebäuden durch gemeindliche Verbesserungen erwächst, muß den Gemeinden zufallen — das englische Betterment-Prinzip.

6. Die Gemeinden müssen für ihre zweckmäßige Ausdehnung gemäß den Ansprüchen des Verkehrs, der öffentlichen Gesundheit, Sittlichkeit u. s. w. das Enteignungsrecht erhalten.

Die Gemeinden können noch weiter gehen und auch die allgemeinen Bildungsmittel dem Volke besser zugänglich machen. Ein Beispiel dafür, wohl das großartigste bisher, ist der Volkspalast in Ost-London, ein Volksheim, das Unterrichts-, Bildungs- und Erholungszwecke in sich vereinigt. Zu dem Gelingen des Werkes hat besonders Sir Walter Besant's Roman mitgewirkt: „All sorts and conditions of men an impossible story“, in dem er den Organisationsplan zur Errichtung eines „Palastes der Freude“ mit der reichen Phantasie des Dichters wie auch mit der praktischen und nüchternen Genauigkeit des Sozialreformers und Organisators zeichnete. Seine erschütternden Schilderungen der Verkommenheit und der geistigen Armuth der armen Bevölkerung Londons ergänzte er mit klar durchdachten Reformforderungen; durch das Buch trug der Dichter den Gedanken der Volksbildungsbestrebungen in Kreise, die dem Sozialreformer wohl unzugänglich waren. In der Vorrede begründete er den Titel damit, daß seine Freunde „die Geschichte von der Errichtung eines solchen Volkspalastes unmöglich und utopistisch fänden“; „ich für meine Person“, so setzte er aber hinzu, „habe nie einsehen können, warum die Geschichte denn unmöglich sein und bleiben muß.“ Die Thatsachen haben ihm Recht gegeben; am 14. Mai 1887 wurde der aus freien Beiträgen errichtete Volkspalast im Osten Londons von der Königin eröffnet; der Zweck der Gründung wurde damals folgendermaßen präzisirt:

„Zweck der Gründung ist, eine Anstalt zu schaffen, in der jeder Schüler die Möglichkeit findet, seine Bildung in Künsten und Wissenschaften durch den Besuch von technischen und gewerblichen Klassen, durch die Benutzung von Lesesälen und Bibliotheken bis zur höchsten Stufe zu vervollkommen —; kurz gesagt, daß der Palast eine Universität für Ost-London werde. Während aber einerseits solche Bildungsmöglichkeiten geschaffen wurden, wollte man auch dem Bedürfniß nach Unterhaltung und edlen Vergnügungen gerecht werden, und dem Zweck diene die Errichtung eines Concertsaales und Wintergartens, von Turnhallen, Schwimmbassins u. s. w.“*)

Später wurden noch eine ständige Gemäldegalerie, große Laboratorien u. dergl. hinzugefügt; alles ist für den Massenbesuch eingerichtet.

*) Guide to the Peoples Palace. Being an Account of its Recreative Work and of the Educational Work of the East London Technical College-London, George Reynolds, 23 Stepney Green, E. 1900.

Die öffentlichen Sparkassen und der gemeinnützige Wohnungsbau.

Die öffentlichen Sparkassen haben den gemeinnützigen Wohnungsbau bisher nur in wenigen Fällen unterstützt. Die Verwaltung dieser Sparkassen sucht in der Regel nur möglichst hohe Ueberschüsse zu erzielen, doch wird dieser Standpunkt allmählig durch die sozialpolitische Auffassung verdrängt. Man erkennt immer mehr, daß die Sparkassen, neben der Erzielung eines Ueberschusses, ihre Einlagen vorwiegend im Interesse des Volkes, aus dem sie stammen, verwenden sollen — selbstverständlich in sicherer Weise. Bei Gründung dieser Anstalten bestand immer der Wunsch, dem Volke Gelegenheit zu geben, seine Ersparnisse für die Zeit des Bedürfnisses, der Noth und des Alters sicher und zinsbringend anzulegen, die wirthschaftliche Tugend der Sparbarkeit dadurch zu kräftigen und auch sonst sittigend einzuwirken. Man erweitere diesen Grundgedanken und die Sparkasse wird, wenn auch unter bestimmten Einschränkungen, zur Volks-Hypotheken-Bank. Durch Zins und Zinseszins sammeln sich hier große Summen. Eine wöchentliche Sparkassen-Einlage von 50 Pfennig wächst in 20 Jahren zu einem Kapitale von 720,08 M. an; bei 100 Personen einer Gemeinde sind dies 72008 M. In größeren Gemeinden und bei größeren Einlagen ergibt dies große Summen, die man am besten wieder zur wirthschaftlichen und sittlichen Hebung jener Kreise verwendet, aus denen sie stammen. Ein Mittel dazu ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbauens. In dieser Richtung bewegen sich die Vorschläge zur Weiterbildung der Sparkassen, die Ausführungen von Brandts in Düsseldorf, von Rostand, dem Vorstand der Sparkasse in Bordeaux, des englischen Sozialpolitikers Henry Wolf u. s. w. *)

*) Die Literatur darüber gibt Landesrath Brandts in Düsseldorf in der „Sozialen Praxis“ 1901, Nr. 31, Spalte 787.

Die belgische Staatssparkasse wirkt seit 1889 in diesem Sinne, indem sie einen Theil ihrer Einlagen an Baugenossenschaften ansleibt, welche diese wieder ihren Mitgliedern zukommen lassen (s. o. S. 114). Mit Bezug darauf sagt der belgische Finanz-Minister de Smet: „Die Ersparnisse der Arbeiter zu sammeln ist gut, besser ist es, dieselben auch wieder zu Gunsten der Arbeiter zu verwenden.“ Gibt eine Sparkasse überhaupt Hypothek-Darlehen, so kann sie auch den Kleinwohnungsbau unterstützen. Derartige Geldanlagen sind meist sicherer, als wenn man große Summen auf große Anwesen leiht. Arbeiterhäuser sind stets ein gesuchter Artikel und nur in Zeiten ausnahmsweise starken Darniederliegens könnte bei einigen ein Risiko eintreten. Aber auch dieses läßt sich vermindern durch die Bedingung sofortiger Amortisation. Bei sorgfältiger Abschätzung der Häuser, bei jährlicher Rückzahlung von 1 pCt. ist selbst eine hohe Beleihung bei solchen Häusern nicht bedenklich. Allerdings erwächst durch Beleihung des Kleinwohnungsbaues den Sparkassen mehr Verwaltungsarbeit als durch Hinausgabe derselben Summe in einem oder mehreren Posten auf größere Anwesen. Die Prüfung der Creditwürdigkeit, die Ueberwachung und Controlle der Schuldner, die Eintragung der zahlreichen kleinen Eingänge von Zinsen und Rückzahlungen, das alles vergrößert den Geschäftsumfang, findet aber seine Belohnung in dem Bewußtsein, für das Wohl des Volkes und damit im Rahmen der sittlichen Ideen zu wirken, aus welchen die Sparkassen überhaupt entsprungen sind. Diese müssen sich auch mit Liebe der Sache widmen, ihre Aufgaben in diesem Sinne auffassen, ihre Satzungen, Geschäftsordnung u. s. w. dem neuen Betrieb anpassen und vor allem nicht nach der Schablone arbeiten. Die Thätigkeit wird erleichtert, wenn die Sparkasse sich an der Finanzierung und Verwaltung der Bauvereine in enger Fühlung mit den gemeinnützig gesinnten und sittlichen Kräften der Gemeinde betheiligt. In diesem Sinne haben bis jetzt nur wenige Sparkassen gewirkt. Neben der belgischen ist besonders die von Straßburg zu nennen, die selbst Arbeiterhäuser gebaut hat, dann die von Dresden, Bremen, Linz in Oesterreich, Mailand, Turin, Bologna und Genf. In Deutschland hat die Rheinprovinz auch auf diesem Gebiete den Vortritt, indem dort bereits etwa 15 Städte einen Theil ihrer gemeindlichen Sparkassengelder dem Kleinwohnungsbau zuführen; so Mülheim a. Ruhr, München-Gladbach, Duisburg u. s. w. Dabei wird selbstverständlich die Lebensfähigkeit der Bauvereine und ihrer Unternehmungen stets genau geprüft, besonders wird verlangt,

daß im Interesse der Sicherheit des Darlehens die Baustellen kosten- und hypothekensfrei beschafft werden. Sehr förderlich ist es, wenn die Sparkassen die Vermittlung zwischen den Versicherungsanstalten und den gemeinnützigen Bau-Vereinen übernehmen, indem sie ihr eigenes Kapital durch Aufnahme eines Anlehens bei diesen Anstalten ergänzen und beides dem Kleinwohnungsbau zuführen. Dieses Verfahren hat sich in Hannover und der Rheinprovinz bereits bewährt. Die Versicherungsanstalt erleichtert sich dadurch die Verwaltung sehr bedeutend, indem sie die Aufgabe, die Beleihung und Verwendung der Gelder für die Baudarlehen in lokaler und persönlicher Hinsicht zu prüfen und zu überwachen, den Sparkassen überträgt. Die Sparkasse leiht das Geld, das sie von der Versicherungsanstalt bekommt, gegen Amortisationsverpflichtung an die Bauvereine und nimmt in der Verzinsung etwa $\frac{1}{4}\%$ Nutzen. Eine solche Zinsspannung ist berechtigt, aber auch genügend und kann in besonderen Fällen auch unterbleiben.

Die Anlage von Sparkassengeldern in Arbeiterwohnungen ist nicht etwa, wie auch schon behauptet wurde, eine Handlung der Wohlthätigkeit, sondern Landesrath Brandts nennt sie mit Recht ein gutes und sicheres Geschäft.*) Um die Sparkassengelder dem Kleinwohnungsbau besser zuzuführen und praktischen Anhalt zur Umgestaltung der Sparkassensatzungen zu geben, hat der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiter-Wohnwesens i. J. 1901 eine Denkschrift veröffentlicht, in welcher er folgende Vorschläge macht:

1. Besondere Berücksichtigung der Darlehensgesuche für den Kleinwohnungsbau, sei er privat oder gemeinnützig.
2. Ratenweise Auszahlung der Gelder nach dem Fortschreiten des Baues.
3. Möglichst günstige Zins- und Rückzahlungs-Bedingungen.

Diese sämtlichen Vergünstigungen bestehen solange, als die Häuser ihren Charakter als Arbeiterhäuser behalten, was ja schon durch die Satzungen der Bauvereine gewährleistet ist. Dazu sollen noch folgende weitere Bestimmungen kommen:

1. Die Vergünstigung kann nur solchen Häusern zu gute kommen, welchen auch seitens der Gemeinden bestimmte andere Erleichterungen in Bezug auf Straßenbaukosten, Baugebühren oder Gebäudesteuer gewährt werden;
- 2 Die zu beleihenden Häuser müssen bestimmten baulichen Anforderungen entsprechen, welche dieselben als gut eingerichtete Arbeiterwohnhäuser kennzeichnen. Als Anhalt können dienen die Beleihungs-Bedingungen der Landes-Ver-

*) „Soziale Praxis“ 1901, Nr. 31.

sicherung der Rheinprovinz § 3, welche lauten: „Die zu beleihenden Gebäude müssen durch die Zahl und Art der zu den einzelnen Wohnungen gehörigen Räume billigen Anforderungen in Bezug auf Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen. Vorzugsweise werden kleine Häuser für eine bis zwei Familien beliehen. Bei Beleihung von größeren Miethhäusern muß jede Wohnung für sich abgeschlossen sein und die nöthigen Nebenräume (Abort, Antheil am Keller u. s. w.) enthalten. Jede Wohnung hat in der Regel aus mindestens 3 Räumen zu bestehen“;

3. diesen baulichen Bedingungen werden nach Bedürfnis auch gewisse Benutzungs-Beschränkungen hinzuzufügen sein. Insbesondere können je nach den örtlichen Bedürfnissen wahlweise folgende Bedingungen gestellt werden: Das Haus darf nur zu Wohnzwecken für Arbeiterfamilien und diesen sozial gleichstehende Personen dienen — Kostgänger dürfen ohne Genehmigung der Sparkasse nicht gehalten werden — in dem Hause darf kein Gewerbe oder Wirtschaftsbetrieb, kein Verkauf geistiger Getränke stattfinden — u. s. w.;

4. bei der Beleihung von Eigenthumshäusern des Bürger- und Arbeiterstandes wird bei den Zinsvergünstigungen unter Umständen es sich auch empfehlen, um diese Häuser thunlichst der Speculation zu entziehen, daß entweder für immer oder auf bestimmte Zeit, denselben dingliche Bau- und Benutzungs-Beschränkungen auferlegt werden, welche im Grundbuch einzutragen sind. Der Eigenthümer darf ohne Genehmigung der Sparkasse auf dem Besitzthum keine Neubauten, An- oder Aufbauten vornehmen —; in dem Hause dürfen nur Familien von Arbeitern oder diesen sozial gleichstehenden Personen und zwar nicht mehr als 2—3 Familien wohnen —; Kostgänger dürfen ohne Genehmigung der Sparkasse nicht gehalten werden —; in dem Hause darf kein Gewerbe oder Wirtschaftsbetrieb und kein Verkauf geistiger Getränke stattfinden u. s. w. Doch dürfen die Bedingungen auch nicht zu scharf sein, da es sonst leicht eintreten kann, daß von dem Anerbieten der Sparkassen kein Gebrauch gemacht wird. Die zu scharfen Voraussetzungen des österreichischen Gesetzes vom 9. Februar 1892 haben zur Folge gehabt, daß von dem Gesetz in der Praxis fast gar kein Gebrauch gemacht worden ist. Die Hauptsache muß bleiben, daß dem Wohnungsbau und namentlich dem gemeinnützigen Wohnungsbau mehr Geld zufließt und daß durch die Einwirkung der Geld gebenden Behörde — hier also der Sparkasse — gut eingerichtete und billige Arbeiterwohnungen entstehen.

Auch bezüglich des Reservefonds macht die Denkschrift Vorschläge. Bisher wird dieser vorwiegend in Werthpapieren angelegt, um jeder Zeit realisirbar zu sein. Ohne diesen Zweck fallen zu lassen, ließe sich ein Theil in Hypotheken anlegen.

Der Reservefonds der öffentlichen Sparkassen stand Ende 1897 in Preußen mit 312 Millionen, in der Rheinprovinz allein mit 51 Millionen Mark zu Buch. Wenn hiervon $\frac{2}{3}$ in Papieren angelegt werden, so dürfte dies vollständig genügen, da einerseits nach menschlichem Ermessen der Fall nicht eintreten wird, daß die Sparkassen damit etwaige Deficits nicht decken können und andererseits, wenn diese Kalamität wirklich einmal eintreten sollte, die Sparkassen während der Verwendung der ersten $\frac{2}{3}$ des Reservefonds genügend Zeit haben, bis zum eintretenden Bedürfnis auch das dritte Drittel flüssig zu machen, sei es durch Kündigung oder durch Abtretung der Hypotheken. Wenn aber $\frac{1}{3}$ des von den Sparkassen angesammelten Reservefonds, also über 100 Millionen Mark in Preußen, beziehungsweise in der Rheinprovinz 17 Millionen Mark,

in Arbeiterhäusern angelegt werden, so ist dies eine sehr ansehnliche Summe, die große Bedürfnisse auf diesem Gebiet befriedigen kann. Der Zinsfuß für die aus dem Reservefonds stammenden Darlehen wird mit Rücksicht darauf, daß der Zinsfuß der Wertpapiere, in denen der Reservefonds sonst angelegt ist, in der Regel unter dem allgemeinen Hypotheken-Zinsfuß steht, gleichfalls niedriger, als der letztere sein dürfen. Indessen erscheint es empfehlenswerth, diese Darlehen, da bei denselben die Zinsbegünstigung erheblicher sein kann und wird, als bei den Darlehen aus den Spareinlagen, nicht dem allgemeinen Wohnungsbau zuzuwenden, sondern nur dem genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau, sowie eventuell noch dem Bau kleiner Eigenthumshäuser. Als Gegenleistung für diese Begünstigung wäre für diese Darlehen außer den oben erwähnten Bedingungen noch eine weitere Bedingung hinzuzufügen, nämlich eine Amortisationsverpflichtung für mindestens $1\frac{1}{2}\%$ jährlich, um die Schuldner auf diese Weise zum Erwerb eines eigenen kleinen Vermögens anzuhalten und um eine trotz der Abnutzung des Hauses gleichbleibende Sicherheit der Hypothek zu schaffen.

Bezüglich der Verwendung der jährlichen Ueberschüsse (in Preußen allein 33 Millionen Mark) schlägt die Denkschrift vor, mit einem Theil derselben gutgeleitete Bauvereine zu unterstützen, weil diese am meisten Bürgschaft bieten, daß die Zuwendungen auch dauernd dem beabsichtigten Zwecke erhalten bleiben und die Vereine stets einen mehr öffentlichen Charakter haben. Dementsprechend könnten die verfügbaren Ueberschüsse Verwendung finden:

1. zur Uebernahme von Antheilen von Baugenossenschaften und sonstigen gemeinnützigen Bauvereinen,
2. zur Gewähr von Zinszuschlägen auf die Einlagen derartiger Genossenschaften und Vereinen bei der Sparkasse (eventuell würde für diese Einlagen von vornherein ein höherer Zinsfuß zu bewilligen sein),
3. zum Ankauf von Gelände, das an die Vereine oder eventuell an einzelne Arbeiter behufs Errichtung von kleinen Wohnungen zu billigem Preise abgegeben wird,
4. zur Gewährung von hypothetariſchen Darlehen über die Mündelsicherheit hinaus,
5. zur Gewährung von Amortisationsbeihilfen bei unverſchuldetem Zahlungsunvermögen der Schuldner,
6. zur Zahlung von Prämien an Arbeiter,
 - a. für pünktliche Zins- und Rückzahlungen,
 - b. für besonders gute Instandhaltung der Häuser und Wohnungen,
7. zur Errichtung von Arbeiterwohnhäusern, die entweder an Arbeiter verkauft oder vermietet werden u. s. w. u. s. w.

Sollen die Sparkassen mit Erfolg auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaues thätig sein, so müssen ihre Darlehen unter Umständen die Mündelsicherheit überschreiten dürfen. Die Denkschrift schlägt hierzu vor: Eine Beleihung über die Hälfte des Werthes soll nur zulässig sein, wenn

- a. die Ortsbehörden die Richtigkeit der aufgestellten Taxen bestätigen, damit der Gefahr einer zu hohen Bewertung nach Möglichkeit vorgebeugt wird,
- b. der Bauzustand der beliebigen Häuser von Zeit zu Zeit revidirt wird,
- c. eine Mindestamortisation vorgeesehen wird,
- d. nur neue oder gut erhaltene Häuser beliehen werden.

Von dem gesammten Hypothekenbestande der Sparkassen soll jedoch nur eine Quote, etwa $\frac{1}{4}$, über die Mündelsicherheit hinaus bis zu $\frac{2}{3}$ des Grundstückwerthes begeben werden.

Eine derartige Ueberschreitung der Mündelgrenze dürfte dann ganz unbedenklich sein, wenn bei Ermittlung des Beleihungswerthes der in Betracht kommenden Objecte ein sachgemäßes Verfahren beobachtet wird. Es dürfte sich empfehlen, hierbei nicht nur die Taxe als maßgebend gelten zu lassen, sondern auch die wirklichen Herstellungskosten, welche nachzuweisen wären, den Nutzungs- beziehungsweise Miethwerth, sowie die Summe der Feuerversicherung des haftenden Grundstücks in Betracht zu ziehen und als Beleihungswerth den ungefähren Mittelmaß aus diesen Faktoren festzusetzen. Damit dürfte eine ziemlich verlässliche Grundlage für die Beleihung geschaffen werden und alsdann eine Hypothek von $\frac{2}{3}$ des Werthes noch eine ausreichende Sicherheit bieten. Auch im Falle eines Zwangsverkaufs wird menschlicher Voraussicht nach, und wenn nicht ganz besondere Umstände, welche eine bedeutende Entwerthung des betreffenden Grundstücks herbeiführen, eintreten, die Kaufsumme die Höhe dieser Hypothek erreichen. Dies umsomehr, als die Hypothek sich infolge der Amortisation stetig mehr der Mündelgrenze nähert. Diese wird z. B. bei einem Zinssatze von $3\frac{1}{2}\%$ und $1\frac{1}{2}\%$ Amortisation in 14 Jahren erreicht.

In vielen anderen Fällen ist die Ueberschreitung der Mündelgrenze bereits zugelassen worden. Es sei in erster Linie darauf hingewiesen, daß die Sparkassen ländliche Grundstücke bis zu $\frac{2}{3}$ ihres Werthes beleihen dürfen. Einige Hypothekenbanken und Privatversicherungsgesellschaften geben auf städtische Grundstücke Darlehen bis zu 60% der Taxe, die Landesbank der Rheinprovinz geht bis zu $66\frac{2}{3}\%$, die Landesversicherungsanstalten beleihen zum großen Theil bis $66\frac{2}{3}$ (z. B. Schlesien, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Rheinprovinz, Königreich Sachsen, Württemberg, Oldenburg, Braunschweig, Hanseatische Anstalt), einige gehen bis zu 75% (z. B. Hessen-Nassau, Pommern, Unterfranken) und die Anstalt Hannover gibt an Bauvereine sogar Darlehen bis zur Höhe des ganzen Baugeldes, der Werth des Grundstücks also ausgeschlossen. Daß aus diesen Vermögensanlagen jemals Schaden entstanden wäre, ist bisher nicht bekannt geworden.

Der Vorschlag, $\frac{1}{4}$ der für Hypotheken überhaupt auszuliehenden Summe über die Mündelsicherheit hinaus zu begeben, ist dahin zu verstehen, daß in dieser Quote auch derjenige Theil der Hypothek mitenthalten sein soll, der innerhalb 50% des Werthes liegt. Bei Annahme einer Beleihungsgrenze von $66\frac{2}{3}\%$ sind mithin $\frac{3}{4}$ der gedachten Quote wieder mündelsicher und nur für $\frac{1}{4}$ trifft dies nicht zu. Der die Mündelsicherheit überschreitende Betrag ist also im Verhältniß zur Gesamtsumme der Hypotheken überhaupt sehr gering, und da auch für diesen Theil immer noch eine unter normalen Verhältnissen vollständig ausreichende Sicherheit geboten wird, so dürften unserem Vorschlage stichhaltige, durch das praktische Geschäftsleben begründete Bedenken nicht entgegenstehen.

Auch die Kreis- und Distrikts-Sparkassen können sich an der Lösung der Wohnungsfrage betheiligen. In besonders un-

fassender Weise thut dies seit Jahren die Bezirks-Spar- und Hilfs-Kasse zu Homburg (Pfalz) unter dem dortigen Bezirksamtmanne Regierungsrath Spöhrer. Als Beispiel einer solchen umfassenden und gemeinnützigen Thätigkeit lassen wir den Bericht hier folgen.

Der Bezirk Homburg ist vorwiegend landwirthschaftlich mit kleinen Betrieben und hat auch eine starke industrielle Arbeiterbevölkerung. Diese findet ihren Verdienst in den Steinkohlengruben, Steinbrüchen, Waldungen und Torfstichen des Bezirks, sowie in den Berg- und Hüttenwerken des angrenzenden preußischen Saargebietes. Als oben genannter Beamte hinkam — 1873 — machte er die Wahrnehmung, daß diese Arbeiter von ihrem Verdienste gar nichts zurücklegten, daß die kleinen Landwirthe im Unglück keine Hilfe hatten und vielfach dem Wucher verfallen waren, sowie daß es der Arbeiterbevölkerung an passenden Wohnungen gebrach. Vom Zurücklegen eines Sparpfennigs hatte man keine Ahnung, es war gar keine Einrichtung vorhanden, wo man Ersparungen anlegen konnte. Der Landwirth, insbesondere der kleine Landwirth war bei Unglücksfällen, die ja in keiner Wirthschaft ausbleiben, lediglich auf den Handelsmann angewiesen, der ihm allerdings den Viehstall ergänzte, aber zu Wucherzinsen und im Viehverstellungsgeschäfte, wo der Landwirth das geliehene Vieh für einen anderen herausfüttert und für einen anderen arbeitet. Der Zinsfuß, welcher gang und gebe war, betrug 6 und 7%, und noch mehr. Die Mehrzahl der Berg- und Hüttenarbeiter kam wöchentlich oder alle 14 Tage nur 1mal nach Hause und nächtigte in den zum Werke gehörigen Schlafhäusern und als Schlafgänger in Privatwohnungen. Ein großer Theil des Verdienstes wurde in den Wirthschaften verzehrt, wobei die Familie, welche selbst passender Wohnungen entbehrte, zu kurz kam. Auch hatte das Wirthshausleben der Arbeiter große sittliche und soziale Nachteile.

Bezirksamtmanne Spöhrer machte nun den Versuch, die Besserung der Verhältnisse durch die Bevölkerung selbst herbeizuführen, mit amtlicher Förderung und Unterstützung. Er suchte die Arbeiter an's Sparen zu bringen durch Gründung einer Sparkasse mit Pfennigspare-Einrichtung. Das ist mit Hilfe der Geistlichen, Ortsvorstände, Lehrer, Dienstherrn und Werkvorstände in einer alle Erwartung übertreffenden Weise gelungen. Die gegenwärtige Einlage in die Bezirkssparkasse beträgt 4.185,897 Mk., woran die Arbeiterbevölkerung mit 28,4% theilhaftig ist. Mit diesen Spareinlagen sollten die kleinen Landwirthe durch Annuitäten-Darlehen die erforderliche Unterstützung in Unglücksfällen finden, ohne daß sie darauf angewiesen wären, sich Wuchern in die Hände zu geben. Der Zinsfuß ist, als die Kasse eingreifen konnte, sofort von 7 auf 5% gefallen und mit Hilfe der Kasse wurden viele Existenzen von dem Untergange gerettet.

Die Arbeiter-Wohnungsfrage wurde mit Hilfe der Kasse und der später errichteten und über den ganzen Bezirk verbreiteten 45 Spar- und Darlehenskassen (nach Raiffeisen), die sich dieser Aufgabe ebenfalls hingeben, gelöst. Es besitzt jetzt fast jeder verheirathete Arbeiter seine eigene Wohnung oder ist im Begriffe, sich solche zu beschaffen. Die Arbeiter fangen an mit Einlagen in die Sparkasse — von den 4 Millionen betragenden Einlagen gehört ihnen nahezu $\frac{1}{3}$. Wenn sie etwa 2000 Mk. eingelegt haben, erhalten sie den Rest zum Hausbau mit ca. 3000 Mk. von der Spar- und Hilfs-Kasse als Annuitäten-Darlehen. Diese Darlehen werden abgegeben gegen Handschrift unter doppelter Bürgschaft oder gegen Hypothek je nach dem Wunsche der Betreffenden. Nach dem Geschäftsberichte für 1899 sind 2.485,253 Mk. auf Hypotheken

und 1.322,211 Mk. auf Schuldscheine ausgeliehen, davon der weitaus größte Theil für Hausbauten. Das Darlehen erhalten die Betreffenden nicht auf ein Mal, sondern nach dem Fortschreiten des Baues. Die Verzinsung richtet sich nach dem Stande des Geldmarktes und beträgt gegenwärtig 5⁰/₁₀₀. Die Einleger in der Sparkasse erhalten davon 3³/₄⁰/₁₀₀. Die Rückzahlung kann in wöchentlichen oder monatlichen Raten bis zu 5 Mk. erfolgen. Die Regel ist, daß die Bergleute 20—25 Mk. monatlich abtragen und zwar durch Abzug am 1-tägigen Schichtlohn seitens der Bergdirektionen, von welchen die abgezogenen Beträge sämtlicher Bergleute allmonatlich direkt an die Sparkasse abgeführt werden, so daß die Schuldner selbst gar nichts damit zu thun haben. Die Erfahrungen, welche mit dieser Einrichtung gemacht wurden, sind die bestmöglichen. Die Kasse hat seit 26-jährigem Bestehen noch keinerlei Verluste erlitten. Die Annuitäten-Zahlungen werden, Ausnahmen abgerechnet, ohne Zwang bewerkstelligt. Die Leute wissen, daß sie pünktlich bezahlen müssen, sie wissen, daß sie vor Uebervortheilung geschützt sind und kennen genau die Zeit der Schuldtilgung. Dies ist ein sehr sicheres und beruhigendes Gefühl für dieselben und führt einen jeden gerne zur Kasse. Mit deren Hilfe ist jeder in der Lage, sich sein eigenes Heim zu gründen und dies ist tatsächlich der Fall. Die Wohnungen selbst sind massiv erbaut, vollständig unterkellert, theilweise mit Wasserleitung versehen und lassen in Bezug auf Luft und Reinlichkeit, Feuer-sicherheit und Abortverhältnisse nichts zu wünschen übrig. Es sind darunter viele sogar mit besonderem Comfort ausgestattet, mit profilirten Hausteinen, gewölbten Fensterscheiben und weißen Vorhängen.

Die Arbeiter werden durch die Annuitäten-Tilgung an's Sparen gewöhnt und setzen dies auch nach Abtragung der Schuld fort. Das Gefühl, sich sein Heim vom ersten Bausteine an bis zur letzten Einrichtung selbst beschafft zu haben und jeden Tag in seinem Heim bei seiner Familie wohnen und essen zu können, ist ein den Arbeiter erhebender und sittlich nicht hoch genug anzuschlagender Faktor.

Es muß hier noch besonders hervorgehoben werden, daß die Pfälzer und Preussische Eisenbahndirektionen durch Einrichtung besonderer Arbeiterzüge zu jeder Schicht es ermöglichen, daß die Arbeiter ohne Verzug täglich mehrmals zur Arbeit und nach Hause befördert werden, was den Arbeitern den Besitz einer eigenen Wohnung noch werthvoller macht.

Was den Umfang der Hilfe der Sparkasse im Allgemeinen und speziell in Bezug auf die Wohnungsfrage anlangt, so dürfte derselbe aus nachstehenden Ziffern zu entnehmen sein:

Im Rechnungsjahre 1899 wurden nach der vorliegenden amtlichen Aufstellung auf Annuitäten ausgeliehen	692.873,10 Mk.
Ankauf von Häusern an 138 Personen	489.882,98 „
Wievon sind betheiligte 69 Arbeiter mit	199.905,36 „

Das Resultat der Thätigkeit der Spar- und Hilfskasse ist: Die Arbeiter sind zum Sparen gebracht worden und haben sich anständig gemacht; die landwirthschaftliche Bevölkerung ist vor Bewucherung geschützt; es ist ein Theil der sozialen Frage — die Arbeiter-Wohnungsfrage im Bezirke gelöst.

Der gemeinnützige Wohnungsbau und die öffentlichen Versicherungen, besonders die Invalidenversicherung.

Der Gedanke, die großen Capitalmassen, die sich in den einzelnen Landesversicherungsanstalten sammeln, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu verwenden, lag um so näher, als fast 20% der Einwohnerschaft des Reiches in diesen Anstalten versichert sind. Doch hat sich dieser Gedanke nur langsam Bahn gebrochen. Schon beim ersten Invaliden-Versicherungsgesetz von 1889 trat der Gedanke auf, die Gelder theilweise zur Wohnungsfürsorge für die Arbeiter zu verwenden. Er wurde aber nicht praktisch. § 129 jenes Gesetzes vom 22. Juni 1889 ermächtigt die Anstalten mit Genehmigung der Garantieverbände ein Viertel des Vermögens in anderen als mündelsicheren zinstragenden Papieren oder in Grundstücken anzulegen. Die Motive des Gesetzentwurfes begründeten dies damit, man könne bei Anlegung des Vermögens in Grundstücken beispielsweise „an den Bau oder die Erwerbung von Arbeiterwohnungen für Rechnung der Anstalten denken.“ Keine einzige dieser Anstalten hat aber Arbeiterwohnungen selbst gebaut oder gekauft, weil sie sich unmöglich mit der Vermietung und Instandhaltung solcher Wohnungen beschäftigen kann. Dagegen haben die Anstalten auf Grund des oben erwähnten Paragraphen allmählig begonnen, durch Darlehen an gemeinnützige Baugesellschaften die Erbauung von kleinen Wohnungen zu fördern. Das neue Invalidenversicherungsgesetz vom 13. Juli 1899 hat dann die Grenze, innerhalb welcher die Anstalten ihre Mittel diesem Zwecke zuführen können, bedeutend erweitert. Zunächst bestimmt § 80 dieses Gesetzes, daß der Vorstand der Anstalt unter Zustimmung des Ausschusses und der Landeszentralbehörde den damals geschaffenen

Rentenstellen noch weitere Obliegenheiten übertragen kann. Die Motive begründen dies damit, daß es für das Wohnwesen der Arbeiter förderlich erscheinen könne, wenn sich die Rentenstellen an diesen Bestrebungen beteiligten. § 164 des Gesetzes bestimmt, die Gelder seien zunächst in der Weise anzulegen, wie es die §§ 1807 und 1808 des bürgerlichen Gesetzbuches für die Anlage von Mündelgeldern vorschreiben, ferner in Papieren, welche durch die betreffende Landesregierung als mündelsicher erklärt worden sind (Artikel 212 des Einführungsgesetzes zum B. G.), sowie in Darlehen an Gemeinden und weitere Communalverbände. Weiter sagt Abj. 3:

„Die Versicherungsanstalten können mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde (der betreffenden Landesregierung) einen Theil ihres Vermögens in anderer als der nach Abj. 1 zulässigen Weise, insbesondere in Grundstücken anlegen. Wollen die Versicherungsanstalten mehr als den vierten Theil ihres Vermögens in dieser Weise anlegen, so bedürfen sie dazu außerdem der Genehmigung des Kommunalverbandes beziehungsweise der Centralbehörde des Bundesstaats, für welchen sie errichtet sind. . . . Eine solche Anlage ist jedoch nur in Werthpapieren oder für die Zwecke der Verwaltung, zur Vermeidung von Vermögensverlusten für die Versicherungsanstalt oder für solche Veranstellungen zulässig, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu gute kommen. Mehr als die Hälfte ihres Vermögens darf jedoch eine Versicherungsanstalt in der bezeichneten Weise nicht anlegen.“

Die Motive bemerken hierzu: „Durch die Herauffezung auf die Hälfte soll den Wünschen, welche sich auf eine größere Betheiligung der Versicherungsanstalten an Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter richten, entgegengekommen werden.“ Gemäß dieser Bestimmungen kann eine Anstalt nun sogar ihr ganzes Vermögen in Darlehen für Arbeiterwohnungen anlegen, die eine Hälfte mündelsicher, also in ersten Hypotheken auf solche Wohnhäuser, die zweite mit Ueberschreitung dieser Grenze, selbstverständlich mit Genehmigung des betreffenden Kommunalverbandes und mit genügender Sicherheit, wozu unter andern Vorsichtsmaßregeln auch der sofortige oder baldigste Beginn der Heimzahlung gehört. Liebrecht, der darauf hinweist, daß das Gesamtvermögen der Anstalten in Arbeiterwohnungen angelegt werden kann, bemerkt dazu: „Die Grenze bestimmt nur das vernünftige Ermessen des Vorstandes, der parate Geldmittel für die Invalidenversicherung reserviren muß.“*)

Die Garantieverbände, von welchen hier die Rede ist und in deren Namen die betreffenden Landesregierungen einer derartig ausgedehnten Kapitalanlage zustimmen müssen, umfassen die Bezirke,

*) Liebrecht, „Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen,“ 1900, S. 9.

für welche die Anstalt errichtet ist, also meist eine Provinz oder einen Bundesstaat. § 44 des Gesetzes vom 13. Juli 1899 sagt nämlich: „Für die Verbindlichkeiten der Versicherungsanstalt haftet den Gläubigern das Anstaltsvermögen, soweit dasselbe zur Deckung der Verpflichtung der Versicherungsanstalt nicht ausreicht, der Kommunalverband, für welchen die Versicherungsanstalt errichtet ist, im Falle seines Unvermögens oder wenn die Versicherungsanstalt für einen Bundesstaat oder Theile desselben errichtet ist, der Bundesstaat.“

Bis zum Erlaß dieses Gesetzes hatten die 31 Versicherungsanstalten nur verhältnißmäßig geringe Summen im gemeinnützigen Wohnungsbau angelegt. Ende 1896 waren es erst 12, Ende 1900 bereits 69 Millionen M. Ordnet man die 31 Versicherungsanstalten des Reiches nach ihren Leistungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, so ergibt sich folgende Tabelle:

Bis Ende 1900 hatten für den Bau von Arbeiterwohnungen gegeben

		Gesamt- Vermögen			Gesamt- Vermögen
Rheinprovinz	14.7	79.7	Thüringen	0.56	19.5
Hannover	10.5	28.6	Westpreußen	0.52	11.0
Hessen-Nassau	5.8	25.5	Oldenburg	0.49	3.7
Kgr. Sachsen	5.6	78.2	Oberbayern	0.47	16.3
Württemberg	5.1	24.2	Pfalz	0.39	8.8
Baden	4.4	25.5	Schwaben	0.32	7.8
Westfalen	4.1	36.9	Posen	0.30	12.1
Schleswig-Holstein	3.7	14.9	Oberfranken	0.19	4.5
Berlin	2.7	46.0	Unterfranken	0.18	4.3
Großh. Hessen	2.1	14.6	Schlesien	0.10	52.8
Hansestädte	1.7	28.4	Ostpreußen	0.08	8.5
Mittelfranken	1.3	11.5	Nichts haben gegeben		
Braunschweig	1.3	7.6	Elßaß-Lothringen	—	21.1
Sachsen-Anhalt	1.1	40.4	Oberpfalz	—	3.3
Pommern	0.69	16.7	Niederbayern	—	3.7
Brandenburg	0.8	35.8	Mecklenburg	—	8.4

Zusammenfassend hatten die 31 Anstalten den Arbeiter-Wohnungsbau bis Ende 1900 mit 69,637,104 M. unterstützt, der Zuwachs an diesen Aufwendungen hatte i. J. 1900 17,606,988 M. betragen, die Gesamtanlage in diesen Wohnungen war 9,9 % vom Gesamtvermögen der Anstalten, wie es Ende 1899 war, nemlich 701,532,529 M. *) Würden die Anstalten nur etwa 20 % ihres Vermögens diesem Zwecke widmen, so gäbe das für 1900 bei einem Vermögensstand von etwa 850 Mill. M. etwa 175 M. und einen weiteren Jahreszuwachs von

*) Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamtes 1901, Heft 1 und 3.

etwa 20 Mill. M. Auf Grund des Gesetzes, ohne die Mündelsicherheit zu überschreiten, ließe sich diese Anlage jetzt bereits auf 400 Mill. M. ausdehnen. Eine größere Betheiligung der Anstalten am gemeinnützigen Wohnungsbau erfordert aber eine Dezentralisirung und Lokalisierung der Aufsicht; auch die Mittel dazu gibt das Gesetz an die Hand, indem es die Schaffung von besonderen Rentenstellen ermöglicht. Diese können mit Zustimmung des Ausschusses der Anstalt bezw. der betreffenden Landesregierung für einen Bezirk der Anstalt errichtet werden (§ 80). Eine solche Rentenstelle hat die Eigenschaft einer öffentlichen Behörde (§ 79) und besteht (§ 81) aus einem ständigen Vorsitzenden, einem Stellvertreter und mindestens 8 Beisitzern, von welchen 4 aus der Klasse der Arbeitgeber und 4 aus der Klasse der Versicherten (§ 82) durch die verschiedenen Krankenkassen, Hilfskassen u. s. w. des Bezirks gewählt werden. In einer solchen Rentenstelle hätte also ein Beamter unter Mitwirkung von Vertretern der Versicherten oder sonstiger am Wohnungswesen der minderbemittelten interessirten Personen die Wohnungsfürsorge ins Werk zu setzen. Bis zur Errichtung solcher Rentenstellen hat die Versicherungsanstalt Hannover einstweilen an verschiedenen Orten Kontrollstellen errichtet und jede mit Beamten besetzt, die vermöge ihrer Personal- und Ortskenntnisse die Anlage der Anstaltsgelder im Wohnungsbau überwachen. Bei solchen Darlehen sind die Anstalten nicht mehr wie früher an die eigentlichen Industriearbeiter gebunden, sondern mit Zunahme der Summen, welche sie für Wohnungszwecke verwenden dürfen, ist auch der Kreis der Versicherten gewachsen. Das Gesetz von 1899 hat eine Anzahl geistiger Arbeiter, sowie die kleinen Handwerksmeister einbezogen. Ferner bestimmt Art. 464, daß die Anlage von Anstaltsgeldern im Wohnungsbau nicht ausschließlich, sondern überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zugute kommen soll. Es können daher auch Baugenossenschaften von Beamten, Lehrern u. s. w. derartige Vorschüsse erhalten.

Einige Anstalten geben Darlehen an einzelne Versicherte und Bauunternehmer. Doch ist dieß nicht häufig, weil die Prüfung der Sachlage und die Controle zu schwierig ist. Die Anstalt der Rheinprovinz gibt nur an Vereine. Manche derselben bauen nicht, sondern vermitteln nur die Darlehen der Anstalt (wie die belgischen *sociétés de credit*, S. v. S. 115), bürgen der Anstalt für das Geld, helfen dem Arbeiter bauen, indem sie ihm die Pläne besorgen, ziehen die Zinsen ein zc. In anderen Fällen übernehmen die Gemeinde-Spar-

cassen diese Aufgabe der Credit- und Bauvermittlung. Die Anstalt der Rheinprovinz erachtet die Gemeinnützigkeit eines Bauvereins gegeben, wenn er den Bedingungen entspricht, welche das preußische Stempelgesetz und Art. 86 des preußischen Ausführungsgesetzes zum B. G. B. an die Befreiung von Stempel- und Gerichtskosten knüpft. Um dem beliebigen Hause die Eigenschaft der Gemeinnützigkeit dauernd zu sichern, bedingt die badische Anstalt sich das Vorkaufsrecht aus und zwar auf 50 Jahre vom Tage des Darlehensvertrages, entweder zu dem in diesem Vertrage festgesetzten oder von Dritten gebotenen Preise. Erfüllt der Hausbesitzer diese Bedingungen nicht, so muß er der Anstalt jene Summe zurückzahlen, welche sie inzwischen erhalten hätte, wenn das Geld zu $4\frac{1}{2}$ statt zu $3\frac{1}{2}$ % gegeben wäre. *) Was den Zinsfuß betrifft, zu welchem die Anstalten den Baugenossenschaften Geld leihen, so kann nach Liebrecht (a. a. O.) eine Arbeiterbaugenossenschaft, nach Abzug der allgemeinen Ausgaben und 1 % Amortisation, höchstens 3 bis $3\frac{1}{4}$ % Verzinsung aufbringen. Die Versicherungsanstalt könnte also höchstens diesen Zins verlangen. Die Hannover'sche Anstalt erhält für ihre sämtlichen Baudarlehen durchschnittlich $3,24$ %, muß das Geld aber, soweit nicht Arbeitgeber, Staat, Gemeinde u. s. w. ihr zu billigerem Zinsfuß aus helfen, zu einem höheren Zinsfuß leihen. Dieser Verlust rechtfertigt sich aber durch den gemeinnützigen Charakter der Kapitalanlage. Hätte die Versicherungsanstalt zu Hannover ihr ganzes Vermögen von 28 M. M. in dieser Weise angelegt und würde sie jährlich $\frac{1}{2}$ % Zins verlieren, so betrüge ihr Gesamtverlust 140 000 M. Nun gibt die Anstalt aber jährlich 400 000 M. aus, um durch Krankenfürsorge die zu frühe Invalidität zu vermeiden. Die Fürsorge der Anstalt für gesunde und billige Wohnungen ihrer Versicherten ist aber auch eine Fürsorge gegen Erkrankung und dadurch rechtfertigt sich obiger Zinsverlust.

Liebrecht ist der Ansicht, daß eine besondere staatliche Behörde die Anregung zum Wohnungsbau mit Wohnungspflege u. s. w. übernehmen soll. Die Versicherungsanstalten sind nicht in der Lage, diese

*) Die Bedingungen, welche die Versicherungsanstalt Rheinprovinz für Darlehen zur „Förderung gemeinnütziger, auf die Herstellung geeigneter Arbeiter-Familienwohnungen und Arbeiterhospize gerichteter Bestrebungen“ aufstellt, das Formular der betreffenden Schuld- und Pfandverschreibung, die betreffenden Bestimmungen der Anstalten von Hessen-Nassau, Hannover und Sachsen Siehe in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, B. 96, S. 157—178, die für Schleswig-Holstein in der Soz. Praxis 1900, Nr. 3, Sp. 51. Bezüglich der Höhe der Darlehen, besonders im Verhältnis zur Mündelsicherheit S. oben S. 312.

Arbeit zu leisten, sollen sie nicht von ihrem Hauptzwecke abgelenkt werden. Bis derartige Behörden entstehen, empfiehlt Liebrecht den Versicherungsanstalten die Sorge für den gemeinnützigen Wohnungsbau durch Weiterbildung des Gesetzes zu erleichtern, indem den Anstalten die Beförderung des Baues von Kleinwohnungen besonders nahe gelegt und unter Umständen zur Pflicht gemacht würde. Sie sollen aber nicht selbst bauen, sondern, wie die belgische Sparkasse, Vereinigungen von Versicherten, ferner Arbeitgebern, Gemeinden, Genossenschaften, Sparkassen u. s. w., Darlehen hiezu geben, sich hiezu eigene Organe schaffen, eine besondere Abtheilung für Wohnungsbau- und Wohnungswesen einrichten, technische Beamte anstellen, Darlehen aufnehmen, die mit wenigstens 1 % jährlich zu tilgen sind, und mit einer Zinsspannung, die nicht über $\frac{1}{2}$ % beträgt. Zu Bau- und Hypothekenbanken will Liebrecht die Versicherungsanstalten nicht machen, das Recht der Pfandbriefausgabe, das schon oft angeregt wurde, ihnen vorläufig nicht geben, damit sie nicht die Thätigkeit der direkt Betheiligten zurückdrängen. *)

Auch die Berufsgenossenschaften für Unfallversicherung können den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Wenn sie auch im Unterschiede zur Altersversicherung auf dem Umlageverfahren ruhen, so müssen sie doch Reserven ansammeln; Ende 1899 hatten sie insgesamt für diesen Zweck bereits 136 M. M. beisammen. Diese sind zunächst mündelsicher anzulegen, das neue Gesetz vom 30. Juni 1901 erlaubt ihnen aber, mit Genehmigung des Reichsversicherungsamtes, einen Theil des Vermögens in Grundstücken und überhaupt in solchen Veranstaltungen anzulegen, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu gute kommen — ganz nach dem Muster der Vorschrift für die Invaliden-Versicherung. Gehen die Anlagen dieser Art über den 4. Theil des Vermögens hinaus, so bedarf es dazu noch der Genehmigung des Bundesraths bezw. der Landescentralbehörde.

Ob auch die Krankenkassen Antheilscheine von Baugenossenschaften oder ähnlichen Vereinen übernehmen können, ist fraglich. Das Gesetz sagt in § 40:

III. Verfügbare Gelder — nämlich der Krankenkasse — dürfen nur in öffentlichen Sparkassen oder wie die Gelder Bevormundeter angelegt werden.

IV. Sofern besondere gesetzliche Vorschriften über die Anlegung der Gelder Bevormundeter nicht bestehen, kann die Anlegung der verfügbaren Gelder in Schuldverschreibungen u. s. w. erfolgen.

*) Liebrecht, „Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen“ 1900, S. 14.

V. Die Centralbehörde kann die Anlegung verfügbarer Gelder in anderen als den vorstehend bezeichneten zinstragenden Papieren, sowie die vorübergehende Anlegung zeitweilig verfügbarer Betriebsgelder bei anderen als den vorbezeichneten Betriebsanstalten widerrüflich gestatten.

Die Vorschrift unter V ist erst durch die Novelle vom 10. April 1892 in das Gesetz gekommen. Sie trägt offenbar den freieren Anschauungen über die Verwendung des Vermögens dieser sozialpolitischen Anstalten Rechnung, steht aber in einem gewissen Widerspruch mit III. Ferner bestimmt § 10 Abs. 3, daß die Beiträge der Versicherten herabzusetzen sind, sobald dauernde Ueberschüsse einen Reservefonds im Betrage der durchschnittlichen Jahresausgaben der drei letzten Jahre ergaben. Gesetzlich also ist die Ansammlung eines Reservefonds nur bis zur Höhe der Durchschnittsausgabe der letzten drei Jahre gestattet; dieser Reservefonds wird also nie übermäßig hoch werden und daher auch keine großen Summen als Baudarlehen ablassen können. Dann kann man auch diesen Theil des Reservefonds nicht in langfristigen Darlehen festlegen, sondern der ganze Reservefonds muß entweder in sofort veräußerlichen Papieren oder in leicht abheb- baren Bankguthaben angelegt sein, damit man ihn im Gebrauchsfall schnell zur Verfügung hat. Das Deckungsverfahren der Krankenversicherung — das Prämienverfahren — zusammen mit der Bestimmung des § 10, Abs. 3 und die Nothwendigkeit, stets schnell über den Reservefonds verfügen zu können, läßt daher die Krankenkassen nicht oder nur wenig geeignet erscheinen, sich an der Deckung des Kreditbedürfnisses der Wohnungsreform zu betheiligen, da sie weder mit hohem Kapital, noch mit langer Darlehensfrist operiren können.

Das Gewerbe-Unfall-Versicherungsgesetz vom 30. Juni 1900 eröffnet dagegen weite Aussichten für die Kapitalbildung und damit auch für die Wohnungsfürsorge. Art. 34 schreibt die Bildung eines Reserve-Fonds vor, der durch außerordentlich starke Zuschläge zu den Entschädigungsbeträgen gebildet und daher wohl bald in die Hunderte von Millionen wachsen wird. Bei den Verhandlungen im Reichstage wurde darauf hingewiesen, daß die Summen, welche hier thesaurirt werden, auch zur Erbauung von Arbeiterwohnungen Verwendung finden könnten. *)

Auch in Oesterreich dürfen die Unfallversicherungs-Anstalten einen Theil ihrer Gelder im Arbeiterwohnungsbau anlegen. Doch sind die betreffenden Vorschriften etwas zu allgemein gehalten. Sie lauten nemlich:

*) Reichstagsverhandlungen 1899 bis 1900, Anlagenband 6, Anlage 2 zu Nr. 703 a, S. 4649.

Das Ministerium des Innern hält die Verwendung eines Theiles der Deckungs- fonds der Anstalten zu dem genannten Zwecke unter den folgenden Voraussetzungen für eine unbedenkliche, den sozialpolitischen Zwecken der Arbeiterversicherung entsprechende Kapitalanlage. Diese Voraussetzungen sind, daß 1. die Durchführung des Planes dem angestrebten sozialpolitischen Ziele wirklich entspricht und daß insbesondere die Anlage der zu erbauenden Wohnhäuser in gesundheitlicher Beziehung tadellos ist, daß 2. die nach den Rechnungsgrundlagen der Versicherungs-Anstalt erforderliche Verzinsung der investirten Kapitalien dauernd sichergestellt, daß somit Kapitalverluste nach Möglichkeit hintangehalten werden, und daß 3. der in derartigen Objecten investirte Theil der Deckungs-Kapitalien zur Gesamtsumme derselben in einem angemessenen Verhältnisse bleibt. Soweit diese Grundsätze Beachtung finden, wird das Ministerium des Innern einem eventuell vorsichtigen Fortschreiten der Arbeiter-Unfallversicherungsanstalten in der eingeleiteten Aktion der Erbauung von Arbeiterwohnhäusern nicht entgegengetreten.

Die Thätigkeit der Versicherungsanstalt Hannover auf dem Gebiete des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Von allen öffentlichen Versicherungsanstalten des Reiches haben die der Rheinprovinz und die von Hannover den gemeinnützigen Wohnungsbau bisher am kräftigsten unterstützt. Die Thätigkeit der rheinischen Anstalt haben wir auf S. 284 geschildert. Die Versicherungsanstalt Hannover betreibt die Beleihung des gemeinnützigen Wohnungsbaues seit 1891. Unterstützt wurden bisher zu diesem Zwecke 16 Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht, 4 Bau- und Actiengesellschaften, 8 Fabrikanten und industrielle Unternehmungen, 1 Consumverein, 2 Arbeiterbildungsvereine, 1 Herberge zur Heimath, 1 Stadt, 525 bei der Anstalt versicherte Personen und 8 Sparkassen. Die Gesamtsumme dieser Darlehen aus der Anstalt war bis Ende 1899 8,3 Mill. Erbaut wurden damit 1367 Häuser mit insgesammt 3468 Wohnungen mit (unter Einrechnung der Küchen) 12,864 Wohnräumen und 17,201 Bewohnern. Dabei haben die Erwerbshäuser durchweg bessere Wohnverhältnisse wie die Miethhäuser. Es kommen nemlich durchschnittlich auf ein Miethhaus 5,5, auf ein Erwerbshaus 2,0 Wohnungen, die Wohnung im Miethhause hat (Küche inbegriffen) durchschnittlich 3,3, die im Erwerbshause 3,9 Räume, die durchschnittliche Belegung einer Wohnung ist im Miethhause 5,6, im Erwerbshause 4,7 Köpfe. Der Gesamtwertb dieser Häuser ist 13,412,267 M. In den 3 Jahren 1897, 1898, 1899 stieg

1. die Zahl der Häuser von 703 auf 1367 oder um 95 %;
2. die Zahl der Wohnungen von 1542 auf 3468 oder um 125 %;
3. die Kopfzahl der Bewohner von 7992 auf 17201 oder um 115 %;
4. der Gesamtwertb der Beleihungsobjecte von 7,3 auf 13,4 Mill. oder um 84 %;
5. die Summe der von der Anstalt hinausgegebenen Hypothek-Darlehen von 4,6 auf 8,3 Mill. oder um 80 %.

Neuerdings bedient sich die Anstalt zur Geldvermittlung gerne der Sparkassen, indem diese der Anstalt gegenüber die Bürgschaft übernehmen. Der vierte Theil der Darlehen ist für ländliche Arbeiterwohnungen gegeben. Um diesen Wohnungsbau noch mehr zu unterstützen, wird nun auch die Vermittlung der ländlichen Darlehensklassen mit unbeschränkter Haftpflicht gesucht. Auffallend ist, daß viele Arbeiter mit einem Darlehen von 50 % vom Werthe sich begnügen und daß diese vorwiegend in ländlichen Bezirken wohnen. „Es herrschen hier offenbar noch ein gesunder Spar Sinn und gesunde Lohnverhältnisse, die das Sparen gestatten. Nur da entstehen auf dem

Lande Baugenossenschaften, wo der industrielle intelligentere und gewandtere Arbeiter vorbringt.“ Die Baugesellschaften, welche Darlehen erhielten, bauen ausschließlich Erwerbshäuser, die Genossenschaften theils bloß Mieth-, theils bloß Erwerbshäuser, theils beide Arten in Mischung. Das letzte System empfiehlt sich besonders an Orten mit reger Industrie und starkem Wechsel der Arbeiterschaft. Der Zinsfuß ist für die Baugenossenschaften 3, für die Baugesellschaften $3\frac{1}{4}\%$, die Beleihungsquote schwankt zwischen 50 und 97% und wird durch das Bedürfniß bedingt. Die hohe Beleihungsgrenze ist „ein Beweis, daß ohne die weitgehendste Beleihung genossenschaftlichen Besitzes derartige Unternehmungen unmöglich sind.“ „Die Erfahrung hat gelehrt, daß die Beleihung der Genossenschaften bis zur Grenze des reinen Bauwerthes — also unter Ausschluß des Grundstücks-Werthes — durchaus unbedenklich ist. Wir stellen mit Genugthuung fest, daß bei der zum Theil sehr weitgehenden Beleihung der Genossenschaften innerhalb der nunmehr achtjährigen Geschäftsperiode noch kein Pfenning Verlust zu verzeichnen ist.“

Sämmtlichen beliebigen Genossenschaften und Gesellschaften obliegt grundbuchmäßig die Verpflichtung zu einer jährlichen Kapitaltilgung von mindestens 1%. Manche tilgen aber mehr und besonders konnten jene Vereine, welche starke Spareinlagen erhalten, größere Tilgungen vornehmen. Ueberhaupt wächst das eigene Kapital der Bauvereine — Geschäftsanteile, Spareinlagen, gesetzliche Reserven und Hilfsreserven — stark, was sehr erfreulich ist. Der Hausanwärter zahlt in der Regel 5% des Kaufpreises als Jahresmiete, davon wird ihm $1\frac{1}{2}\%$ als Kapitaltilgung gutgeschrieben und vom 1. Jan. des folgenden Jahres ab mit 3% verzinst. Auch diese Tilgungen haben eine steigende Tendenz. Sämmtliche Bauvereine vertheilen eine angemessene Dividende, gehen aber auf Wunsch der Versicherungsanstalt dabei nicht über 4% hinaus, damit noch Mittel für andere Wohlfahrtszwecke bleiben, wie für gemeinsamen Consum, Spielplätze der Kinder, Badeanstalten, Anlage von Bäumen u. s. w., von Vereinsstraßen, oder wie ein Verein es macht, für einen Unterstützungsfonds für unverschuldet in Noth gerathene Genossen.

Der Jahresbericht für 1899 sagt: „Die Zahl der Vereinsmitglieder ist innerhalb der letzten drei Jahre von 1854 auf 2562 oder um 38%, und die Haftsumme von 490400 auf 688500 Mark oder um 40% gestiegen. Wir wiederholen die zu Spalte 48 unserer ersten Statistik geäußerte Ansicht, daß die Sicherheit der Baugenossenschaft nicht nach der Höhe ihrer Haftsumme bemessen werden soll. Die Frage, ob eine neugegründete Baugenossenschaft Ersprießliches leisten wird, ist ausschließlich eine Personenfrage. Deshalb ist überall da, wo wir zur Mitwirkung bei einer Genossenschaftsgründung eingeladen wurden, unsere finanzielle Hilfe von der Berufung zuverlässiger, Vertrauen genießender Männer an die Spitze der Verwaltung — in den Vorstand und Aufsichtsrath — abhängig gemacht werden. Vor allen Dingen muß der Kassen- und Rechnungsführer sachkundig sein, und wo unter der Arbeiterschaft die zur Uebernahme dieses Amtes erforderliche Kraft nicht vorhanden ist, soll man auf Kaufleute (Buchhalter beteiligter Fabriken) oder Beamte zurückgreifen. Des Weiteren soll mindestens die Hälfte der Sitze im Aufsichtsrathe den Arbeitern überlassen, und die Zahl der Mitglieder des aufsichtsführenden Organs nicht zu gering — nicht unter 8 — bemessen werden, um möglichst viele Genossen an der Verwaltung zu betheiligen. Wir anerkennen gern, daß unsere ausschließlich von Arbeitern geleiteten Bauvereine durchweg gut berathen sind, ja wir müssen der Arbeiterschaft das Zugeständniß machen, daß gerade die größte aller ausschließlich von Arbeitern geleiteten

Genossenschaften nach Ansicht des Registergerichts und der unsrigen tadellos verwaltet wird. Wo aber eine solche Summe von Intelligenz nicht zu finden ist, da soll die Arbeiterschaft sich nicht nur die Mitwirkung wohlgeinnter Arbeitgeber und unabhängiger Beamten gefallen lassen, sondern sie geradezu suchen. Die gemeinschaftlichen Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrathes sind der im Genossenschaftsgeetze seine Stütze findende gemeinsame Boden, auf dem der Ausgleich sozialer Gegensätze zu beginnen hat. Die gemeinsame Arbeit in den Genossenschaften hat noch stets den Arbeitgeber, wie den Arbeiter befriedigt. Die Arbeiterschaft aber von der Zweckmäßigkeit dieses genossenschaftlichen Zusammenschlusses zu überzeugen, ihr die auf dem Wege der Selbsthilfe errungene Wohlthat eines freundlichen gesunden Heims als das erstrebenswertheste Ziel begreiflich zu machen, ist ein wesentliches Stück Mitarbeit zur Lösung der sozialen Frage. Durchdrungen von der Ueberzeugung, daß der Wohnungsgenossenschaft die Zukunft gehört, haben wir uns vor nunmehr acht Jahren dazu entschlossen, die reichen Mittel der Versicherungsanstalt in den Dienst dieser guten Sache zu stellen.“

Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Ermäßigung der öffentlichen Steuern und Gebühren.

Die Förderung dieser Art darf sich nicht auf den Wohnungsbau durch gemeinnützige Gesellschaften beschränken, sondern sie muß den gesammten Kleinwohnungsbau umfassen, also auch den der Privatunternehmer. Diese auszuschließen wäre nicht nur ungerecht, sondern auch schädlich. Man würde die Privatunternehmung vom Kleinwohnungsbau ausschalten und dessen Entwicklung dadurch zurückhalten. Damit die Ermäßigung der öffentlichen Lasten eine sichere und willkürfreie Unterlage hat, muß der Begriff des Kleinwohnungsbaues gesetzlich festgelegt werden. In England begrenzt das Gesetz diesen Begriff (small dwellings) bei Unterstützung des Baues durch die Gemeinde

dahin, daß der Werth des Hauses höchstens 300 Pfd. (6000 Mk.) sein darf. (S. v. Seite 140, 132). Frankreich hat den Begriff der Kleinwohnungen durch das Gesetz vom 30. Nov. 1894 nach dem Miethwerthe bestimmt. Dieser darf je nach der Einwohnerzahl der Orte 90 bis 375 Fr. nicht übersteigen. Das österreichische Gesetz vom 9. Februar 1892, betr. Vergünstigung für Neubauten mit Arbeiterwohnungen, sagt:

§ 1. Von der Hauszinssteuer sind jene Wohngebäude befreit, welche zu dem Zwecke erbaut werden, um ausschließlich an Arbeiter vermietet zu werden, um denselben gesunde und billige Wohnungen zu bieten, und zwar wenn solche a) von Gemeinden, gemeinnützigen Vereinen und Anstalten für Arbeiter, b) von aus Arbeitern gebildeten Genossenschaften für ihre Mitglieder, c) von Arbeitgebern für ihre Arbeiter errichtet werden.

§ 2. Die Steuerfreiheit erstreckt sich auf 24 Jahre vom Zeitpunkt der Vollendung des Gebäudes.

§ 3. Gebäude, welche Wohnungen enthalten, deren Fußboden unter der Straßensoberfläche liegt, sind von dieser Steuerfreiheit ausgeschlossen.

§ 4. Der bewohnbare Raum einer einzelnen Wohnung darf, wenn dieselbe nur ein einziges Gelaß enthält, nicht weniger als 15 und nicht mehr als 30 qm, bei Wohnungen, welche aus mehreren Räumen bestehen, nicht weniger als 40 und nicht mehr als 75 qm betragen. Von den in § 3 und 4 vorgezeichneten speziellen Bedingungen können die Erbauer ganz oder theilweise entbunden werden, wenn der zweckentsprechende und gemeinnützige Charakter der Bauführung in anderer Weise sicher gestellt ist.

§ 5. Der jährliche Miethzins für 1 qm bewohnbaren Raumes darf höchstens betragen a) in Wien 1 Fl. 75 Kr., b) in Orten mit mehr als 10,000 Einwohnern 1 Fl. 15 Kr., c) in allen anderen Orten 30 Kr.

§ 6. Diese Begünstigungen erlöschen, wenn die Bestimmungen der §§ 1, 3 oder 4 außer Acht gelassen werden oder wenn die betreffenden Gebäude auf andere Weise als durch Erbgang an Personen übertragen werden, welche, wenn sie selbst den Bau unternommen hätten, keinen Anspruch auf die Begünstigung dieses Gesetzes gehabt hätten. Uebersteigt der Miethzins die im § 5 festgesetzte Höhe, so hat der Vermieter beim ersten und zweiten Male das Zehnfache des zuviel erhobenen Zinses zu bezahlen, beim 3. Male wird ihm die Begünstigung des Gesetzes entzogen.

Voraussetzung für die Ermäßigung der öffentlichen Lasten muß stets die Bedingung sein, daß das Haus für die minderbemittelten Klassen (Arbeiter, Handwerker, kleine Angestellte, Bedienstete und Beamte zc.) bestimmt ist, daß die Wohnungen eine gewisse Zimmerzahl (3 bis 4) und einen bestimmten Kubikraum nicht überschreiten dürfen, daß sie in Bauweise und Belegung, Vermietung zc. stets den öffentlichen Vorschriften, wie sie in einem besonderen Wohnungsgesetze niederzulegen wären, entsprechen müssen und daß die Innehaltung dieser Bedingungen durch eine berufene Wohnungsinspektion überwacht

wird. Außer diesen Bedingungen läßt sich der Begriff der Kleinwohnung auch nach dem Haus- oder Miethwerth festsetzen und zwar am besten nach Bevölkerungs-Classen abgestuft. In Großstädten dürfte die Jahresmiethe von 400 Mk. noch eine Kleinwohnung, in kleineren Städten dürfte die oberste Grenze mit 250 Mk. erreicht sein.

Das oben erwähnte österreichische Gesetz ist, obwohl es vollkommene Steuerfreiheit gewährt, fast unwirksam gewesen, weil die in § 5 angegebene Miethe zu niedrig gegriffen ist und nur die wenigsten Arbeiterwohnungen daher unter dieselbe fallen. Der deutsch-österreichische Städtetag hat am 6. Juli 1901 in St. Pölten erklärt, daß alle Versuche, der Wohnungsnoth abzuhelpen, bisher vereinzelt und für die große Masse wirkungslos gewesen seien und zwar trage das vollkommen unpraktische Arbeiterwohnungs-gesetz vom 9. Febr. 1892 daran die Schuld. (Gerade für Oesterreich wäre die Steuerfreiheit der Kleinwohnungen von besonderer Bedeutung, weil dort die Haussteuer unverhältnißmäßig hoch ist. Beträgt doch in Wien die Staatssteuer 20,75 %₁₀, mit den Umlagen für Kronland und Gemeinde zusammen 36,54 % vom Rohertrag des Hauses. *)

In England sind die Stiftungen, welche Häuser für die Minderbemittelten bauen, von der Einkommensteuer befreit, die erwerbenden Hausbau-Gesellschaften dagegen nicht. Die Gebäudesteuer (Inhabited house duty) ist als Reichsteuer allerdings gering und beträgt bei bewohnten Gebäuden für ein Jahreserträgniß unter 40 Pfd. 2 Pfg., zwischen 40 und 60 Pfd. 4 Pfg., über 60 Pfd. 6 Pfg., bei unbewohnten Gebäuden für das gleiche Verhältniß 3,6 und 9 Pfg. Häuser, die für sich oder für eine ihrer Miethwohnungen jährlich unter 20 Pfd. (400 Mk.) eingeschätzt sind, sind überhaupt steuerfrei. Das trifft fast alle Wohnungen der ärmeren Klassen, soweit sie von Gesellschaften hergestellt sind. Durch diese Bestimmung sind in England etwa 4½ Millionen Miethwohnungen, etwa 80 % aller, steuerfrei. Steuerpflichtig ist nicht der Eigenthümer, sondern der Inhaber der Wohnung. Wenn daher der Hausbesitzer den Miethpreis etwas über 20 Pfd. setzt, so verliert der Miether die Steuerfreiheit. Stärker ins Gewicht fallen in England die Gemeindesteuern (rates). Auch sie lasten in der Regel auf dem Miether, wenn sie auch häufig von dem Eigenthümer erhoben und beim Miethzins zugeschlagen werden. Die Gesellschaften und Stiftungen erhalten hierbei durch das compounding-system eine bedeutende Steuererleichterung: wenn sie nämlich mehrere

*) Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, 1901, Band 91 S. 41.

oder ihre sämtlichen Häuser ohne Rücksicht auf allenfallsiges Leerstehen direkt an Stelle der Miether versteuern, so erhalten sie in London einen Nachlaß bis zu 20 Pfd., auf dem Lande einen solchen bis zu 8 Pfd. jährlich für jedes Haus. Das bedeutet eine 10—25prozentige Verminderung der Gemeindesteuer.

Belgien gibt dem Kleinwohnungsban Steuervergünstigung schon seit 1862. Unter der Furcht vor der Cholera entstand am 20. Juli 1867 ein Gesetz, das die Baugeellschaften in der Form von Aktiengesellschaften durch Ermäßigung des Emissionsstempels auf Aktien und Obligationen, sowie durch Befreiung von Provinzial- und Gemeindesteuern zu begünstigen suchte. Nach dem Gesetz vom 9. August 1889 sind die von Arbeitern benützten Wohnungen von der Personalsteuer befreit, vorausgesetzt, daß der betr. Arbeiter nicht Eigenthümer eines anderen als des von ihm bewohnten Hauses ist und daß er nicht mehr als 45 Mr für sich bewirthschaftet. Die Befreiung ist beschränkt auf Wohnungen, die in Gemeinden unter 30,000 Einwohnern, unter 102, in Gemeinden über 60,000 unter 132 Fr. Miethwerth haben. Doch werden diese Steuerfreiheiten in Belgien größtentheils dadurch wieder wett gemacht, daß die gemeindlichen Taxen für Straßen, Kanäle, Abfuhr u. s. w. im Verhältniß zum Werth der kleinen Häuser und zur Leistungsfähigkeit ihrer Bewohner zu hoch sind. *) In Kopenhagen waren früher Wohnungen unter 25 qm frei. Diese Freiheit wurde 1857 aufgehoben, die Zahl der Kleinwohnungen nahm ab und darum wurde 1866 die Steuerfreiheit wieder eingeführt und 1873 auf Wohnungen bis zu 31,5 qm ausgedehnt. Hamburg erhebt von Kleinwohnungen nur zwei Drittel der normalen Haussteuer.

In Preußen wurden durch die Steuerreform von 1893 die Grund-, Haus- und Gewerbesteuer als Ertragssteuern den Gemeinden überwiesen und diesen die freie Ausgestaltung dieser Steuern überlassen. Man kann das als werthvolle Erweiterung der gemeindlichen Selbstständigkeit preisen, uns erscheint es als ein Fehler, denn die meisten Gemeindevertretungen sind sozialpolitischen Gesichtspunkten nur schwer zugänglich, besonders bei dem plutokratischen Dreiklassen-Wahlssystem Preußens. In der That haben die preußischen Gemeinden mit sehr

*) Vgl. „La legislation Belge relative aux habitations ouvrières et à l'ins titution des comités de patronage“ par le baron de Royer de Dour, Paris 1892. Die Schrift enthält eingehende Aufschlüsse über die diesbezügliche belgische Gesetzgebung.

geringen Ausnahmen als Maßstab für die Grund- und Gebäudesteuer die veraltete Anlage genommen, welche der Staat durch das Gesetz vom 21. Mai 1861 geschaffen hat, obwohl diese Veranlagung für jene Gemeinden, in welchen die moderne industrielle Entwicklung auch nur einigermaßen angelegt hat, ungeeignet ist. Jenes Gesetz besteuert nämlich in Städten und städtischen Orten die Gebäude nach dem Nutzungswert, d. h. nach dem durchschnittlichen jährlichen Roh-Miethertrage. Dadurch werden die kleinen Häuser und die Häuser mit kleineren Wohnungen im Verhältnisse zu den größeren Häusern ungebührlich belastet, weil die Miethen für den Kubikmeter Wohnraum in den kleineren Wohnungen teurer ist, als in den größeren. Die Ursache liegt (S. v. S. 76, 89) in der größeren Nachfrage nach Kleinwohnungen bei geringerem Angebot. Dazu kommt, daß die Besitzer kleinerer Wohnungen als Folge der dichteren Belegung und der größeren Rücksichtslosigkeit vieler Miether mit einem rascheren Verschleiß, mit häufigen und starken Reparaturen zu rechnen haben. Allerdings kann eingewendet werden, daß die Kleinwohnungen, wenn sie vernachlässigt und allzustark belegt sind, ihren Besitzern die höchsten Reinerträge abwerfen. Das trifft aber nicht alle Kleinwohnungen, sondern bloß eine bestimmte Klasse und wird auch hier durch eine strenge Wohnungsaufsicht hinfällig. Jedenfalls entspricht es mehr der Gerechtigkeit, wenn die Gebäudesteuer nach dem gemeinen Werthe, d. h. dem Verkaufswerte der Häuser angelegt wird, wie es auch der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens verlangt. *)

Ist auf dieser Grundlage die Steuer angelegt, so läßt sich durch Abstufung des Steuerfußes eine sozialpolitisch richtige Gebäudesteuer herstellen, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau begünstigt, ohne die Allgemeinheit der Hausbesitzer über Gebühr zu belasten.

Das preußische Ministerium des Innern hat durch Erlaß vom 2. Oktober 1899 die Gemeinden angeregt, die Grund- und Haussteuer nach dem gemeinen Werthe vorzunehmen und dem gemeinnützigen Wohnungsbau dabei folgende Ermäßigungen zu gewähren:

§ 3. Der gemeine Werth kommt für die Besteuerung nur mit drei Vierteln zur Anrechnung:

1. bei Gebäuden der Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete

*) Walter zur Nieden, „Die zweckmäßigere Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer“, im Auftrage des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Düsseldorf, 1900.

Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Statut die an die Gesellschafter zu vertheilende Dividende auf höchstens vier Prozent ihrer Antheile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwerth ihrer Antheile zusichert, den etwaigen Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt;

2. bei Gebäuden der Arbeiter, Handwerker oder diesen wirthschaftlich gleichzustellenden Personen, wenn die Gebäude dazu bestimmt sind, von ihnen ausschließlich oder außer von ihnen selbst nur von höchstens zwei anderen Arbeiter-, Handwerker- oder diesen wirthschaftlich gleichzustellenden Familien bewohnt zu werden.

Diese Erleichterungen beziehen sich nicht blos auf den Bau von Kleinwohnungen durch Gesellschaften und Genossenschaften, sondern auch auf die Besitzer solcher Häuser, sofern sie Arbeiter, Kleinhandwerker und diesen wirthschaftlich gleichgestellte Personen sind. Walter zur Mieden (a. a. O. S. 28) verlangt mit Recht, daß Ziffer 1 nicht blos Gebäude, sondern auch Grundstücke der Actiengesellschaften u. s. w. umfasse, daß Ziffer 2 statt Handwerker „Kleinhandwerker“ sage und daß eine 3. Ziffer angefügt werde, mit dem Wortlaut:

3. bei Gebäuden, welche dazu dienen, Arbeiter- oder diesen wirthschaftlichen gleichzustellenden Familien gesunde und zweckentsprechend eingerichtete Wohnungen billig zu verschaffen.

Dadurch kommt die Steuerermäßigung auch den Häusern zu gute, welche durch die Arbeitgeber und überhaupt durch Privatunternehmer errichtet werden.

Will man die spekulative Ausnützung dieser Steuererleichterung verhindern, so kann man die Größe der Wohnungen beschränken und dadurch auch dem Bau von Miethkasernen wirksam begegnen. Duisburg und Heerdt haben daher für solche Ermäßigungen (es handelt sich dort um Straßen- und Kanalkosten) bestimmt, daß die Häuser nicht über 10 m hoch sein und nicht mehr als je vier Wohnungen enthalten dürfen, daß die Wohnungen in der Regel nur aus 2—3 Zimmern bestehen und die Zimmer nicht je über 50 cbm groß sein sollen. Läßt sich die Miethkaserne des teuren Bodens wegen nicht ganz vermeiden, so kann man die Steuererleichterung an die Bedingung knüpfen, daß die Wohnungen für sich abgeschlossen, daß sie mit geräumigen Gängen, Treppen und Höfen, mit Baderäumen u. s. f. versehen sind, daß überhaupt keine ungesunde Ausnützung des Raumes stattfindet. W. z. Mieden (S. 22) bemerkt dazu:

Das ist gerade ein besonderer Vorzug der steuerlichen Autonomie der Gemeinden gegenüber dem starren Buchstaben des Gesetzes, daß in der Grundsteuerordnung der individuellen Gestaltung der örtlichen Verhältnisse in weitestem

Mafse Rechnung getragen werden kann. Je höher die Auffassung der Gemeindevertretungen von der sozialen Mission der Gemeinden und ihrer weiten steuerlichen Autonomie ist, um so lieber werden sie sich diesen Aufgaben im Rahmen einer individuell gestalteten Steuerordnung widmen. Der Werth eines Vorgehens in dieser Richtung liegt neben der vielleicht nicht einmal in erster Linie in Betracht kommenden finanziellen Förderung in der Aufmunterung und dem Ansporn, welchen die auf Besserung der Wohnungsverhältnisse gerichteten Bestrebungen durch eine solche Anerkennung seitens der Gemeinde und ihrer Vertretung erhalten.

Trotz dieses Ministerialerlasses haben in Preußen nur verschwindend wenige Gemeinden bisher die Grund- und Haussteuer nach dem gemeinen Werthe angelegt. Wir nennen unter ihnen Köln, Dortmund, Münster i. W., Düsseldorf, Aachen, Charlottenburg und sämtliche Vororte Berlins. Köln hat dabei die Gebäude der kleinen Leute ohne Ausnahme, ob von Privaten, von Arbeitgebern, von Genossenschaften erbaut, ob im Besitze dieser Erbauer oder im Besitze von Arbeitern, nur zur Hälfte des gemeinen Werthes mit der Haussteuer belegt, ist also noch unter den Vorschlag des Ministeriums gegangen. Dieselbe Steuerermäßigung wird auch den Grundstücken gewährt, welche gemeinnützige Baugesellschaften zur Herstellung von Arbeiterwohnungen erwerben. Diese Gesellschaften sind ja oft gezwungen, eine Gelegenheit zu benützen, um billigen Baugrund zu bekommen, lange ehe sie mit dem Bau beginnen können.

Der Wiesbadener Magistrat schafft eine neue Grundsteuer-Ordnung, wonach von allen im Stadtbezirk gelegenen bebauten und unbebauten Grundstücken, soweit ihnen nicht Befreiung von der Gemeinde-Grundsteuer zusteht, eine Gemeinde-Grundsteuer nach Maßgabe des gemeinen Werthes zur Erhebung gelangt. Die Steuer soll nach dem Satze von 2 vom Tausend des gemeinen Werthes erhoben werden. Eine Erhöhung des Satzes darf nur eintreten, wenn für die Gemeinde-Einkommensteuer ein höherer Zuschlag als 100 pCt. der veranlagten Staatseinkommensteuer erhoben wird. Der Zweck dieser neuen Grundsteuer-Ordnung ist der, einmal die städtischen Einnahmen zu erhöhen, zum andern aber auch bisher bestandene Mißstände zu beseitigen, die Grundstückspreise zu verbilligen, die Entlastung der Häuser mit kleinen Wohnungen, die stärkere Heranziehung der besseren Wohnungen und die Möglichkeit, Steuer-Befreiungen oder Ermäßigungen eintreten zu lassen zu Gunsten gemeinnütziger Baugesellschaften und wirthschaftlich schwacher Hausbesitzer. Die Grundsteuer, nach dem gemeinen Werthe erhoben, würde einbringen bei 1 pro Mille den Betrag von M. 411,111, bei 1,5 ‰ M. 616,666, bei 1,75 ‰ M. 719,889, bei 2 ‰ M. 822,222, während im Rechnungsjahr 1900 die Gemeinde-Grund- und Gebäudesteuer M. 631,806 erbrachte. Zur Zeit werden an Grund- und Gebäudesteuern erhoben: In Münster 1,2 pro Mille, in Köln 1,98, Düsseldorf 2,00, Dortmund 2,25, Charlottenburg 2,27, Duisburg 2,5, Breslau 2,8, Danzig 3,94, Kiel 4,25.

In Ländern wie Bayern, wo Grund- und Haussteuer staatlich sind, läßt sich eine Unterstützung des Wohnungsbaues durch die

Landesgesetzgebung gegenüber dem vielfach mangelnden Verständniß der Gemeindevertretungen leichter durchführen als in Preußen. Die kleinen Wohnungen könnten für immer oder auf Zeit eine Ermäßigung von $\frac{1}{4}$ — $\frac{1}{2}$ des Steuerfußes erhalten, wobei selbstverständlich eine Wohnungsinspektion die dauernde Innehaltung der Bedingungen überwachen müßte.

Zu den Erleichterungen des Kleinwohnungsbaues gehört auch die Ermäßigung der staatlichen und gemeindlichen Besitzwechselgebühr. Diese beträgt in Preußen für den Staat 1 ‰. Das Gesetz mit Stempeltarif vom 31. Juli 1895 bestimmt nun in § 5:

Von der Entrichtung der Stempelsteuer sind befreit . . . g) Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Statut die an die Gesellschafter zu vertheilende Dividende auf höchstens 4 ‰ ihrer Antheile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwerth ihrer Antheile zusichert, den etwaigen Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt.“ Dazu bemerkt Heiniz in seinem Commentar S. 71: „Nachdem durch besondere Gesetze verschiedenen gemeinnützigen Baugesellschaften bereits Stempelfreiheit zugesichert war, wurde durch Gesetz vom 2. März 1887 dieser Gegenstand allgemein geregelt und das Gesetz von 1895 hat dies weiter geführt, indem es die früher nur den gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften verliehene Stempelfreiheit auch auf die Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche den im Gesetz angegebenen Zweck haben, ausdehnt mit dem Erforderniß, daß der durch Statut bestimmte Zweck ausschließlich den im Gesetze angegebenen Inhalt habe. Es genügt, wenn das Statut anderweitige Zwecke nicht nennt.“ Weiter bemerkt Heiniz, daß diese gemeinnützigen Gesellschaften nicht nur für die mit ihren Bestrebungen unmittelbar in Beziehung stehenden Akte, sondern für ihre gesammte Geschäftsthätigkeit Stempelfreiheit genießen.

Um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, sollten diese Erleichterungen auch den Privaten gegeben werden, welche in dem eingangs erwähnten Sinne Wohnungen für Minderbemittelte erstellen und Bürgschaften bieten, daß dieselben dauernd ihrem Zwecke erhalten bleiben.

In Bayern beträgt die staatliche Besitzwechselgebühr 2 ‰. Auch sie könnte für derartige Zwecke etwas ermäßigt werden, ebenso der allenfallsige gemeindliche Zuschlag hiezu, etwa nach den Bedingungen des preußischen Stempelgesetzes.

Ein anderes Gebiet der Erleichterung betrifft die Beiträge zu den Straßen- und Kanalkosten. Ein preußisches Gesetz vom 2. Juli 1875 bestimmt, daß die Beiträge zur Straßenkanalisation nach der Front der Häuser berechnet werden. Die Stadt Berlin

verlangt als Abgabe für die Canalisation vom laufenden Meter Straßenlänge 50 M. Eine Miethkaserne mit etwa 30 Familien zahlt bei 16 m Front 800 Mk., ein Kleinhaus für eine Familie, das etwa 6 m Front und einen Bauwerth von vielleicht 5000 Mk. hat, zahlt 300 Mark. So erzwingt diese naturwidrige gedankenlose Vertheilung der Canalabgabe die Miethkaserne und macht den Bau eines kleinen Einfamilienhauses unmöglich. Ferner werden die Unternehmer veranlaßt, die Straßenfront klein, die Häuser hoch zu machen und besonders große Hintergebäude zu errichten. An sich sollten alle derartigen Gebühren nach der Einwohnerzahl der Häuser erhoben werden. Da aber dieser Maßstab in der Praxis zu umständlich ist, so empfiehlt sich die Berechnung solcher Gebühren entweder nach der Fläche des Grundstückes oder noch besser nach dem Rauminhalte der Häuser, Kleinwohnungen könnten auch hier entsprechend begünstigt werden. Besonders sollten die Straßen- und Kanalkosten nach der Bedeutung der Straßen abgestuft werden. Die großen und breiten Verkehrsstraßen haben ja größere Kanäle wie die Nebenstraßen, in welchen die Kleinhäuser zumeist liegen.

Da die Antheilscheine der Baugenossenschaften vorzugsweise von Minderbemittelten erworben werden, so wäre es werthvoll, diese Antheilscheine nach amerikanischem Vorbilde von der Pfändbarkeit auszunehmen. Auch sollten ihre Besitzer, wenigstens bis zum Besitz von 2 bis 3 Antheilscheinen, von der Kapitalrentensteuer zu befreien sein. In Preußen sind die Baugenossenschaften von der Gewerbesteuer solange entbunden, als sie sich mit ihren geringen satzungsgemäßen Ueberschüssen begnügen, ebenso von der Einkommensteuer, so lange sie nur an Mitglieder vermietthen, wobei sogar kleine Ausnahmen gestattet sind. (Erlaß vom 24. Juni 1891.)

Selbstverständlich verschwinden alle diese Erleichterungen der öffentlichen Lasten und die Nachlässe müssen zurückbezahlt werden, sobald die Baugesellschaft oder das Haus den Charakter der Gemeinnützigkeit verliert. Diese Bedingungen sind in das Grundbuch einzutragen. Auch sollen die Erleichterungen nicht zu weit gehen, sonst wirken sie leicht anreizend auf die Spekulation. Es entsteht die Gefahr, daß der Hausbesitzer die Steuermäßigung auf den Miethzins schlägt oder sie kapitalisirt und das Haus dann mit diesem Werthzuschlag zu verkaufen sucht. Ueberhaupt sollen diese sämtlichen Erleichterungen nicht Almosen auf Kosten der Gesamtheit, sondern

Prämien zur Förderung des Kleinwohnungsbaues sein, damit das solang Versäumte durch gemeinsames Zusammenwirken nachgeholt werde. Dieses Eingreifen von Staat und Gemeinde soll nicht Wohlthätigkeits-, sondern Wohlfahrtszwecken dienen. Weil bei diesem Wohnungsbau jedes Haus sehr einfach gebaut und eingerichtet wird, also wenig Kapital erfordert, so wirken schon kleinere Erleichterungen anregend, besonders wenn sie nach verschiedenen Richtungen hin vertheilt werden. Daher braucht die Ermäßigung der öffentlichen Lasten nicht so stark zu sein, daß die andern Steuerzahler, besonders auch die Hausbesitzer im Gewerbestande, ihn durch höhere Beiträge wieder decken müssen. Ein größerer Ausfall an Steuern und Gebühren kann schon deswegen nicht eintreten, weil dieser Ausfall durch vermehrten Wohnungsbau bald wieder eingebracht wird; denn die Arbeiterbevölkerung wird sich allmählig daran gewöhnen, nicht mehr so dicht wie früher beisammen zu wohnen.

Die sozialpolitische Bedeutung der Baugenossenschaften.

Die Baugenossenschaften, besonders die mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung der Häuser, stehen erst am Anfange der Entwicklung. Die Arbeiterschaft hat sich bisher verhältnißmäßig wenig betheiligt, theils weil die Gesetzgebung noch nicht genügend Erleichterungen für Land- und Kreditbeschaffung gewährt hat, theils auch wegen der sozialdemokratischen Lehre, daß eine wirkliche Besserung der Lage auf dem Boden der jetzigen Gesellschaftsordnung überhaupt nicht zu erwarten sei. Die weitere Behauptung, daß der Arbeiterstand in der jetzigen Gesellschaftsordnung wegen des „ehernen Lohngesetzes“ sich an Baugenossen-

schaften nicht betheiligen könne, ist durch den erfreulichen Aufschwung der Baugenossenschaften widerlegt, denn dieser Aufschwung ist in seiner Grundlage den Arbeitern selbst zu verdanken. Die 1546 Mitglieder der Baugenossenschaft zu Altona haben in sieben Jahren 400,000 M. erspart. Die 1293 Mitglieder des Berliner Bau- und Sparvereins, meist Arbeiter, haben ein Gesamtguthaben von 186,000 M., die 1886 Mitglieder des Dortmunder Bauvereins hatten Ende 1899 381,000 M. einbezahlt, die 15 Spar- und Bauvereine, deren Vermögen im Berichte der Landes-Versicherungsanstalt Hannover verzeichnet ist, haben nach dem Berichte der Anstalt für 1900 ihr Vermögen in den letzten drei Jahren stark vermehrt, und „zwar die Geschäftsguthaben um 98%, die Spareinlagen um 168%, die gesetzlichen Reserven um 138% und die Hilfsreserven um 151%. Im Ganzen ist das eigene Kapital um 111%, nämlich von 215,000 M. auf 454,000 M. gestiegen. Vornehmlich die Spareinlagen annehmenden Vereine Göttingen, Kleefeld und Wülfel konnten deshalb auch beachtenswerthe Quoten zum Anlagekapital aus eigenen Mitteln decken.“ Die erwähnten 5 großen Bauvereine zu Hannover, Altona, Berlin, Dortmund und Duisburg hatten ca. 8730 Mitglieder. Sie besaßen über $2\frac{1}{4}$ Mill. M. an Geschäftsantheilen und Spargeldern. Diese hohen Summen sind ein sprechender Beweis für die Leistungsfähigkeit bestimmter Arbeitergruppen auf dem Gebiete der Sparthätigkeit. Schon allein die Beschränkung des übermäßigen Alkoholgenußes bringt große Ersparnisse. Selbstverständlich genügt die Selbsthilfe des Arbeiterstandes nicht, sie bildet aber die wirthschaftliche und sittliche Grundlage, auf welcher die organisirte öffentliche Hilfe erfolgreich eingreifen kann.

Untersuchen wir nun die Wirkungen der gemeinnützigen Baugenossenschaft auf den Arbeiterstand, so liefert die Genossenschaft zunächst eine billigere Wohnung. Der Unterschied beträgt meist 10—20% gegenüber den privaten Miethwohnungen am gleichen Orte. Wo aber die Wohnungen nicht billiger sind, sind sie wenigstens geräumiger, gesunder und reinlicher. Die Genossenschaftswohnungen, die mit Unterstützung der Hannover'schen Versicherungsanstalt erbaut wurden, haben im Durchschnitt 3,6 Wohnräume und kosten jährlich 150 Mk., so daß ein Arbeiter mit einem Jahresverdienst von 900 Mk. nur den 6. Theil seines Einkommens für die Wohnung ausgeben muß, was ein günstiges Verhältniß ist. Auch kann man jetzt bereits, obwohl die Baugenossenschaften erst einen

sehr geringen Theil der Arbeiterschaft umfassen, doch dort, wo sie bereits einen gewissen Umfang erreicht haben, beobachten, wie sie bessernd und regulierend auf die Wohnungsverhältnisse überhaupt einwirken. Allerdings sind die ortsüblichen Miethpreise durch sie bisher wenig oder gar nicht beeinflusst worden. Aber sie haben bewirkt, daß die Ansprüche der Miether an die Wohnungen gestiegen sind, daß die Privatunternehmer in der Qualität ihrer Wohnungen nicht viel hinter denen der Genossenschaften zurückbleiben können. In Harburg hat die Landesversicherung durch Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues bereits das erreicht, daß die Polizeibehörde eine Verordnung über die Wohnungsbeschaffenheit erlassen konnte, welche die Schließung der aller schlechtesten (Keller-) Wohnungen zur Folge hatte. So hat die Erfahrung gezeigt, daß es möglich ist, „bei umfangreichem Einsetzen des gemeinnützigen Wohnungsbaues die Wohnungsverhältnisse zu heben, namentlich dann, wenn die Gemeinden selbst sich an diesem Wohnungsbau betheiligen und denselben dann leistungsfähiger machen. Vereinzelt z. B. in München-Gladbach, wo die dortige Aktienbaugesellschaft über 500 Häuser gebaut hat und ungefähr $\frac{1}{6}$ der gesammten Arbeiterbevölkerung beherbergt, ist diese Gesellschaft zum Mieth-Regulator geworden, so daß sich dort die Miethen in angemessenen Grenzen bewegen.“*)

Weit größer als für die Wirthschaft des Einzelnen ist die Bedeutung der Baugenossenschaft mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung in sozialpolitischer Hinsicht. Der genossenschaftliche Gemeinbesitz mit genossenschaftlicher Gemeinverwaltung übt eine große erzieherische Wirkung auf den Arbeiterstand: er organisirt sich zur Selbsthilfe. Während die gemeinnützige Baugesellschaft aus Kapitalisten besteht, welche, wenn auch ohne speculative Absicht, anderen zu helfen suchen, besteht die gemeinnützige Baugenossenschaft aus den Wohnungsbedürftigen selbst, die, um ein Wort von Schäffle zu gebrauchen, zum Associaлизм greifen, um sich selbst zu helfen. Die bisher wirthschaftlich Unselbstständigen lernen jetzt Eigenthum besitzen und verwalten und zwar nicht in rein privater, sondern in genossenschaftlicher Weise, durch gegenseitiges, mehr oder weniger solidares Eintreten, mit Verzicht auf die Selbstsucht, die sonst zersekend wirken würde. Darin liegt eine große sittliche Kraft. Die Selbstverwaltung im Ehrenamt, die unentgeltliche gegenseitige Arbeitsleistung entwickelt das Gefühl der Verantwortlichkeit. Dann lernen

*) Kampffmeyer, „Baugenossenschaften“, 1900, S. 30.

die Arbeiter allmählig auch schwierigere Geschäfte besorgen, wie den Kauf von Gelände, den Abschluß von Verträgen mit Baumeistern und Handwerkern, dann Buchhaltung und Kassenwesen, überhaupt alles, was zur Verwaltung eines großen wirthschaftlichen Gemeinwesens gehört. *) Die Genossenschaftler streifen allmählig die kleinen persönlichen Gesichtspunkte ab, die sie vielfach in die Verwaltung mitbringen. Sie fühlen sich als Vertreter wichtiger Interessen, die sie nicht Schwägern, Phrasenmachern und Strebern, sondern soliden und charakterfesten Leuten anvertrauen dürfen, weil sonst jeder Einzelne schwer geschädigt würde. Je mehr sich in den Genossenschaften der Geist genossenschaftlicher Selbstverwaltung und eine gewisse sittliche Auffassung der ganzen Einrichtung durch Uebung und Gewöhnung stärken und ausbreiten, desto mehr können sich jene Mitglieder, die nicht dem Arbeiterstande im engeren Sinne angehören, Baumeister, Beamte, Lehrer, Kaufleute, Sozialpolitiker u. s. w., die in der Regel bei Gründung und Verwaltung der Baugenossenschaft anfangs gern und selbstlos mitwirken, zurückziehen. **)

Die Bereitstellung besserer Wohnungen durch die gemeinnützige Bauhätigkeit weckt und steigert das Wohnungsbedürfniß unter den Minderbemittelten. Die Erkenntniß, daß bereits eine große Anzahl von Arbeitern und Minderbemittelten sich durch eigene Kraft, wenn auch mit staatlicher oder gemeindlicher Hilfe, eine bessere Hausung geschaffen hat, wirkt belebend und sittigend auf jene Volkstheile zurück, welche noch nicht in derselben Lage sind, aber sich jetzt auch ein solches Ziel setzen. Die Verzweiflung, mit welcher die Leute jetzt oft stumpf und hoffnungslos dem Wohnungselend sich hingeben, tritt zurück, mit dem Verständniß für die Bedeutung besseren Wohnens erwacht auch der Wunsch, aus dem Sumpfe herauszukommen, edlere Gefühle werden geweckt und beginnen, sich nach Hilfe umzusehen.

Der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens sagt in dem Bericht für 1900: „Die Erkenntniß von dem großen Werthe eines guten und behaglichen Heims für das Wohlergehen der Familie findet in Arbeiterkreisen immer mehr Eingang. Es findet dies seinen thatsächlichen Ausdruck in dem

*) Liebrecht sagt: „Wir anerkennen gerne, daß unsere ausschließlich von Arbeitern geleiteten Bauvereine durchweg gut berathen und daß gerade die größten aller ausschließlich von Arbeitern geleiteten Genossenschaften tadellos verwaltet werden.“ (Bericht der Versicherungsanstalt Hannover für 1900.)

**) Liebrecht betont: „Alles was für die Arbeiter geschieht, muß auch durch die Arbeiter geschehen — ist der Grundsatz, den ich, soweit es nur möglich ist, befolge.“ (Kampffmeyer, „Baugenossenschaften“, 1900, S. 35.)

Umstände, daß sich bei den Arbeitern im vergangenen Jahre das Bedürfnis nach Dreizimmer-Wohnungen sehr gesteigert hat. In kleinen Städten und auf dem Lande ist allerdings eine Wohnung von mindestens 3 Räumen (einschl. Küche) bisher schon immer die Regel gewesen, anders aber in den großen Städten, wie z. B. Köln, Düsseldorf und Aachen, wo gegenwärtig noch für Arbeiterfamilien die aus 2 Räumen bestehende Wohnung zahlreich verbreitet ist. Wenn nun auch die Größe der Wohnung in der Regel von der Höhe des Einkommens abhängt, so ist doch die Beobachtung zu machen, daß auch geringer gelohnte Arbeiter sich bemühen, eine Wohnung zu finden, welche auch sittlichen Rücksichten Raum bietet, die es namentlich ermöglicht, daß erwachsene Kinder nach den Geschlechtern getrennte Schlafräume haben und daß die Eltern nicht mit größeren Kindern in einem Zimmer zu schlafen brauchen. Ein Beispiel für die Erhöhung des Wohnungsbedürfnisses bietet der Spar- und Bauverein in Düsseldorf. Auf die von demselben im Dezember 1900 ausgeschriebenen 22 neuen Wohnungen hatten sich ca. 130 Bewerber gemeldet, von welchen nur etwa $\frac{1}{3}$ Wohnungen von 2 Räumen verlangten, während $\frac{2}{3}$ Dreizimmer-Wohnungen wünschten.“

Der Erfolg der Baugenossenschaften belebt die Selbstzucht. Der übermäßige Alkoholgenuß, dem die höheren und niederen Schichten unseres Volkes vielfach huldigen, wird eingeschränkt und die Sparbarkeit erhält neue gesunde Antriebe. Der Werth einer sittlichen Lebenshaltung findet höhere Schätzung, die Schulung in der Verwaltung und im Gemeingeiste erweckt dann die Lust zu weiteren Thaten auf demselben Gebiete. Zunächst kommt der gemeinsame Bezug von Feuerungsmaterial und allmählig auch von anderem Haushaltsbedarf. Aus der Baugenossenschaft erwächst so eine Konsumgenossenschaft, deren Ueberschüsse allmählig zu weiteren Wohlfahrtszwecken verwendet werden. Gemeinsame Erholungs-, Spiel- und Leseräume, in denen die Bewohner nach den Tagesarbeiten sich in sittlich unbedenklicher Weise erholen können, schließen sich allmählig an die Kolonie an, die vielfach auch gesellig zusammen wächst.

Für den unseßhaften Theil der Arbeiterbevölkerung eignet sich die gemeinnützige Baugenossenschaft nur in beschränkter Weise. Wenn ein solcher Arbeiter auch die Beziehung zur Genossenschaft stets wieder lösen kann, so ist zum Gedeihen der Genossenschaft doch eine längere Mitgliedschaft erforderlich. Im allgemeinen aber ist der fluktuirende, bald hier, bald dorthin geworfene Theil der Arbeiterschaft nicht so groß, um die Ausbreitung der Baugenossenschaften zu verhindern. Die große Mehrzahl der Minnerbemittelten ist nicht so beweglich, daß sie sich nicht an Baugenossenschaften betheiligen könnte, sondern führt ein ziemlich seßhaftes Leben, ist in der Regel an bestimmte Betriebe oder wenigstens Gegenden gebunden. Ein weit größerer Hemmnis für die Ausbreitung solcher Baugenossenschaften

liegt in den Lohnverhältnissen. Die Arbeiter mit den niedrigsten Löhnen sind im allgemeinen nicht in der Lage, sich durch Spareinlagen an einer Baugenossenschaft zu beteiligen. Auch Landesrath Liebrecht in Hannover und Generalsekretär Gresschel in Düsseldorf sind der Ansicht, daß die Fluctuation der Bevölkerung für das Gedeihen der Baugenossenschaften keine Bedeutung habe. Liebrecht sagt: „Den Arbeitern, welche nicht regelmäßig so viel verdienen, daß sie von einem Jahreseinkommen von 7—800 Mk. Minimum mindestens 100 Mk. Miethe für eine Familienwohnung zahlen können, ist genossenschaftlich überhaupt nicht zu helfen“. Professor Fuchs erklärte auf dem 11. Evangelisch-sozialen Congreß (1900), daß sich imgroßen Ganzen nur für die besser bezahlten Arbeiter Wohnungen auf baugenossenschaftlichem Wege schaffen ließen. Das schließt nicht aus, daß auch zahlreiche Arbeiter mit den ortsüblichen Tagelöhnen Mitglieder solcher Baugenossenschaften sind. Aber die große Masse dieser Klasse wird sich nicht an derartigen Unternehmungen beteiligen können. Darin stimmen alle Erfahrungen überein und auch die Erhebungen, welche Kampffmeyer bei zahlreichen Baugenossenschaften gemacht, bestätigen, daß ungelernete Arbeiter, wenn sie auch in der Mitgliedschaft nicht fehlen, doch gegenüber den besser bezahlten (mit 3—4 und mehr Mark Tagesverdienst) stark zurücktreten. Am stärksten ist das Verhältniß der geringgelohnten Arbeiter selbstverständlich in jenen Vereinen, welche nur in Gemeinbesitz befindliche Häuser bauen. Der niedrig gelohnte Arbeiter wird durch Anschluß an eine derartige Genossenschaft weniger beengt in der Auffuchung solcher Arbeitsgelegenheit, die ihm höheren Lohn bietet. „Die Erwerbshauswärter gehören durchweg zu den hoch gelohnten Arbeitern mit einem Tagesverdienst von 4 Mk. und darüber“ sagt Liebrecht. Der Generalsekretär des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnwesens, Gresschel, sagt: „Ein Familienhaus kann sich der schlecht gelohnte Arbeiter aus seinem Verdienst schwerlich erwerben. Wenn dies trotzdem geschieht, so ist das nur dadurch möglich, daß der Arbeiter bereits große Kinder hat, die mitverdienen.“ *)

In der Sozialdemokratie wurde es lange Zeit und wird es auch heute noch nicht gerne gesehen, wenn die Arbeiter durch Genossenschaftsbildung sich selbst zu helfen suchen. (S. v. S. 154, 168 ff.) Nach der orthodoxen Lehre der Sozialdemokratie ist ja die Selbsthilfe der Arbeiter

*) Kampffmeyer, „Die Baugenossenschaften“, 1900, S. 17, 19, 23.

auf dem Boden der heutigen Gesellschaftsordnung unmöglich. Die Lassalleaner haben daher 1874 in ihrer Generalversammlung die Auflösung der wirtschaftlichen Organisationen und ihre Ersetzung durch rein politische Verbände „zum revolutionären Klassenkampfe“ verlangt. Auch die Baugenossenschaften werden von den prinzipienfesten Parteigenossen bekämpft. Man fürchtet, die wirtschaftliche Besserstellung eines Theiles der Arbeiterschaft durch Baugenossenschaften, Gewerkschaften, Konsumvereine u. s. w. werde diese Arbeiter über das Niveau der Arbeiterschaft hinausheben und sie würden dann wie eine Art Aristokratie auf das gewöhnliche Volk herabsehen und es seinem Schicksal überlassen. Diese Befürchtung hat sich bis jetzt nicht verwirklicht. Können sich schon die Kinder der besitzenden Klassen dem Gesetze des sozialen Auf- und Absteigens nicht ganz entziehen, so vermögen dies die Kinder der Minderbemittelten noch weniger. Schon dieser Umstand läßt aus der Arbeiterschaft schwer einen neuen sozial höheren Stand erwachsen. Wenn auch viele Arbeiter und besonders Arbeiterlöhne, als Angestellte der Großbetriebe mehr oder weniger in den Mittelstand aufsteigen und dort die absterbenden Theile des Handwerkerstandes ersetzen, so wird die große Masse auch bei wirtschaftlich besserer Stellung in ihrem Stande bleiben. Im Gegensatz zu jener sozialdemokratischen Befürchtung hat sich eher gezeigt, daß jene Arbeiter, welche durch gewerkschaftlichen Zusammenschluß, durch genossenschaftlichen Wohnungsbau, durch Konsumgenossenschaften u. s. w. sich eine höhere Lebenshaltung errungen haben, im sozialen Kampfe widerstandsfähiger werden, und ihre wirtschaftlich weniger kräftigen Standesgenossen in solchen Kämpfen dann thatkräftig unterstützen.

Die abwehrende Haltung der Sozialdemokratie gegen die Wohnungsreform hat den deutschen Arbeiterstand schwer geschädigt. „Weit Größeres wäre auf diesem Gebiete längst erreicht, wenn nicht die Nächstbetheiligten, die Arbeiter, Jahrzehnte lang von ihren Führern dahin belehrt worden wären, daß in der jetzigen kapitalistischen Ordnung der Dinge auch auf diesem Gebiete nichts erreicht werden könnte, daß vielmehr der Kampf um die Eroberung der politischen Herrschaft zunächst siegreich durchgeführt werden müßte“.*) Daher wurden die Baugenossenschaften bisher vorwiegend von den Gewerkvereinen und besonders im Rheinland von den confessionellen, den katholischen und prote-

*) Adickes, Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, B. 96, S. 286.

stantischen Arbeitervereinen gegründet. Nur zögernd beginnt sich auch die Sozialdemokratie allmählig dieser Bewegung zuzuwenden. Zunächst ist es die opportunistische Richtung, welche nicht warten will, bis die Produktionsmittel sämmtlich in das Gesammteigenthum übergeführt sind, sondern sich das Endziel wohl vorbehält, einstweilen aber dem Volke bereits Brod statt der Steine bieten will. Manche sehen in den Baugenossenschaften sogar eine Ueberleitung in die staatssozialistische Zukunft, indem sie neben dem Staats- und Gemeindeeigenthum auch dem genossenschaftlichen die Aufgabe stellen, das private allmählig aufzusaugen und indem sie zugleich die Arbeiter einstweilen für die Aufgaben der sozialistischen Zukunft zu schulen gedenken — in dem richtigen Gefühle, daß die Fähigkeiten zur Erfüllung dieser Aufgaben nicht in der Leidenschaft politischer Agitation, sondern nur in ernster wirthschaftlicher und Verwaltungsarbeit erlangt werden können.

Für die Lösung der Wohnungsfrage ist den Baugenossenschaften, besonders jenen, die kein Privat-, sondern ein Nuzzeigenthum schaffen wollen, eine große Aufgabe beschieden. Ihre Ausbreitung würde sich rascher vollziehen, wenn Gesetzgebung, Staat und Gemeinde mehr mit-helfen würden durch umfassende Beschaffung billigen Credits und durch Erleichterungen im Erwerb des Grundeigenthums.

Die Erbauung von Arbeiterwohnungen auf dem Lande.

Ansiedlung durch Vereine, Genossenschaften und Spar-kassen. Der Mangel an landwirthschaftlichen Arbeitern ist eine der schwersten Sorgen der Landwirthschaft. Die Ursache dieses weitverbreiteten Nothstandes liegt theils in der Gesammtheit der modernen Verhältnisse, in dem Streben der Jugend nach Selbstständigkeit, in der Anziehungskraft, welche die Städte auf die leider riesig angewachsene Genuß- und Vergnügungssucht ausüben, in der Schwierigkeit

oder Unmöglichkeit der Landwirthschaft, gleiche Löhne wie die Industrie zu gewähren, in der Auflösung der patriarchalischen Beziehungen zwischen Dienstherr und Dienstbote auch auf dem Lande u. s. w. Selbst auf großen Gütern hat sich die altüberkommene Wirthschaftsweise mit Gesinde, das in festem Jahresverdienst stand und vorwiegend Naturalbezüge erhielt, aufgelöst und ist in Tagelöhnerwirthschaft übergegangen. Das hat auch die sozialen Gegensätze verschärft. Näheres Zusehen ergibt allerdings häufig, daß die höheren Löhne in der Stadt durchaus nicht immer auch eine höhere Lebenshaltung bedeuten, daß die höheren Löhne, abgesehen von den großen Versuchungen, sie im Strudel des städtischen Lebens zu vergeuden — sich oft durch höhere Ausgaben wieder ausgleichen und daß besonders Armuth und Noth in der Stadt weit härter drücken wie auf dem Lande. *) Will man die Arbeiterschaft mehr als bisher auf dem Lande festhalten, so

*) Man in der Schrift „Wie der Arbeiter lebt“ (1897) zieht Vergleiche über die Wohnungen der groß-, mittelstädtischen und Landarbeiter und sagt: Durch das, was die Großstadt an unentgeltlichen Genüssen bietet, kann das bessere Leben auf dem Landorte kaum aufgewogen werden. Der billig wohnende Arbeiter in kleineren Orten hat keine Ahnung von der Nothlage der großstädtischen Arbeiter in dieser Beziehung. Es ist aber nicht allein die Wohnung, sondern sehr häufig auch die Kleidung, trotz ihrer Dürftigkeit, in der Großstadt theurer, als am kleinen Orte, weil man mit sehr schlechten Kleidern vagabundenartig aussieht und auf diese Weise leicht in einen Verdacht kommt, der in kleineren Orten, wo man leicht bekannt wird, ausgeschlossen ist. Auch das Schuhzeug erfordert bei den weiten Wegen zur Arbeitsstätte für den Mann und zur Schule für die Kinder größeren Aufwand, der dann an den Lebensmitteln ausgeglichen werden muß. Die letzteren bietet die Großstadt billiger dar, allerdings mitunter nur scheinbar und die Arbeiter gehören vielleicht besonders häufig zu denen, die billig und schlecht und mithin theuer kaufen. Bei Lebensmitteleinkäufen tritt dem Arbeiter für billigen Einkauf hindernd in den Weg, daß er die großstädtischen billigen Quellen nicht benutzen kann. Die Wege zum Markt und zur Großhandlung sind zu weit. Die Arbeiterfrau kauft daher beim Kleinrämer in der Nähe und muß höhere Preise um so mehr bezahlen, als sie von allem nur die kleinsten Mengen einkaufen kann. Diese Zustände sind in der Mittelstadt weniger schlimm, aber das Wohnungselend ist hier nicht minder groß als in der Großstadt, wo es doch in der Regel noch Unternehmer gibt, die von vornherein für die Bedürfnisse der Arbeiter zugeschnittene Häuser bauen. In Mittelstädten ist die Mansarde, die alte enge Gasse mit kleinen Häuschen, das Hinterhaus alles, was man dem Arbeiter bietet, wenn er Wohnung braucht. Dabei sind in den Mittelstädten in der Regel die Löhne niedriger und die dauernde Arbeitsgelegenheit findet sich schwieriger als in der Großstadt. Verhältnismäßig am günstigsten stellen sich die Verhältnisse an kleinen Orten, wo landwirthschaftliche Nebeneinkünfte eine in Betracht kommende Rolle spielen. Die betreffenden Familien haben durchweg erheblich geringere Ausgaben für Wohnung und ein Theil derselben kann aus den Landwirthschaftsprodukten ein Erhebliches an Milch, Fleisch, Fett, Kartoffeln und Gemüse für den Haushalt ziehen.

muß man auch ihren Wohnungen mehr Aufmerksamkeit widmen, als dies bisher vielfach Gebrauch war, und muß überhaupt die Ansiedlung von Arbeiterfamilien organisiren. Diese Familien müssen ein Häuschen mit so viel Land erhalten, daß sie eine kleine Wirthschaft beginnen können, jedoch noch auf Verdienst in fremden größeren Bauernwirthschaften angewiesen sind. In den Gebieten mit gleicher Erbtheilung, wo sich mit der leichteren Parzellirung des Bodens auch die Industrie eher auf dem Lande ansiedeln kann, erwächst die Frage der ländlichen Arbeitskräfte vielfach mit der Ansiedlung von Arbeitern überhaupt. Hier können Sparkassen (S. v. S. 313) und Raiffeisenvereine sehr wohlthätig wirken.

Ein Beispiel für die Wirkung eines Raiffeisenvereins bietet die Gemeinde Frankenheim auf der thüringischen Rhön. (Landwirthschaftliches Genossenschaftsblatt 1900, Nr. 2.) Dort hat der Raiffeisenverein 1889 aus Vereinsmitteln drei Doppelhäuser gebaut, um sie allmählig in Eigenthum übergehen zu lassen. Die Erwerber müssen Vereinsmitglieder sein, eine Anzahlung von 200 Mk. leisten und beim Hausbau, besonders bei den Erd- und Maurerarbeiten persönlich mithelfen. Der Kaufpreis bleibt dann nach Abzug obiger 200 Mk. als 1. Hypothek des Vereins auf dem Hause stehen und wird meist in 16 Jahren durch regelmäßige Abtragungen getilgt. Das Haus hat einen 1,80 Meter breiten Hausflur, eine helle und hohe Wohnstube (4,25 : 3,60 Meter), eine gleich hohe Schlafkammer (3,25 : 3,60 Meter), eine schöne, helle Giebelstube (3,20 : 3,25 Meter), eine Küche (2,30 : 2,90 Meter), Speicher, gewölbten Keller, Viehstall (3,25 : 2,90 Meter), und einen ca. 5 Nr großen Hausgarten (mit Staketen umzäunt). Dabei sind die Häuser solid in Fachwerk gebaut, haben gute Ziegeldachung und auf beiden Wetterseiten eine Verschalung von starken Bohlen. Der Kaufpreis schwankt zwischen 1160 und 1400 M. je nach Güte des Landes und Größe des Gartens. Diese außerordentlich billige Herstellung ist nur möglich durch die unentgeltliche Mitarbeit der künftigen Eigenthümer und Bewohner beim Bau. Als Erwerber wurden nur solide und sparsame Familien angenommen, sämmtlich ohne Vermögen und nur auf ihrer Hände Arbeit angewiesen. Und doch hatten nach Ablauf der ersten 4 von den 16 Zahlungsfristen die 6 Häusererwerber nur noch Schulden von 432, 655, 1000 und 1130 M. Der Zins wurde regelmäßig bezahlt, Rückstände und Verlängerungsgesuche wegen fälliger Kapitalzahlungen kamen nicht vor. Auch der Raiffeisenverein zu Fehleheim (hessische Bergstraße) hat auf diese

Weise den Häuserbau unterstützt und das Beispiel dieser beiden Vereine hat vielfach Nachahmung gefunden. *) Wo die Vereine den Hausbau nicht selbst betreiben wollen, geben sie Darlehen hiezu, aber, wie immer nur an nüchterne, fleißige, strebsame und sparsame Leute, welche in sich die sittliche Gewähr für ein solches Unternehmen bieten. Die Summe wird vorgeschossen gegen Bürgschaft und Hypothek, mit Rückzahlungsfristen von 10 bis 16 und 20 Jahren. Im Interesse beider Theile muß man dabei auf pünktliche Einhaltung der Zins- und Abzahlungsfristen sehen. So lange die Familie noch klein ist, also in den ersten Jahren einer Haushaltung, geht die Abzahlung leichter als später. Zum Unterschiede von den Baugenossenschaften in der Stadt gehen die Häuser für Arbeiter und Kleingütler auf dem Lande vorwiegend in volles und freies Eigenthum über, da die Familie sich meist dauernd ansässig machen will und dies auch im Interesse der Landwirthschaft liegt.

Wie die Sparkassen so haben auch die Raiffeisenvereine begonnen, die Gelder der Invalidenversicherungsanstalten für den Bau kleiner Häuser nutzbar zu machen. (S. v. S. 322.) Das ist auch in Cassel geschehen, wo der Raiffeisenverband von der Versicherungsanstalt Vorschüsse erhält und sie an seine Genossenschaften zu jenem Zwecke wieder hinausgibt. Dabei ist bestimmt, daß Darlehensgesuche, bei welchen sich zeigt, daß beim Erwerb von Grund und Boden eine Uebervortheilung des Darlehenssuchers durch Bodenspekulation und dergl. stattgefunden hat, nicht berücksichtigt werden.

Die landwirthschaftlichen Berufsgenossenschaften (für Unfallversicherung) haben zu wenig Mittel, um sie in Arbeiter-

*) Siehe Nr. 4 des Landw. Genossenschaftsblattes von 1893 und den Raiffeisenkalender von 1900. Pläne über die Wohnungsbauten zu Frankenheim und Fehleheim werden von der Raiffeisen-Centrale zu Neuwied unentgeltlich geliefert. Was die technische Seite solcher Bauten betrifft, so verweisen wir auf die Schrift von Sohren, „Wegweiser für ländliche Wohlfahrts- und Heimathpflege“, dann auf den Verein „Arbeiterheim“ in Bethel bei Bielefeld, den „Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswezens und verwandter Bestrebungen“ zu Frankfurt a. M., als Bezugsquellen für Baupläne und Kostenanschläge, auf die „Entwürfe und Kostenanschläge zu ostpreussischen ländlichen Arbeiterwohnungen — im Auftrage des Vorstandes der Landwirthschaftskammer für Ostpreußen zusammengestellt von L. Paetsch, Königsberg 1900 zc. Baumeister L. Wagner-Wiesbaden empfiehlt die Errichtung von billigen Arbeiterhäusern aus Beton. Den Betonbauten wird gegenüber der Verwendung von Holz u. a. größere Feuersicherheit und Fernhaltung von Schwamm nachgerühmt, da sie durchaus massiv sind und Holz oder Stein selbst nicht einmal zu Decken nothwendig ist.

wohnungen anzulegen. Die Anlage eines Reservefonds war anfangs nicht obligatorisch und von den 48 dieser Genossenschaften in Deutschland hatten bis vor Kurzem erst 17, darunter vorwiegend die kleineren, in Preußen nur 3, solche Reserven angeammelt. Am stärksten war der Reserve-Fonds in Sachsen mit 1,2, in Hessen und Baden mit je 1 Mill. Mark. Das Gesetz vom 30. Juni 1900 hat die Ansammlung von Reservefonds auch für die landwirthschaftlichen Berufsgenossenschaften obligatorisch gemacht, aber in so langsamem Tempo (jährlich 2 pCt. der Umlage, wenn nicht Landesgesetz oder Statut einen höheren Betrag vorschreiben), daß für Arbeiterwohnungen auch daraus in absehbarer Zeit besondere Zuschüsse nicht zu hoffen sind.

Auch in jenen Gebieten, wo sich der Bauernhof ungetheilt vererbt, muß man den Arbeitskräften die Möglichkeit geben, sich eine Heimstätte mit einer dazu gehörigen, wenn auch bescheidenen Landwirthschaft zu erwerben. Soll ein landwirthschaftlicher Betrieb dauernd über einen Arbeiterstamm verfügen, so muß man diesen Arbeiterstamm sesshaft machen. Viele größere Güter geben ihren Tagelöhnerfamilien daher etwas Land in Pacht gegen mäßigen Zins und Bethheiligung an den sonstigen Lasten des Betriebs. Ferner wird ihnen Gespann und Geräthe überlassen, wogegen sie sich verpflichten müssen, neben ihrem Deputatslande auch das Hauptgut gegen Lohn zu bebauen. Der Arbeiter nimmt dadurch auch Theil an manchen Vortheilen des Großbetriebs und kann sich in seiner Kleinwirthschaft, wenn es die Verhältnisse gestatten, besonders auf Hackfrüchte und Gartenkultur verlegen. Um 14 ständige Arbeiter zu haben, muß ein Gutsbesitzer 8—10 Familien in dieser Weise ansiedeln.

In Württemberg beabsichtigt die Centralstelle für Landwirthschaft, der Arbeiternoth auf dem Lande dadurch zu begegnen, daß Baugenossenschaften die Schaffung von Arbeiterwohnungen in die Hand nehmen. Diese Genossenschaften sollen sich aus landwirthschaftlichen Arbeitern und Arbeitgebern zusammensetzen und eine bestimmte Anzahl von Gemeinden oder einen ganzen Bezirk umfassen. Die Mittel sollen durch Geschäftsantheile, Spareinlagen, Annahme von verzinslichen Depositengeldern und durch verzinsliche Darlehn von Staatsanstalten beschafft werden. Die Baupläze sind von den Ortschaften unverzinslich abzugeben. Auf diese Weise hofft man, eine Arbeiterwohnung um etwa 2500 Mark herstellen zu können, die unter günstigen Bedingungen an ländliche Arbeiter verkauft oder vermietet werden soll.

Am wichtigsten ist die Frage der Ansiedlung für die Gebiete des Ritterguts, also für ganz Ostelbien, wo der Bauernstand vom 15.—17. Jahrhundert ausgerottet wurde. Die innere Colonisation, um die es sich hier handelt, bedeutet Ansiedlung von Mittel- und Kleinbauern mit Wohnung und genügendem Grundbesitz. Am besten geschieht das zunächst als Rentengut und Heimstätte. Falls der Staat oder die Grundherren nicht selbst das Geld zum Bau vorschießen, kann eine Hypothekenbank eintreten. Der Staat könnte mitwirken durch Nachlaß der Besitzwechselgebühr, die Gemeinde und die anderen Unterverbände könnten Antheilscheine nehmen oder das Gelände stellen, die Straßenkosten und vielleicht eine Zinsgewähr übernehmen. Neuerdings beginnt man in Ostelbien zum Zwecke der Ansiedlung Baugenossenschaften zu gründen, welche für die einzelnen Landwirthe die Arbeiterhäuser errichten. In einer Schrift „Der Arbeitermangel auf dem Lande und seine Abhilfe“ (Berlin 1900), zeigt Klizing in Kolzig, wie er seine Arbeiter sesshaft gemacht. Er gab ihnen das Land gegen 4 % Zins, nach 5 Jahren mußte die Abzahlung beginnen, Bedingung aber war, daß ein Häuschen darauf erbaut werde.*)

Arbeiter-Rentengüter. Der Gedanke lag nahe, das Rentengut auch zur leichteren Errichtung von Arbeiterwohnungen zu

*) „Auf diese Weise hat sich die Einwohnerzahl in meinem Amtsbezirke in 10 Jahren um ca. 300 Personen vermehrt, und ich habe jetzt Winter und Sommer günstige Arbeiterverhältnisse.“ Klizing schlägt vor, daß keine Arbeiterkasernen, sondern freundliche Einzelhäuser einfacher Art erbaut werden. Der Gesamtpreis stellt sich ohne Grund und Boden auf 2450 Mark, wozu noch 300 M. für Fuhrlohne und der Bodenpreis hinzukommen, im Ganzen etwa 2800 M. Zur Aufbringung der Kosten müßte die aus den Landwirthen zu bildende Baugenossenschaft eine Hypothek von 2400 M. mit 3 % Zins und 1 % Amortisation gewähren. Der Grundherr hätte dann nur einige hundert Mark noch aufzubringen, die er als zweite Hypothek eintragen läßt, um etwa nach 4 Jahren das Häuschen seinen Arbeitern unter entsprechender Verpachtung oder durch Verkauf zu überlassen. Vorausgesetzt ist, daß die Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalten der Baugenossenschaft genügend Geld vorschießen. Klizing weist weiter noch darauf hin, warum es vortheilhafter sei, daß der Grundbesitzer durch eine Baugenossenschaft und nicht auf eigenes Risiko und Kosten die Ansiedelung bewerkstellige. 1. Der Kolonisateur braucht nicht sein eigenes Kapital zu verwenden. 2. Durch die Herstellung eines Normalarbeiterheimes ist ein bestimmter Preis für die ganze Provinz festgesetzt. Das Arbeiterheim wird durch die Genossenschaft zu $\frac{3}{4}$ des Feuerzwarwerthes beliehen. 3. Der Gutbesitzer kann die Herstellung solcher Bauten der Genossenschaft ohne besondere Geldopfer überlassen. 4. Auch der Gutspächter kann durch die genossenschaftliche Form seine Arbeiter sesshaft machen.

verwenden. *) Das Gesetz bestimmt ja nichts über die Größe, welche ein Rentengut haben muß. Es spricht nur von Rentengütern von „mittlerem und kleinerem Umfange“. Die ministerielle Ausführungsverordnung vom 16. Nov. 1891 überläßt ebenfalls die Bestimmungen über die Größe dem Ermessen der einzelnen General-Commissionen. Die von Schlesien verlangt als Mindestgröße eine, die von Bromberg 2 bis 3 ha Land. Diese Bestimmungen passen vorzüglich für die Ansetzung landwirthschaftlicher Arbeiter, nicht aber für die von Industriearbeitern, selbst dann nicht, wenn die Arbeitsstätte auf dem Lande liegt. Dafür ist obiger Mindest-Umfang immer noch zu groß. Um die Ansetzung von Industriearbeitern auf dem Lande zu erleichtern, hat daher die General-Commission von Münster auch kleine Häuser mit einem Grundbesitz von 7 bis 9 Ar Land als Rentergüter zugelassen und auf Vorschlag des Pastors v. Bodelschwingh in Bielefeld i. J. 1898 22 Arbeiterhäuser daselbst als

*) Das Rentengut ersetzt die Erbpacht, die in Preußen durch Gesetz vom 2. März 1850 untersagt wurde. Nachdem die preußische Agrargesetzgebung die Feudal-Lasten aufgehoben, dadurch aber den Großgrundbesitz noch mehr vergrößert hatte, wurde es immer notwendiger, besonders im Osten der Monarchie, wieder einen Bauernstand zu schaffen und gleichzeitig durch Sesshaftmachung der ländlichen Arbeiter der Landflucht und Arbeiternoth entgegen zu wirken. Eine Hauptschwierigkeit lag aber darin, daß die Ansiedler meist nur geringe Baarmittel besitzen und daher beim Kauf eines Gutes sich sofort in einer Weise verschulden müssen, die eine geordnete Wirthschaftsführung und besonders die Erhaltung des Gutes stark gefährdet. Diese Klippe wurde durch das Rentengut umgangen. Der Ansiedler zahlt die Kaufsumme überhaupt nicht an, sondern verzinst dieselbe nur und legt dazu noch jährlich einen Tilgungszuschlag. Nach einer längeren Reihe von Jahren wird er Eigenthümer. Durch die Geringfügigkeit seiner Zahlung bleibt er aber bei einigermaßen geordneter Wirthschaftsführung während dieser Zeit vor dem wirthschaftlichen Untergang gesichert. Noch wichtiger ist der Umstand, daß der Staat durch eine besondere Rentenbank die Ansiedlung leitet und die Gelder vorschießt. Schon das Gesetz vom 26. April 1886, das durch eine besondere Ansiedlungs-Commission und reiche Staatsmittel die deutsche Besiedelung in Westpreußen und Posen befördern soll, hat den Begriff des Rentengutes. Von dort ging er in das Gesetz vom 27. Juni 1900 über, das die Bildung von Rentengütern für die ganze Monarchie ermöglicht. Die finanzielle Hilfe des Staates, ohne welche die ganze Einrichtung todt geblieben wäre, erfolgte durch Gesetz vom 7. Juli 1891, das die staatliche Rentenbank errichtete. Den Antrag stellt in der Regel der Grundbesitzer, der von seinem Besitz ein Rentengut abzweigen will, weil sein Besitz für sein Betriebskapital und angesichts der theueren Produktionskosten zu groß ist, oder er sich durch Colonisation sesshafte Arbeiter verschaffen will. Er ist Rentengutgeber. Die Rente selbst besteht nicht in Naturalien, sondern ist eine feste Geldrente, eine Art Erbzins, dessen Ablösbarkeit von der Zustimmung beider Theile abhängt. Die Schulden des Stammgutes dürfen nicht auf das Rentengut übergehen und doch muß

Rentengüter übernommen. Die Häuser hatte der dortige Verein „Arbeiterheim“ gebaut und an die Arbeiter um 180,985 Mk. verkauft. Sie wurden mit Garten von der Rentenbank zu 211,910 Mk. taxirt, die Arbeiter hatten bereits 13,583 Mk. abbezahlt, die Rentenbank ließ darauf 136,960 Mk., den Rest mit 30,450 gab die Anstalt Bethel gegen Hypothek. Die anderen Rentenbanken ahmten das Beispiel von Münster aber nicht nach, nur Bromberg hatte (wie wir sehen werden) bereits 1892 einige Arbeiter-Rentengüter gegründet. Während aber das landwirthschaftliche Rentengut, auch wenn es klein ist, vorwiegend in sich selbst die Bürgschaft für Rente und Kapital birgt, ruht das Arbeiter-Rentengut einzig auf der Wohnbarkeit des Hauses und der Arbeitskraft seines Bewohners. Daher kann in diesem Falle der Rentenguts-Vertrag nicht direkt mit dem Arbeiter geschlossen werden, sondern es muß eine Gemeinde oder Genossenschaft als Rentengutsgeberin die Bürgschaft

das Hauptgut noch leistungsfähig bleiben. Um dieses Verfahren abzukürzen, stellt das Gericht oder die Staatskommission, welche das Rentengut gründet, das sogenannte Unschädlichkeitszeugniß aus, die Erklärung, daß der Verkauf der betreffenden Grundstücke die Hypothekgeber oder sonstigen Realberechtigten des Hofgutes nicht be nachtheiligt. Das Pfandrecht dieser Gläubiger gegenüber dem abgetrennten Rentengute wird durch die feste Geldrente ersetzt, die der Rentengutgeber jährlich entrichtet. Der Rentengutgeber kann bei Gründung des Gutes dessen Theilung oder den Verkauf einzelner Theile untersagen, damit das Gut die Rente dauernd leisten kann. Zu diesem Zwecke müssen die Gebäude in gutem baulichen Zustand, und die Inventarstücke in einer bestimmten Ordnung erhalten bleiben. Doch kann das Gericht vom Theilungsverbot entbinden, wenn es im gemeinschaftlichen Interesse liegt. Das Rentengut kann eine beliebige Größe haben, das Gesetz von 1891 gewährt aber die Wohlthat des Staatskredites nur den mittleren und kleinern Rentengütern, und zwar geschieht dies durch die Rentenbank. Die Vermittlungsbehörde des Staates ist die Generalkommission. Diese Kommissionen wurden ursprünglich 1817 errichtet, um die gutsherrlich-bäuerliche Regelung durchzuführen. Später wurden ihnen auch die öffentlichen Funktionen bei Regelung der Gemeinschaftstheilungen, der Flurumlegung im Zusammenhang mit größeren Meliorationen, bei Ablösung der Servituten übertragen. Sie haben die Interessen der Landespolizei und der Landeskultur zu wahren und sind wegen dieser verschiedenen Zwecke zugleich richterliche und Verwaltungsbehörden. Nur fehlt ihnen noch die so wichtige engere Verbindung mit der allgemeinen Landes- und Provinzialverwaltung. Bei Bildung eines Rentengutes muß die Generalkommission in der Regel zwischen zwei Interessen den richtigen Mittelweg finden. Auf der einen Seite steht der Rentengutsempfänger, dem eine gesunde Unterlage für seine wirtschaftliche Selbstständigkeit geschaffen werden soll; auf der anderen Seite steht der größere Grundbesitzer als Rentengutgeber, der sich vielleicht in einer Nothlage befindet und deshalb einen Theil seines Besitzes abgibt. Die Generalkommission leitet das ganze Geschäft durch ihre Beamten und Spezialkommissäre (Juristen, Landwirthe, Techniker).

gegenüber dem Staate übernehmen. Ferner muß die Größe des Rentenguts herabgesetzt und zugleich von der ministeriellen Vorschrift abgegangen werden, wonach der Rentengutsnehmer in der Regel ein Bauer sein, d. h. von der Bebauung seines Gutes den Haupterwerb haben sollte, damit man auch Rentengüter für Arbeiter der Industrie und der Landwirthschaft (Zwergrentengüter) gründen könne. Um dieses zu erreichen und zugleich den Rentenbanken eine gesetzliche Unterlage hiefür zu verschaffen, stellten die Abg. Weihe, Dr. Hise, v. Heeremann u. c. im preussischen Abgeordneten-Hause 1899 den Antrag, das Gesetz vom 7. Juli 1891 dahin abzuändern, bezw. zu ergänzen, daß auch „kleine Besitzungen, die nur aus einem Hause mit Ackerland bestehen (Rentengüter kleinsten Umfangs), wenn ein kommunaler Verband oder eine leistungsfähige, gemeinnützige Baugenossenschaft Renten-

Sie vermittelt den Kauf, besorgt die Messungen, versteint die Felder, macht den Theilungsplan, ertheilt das Unschädlichkeitszeugniß, besorgt die Eintragung in das Grundbuch, faßt den Rentengut-Vertrag ab — alles nach freier Würdigung der Verhältnisse. Besonders wichtig sind die persönlichen Verhältnisse des Ansiedlers: ob er fleißig, nüchtern und sparsam ist, ob er eine tüchtige wirthschaftliche Frau und eine gute Kindererziehung hat, wie überhaupt die ganze Gründung sehr individuell behandelt werden muß. Erachtet die Kommission die wirthschaftlichen und sittlichen Grundlagen für das Fortkommen nicht gegeben, so lehnt sie die Gründung des Rentengutes ab.

Die Größe eines Rentengutes wird so bemessen, daß der Inhaber für ein Zweigespann, für sich und seine Familie genügend Arbeit hat. Bei schwerem Boden rechnet man im Osten als höchstes Maß 50, bei leichtem Boden bis zu 120 Morgen. In der Nähe großer Städte, überhaupt bei ständiger Arbeitsgelegenheit, kann dieses Maß bedeutend, selbst bis zu 1½—2 ha vermindert werden. Trotz der Staatsunterstützung muß der Rentengutnehmer doch ein gewisses, wenn auch geringes Vermögen nachweisen, sonst zieht er ganz mittellos auf und kann sich nicht halten. In Ostpreußen rechnet man als solches Vermögen zum Auszug 150—200 Mark für die ha, je nach der Bodenbeschaffenheit. Um die Gründung des Gutes zu erleichtern, übernimmt der Rentengutgeber auch die Verpflichtung, dem Rentengutnehmer bei Uebnahme des Gutes behilflich zu sein, Ziegelsteine zum Bau zu stellen, die Zufahrtswege herzurichten u. s. w. Auch zu den Kosten der Neuerrichtung oder Erweiterung der Schule, welche durch Vermehrung der Bevölkerung entstehen, muß er angemessen beitragen. Da diese Leistungen aber mitunter eine hohe Belastung bedeuten und überhaupt der Kaufpreis der Güter dadurch in die Höhe getrieben wurde, gibt der Staat zur Erleichterung dieser Lasten Zuschüsse, die von Jahr zu Jahr gewachsen sind.

Neben der Generalkommission steht die Rentenbank, beide in getrennter Zuständigkeit. Die Rentenbanken wurden schon durch Gesetz vom 2. März 1850 zur Ablösung der bäuerlichen Reallasten begründet und erhielten später auch die Rentengüter zugetheilt. Die Generalkommission ordnet sämtliche wirthschaftliche und Rechtsfragen, setzt die Kauf- und Rentensumme fest, die Rentenbank besorgt einzig die finanziellen Verhältnisse, schießt die Kaufgelder vor und zieht sie allmählig wieder ein. Will sich

gutsausgeberin ist“, den Bestimmungen dieses Gesetzes unterstehen sollten. Dabei sollte der Rentenberechtigte als Abfindung entweder den 27fachen Betrag der Rente in $3\frac{1}{2}\%$ oder den $23\frac{2}{3}$ fachen Betrag in 4% Rentenbriefen nach dem Nennwerte erhalten. Für 1901 sollen zu diesem Zwecke für 2 Millionen Rentenbriefe verwendet werden, für die folgenden Jahre sollten der Finanz- und Landwirtschaftsminister den jeweils höchsten Betrag bestimmen. Die Tilgungsperiode bei solchen Rentengütern sollte 25 Jahre betragen; die Rentenbank sollte berechtigt sein, bei diesen Rentengütern kleinsten Umfangs den Schuldner zur ordnungsmäßigen Versicherung und Unterhaltung der Gebäude anzuhalten.

Wir haben über die Verhandlungen bereits S. 190 ff. berichtet. Der Antrag scheiterte am Widerstand der Regierung, kehrte aber im Jahre

der Rentengutgeber mit der Jahresrente nicht begnügen, so wendet er sich an die Rentenbank, diese kapitalisiert seine Ansprüche mit dem 27fachen und zahlt ihm diese Summe bis zu $\frac{3}{4}$ des Betrages in $3\frac{1}{2}\%$ igen Rentenbriefen aus, die mit Zinsgarantie des Staates versehen sind und die er zum Kurs verkaufen kann. Will der Rentengutgeber den Verkaufspreis ganz ausbezahlt haben, so muß der Inhaber oder Uebernehmer des Rentengutes mehr Vermögen als gewöhnlich besitzen. Der Rentengutnehmer verzinst die Vorschüsse der Bank mit $3\frac{1}{2}\%$, zahlt dazu jährlich $\frac{1}{2}\%$ Tilgungszuschlag und macht so nach 60 Jahren sein Gut schuldenfrei. Seine Verpflichtungen an die Rentenbank werden vierteljährlich mit der Steuer durch das Rentamt eingezogen. Neben der Kaufsumme schießt die Bank auch Gelder zur ersten Einrichtung, zum Bau der Gebäude, zum Ankauf von Vieh u. s. w. vor, damit der Ansiedler nicht seine letzten Baarmittel hierfür aufwenden muß — nach dem Gesetz vom 12. Juli 1900 über den Zwischenkredit bei Rentengutsgründungen. Dieser zur Abstoßung von Schulden und Lasten, sowie zur Herstellung der nothwendigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude erforderliche Zwischenkredit wird aus den Reservefonds der Rentenbank genommen. Meist wird der Ansiedler beim Bau durch die Mitansiedler oder durch den Rentengutsgeber unterstützt. Wird eine ganze Colonie auf einmal angelegt, so übergibt man die Ausführung der Gebäude am besten einem reellen Bauunternehmer. Auf Wunsch kann die Rentenbank dem Ansiedler ein Freijahr bewilligen, sowohl für die Boden- sowie für die Baudarlebensrente; doch wird in diesem Falle das abzulösende Kapital um die Zinsen dieses Jahres erhöht. Solange der Rentengutsnehmer seinen Verpflichtungen zur Zahlung der Rente, zur Erhaltung und Versicherung der Gebäude nachkommt, solange er überhaupt solid wirtschaftet, kann die Rentenbank ihm nicht kündigen. Verschlechtert sich aber das Rentengut, so kann sie Vorsichtsmaßregeln ergreifen, und, wenn nöthig, zur Zwangsversteigerung schreiten. Ebenso wird sie ihre bevorrechtigten Ansprüche wahren, wenn Privatgläubiger das Inventar pfänden wollen. Solange die Rente auf dem Gute haftet, kann die Aufhebung der wirtschaftlichen Selbständigkeit, die Zertheilung des Rentengutes, die Veräußerung von Theilen desselben rechtswirksam nur mit Genehmigung der Generalkommission erfolgen. Zur größeren Stabilität des Rentengutes wäre die Einführung des Auerbenrechtes, wenigstens bis zur vollständigen Tilgung der Rente, sehr zu wünschen.

1900 wieder. In der Verhandlung wurden diesmal besonders Bedenken laut, ob bei solchen Arbeiterrentengütern eine ebenso sichere Gewähr für dauernde und regelmäßige Zahlung der Rentenbankrente gegeben sei. Diese Unsicherheit lege dem Staate ein zu großes Risiko auf. Die Commission von 1899 war diesem Bedenken bereits dadurch begegnet, daß sie die Tilgungsperiode für die Rentenbankrente verkürzte und von 60 bzw. 56 Jahren auf 25 Jahre herabsetzte. Das Beispiel der städtischen Baugenossenschaften zeigt, daß der Arbeiter in der Regel diese Leistung machen kann. Die Commission von 1900 ging noch weiter und beschloß, daß die Sicherheit für die Beleihung erst dann als gegeben zu erachten sei, wenn der 30fache Betrag der Rentenbankrente innerhalb $\frac{3}{4}$ des Werthes des Rentengutes falle, während nach dem Gesetze von 1891 schon der 25fache Betrag genügte. Wenn also das Rentengut 4000 Mark Werth hat, die Rentenbankrente 110 Mk. beträgt, dann würde nach den Bestimmungen des Gesetzes von 1891 die verlangte Sicherheit als gegeben erscheinen, wenn das 25fache der Rente, also 2750 Mk. unter 3000, d. h. unter $\frac{3}{4}$ des Gutwerthes fällt. Nach dem Commissionsantrag von 1900 wäre in diesem Falle aber die Sicherheit noch nicht gegeben, weil das 30fache der Rente 3300 Mk., über $\frac{3}{4}$ des Gutswerthes ist. Dieser müßte dann mindestens 4400 Mk. sein, um mit einer solchen Rentenbankrente belegt und mit dem entsprechenden Kapital beliehen werden zu können. Die Commission wollte auf diese Weise das Risiko des Staates nicht größer machen, als es bei den bäuerlichen Rentengütern ist, die nur einige Morgen umfassen und also zur Ernährung einer Familie noch nicht hinreichen.

In der öffentlichen Verhandlung wies Freiherr v. Zedlitz-Neukirch darauf hin, daß das Rentengutsgesetz von 1891 bereits die Ansiedlung ländlicher Arbeiter ermögliche, indem es gestattet, kleine landwirthschaftliche Betriebe zu errichten, deren Inhaber auf Vermehrung ihrer Einnahmen durch Beschäftigung in anderen Betrieben angewiesen sind. Die Errichtung von bloßen Arbeiterwohnungen als Rentengüter würde den Zuzug zur Industrie noch verstärken. Die Generalkommissionen seien nur agrarische Behörden, daher zur Begründung von reinen Arbeiterwohnungen, die nur aus einem Wohnhaus mit etwas Garten ohne eigene Landwirthschaft bestehen, nicht geeignet. Die landwirthschaftlichen Güter erwirtschaften aus dem Gute selbst eine Rente und diese sei die Unterlage für die Rentengutsbildung. Aus der Arbeiterwohnung und dem reinen Hausgarten werde überhaupt eine Rente nicht herausgewirtschaftet; dadurch falle aber

die wirthschaftliche Unterlage für die Rentenbank aus. Dazu käme noch die Uferlosigkeit der Wünsche, die sofort losbrechen würden, denn mit 2 Millionen sei nicht viel zu machen. Der Gesetzentwurf wurde im Abg-Hause angenommen, scheiterte aber im Herrenhause und am Widerstand der Regierung.*)

Der Gedanke des Rentenguts braucht durchaus nicht bei der ursprünglichen Sorge für eine selbständige Acker-Nahrung stehen zu bleiben, sondern kann ganz wohl auch auf unselbständige ländliche Stellen, die auf Nebenverdienst angewiesen sind, und auf industrielle Arbeiterstellen ausgedehnt werden. Wo in der Nähe größerer Städte durch Fabriken, Eisenbahnen, Werkstätten u. s. w., auf dem Lande durch größere Waldungen, dauernde Arbeitsgelegenheit gegeben ist, kann man ganz wohl solche ländliche Arbeiter-Rentengüter errichten. Die Verbindung des landwirthschaftlichen Verdienstes mit gewerblichem oder industriellem stellt diese Leute meist wirthschaftlich besser, wie die reinen Landwirthe. Sie sind daher ganz wohl in der Lage, ihr Häuschen durch Theilzahlungen allmählig zu erwerben, wie dieses besonders auch das Beispiel der Bezirkssparkasse zu Homburg in der Pfalz (S. v. S. 313) sowie die Thätigkeit der westfälischen Rentenbank (S. v. S. 346) zeigt. Unter ähnlichen Verhältnissen wurden auch in Ostpreußen Arbeiterrentengüter gegründet und zwar geschah dies 1892 und 1893 auf dem Gute Jagdschütz, 2 Kilometer von Bromberg durch die Generalcommission daselbst. Dort wurden kleine Rentengutstellen geschaffen, auf welchen sich Arbeiter und Handwerker der dortigen Eisenbahnwerkstätte ansiedelten. Mit Einschluß der Kapitaltilgung zahlen sie keine höhere Miete als sie in den Vorstädten Brombergs bezahlen würden, dafür hat Jeder ein bescheidenes Häuschen mit Stallung und 5 Morgen Feld und erhielt für die erste Einrichtung noch eine bestimmte Menge von Stroh, Heu, Roggen und Kartoffeln. Die Anzahlung betrug 500 Mark in 2 Raten, die jährliche Rente ist 110 Mark, die Tilgungsperiode $60\frac{1}{2}$ Jahre. Bei einer rein industriellen Bevölkerung liegt das Risiko darin, daß jede Krisis hemmend auf Zins- und Kapitaltilgung einwirken kann. Aber auch bei den landwirthschaftlichen Rentengütern kann jede Mißernte die Stundung der Rente herbeiführen. Die Unsicherheit ist hier vielleicht noch größer, als bei den Arbeiter-Rentengütern, weil elementare Schädigungen häufiger wiederkehren, während in der Industrie eine

*) Verhandlung des preuß. Abg-Hauses, 1900, Bd. 3, S. 4207 ff., 4670 ff., Anlagenband 3, Nr. 185.

Krisis doch allmählig überwunden wird und dann wieder längere Jahre des Aufschwungs folgen. Die Individualisirung, die nähere Berücksichtigung der persönlichen Eigenschaften des Rentengutnehmers ist bei den Arbeiterrentengütern noch wichtiger als bei den landwirthschaftlichen; insolgedessen kann sich der Staat unmöglich mit der Bildung solcher Rentengüter beschäftigen, wohl aber finden wir keinen Grund, warum er nicht, wenn eine Gemeinde oder eine gemeinnützige, gutbegründete und gut geleitete Baugenossenschaft ihm bürgt, wenn auch in beschränkter Weise, die Errichtung solcher Rentengüter zulassen und die Mittel dazu geben solle.

Eine besondere Art von Arbeiter-Rentengütern, durch die Gemeinden, Grafschaftsräthe u. s. w. begründet, hat England — wie oben S. 140 erwähnt.

Der 2. Band dieser Schrift wird u. A. behandeln: Die Bauordnung, die Hauspekulation, die Lage des Baugewerbes, die Bauordnung der Zukunft, den Städtebau, die städtische Bodenpolitik, Zwangseinteilung und Umsatzsteuer, Besteuerung der Spekulationsgelände und des unverdienten Werthzuwachses, Zwangsumlegung und Zonenenteilung, das Reichswohnungsgesetz, Organisation des Kleinwohnungsbaues, Leitfäden zur Wohnungsfrage. Den Schluß bilden Namen- und Sachregister, Literaturverzeichnis.



WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



II-351767

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000299603