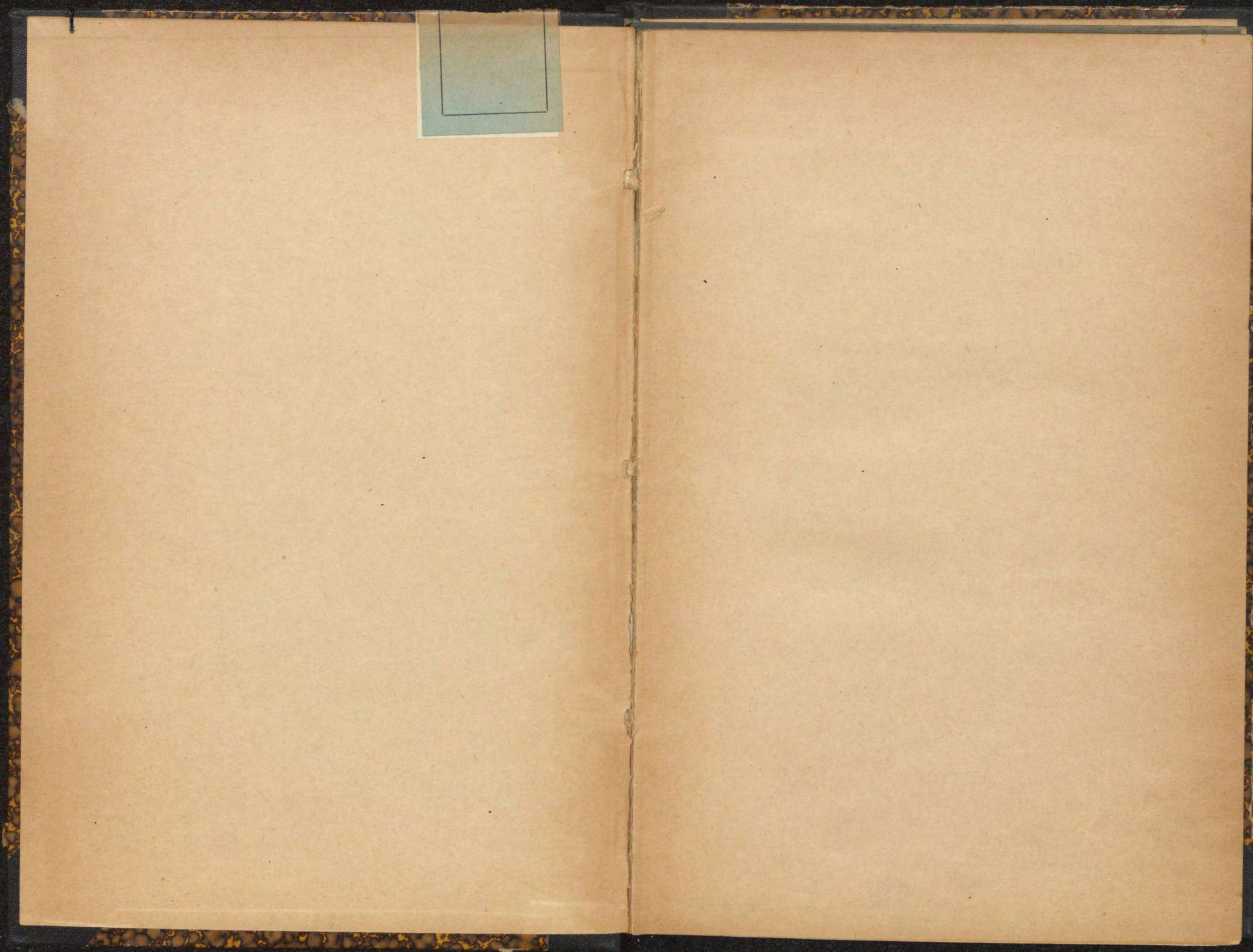


KÉPVISELŐHÁZI

B. 8.

KÖNYVTÁR.





B. 8

4901

Die
Arbeiterwohnungsfrage
und
die Bestrebungen zur Lösung derselben.

Von der
hohen staatswissenschaftlichen Fakultät
der
Eberhard-Karls-Universität zu Tübingen

gekürnte Preisschrift
von
Otto Trüdinger
aus Stuttgart.



Jena,
Verlag von Gustav Fischer.
1888.

Im Verlage von **Gustav Fischer** in **Jena** erscheinen:

Staatswissenschaftliche Studien.

In Verbindung mit

Geh.-Rat Prof. Dr. Baumstark in Greifswald, Prof. Dr. Böhm von Bawerk in Innsbruck, Prof. Dr. Gustav Cohn in Göttingen, Prof. Dr. Eheberg in Erlangen, Hofrat Prof. Dr. Helferich in München, Hofrat Prof. Dr. von Inama-Sternegg in Wien, Geh.-Rat Prof. Dr. Laspeyres in Gießen, Prof. Dr. Lexis in Göttingen, Prof. Dr. Carl Menger in Wien, Prof. Dr. von Miaskowski in Breslau, Prof. Dr. J. Neumann in Tübingen, Prof. Dr. Paasche in Marburg, Prof. Dr. Pierstorff in Jena, Geh.-Rat Prof. Dr. Roscher in Leipzig, Hofrat Prof. Dr. Schanz in Würzburg, Prof. Dr. von Schönberg in Tübingen, Prof. Dr. Stieda in Rostock, Prof. Dr. Umpfenbach in Königsberg, Geh.-Rat Prof. Dr. Ad. Wagner in Berlin

herausgegeben

von

Dr. Ludwig Elster,

Professor an der Universität Breslau.

Die „Staatswissenschaftlichen Studien“ sind dazu bestimmt, staatswissenschaftliche Monographien im weitesten Sinne des Wortes zu sammeln. Sie wollen volkswirtschaftliche und statistische Untersuchungen, und zwar in erster Linie solche Arbeiten, die aus den staatswissenschaftlichen (bezw. kameralistischen) Seminaren der deutschen Universitäten hervorgehen, veröffentlichen. Aber auch Abhandlungen, welche Gegenstände der Landbau- und Gewerbe-Technik wie der Jurisprudenz erörtern, werden in den „Studien“ Aufnahme finden, sofern die bez. Gegenstände mit Rücksicht auf die Staatswissenschaften und ihre Bedürfnisse behandelt worden sind. Historische Darstellungen über wirtschaftliche Verhältnisse und Wirtschaftsinstitute früherer Zeiten werden ebensowenig ausgeschlossen sein, wie philosophische und psychologische Untersuchungen über staats- und sozialwissenschaftliche Probleme der Vergangenheit und Gegenwart.

Die Namen der an dem Unternehmen beteiligten Herren bürgen für den streng wissenschaftlichen Charakter der Sammlung.

Die „Staatswissenschaftlichen Studien“ werden in zwanglosen Heften, die eine fortlaufende Reihe bilden, erscheinen. Je eine entsprechende Zahl von Heften wird zu einem Bande (in ungefährer Stärke von 40 Bogen mit Titel und Inhaltsverzeichnis) zusammengefasst werden. Jedes einzelne Heft der Sammlung wird jedoch dem Zwecke des Unternehmens gemäß auch für sich verkäuflich sein.

Beiträge für die Studien sind an den Herausgeber derselben, Herrn Prof. Dr. Elster in Breslau, Victoriastraße 14, einzusenden.

Die bisher erschienenen Hefte enthalten:

- Dr. Conrad Schmidt:** Der natürliche Arbeitslohn. Preis: 2 Mark.
Dr. Johannes N. Hansen: Untersuchungen über den Preis des Getreides mit besonderer Rücksicht auf den Nährstoffgehalt desselben. Mit 3 lithographischen Tafeln. Preis: 2 Mark.
Dr. jur. F. Kral: Geldwert und Preisbewegung im Deutschen Reiche 1871-84. Mit einer Einleitung über die Methode der statistischen Erhebung von Geldmenge und Geldbedarf von Prof. Dr. F. X. von Neumann-Spallart. Preis: 2 M. 40 Pf.
Dr. Ignaz Gruber: Die Haushaltung der arbeitenden Klassen. Preis: 3 M.
Dr. Gustav Karl Metzler: Statistische Untersuchungen über den Einfluss der Getreidepreise auf die Brotpreise und dieser auf die Löhne. Preis: 1 M. 50 Pf.
Dr. W. Tesdorpf: Gewinnung, Verarbeitung und Handel des Bernsteins in Preussen von der Ordenszeit bis zur Gegenwart. Historisch-volkswirtschaftliche Studie. Mit einer graphischen Darstellung. Preis: 3 M.
Otto Bechtle: Die Gewerksvereine in der Schweiz. Preis: 2 M.
Dr. Karl Leuschner: Die landwirtschaftlichen und socialen Verhältnisse im westlichen Ungarn. Unter besonderer Berücksichtigung des Weissenburger, Tolnaer und Baranyer Comitats. Preis: 2 M. 50 Pf.
Dr. A. Dullo: Gebiet, Geschichte und Charakter des Seehandels der grösseren deutschen Ostseeplätze. Preis: 3 Mark.
Dr. Richard Bloeck: Untersuchungen über die Produktionskosten der Getreidekörner. Preis: 1 M. 50 Pf.

Staatswissenschaftliche Studien.

In Verbindung mit

Geh.-Rat Prof. Dr. Baumstark in Greifswald, Prof. Dr. Böhm von Bawerk in Innsbruck, Prof. Dr. Gustav Cohn in Göttingen, Prof. Dr. Eheberg in Erlangen, Hofrat Prof. Dr. Helferich in München, Hofrat Prof. Dr. von Inama-Sternegg in Wien, Geh.-Rat Prof. Dr. Laspeyres in Gießen, Prof. Dr. Lexis in Göttingen, Prof. Dr. Carl Menger in Wien, Prof. Dr. von Miaskowski in Breslau, Prof. Dr. J. Neumann in Tübingen, Prof. Dr. Paasche in Marburg, Prof. Dr. Pierstorff in Jena, Geh.-Rat Prof. Dr. Roscher in Leipzig, Hofrat Prof. Dr. Schanz in Würzburg, Prof. Dr. von Schönberg in Tübingen, Prof. Dr. Stieda in Rostock, Prof. Dr. Umpfenbach in Königsberg, Geh.-Rat Prof. Dr. Ad. Wagner in Berlin

herausgegeben

von

Dr. Ludwig Elster,

Professor an der Universität Breslau.

2. Band, 5. Heft.

Otto Trüdinger, Die Arbeiterwohnungsfrage und die Bestrebungen zur Lösung derselben.

Jena,

Verlag von Gustav Fischer.

1888.

B. 8
930. 2. Teil

Die **Országgyűlési Könyvtár**
allományából törölve

Arbeiterwohnungsfrage

und

die Bestrebungen zur Lösung derselben.

Von der

hohen staatswissenschaftlichen Fakultät

der

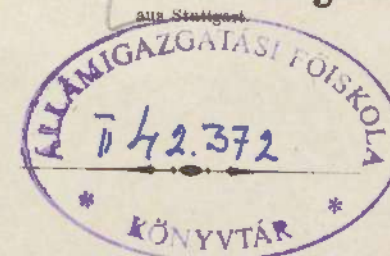
Eberhard-Karls-Universität zu Tübingen

gekrönte Preisschrift

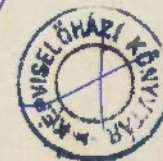
von

Otto Trüdinger

aus Stuttgart



2003 Mit ...



Jena,

Verlag von Gustav Fischer.

1888.

Motto:

The home is the unit of civilisation; from it spring all those influences which give a character to society either for good or for evil, either of a beneficent or of a disturbing character. A man who feels that his home is „Home, sweet Home“, is proud of the community in which he dwells, but the man who feels that his house is a den of misery and crime, immediately assails that society of which he believes he is the unjust victim.

Lord Beaconsfield.

Die nachstehende Abhandlung wurde vorgelegt von Professor
Dr. von Schönberg.

Seinem hochverehrten Lehrer

Herrn Professor Dr. Gustav von Schönberg

mit dem Gefühle innigster Dankbarkeit

gewidmet

vom Verfasser.

Inhalts-Verzeichnis.

	Seite
Einleitung	1
I. Die Ursachen der Wohnungsnot.	8
1. Die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen	10
2. Der Mangel an Wohnungen	24
3. Der hohe Mietpreis für Wohnungen	35
4. Der häufige Wohnungswechsel	40
II. Die Folgen der Wohnungsnot	43
1. Die sanitären Mißstände	43
2. Die sittlichen Mißstände	46
3. Die ökonomischen Mißstände	51
III. Die bisherigen Bestrebungen zur Abhilfe der Wohnungsnot	55
1. England	56
1. Die englische Wohnungsgesetzgebung	56
2. Die private Thätigkeit	79
2. Frankreich	88
1. Die französische Wohnungsgesetzgebung	88
2. Die private Thätigkeit	98
3. Die dänischen Baugenossenschaften	104
4. Die Schweiz	110
5. Deutschland	114
1. Die polizeilichen Mafregeln gegen ungesunde Wohnungen	115
2. Die Herstellung neuer Wohnungen	118
IV. Die Reformvorschläge	157
1. Der Standpunkt der verschiedenen sozialpolitischen Richtungen zur Reform im allgemeinen	158
2. Die Staatshilfe	163
1. Die Wohnungsgesetzgebung	163
1. Der öffentlich-rechtliche Teil der Wohnungsgesetzgebung	164
2. Der zivil-rechtliche Teil der Wohnungsgesetzgebung	171
2. Der Staat in seiner Stellung als Dienstherr und Arbeitgeber	176
3. Die Kommunalhilfe	177
4. Die Selbsthilfe	188
5. Die Gesellschaftshilfe	206
6. Das Cottage- und das Kasernensystem	208
Schlufswort	231

Inhaltsverzeichnis

Das Wohnhaus nimmt im Leben der Völker unter den allgemeinen Existenz- und Kulturbedingungen eine der ersten Rollen ein. In der Wohnung spielt sich das Familienleben ab, sie beeinflusst das körperliche und sittliche Gedeihen der Menschen, in ihr wird der Familiensinn gepflegt, der Zustand der Wohnungen ist ein Spiegelbild der jeweiligen Kulturstufe der Völker. Für ein seinen übrigen Lebensumständen entsprechendes gutes Heim zu sorgen, ist eine Hauptaufgabe des Menschen, für alle Klassen der Bevölkerung einen befriedigenden Zustand der Wohnungen herbeizuführen, ist eine der wichtigsten sozialpolitischen Pflichten von Staat und Gesellschaft.

Wie heutzutage die Verhältnisse liegen, muß leider zugestanden werden, daß in den meisten modernen Kultur- und Industriestaaten ein großer Teil der Bevölkerung, insbesondere die Arbeiterbevölkerung, nicht im stande ist, ihr Wohnungsbedürfnis genügend zu befriedigen und daß aus dem mangelhaften Zustand der Wohnungen der arbeitenden Klassen für das ganze Volksleben Gefahren erwachsen, Gefahren, welche eine um so größere Bedeutung erlangen, wenn man folgende zwei Punkte berücksichtigt: Einmal die heutigen Produktionsverhältnisse. Das Handwerk und die Hausindustrie sind vielfach durch die Fabrikarbeit verdrängt worden, da diese mit Hilfe der Maschinen billiger produziert. Wer möchte es nun leugnen, daß der in der Fabrik den ganzen Tag mit der gleichen einförmigen Arbeit beschäftigte, an die Maschine gebundene Arbeiter ein Gegenmittel bedarf, welches jene verderblichen, Körper und Geist schädigenden Einflüsse aufwiegt und welches ihm allein oder doch in erster Linie in der Form einer schönen Häuslichkeit, eines freundlichen Daheims geboten werden kann? Sodann kommt in Betracht, daß heute diejenigen Faktoren, welche auf das Familienleben teils be-

einträchtigend, teils sogar zerstörend wirken, viel stärkere geworden sind: es sind dies einerseits die Zunahme der Vergnügungsgelegenheiten und die Ausbildung des Wirtshauslebens, andererseits aber die Agitation derer, welche in Schrift und Wort den Umsturz der bestehenden Gesellschaftsordnung erstreben und geradezu auf die Auflösung des Familienlebens hinarbeiten. Dafs die Lehren dieser „Glückseligkeitsapostel“ bei den besitz- und, so können wir mit Recht sagen, heimatlosen Menschen Anklang und Beifall finden, ist nicht zu verwundern.

Die Arbeiterwohnungsfrage entspringt der Thatsache, dafs es Klassen der Bevölkerung giebt, welche nur mangelhafte Wohnungen besitzen, dafs insbesondere die arbeitenden Klassen dadurch betroffen werden und dafs hieraus schwere Gefahren für das soziale Leben des ganzen Volkes hervorgehen. Es handelt sich in ihr um die Aufgabe, die thatsächlichen Wohnungszustände der Arbeiterbevölkerung zu prüfen, die sich ergebenden Mifsstände auf ihre Ursachen zu untersuchen und Mittel und Wege zu finden, um den arbeitenden Klassen einfache, aber gesunde, ihren wirtschaftlichen Verhältnissen angemessene, sie zur Pflege der Häuslichkeit und des Familienlebens ermunternde Wohnungen zu verschaffen.

Es ist an dieser Stelle auf den Sprachgebrauch des Wortes „Arbeiterwohnungsfrage“ aufmerksam zu machen. Die Bezeichnungen „Arbeiterbevölkerung“, „Arbeiter“, „arbeitende Klassen“, „niedere oder untere Klassen“ sind in allen in die Arbeiterwohnungsfrage einschlagenden Schriften gleichbedeutend gebraucht und zwar stets im weitesten Sinn, so dafs darunter aufser den eigentlichen Lohnarbeitern auch die sogenannten „kleinen Leute“ zu verstehen sind. Auch wir folgen diesem Sprachgebrauch, da wir uns eine Scheidung von Arbeitern im engern Sinn und den „kleinen Leuten“ bei der Behandlung der Wohnungsfrage im ganzen kaum denken können.

Ehe von einer Arbeiterwohnungsfrage gesprochen werden kann, muß freilich das Vorhandensein gewisser Übelstände und Gefahren durch unzweifelhafte Merkmale und Erscheinungen erwiesen sein. Es ist klar, dafs von einer Wohnungsnot nicht schon die Rede sein kann, wenn ein Bedürfnis nach mehr oder besseren Wohnungen zu Tage tritt, denn beides sind natürliche Erscheinungen, welche teils in der Vermehrung der Bevölkerung, teils in dem Fortschreiten derselben zu höherer Kulturstufe ihren Grund haben. In diesem Sinn wurde der Arbeiterwohnungsfrage überhaupt die Berechtigung ab-

gesprochen. Indessen ist wohl zu beachten, dafs infolge ganz besonderer Ursachen eine chronische Krankheit in dem Wohnungswesen mit akuten Ausbrüchen entstehen kann und dann auf das ganze Volksleben ihren schädigenden Einfluß erstreckt. Es wird dadurch überhaupt eine Wohnungsfrage hervorgerufen, d. h. eine Wohnungsfrage nicht nur der Arbeiterbevölkerung, sondern auch anderer Klassen des Volks, namentlich der Mittelklassen. Die Arbeiterwohnungsfrage erscheint somit nur als ein Zweig der Wohnungsfrage im allgemeinen, allerdings als der wichtigste derselben.

Es erhebt sich nun die Frage: läßt sich eine getrennte Behandlung des Zweiges vom Ganzen rechtfertigen? Ist sie überhaupt möglich?

Die erstere Frage ist zu bejahen, weil die Wohnungsbedürfnisse der mittleren Klassen ganz andere sind als die der Arbeiterklassen, weil ihre Vermögensverhältnisse günstigere sind, weil das Mittel zur Beseitigung der allgemeinen Wohnungsnot, nämlich höheres Angebot von Wohnungen infolge Verbesserung der städtischen Baupläne u. a., verhältnismäßig einfach ist, während eine Reform der Arbeiterwohnungsstände vor allem Mafsregeln der staatlichen Gesetzgebung gegen das ungesunde Wohnen erheischt. So kann es kommen, dafs die Wohnungsnot der mittleren Klassen in der That schon gehoben ist, während die unteren Klassen noch schwer unter ihr leiden.

Was dagegen die zweite Frage betrifft, so ist zu bemerken, dafs wegen der Relativität des Begriffes „arbeitende Klassen“ sich das Gebiet der A.-W.-F.¹⁾ von dem der Wohnungsfrage überhaupt nur relativ abgrenzen läßt, insofern als einerseits die Mafsregeln gegen die Wohnungsnot der mittleren Klassen auch für die niederen in Anwendung kommen, andererseits die A.-W.-F. mit der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der auf die Wohlthätigkeit angewiesenen ärmsten Klassen sich nicht beschäftigt. In der A.-W.-F. selbst müßten wir noch eine Teilung vornehmen, insofern es zwei grofse Kategorien von Arbeitern giebt: die Lohnarbeiter in grofsen gewerblichen, insbesondere industriellen Unternehmungen und die landwirtschaftlichen Lohnarbeiter.

Wir halten uns aber für berechtigt, die Wohnungsfrage der letzteren unerörtert zu lassen, da die landwirtschaftliche Arbeiterfrage überhaupt wesentlich nur für Norddeutschland und dort

¹⁾ Abkürzung statt „Arbeiterwohnungsfrage“.

hauptsächlich nur für den Teil östlich von der Elbe in Betracht kommt.

Wir beschränken uns also auf die Wohnungsfrage der in industriellen Unternehmungen beschäftigten Arbeiter, weisen aber an dieser Stelle schon hin auf die Verschiedenheit in der Behandlung der Frage, je nachdem die Arbeiter in Großstädten oder in eigentlichen Industrie- oder Fabrikstädten oder in ländlichen Fabrikdistrikten beschäftigt sind.

Nach diesem Hinweis auf das Wesen und die Berechtigung der A.-W.-F. gehen wir noch in wenigen Worten auf die Geschichte derselben ein.

Was zunächst die früheren Zeiten betrifft, so erfahren wir aus den Studien bedeutender Forscher, insbesondere Friedländer's, daß z. B. in Rom eine Wohnungsnot schon seit Cato, besonders aber unter den Kaisern bestanden und Maßregeln, unter anderen selbst Gesetze, namentlich über die Höhe der Häuser, zu ihrer Milderung hervorgerufen hat. Die Ursachen der damaligen Wohnungsnot waren teils die geringe Baufestigkeit der Häuser, teils das Zusammendrängen der infolge der Einwanderung vom platten Land (Latifundienwesen!) schnell und stark wachsenden Bevölkerung auf engem Raume. Über die Miethäuser in Rom berichtet Friedländer in seiner Sittengeschichte:¹⁾ „Diese waren meist von Spekulanten auf das Gewissenloseste gebaut. Die Spekulation war lockend, aber gefährlich. Sie warf im günstigen Falle einen sehr hohen Gewinn ab, aber bei den in Rom so häufigen Bränden konnte sehr leicht das Kapital verloren gehen. Die Unternehmer suchten also ohne Zweifel so wohlfeil zu bauen, daß sie selbst in diesem Falle schon aus dem Mietertrage weniger Jahre einen Überschufs erzielt oder wenigstens das Kapital gedeckt haben konnten. Die oberen Stockwerke waren aus Holz und Fachwerk aufgesetzt. Überdies war bei Privatbauten eine Bauweise üblich, bei welcher die Mauern leicht Risse bekamen (das sog. Netzwerk), und das in einer Zeit, deren öffentliche Bauten noch heute durch ihre unzerstörbare Festigkeit Staunen erregen. Ein Teil unserer Furcht, sagt Seneca, sind unsere Dächer; selbst aus den mit Gemälden geschmückten Säulen der großen Paläste floh man entsetzt, wenn man ein Knistern hörte.“

¹⁾ Friedländer, Darstellungen aus der Sittengeschichte Roms von Augustus bis zum Ausgang der Autonomie. I. Teil, 4. Auflage, S. 26.

Ein großer Teil der Miethäuser war baufällig. Die notwendigsten Ausbesserungen wurden vernachlässigt oder ungenügend ausgeführt; wenn der Hausverwalter die wankende Mauer gestützt und einen alten klaffenden Riß durch Überstreichen verdeckt hatte, versicherte er den Mietern, sie könnten ruhig schlafen, während der Einsturz bereits über ihnen schwebte. Einstürze gehörten daher neben den Bränden schon in der letzten Zeit der Republik zu den eigentümlichen Übeln Roms. Catull rühmt spöttisch als Vorzug der Bettelarmut, daß sie keines von beiden zu fürchten habe. Strabo nennt beide Arten von Unglücksfällen unaufhörlich. Die Furcht davor konnte Ängstliche wohl aus Rom vertreiben und auch in den späteren Jahrhunderten hat sich hierin vermutlich nichts geändert. Noch Symmachus berichtet in einem Briefe als Stadtneuigkeit, daß beim Einsturze eines Hauses in der Trajansstraße die Bewohner ums Leben gekommen seien.“ Über die Größe und Ausstattung der Wohnungen schreibt Friedländer an einer andern Stelle: „Schutz gegen Witterung war der einzige Zweck bei den Häusern der Alten, das Mobiliar auf das Allerunentbehrlichste beschränkt, so daß wenigstens vier der pompejanischen Zimmer oder Kammern in einem mäßig großen unserer Zeit Platz finden. Selbst in der späteren Zeit waren die Wohnräume bis in das Mittelalter hinein ungemein beschränkt, so daß erst die letzten drei bis vier Jahrhunderte eine wesentliche Änderung hierin hervorgerufen haben. Tausende von Wohnungen hatten einen bloßen Schlafstellencharakter, wie es auch manche Andeutungen von finsternen Kammern, in die man aufrecht nicht eintreten konnte, bestätigen. Sehr viele schliefen in Tabernen. Die Quartiere der Sklaven waren in der Regel wohl nur notdürftig hinreichende Schlafräume, und eine nicht ganz kleine Anzahl mag im Freien oder in offenen Gewölben übernachtet haben.“ Wie es darnach mit den sanitären Zuständen der Wohnungen ausgesehen haben mag, kann man sich denken.

In den größeren Städten des Mittelalters herrschte zwar der Holzbau vor und infolgedessen entstanden häufig große Feuersbrünste, auch waren die Häuser zu eng aneinander gebaut, weil der meistens festungsartige Charakter der Städte eine Ausdehnung derselben nach Belieben nicht zuließ; aber doch war man im Mittelalter in Bezug auf Festigkeit der Bauten und Bequemlichkeit der Wohnräume besser daran als im alten Rom.

In unserer Zeit vollends sind nach dem übereinstimmenden Zeugnis aller Kundigen die Wohnungsverhältnisse im Durchschnitt

jedenfalls besser als im Altertum und Mittelalter. Die Ansprüche an eine „gute“ Wohnung sind grössere geworden; das Bedürfnis, das Gefühl der Notwendigkeit einer solchen ist stärker hervorgetreten. Auf der Kulturstufe, auf welcher wir heute stehen, verbinden wir mit dem Begriff einer „guten“ Wohnung nicht nur Festigkeit, Feuersicherheit und Zugänglichkeit, sondern tragen auch in stetig zunehmendem Masse der Gesundheitsmässigkeit Rechnung. Aber gerade deshalb, weil die Anforderungen an eine gute Wohnung grössere geworden sind, werden auch die Übelstände um so schwerer empfunden. Auch ist die Wohnungsnot gegenüber früheren Zeiten in anderen Erscheinungsformen stärker aufgetreten. Um dies recht verstehen zu können, muß man sich die tiefeingreifenden Veränderungen vor Augen halten, welche sich in unsern wirtschaftlichen Verhältnissen vollzogen haben.

Die zahlreichen wichtigen Erfindungen in der Technik seit Anfang dieses Jahrhunderts, die grosartige Entwicklung der Verkehrsmittel, welche es ermöglichte, daß die Verarbeitung der Rohstoffe nicht mehr in dem Masse wie früher an ihre Erzeugungsorte gebunden blieb, sondern in die Nähe der Hauptverkehrsstätten verlegt wurde, die Einführung der Gewerbefreiheit und der Freizügigkeit — alle diese Faktoren haben in ihrem Zusammenwirken eine Ansammlung der Bevölkerung in den Städten, wo Industrie und Handel sich konzentrierte, bewirkt und damit an vielen Orten eine Wohnungsnot erzeugt, welche durch die allgemeine schnelle Volksvermehrung, namentlich in den Grosstädten, nur noch gesteigert werden mußte.

In dem Lande, welches in der Industrie die ersten und grössten Fortschritte gemacht hat, in England, ist denn auch zuerst eine Arbeiterwohnungsfrage entstanden und ihre Lösung zuerst in Angriff genommen worden und die Erfolge, welche dort erzielt wurden, lassen England als Vorbild in der Behandlung der Wohnungsfrage erscheinen. Es ist insbesondere in den letzten Jahren der Wohnungsfrage in England ein lebhaftes Interesse zugewendet worden: Presse wie Parlament haben sich eingehend mit ihr beschäftigt. Die Daily News veröffentlichte unter dem Titel *Horrible London* eine Anzahl von Artikeln über die Wohnungsverhältnisse in den schlechten Vierteln Londons, in den sogenannten slums. Die Pall Mall Gazette setzte sogar eine Kommission von Mitarbeitern ein, welche durch Nachfragen von Haus zu Haus die Wohnungsverhältnisse der einzelnen Stadtteile festzustellen suchte. Das im Anfang des Jahres 1884 veröffentlichte

Ergebnis dieser Untersuchungen übertraf die bisher gehegten Befürchtungen noch bei weitem. Darauf beantragte im Oberhause Lord Salisbury, welcher selbst im Jahre 1883 in der *National Review* einen Artikel über die traurigen Wohnungsverhältnisse besonders von London veröffentlicht und ein Einschreiten in dieser wichtigen sozialen Frage als eine Pflicht des Parlaments bezeichnet hatte, die Einsetzung einer Königl. Kommission zur weiteren Untersuchung und Behandlung der Frage. Der Antrag, u. a. auch von dem Prinzen von Wales, welcher kurz zuvor in eigener Person einige der slums besucht hatte, befürwortet, wurde einstimmig angenommen und die Königin berief unterm 4. März 1884 eine Königl. Kommission zur Untersuchung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen (*Royal Commission to inquire into the housing of the working classes*), in welcher die bedeutendsten Männer sich befinden, vor allem der Prinz von Wales, Kardinal-Erzbischof Manning, Lord Salisbury, Sir Richard Cross, der frühere Kabinettsminister Goschen, der als Förderer von Wohlthätigkeitsbestrebungen wohlbekannte Sam. Morley u. a., als Vorsitzender fungiert der Präsident der Kommunalaufsichtsbehörde, Sir Charles Dilke. Schon im Mai 1885 erstattete die Kommission den Bericht über England, ihm folgten die Berichte über Schottland und England (*Parl. Pap. C. 4402, 4409 und 4547, 4402, I*).

In Deutschland tauchte erst gegen das Jahr 1840 die Wohnungsnot- und mit ihr die Wohnungsreformfrage auf. Es war insbesondere V. A. Huber, welcher sie aufwarf und welcher in verschiedenen öffentlichen Vorträgen und Schriften mit voller Hingebung für sie eintrat. Er wies auf die elenden Wohnungen der arbeitenden Klassen in den Fabrikdistrikten und der sogenannten „kleinen Leute“ in den Grosstädten hin und bezeichnete die schlimmen Wohnungsverhältnisse als eine der Hauptursachen des überaus traurigen physischen, ökonomischen und moralischen Zustandes eines grossen Teils der Bevölkerung. Er begnügte sich indes nicht damit, nur die Schäden aufzudecken; er gab auch praktische Winke und Ratschläge, indem er auf die mehr oder minder erfolgreichen Bestrebungen zur Beseitigung ähnlicher Notstände in England, Frankreich und Belgien hinwies und die Menschenfreunde in Deutschland zu gleicher Thätigkeit aufforderte. Wir nennen von seinen Schriften „die Wohnungsnot der kleinen Leute in grossen Städten, Leipzig 1857“, und „die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der arbeitenden Klassen, Berlin 1865“. So ward Huber

der Begründer der jetzt kaum noch zu bewältigenden Litteratur über die Wohnungsnot und Wohnungsreform.

Wir gehen hier noch nicht näher auf diese Litteratur ein, können aber doch nicht unterlassen, schon an dieser Stelle aus derselben die beiden Schriften des Vereins für Sozialpolitik, welcher sich auch auf dem Gebiet der Wohnungsfrage große Verdienste erworben hat, ganz besonders hervorzuheben: „Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhilfe. Band 30 u. 31 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik“. Diese beiden Schriften enthalten eine Fülle des reichhaltigsten und für die Behandlung der A.-W.-F. wichtigsten Materials und sind auch von uns in der folgenden Darstellung vielfach benutzt worden.

I. Die Ursachen der Wohnungsnot.

Die A.-W.-F. ist vielleicht die wichtigste Frage auf dem Gebiet der Sozialpolitik, aber auch eine der kompliziertesten; es stehen mit derselben so viele andere soziale Momente in mehr oder weniger innigem Zusammenhang, daß bei einer Untersuchung über die Wohnungsfrage fast alle sozialen Probleme, welche gegenwärtig die öffentliche Meinung beschäftigen, mitberührt werden.

Die erste Aufgabe ist, sich ein klares Bild über die Gesamtheit der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen aus der Summe der einzelnen Thatsachen zu bilden, die weitere, auf dieser Grundlage erst die Mittel der Abhilfe zu erwägen. Jene Aufgabe wird wesentlich erleichtert durch die im großen und ganzen gleichartigen Verhältnisse, welche sich bezüglich der Wohnungszustände herausgebildet haben. Letzteres zeigt sich z. B. in der übereinstimmenden Auffassung bei der Darstellung der Wohnungszustände der einzelnen Städte in den oben genannten Schriften des Vereins für Sozialpolitik, obwohl die Verfasser wahrscheinlich in gar keinem Zusammenhang standen. Die genannten Schriften enthalten Schilderungen der Wohnungsverhältnisse in den Großstädten Berlin, Breslau, Leipzig, Frankfurt a. M., Straßburg, Hamburg und in den Industriestädten Bochum, Chemnitz, Osnabrück, Krefeld, Dortmund, Essen, Elber-

feld. Aus den mit großer Sorgfalt und wirklichem Sachverständnis gemachten Untersuchungen geht klar hervor, daß in den deutschen Großstädten für die unbemittelten Volksklassen eine ständige Wohnungsnot in höherem oder geringerem Grad vorhanden ist. In rasch anwachsenden Städten wie Berlin, Breslau, Königsberg und anderen scheinen die Verhältnisse am ungünstigsten zu liegen. Verhältnismäßig günstiger sind sie in den eigentlichen Industriestädten, die wegen der Beschaffenheit der betriebenen Industrien weit auseinander gebaut sind, oder in denen die Arbeitgeber viel für die Wohnungen der Arbeitnehmer gethan haben.

Wenn wir uns also auf die obigen Darstellungen berufen und demgemäß annehmen dürfen, daß in den Wohnungszuständen der arbeitenden Klassen eine gewisse Gleichartigkeit vorhanden ist, so hilft uns dies schon über die erste und größte Schwierigkeit hinweg, welche sonst bei der zunächst wichtigsten Frage: Welches sind die Ursachen der Wohnungsnot der arbeitenden Klassen? entstehen würde. Denn wäre die Verschiedenheit der Wohnungszustände oder besser der Wohnungsmißstände die Regel, so müßten wir die Ursache dieser Verschiedenheit in einer Verschiedenartigkeit der jene Mißstände hervorrufenden Momente suchen. So aber werden wir von der Gleichartigkeit der Wohnungsmißstände einen Schluß machen können auf die relative Gleichartigkeit der Ursachen derselben.

Trotzdem bleibt die Frage nach den Ursachen der Wohnungsnot immer noch eine komplizierte, wir können uns aber die Antwort wesentlich erleichtern, oder vielmehr sie überhaupt nur dann finden, wenn wir ins Auge fassen, daß es verschiedene Arten der Wohnungsnot gibt.

Wenn man von Wohnungsnot spricht, so denkt man dabei gewöhnlich nur an den Zustand, welcher Platz greift, wenn die Zahl der in einem Orte vorhandenen Wohnungen für die Zahl der Einwohner desselben absolut nicht ausreicht, so daß eine größere oder kleinere Zahl von Menschen genötigt ist, sich mit derselben Wohnung resp. demselben Wohnraum zu begnügen. Das Vorhandensein eines solchen Zustandes läßt sich durch eine Vergleichung der Zahl der Wohnungen mit der der Einwohner verhältnismäßig leicht ermitteln, tritt auch offener zu Tage in einer größeren Nachfrage und die Abhilfe gegen diese Art der Wohnungsnot läßt sich durch Beschaffung einer genügenden Zahl von Wohnungen relativ einfach bewerkstelligen.

Bei Beurteilung der Wohnungszustände ist indes außer auf die

Zahl auch auf den Kubikinhalte der einzelnen Wohnungen und Wohnräume, ihre sonstige Benutzung, ihre bauliche Verfassung und ihre Umgebung zu achten und insbesondere auch auf ihre Vermietungsweise Rücksicht zu nehmen. Diese Umstände entziehen sich aber zum Teil der statistischen Erfassung und sind überhaupt nur sehr schwer zu ermitteln.

Die Überfüllung der Wohnungen infolge mangelnden Angebotes ist nur eine Art der Wohnungsnot. Man wird von Wohnungsnot auch dann sprechen müssen, wenn in einer Stadt eine verhältnismässig grosse Anzahl von Menschen ungesunde Wohnungen inne hat, wo ferner infolge besonderer Verhältnisse die Wohnungen erheblich teurer sind, als sie nach dem Lohne der Arbeiter resp. dem Einkommen der kleinen Leute sein dürfen und wo endlich ihre Innehabung zu unsicher ist.

Wenn wir die Wohnungsnot in diesen vier Erscheinungsformen erfassen, so soll uns dies nur die Aufgabe erleichtern, die Ursachen der Wohnungsnot klarer und vollständiger zu ergründen; denn in Wirklichkeit werden in der Regel jene vier Arten nicht gesondert, sondern gemeinschaftlich auftreten, wobei allerdings die eine vor der andern vorwalten kann, und es wird das Vorhandensein einer der Erscheinungsformen auf die Entstehung und die Entwicklung der andern befördernd einwirken. Zugleich wird diese Scheidung auch einen Anhalt geben müssen, auf welche Weise Abhilfe gegen die Wohnungsnot zu schaffen ist, denn die Heilmittel müssen ganz verschieden sein, je nachdem an einem Ort die eine oder die andere Art der Wohnungsnot vorwiegt.

Wir wenden uns demgemäß zunächst zu der Frage: Inwiefern wird die Wohnungsnot der arbeitenden Bevölkerung veranlasst durch die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen?

I. Die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen.

Ein Wohnraum bzw. ein Haus kann ungesund sein durch seine Lage, seinen baulichen Zustand und seine Benutzung. Ungesunde Wohnungen und Häuser giebt es nun überall. Es können aber die Verhältnisse derartige sein, dass nicht einzelne Häuser infolge besonderer Umstände ungesund sind, sondern dass infolge von allgemein wirkenden Ursachen ein grösserer Teil der vorhandenen Wohnungen den Anforderungen, wie wir sie vom gesundheitlichen

Standpunkte aus erheben, nicht entspricht, dass daher ein grosser Teil der Bevölkerung dauernd in ungesunden Räumen wohnen muss, insbesondere die Arbeiterbevölkerung, denn den bemittelten Klassen ist es, wenn auch mit grossen Opfern, möglich, eine verhältnismässig gute Wohnung zu erhalten, aber der „kleine Mann“ kann dies nicht erschwingen, er muss eben mit einer ungesunden Wohnung vorlieb nehmen.

Solche Fälle, wo die ungesunde Beschaffenheit eines verhältnismässig grossen Teils der Wohnungen aus allgemein wirkenden Ursachen hervorgeht, können vorhanden sein, wenn eine Stadt oder Teile derselben auf ungesundem, feuchtem Boden stehen, was allerdings wohl heute, dank dem energischen Vorgehen der Sanitätspolizei, seltener vorkommt; sodann wenn Fehler des Stadtplans (zu enge Strassen, Mangel an freien Plätzen und Anpflanzungen, mangelhafte Kanalisation) vorhanden sind, die auf grössere Stadtbezirke gemeinsam einwirken. Doch auch in dieser Beziehung (wir erinnern nur an die Kanalisation in grösseren Städten) geschieht gegenwärtig viel.

Ferner kann die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen direkt in dem schlechten baulichen Zustande der Häuser ihren Grund haben. Derselbe kann bestehen in der schlechten Bauart der Häuser an und für sich, in dem Vorhandensein von Kellerwohnungen, von 5ten und 6ten Stockwerken bei einer grossen Zahl von Häusern in den Grossstädten, in dem Mangel an Höfen auf Grundstücken mit Vorder- und Hinterwohnungen und dergleichen mehr.

Endlich können die Wohnungen selbst in einem schlechten Zustande sich befinden. Wer hat nicht schon einen Blick geworfen in jene schmutzigen verwahrlosten Räume, in denen in den Grossstädten die ärmere Bevölkerung zusammengepfercht ist! Insbesondere scheint das massenhafte Vorhandensein derselben in London, aus den dortigen Rechtsverhältnissen hervorgehend, eine der Hauptursachen der dortigen furchtbaren Wohnungsnot zu bilden. Wir möchten darauf an der Hand der Darstellung in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik¹⁾ etwas näher eingehen.

Der Grund und Boden in England und speziell in dem alten London gehört einer relativ kleinen Zahl von Eigentümern, ins-

¹⁾ P. F. Aschrott, die Arbeiterwohnungsfrage in England, S. d. V. f. S. Band 80, S. 93. Vergleiche Ruprecht, die Wohnungen der arbeitenden Klassen in London, Göttingen 1884. Dwellings of the Poor, in Quaterly Review, Januar 1884. O. Hill, homes of the London Poor, London 1883.

besondere Familien und Stiftungen. Diese verkaufen nur selten den in ihrem Besitz befindlichen Grund und Boden, sie ziehen es im allgemeinen vor, ihr Eigentum durch Verpachtung der Grundstücke eventuell samt den darauf befindlichen Gebäuden auszunutzen. Dafs auf diese Weise der größte Teil des landwirtschaftlichen Grund und Bodens in England von Pächtern bewirtschaftet wird, ist wohl bekannt. Nicht so bekannt dürfte es sein, dafs dieses Verpachtungssystem (lease-system) auch in Städten, speziell in London, üblich ist (in London zumeist auf 99 Jahre). Der zeitige Besitzer (lessee) muß alle mit dem Grundbesitz verbundenen Lasten tragen, er hat insbesondere auch für alle nötig werdenden Reparaturen zu sorgen; für die von ihm vorgenommenen Neuanlagen und Verbesserungen steht ihm kein Entschädigungsanspruch beim Rückfall zu. Es gibt zwei Hauptarten des Verpachtungssystems, je nachdem der Grundeigentümer selbst das Gebäude auf dem Grundstück errichtet und er also das Gebäude mitverpachtet, oder aber indem der Pächter den Bau übernimmt. Die letztere Art ist speziell in London die häufigere, doch kommt auch die andere Art vielfach vor.

In beiderlei Gestalt aber wirkt das Verpachtungssystem nachteilig auf die Wohnverhältnisse der Bevölkerung ein. Einmal veranlaßt es einen unsoliden Bau der Häuser: wenn der Grundeigentümer selbst baut, so hat er ja kein Interesse daran, durch möglichst soliden Bau den Umfang der Reparaturen einzuschränken, da diese, wie oben erwähnt, von dem Pächter allein getragen werden müssen. Wenn der Pächter baut, so geht sein Interesse nur so weit, dafs das Gebäude für die Dauer seiner Pacht benutzbar bleibt; da ihm kein Entschädigungsanspruch für die von ihm unternommenen Reparaturen zusteht, so hütet er sich wohl, durch Verbesserungen an dem Gebäude dem Eigentümer ein Geschenk zu machen; ihn kümmert es nicht viel, wenn er demselben bei Ablauf der Pacht ein beinahe zum Abbruch reifes Gebäude hinterläßt. Das Bestehen des Verpachtungssystems bietet eine Erklärung sowohl für den vielfach unsoliden Bau der Häuser als auch für die von Jahr zu Jahr, von Pacht zu Pacht größer werdenden baulichen Mängel derselben; es steigern sich dieselben naturgemäß, je mehr die Pacht sich ihrem Ende naht. Größere Ausbesserungen sucht der Pächter möglichst zu vermeiden; wird ihm das Haus zu schlecht, so gibt er es an einen Dritten, den Afterpächter (underlessee) ab.

Dazu kommt die ganz enorme Bevölkerungszunahme der größeren Städte, in erster Reihe Londons, seit den 20er Jahren. Besonders

stark war das Zuströmen der arbeitenden Bevölkerung dahin. So betrug die Einwohnerzahl in London im Jahre 1821 1 378 947, im Jahre 1881 3 816 483. Die in die Stadt strömende Bevölkerung suchte ihr Unterkommen vorzugsweise in jenen Miethäusern oder „slums“, wie sie die Engländer nennen. Die verstärkte Nachfrage rief die Spekulation wach, indem es als ein nutzbringendes Geschäft erschien, wegen der aus der Aftervermietung zu erzielenden hohen Gewinne eine Pacht zu übernehmen. Die Häuser, welche für ihren bisherigen Besitzer zu schlecht geworden waren, fanden in den sogenannten Mittelspersonen (middlemen, housefarmers) bereitwillige Abnehmer. Diese Mittelspersonen übernahmen nun das Gebäude natürlich nicht zum Selbstwohnen, sondern um aus der Aftervermietung der einzelnen Räume großen Gewinn zu erzielen. Die schon unsolide gebauten und dann immer mehr verwahrlosten Häuser erfuhren auf diese Weise eine Ausnutzung, welche auf die Dauer geradezu unerträgliche Zustände schuf. Der Arbeiter, welcher in Räume hineinkam, die auch nicht einmal den berechtigten Ansprüchen genügten, war nicht geeignet und hatte auch nicht Lust, den schon bei seinem Einzuge mangelhaften Zustand der Wohnung zu verbessern oder auch nur zu erhalten.

Wurde die Wohnung dem bisherigen Mieter doch zu schlecht, so war vielleicht ein anderer froh genug, wenigstens vorläufig ein Unterkommen und Obdach darin zu finden, und wenn der erste Afterpächter zu gewissenhaft war, um diese schlechtere Klasse von Mietern in sein Haus aufzunehmen, so fand sich bald eine andere Mittelsperson mit weniger zartem Gewissen. Auf diese Weise verschlechterte sich sowohl die Klasse der Mieter als die der Pächter immer mehr; immer größer wurde die wuchermäßige Ausnutzung der von Jahr zu Jahr sich steigenden Wohnungsfrage; mit letzterer stieg nämlich der Wert der Häuser, damit auch der Pachtzins, und letzteres hatte wieder ein Steigen des Mietpreises zur Folge, welcher mit der Verschlechterung des baulichen Zustandes nicht billiger wurde, sondern gerade um so mehr in die Höhe ging, je schlechter die Klasse der Aftermieter wurde, je mehr dieselben aus Personen bestanden, welche infolge ihres Charakters oder sonstiger Verhältnisse in die vorhandenen anständigen Wohnungen nicht leicht aufgenommen wurden.

Indessen ist man in England energisch gegen jene Mißstände eingeschritten, wenn auch die englische Gesetzgebung das Übel nicht mit der Wurzel ausrotten konnte. Wenigstens sind alle Berichtersteller darüber einig, dafs in den großen

Städten Englands die Wohnungsnot nicht so schrecklich ist als in Deutschland. „Löcher wie die sogenannten Klappen und Nachtherbergen Berlins gibt es in England schwerlich noch,“ sagt Sander in seinem Handbuch der öffentlichen Gesundheitspflege.¹⁾ In Übereinstimmung damit stehen folgende Thatsachen:

Es entfallen²⁾ in den europäischen Großstädten auf ein Haus

Stadt	ungefähr 8 Bewohner
in London	
„ Berlin	32
„ Paris	35
„ Petersburg	52
„ Wien	55

Die Sterblichkeitsziffer auf 1000 Einwohner beträgt

Stadt	durchschnittlich 24
in London	
„ Berlin	25
„ Paris	28
„ Petersburg	41
„ Wien	47

Das Verhältnis der unehelichen Geburten zu den ehelichen stellt sich

Stadt	auf 4 Prozent
in London	
„ Berlin	16
„ Petersburg	20
„ Paris	26
„ Wien	51

Auf die Kosten der Wohnung rechnet man von dem Einkommen

Stadt	in London ungefähr $\frac{1}{20}$ — $\frac{1}{6}$
„ Berlin	$\frac{1}{5}$ — $\frac{1}{4}$
„ Paris	$\frac{1}{4}$
„ Wien	$\frac{1}{4}$ — $\frac{1}{3}$

Was nun die Beschaffenheit der Arbeiterwohnungen im einzelnen betrifft, so erhalten wir zwar durch die Statistik keinen direkten Aufschluss über die Zustände derselben. In Ermangelung fester Ermittlungen muß man sich nach anderen Merkmalen umsehen; unter denselben bietet sich als ein besonders brauchbares die Unterscheidung der Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer oder nach der gezahlten Miete. Von diesen zwei Wegen verdient der erstere den Vorzug, da die Mietklassen nur willkürlich abgegrenzt werden könnten und die Mieten im einzelnen konkreten Fall auch veränderlich sind, während die Zahl der heizbaren Zimmer fast für jede Wohnung dauernd feststeht, auch die Unterscheidungsklassen mit 1, 2, 3, 4 u. s. w. heizbaren Zimmern gegeben sind.

In Band 30 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik ist eine

¹⁾ Sander, Handbuch der öffentlichen Gesundheitspflege (1877), S. 152.

²⁾ Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform, S. 9.

sehr schätzbare Zusammenstellung der ziffermäßigen Hauptresultate der mit den Volkszählungen in mehreren deutschen Großstädten bisher verbundenen Aufnahmen über die Grundstücke, Gebäude und Wohnungen enthalten. Die folgenden Tabellen sind von uns darnach angefertigt worden.

Tabelle I und II giebt eine Übersicht über die nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen, Tabelle I in absoluten Ziffern, Tabelle II pro mille.

Tab. I.

Städte	im Jahre	Wohnungen ohne	Wohnungen mit					
			1	2	3	4	5-7	8 und mehr
heizbare (s) Zimmer								
Berlin	1861	—	51 909	26 635	12 721	5 400	5 633	1 702
	1864	3 558	62 874	33 221	15 477	6 286	6 549	1 823
	1867	2 265	74 972	39 440	17 543	7 795	8 422	2 404
	1871	4 597	93 481	42 285	18 088	8 265	8 959	2 484
	1875	5 239	109 115	53 689	22 010	9 831	11 472	3 198
	1880	3 230	127 509	67 901	27 273	11 929	14 318	3 769
Hamburg . . .	1867	—	25 060	11 235	5 209	2 692	2 902	1 266
	1875	669	31 631	17 374	8 706	4 727	5 144	2 911
	1880	898	34 835	25 229	12 620	5 196	5 535	3 310
Breslau	1875	175	22 536	15 139	6 846	4 394	3 506	686
	1880	337	35 768	13 172	6 113	2 282	2 537	406
Dresden	1880	122	27 550	10 177	4 973	2 710	3 240	1 061
Leipzig	1867	2	5 538	2 718	2 138	1 235	1 400	334
	1871	2	5 821	4 344	2 636	1 501	1 620	370
	1875	—	6 903	6 373	4 519	2 658	2 674	872
	1880	15	8 127	7 765	5 696	2 966	3 013	923
Königsberg . .	1864	—	11 920	3 493	1 475	970	827	267
Frankfurt a. M.	1871	68	5 484	3 554	2 490	1 843	3 168	312
	1880	22	6 567	6 153	4 798	3 469	5 088	1 666
Stettin	1867	424	9 219	2 597	1 484	738	841	248
Chemnitz . . .	1867	—	9 358	1 433	627	398	390	109
	1871	—	10 734	1 720	711	419	453	132

Tab. II.

Städte	im Jahre	Wohnungen überhaupt	Von 1000 Wohnungen hatten						
			kein	1	2	3	4	5-7	8 und mehr
heizbare (s) Zimmer									
Berlin	1861	105 811	—	499	257	122	52	54	16
	1864	130 671	28	491	259	118	46	47	11
	1867	152 641	15	491	268	115	51	54	16
	1871	178 159	26	525	237	102	46	50	14
	1875	212 554	15	513	253	104	46	54	15
	1880	255 929	13	498	265	106	47	56	15

Städte	im Jahre	Wohnungen überhaupt	Von 1000 Wohnungen hatten						
			kein	1	2	3	4	5-7	8 und mehr
			heizbare (s) Zimmer						
Hamburg . . .	1867	48 427	—	518	232	108	56	60	26
	1875	74 253	9	427	234	117	64	69	39
	1880	88 826	10	398	284	142	59	62	37
Breslau . . .	1875	53 332	3	424	284	128	82	66	13
	1880	60 615	6	590	217	101	38	42	6
	1880	49 833	2	553	204	100	54	65	22
Dresden . . .	1867	17 090	—	386	259	149	86	97	23
	1871	19 570	—	357	267	162	92	99	23
	1875	24 604	—	288	266	188	111	111	36
Königsberg . . .	1880	28 510	1	285	272	200	104	106	32
	1864	18 952	—	629	184	78	51	44	14
	1871	17 419	4	315	204	143	105	182	47
Frankfurt a. M.	1880	27 763	1	236	222	173	125	183	60
	1867	12 905	—	706	129	63	40	46	16
	1871	14 169	—	702	135	61	38	47	17
Stettin . . .	1867	14 815	27	598	167	95	48	54	16

Über die Hälfte aller Wohnungen in Berlin, Breslau und Dresden bestanden also im Jahre 1880 (inkl. der Wohnungen ohne ein heizbares Zimmer) aus nicht mehr als einem heizbaren Zimmer. In Chemnitz (im Jahre 1871), Königsberg und Stettin war der Anteil dieser niedrigsten Wohnungskategorie noch größer, er betrug je über 60%. Andere Städte dagegen mit einer in wirtschaftlicher Beziehung besser situierten Bevölkerung wie Leipzig, Hamburg, Frankfurt a. M. weisen durch die erheblich geringere Zahl so kleiner Wohnungen günstigere Verhältnisse auf, in letztgenannter Stadt waren es im Jahre 1880 noch nicht 24%.

Was sodann die Höhenlage der Wohnungen angeht, so sind als zu Wohnungszwecken durchaus ungeeignet die Dach- und Kellerwohnungen zu bezeichnen; die Kellerwohnungen wegen ihrer Lage unter der Straßensfläche und der dadurch hervorgerufenen Feuchtigkeit und wegen des Mangels an Luft und Licht; die Dachwohnungen wegen ihrer der Witterung ausgesetzten Lage. Die Dach- und Kellerwohnungen machen in vielen Städten einen großen Teil aller Wohnungen aus, die Verteilung der Wohnungen auf die Stockwerke hat sich sogar stetig verschlechtert, wie sich aus Tabelle III und IV ergibt.

Tab. III.

Städte	im Jahre	Wohnungen überhaupt	Keller (Souterrain)	Erdgeschloß (Parterre)	Zwischenstock (Entresol)	Stock (Etage)				Dachraum
						I.	II.	III.	IV. u. s. w.	
						Berlin . . .	1861	105 811	9 654	
	1864	130 671	11 985	26 926	923	30 699	28 403	21 784	7 260	—
	1867	152 641	14 292	29 245	949	35 607	33 743	27 558	11 242	—
	1871	178 159	19 240	33 496	1 157	40 435	37 489	31 565	14 777	—
	1875	212 554	21 639	33 276	3 626	43 997	43 795	33 014	20 164	5 968
	1880	255 929	23 289	37 442	3 666	49 955	50 332	46 427	31 352	10 416
Hamburg . . .	1867	43 427	2 836	10 772	36	11 016	10 005	6 349	1 878	—
	1875	74 253	4 439	17 653	73	16 887	14 124	8 828	3 069	—
	1880	88 826	5 747	18 199	109	19 021	17 489	11 883	4 928	—
Breslau . . .	1875	53 332	2 611	10 542	13 390	—	12 272	9 788	4 555	—
	1880	60 615	2 492	8 013	16 888	—	13 449	11 360	6 388	1 019
Dresden . . .	1875	43 440	1 650	7 936	59	9 664	7 792	5 618	2 765	7 956
	1880	49 833	1 464	7 364	89	10 633	10 093	9 245	8 450	13 998
Leipzig . . .	1867	17 090	200	2 096	50	3 540	3 885	3 092	1 502	—
	1880	28 510	575	4 476	152	6 739	6 735	5 838	3 847	—
Königsberg . . .	1864	18 952	531	8 667	62	6 044	2 891	704	53	—
Frankfurt a. M.	1867	14 315	4	2 267	50	4 619	3 922	2 136	232	—
	1871	17 419	20	2 806	48	5 290	4 674	2 815	357	—
	1875	20 236	36	3 140	71	5 739	5 396	3 512	649	—
	1880	27 763	39	4 823	80	7 317	7 035	4 901	1 201	—
Chemnitz . . .	1867	12 905	12	2 610	28	4 264	3 076	1 897	413	—
	1871	14 169	18	2 818	41	4 674	3 536	2 416	666	—

Tab. IV.

Städte	im Jahre	Von 1000 Wohnungen sind gelegen im							
		Keller	Erdgeschloß	Zwischenstock	I.	II.	III.	IV. u. s. w.	Dachraum
					Stock				
Berlin	1861	92	230	8	262	222	150	36	
	1864	94	205	7	285	221	170	57	
	1867	94	192	6	233	221	180	74	
	1871	108	189	6	227	210	177	83	
	1875	102	157	17	207	206	178	95 28	
Hamburg	1880	91	146	15	195	196	181	163	
	1867	58	223	1	228	207	131	39	
	1875	60	238	1	227	190	119	41	
Breslau	1880	65	204	1	214	197	134	55	
	1875	49	198	—	251	230	183	85	
	1880	41	132	—	279	222	187	122	
Dresden	1875	38	183	1	223	179	129	247	
	1880	29	148	2	214	203	186	170 —	
	1867	14	146	5	246	270	215	104	
Leipzig	1880	20	157	5	236	236	205	135	

Städte	im Jahre	Von 1000 Wohnungen sind gelegen im						
		Keller	Erdgeschoss	Zwischenstock	I.	II.	III.	IV. u. s. w.
Königsberg	1864	28	457	3	319	153	37	3
	1867	—	158	4	323	274	149	16
	1871	1	161	3	304	263	162	20
	1875	2	155	4	286	267	174	32
Frankfurt a. M.	1880	1	174	3	282	253	177	43
	1867	1	212	2	347	250	154	34
	1871	1	199	3	330	249	171	47
	1880	—	—	—	—	—	—	—

Es ist darnach der Anteil der besseren Stockwerke (Parterre, erste und zweite Etage) zurückgegangen, derjenige in ungünstiger und unbequemer Lage (dritte und vierte Etage) gestiegen.

Bezüglich der Kellerwohnungen liegen aus Berlin für das Jahr 1880 noch Detailangaben¹⁾ vor über die Zimmerhöhe und die Lage zum Straßenniveau, zwei Faktoren, die auf die Wohnbarkeit von integrierendem Einfluß sind:

Von 443 Kellern (mit 1597 Bewohnern) ohne heizbares Zimmer hatten 9 eine Zimmerhöhe von unter 2 m, 51 eine solche von 2—2 $\frac{1}{4}$ m; von den 14327 Wohnkellern mit 58510 Menschen, welche alle nur über 1 heizbares Zimmer verfügten, waren 283, deren Zimmer unter 2 m Höhe blieben; 1404 hatten 2—2 $\frac{1}{4}$ m Zimmerhöhe, 3500 2 $\frac{1}{4}$ —2 $\frac{1}{2}$ m u. s. w.; überhaupt waren unter allen 23 289 Wohnkellern 442 mit 1886 Menschen, deren Zimmerhöhe unter 2 m betrug; 2075 Wohnkeller mit 8848 Bewohnern hatten Zimmer von 2—2 $\frac{1}{4}$ m Höhe; 5673 Wohnkeller mit 24722 hatten Zimmer von nur 2 $\frac{1}{4}$ —2 $\frac{1}{2}$ m Höhe. Wenn der § 88 der Bauordnung dagegen bestimmt, daß alle zum täglichen Aufenthalt von Menschen bestimmten Wohnräume im Minimum 2,5 m lichte Höhe haben sollen, so würde, wenn diese Bestimmung strikte durchgeführt wäre, eine erhebliche Zahl von Wohnkellern als solche von selbst verschwinden müssen, ebenso eine größere Zahl von Entresolwohnungen, die der eben erwähnten Vorschrift gleichfalls nicht entsprechen.

Noch schlimmer als die geringe Zimmerhöhe ist aber nach dem Berliner Bericht die tiefe Lage der Keller unter dem Straßenniveau: von den 443 Wohnkellern ohne heizbare Zimmer lag nämlich nur bei 59 oder 13,3% der Fußboden weniger als 1 m unter der Straßensfläche; bei 58 oder 13,2% lag er 1—1 $\frac{1}{4}$ m, bei 170 oder 38,4% schon 1 $\frac{1}{4}$ —1 $\frac{1}{2}$ m, bei 88 oder 19,8% 1 $\frac{1}{2}$ —1 $\frac{3}{4}$ m, bei 42 oder 9,4% 1 $\frac{3}{4}$ —2 m und bei 26 oder 5,9% sogar über 2 m unter dem Straßenniveau.

Dazu kommt noch, daß die gleichzeitige gewerbliche Benutzung der Kellerwohnungen — ein Übelstand, der sich überhaupt vielfach in den kleinen Wohnungen findet — große Nachteile in sanitärer Hinsicht mit sich bringt.

¹⁾ Siehe die Darstellung von G. Berthold „die Wohnverhältnisse in Berlin, insbesondere der ärmeren Klassen“, in S. d. V. f. S. Band 31 S. 215.

Die Zählung von 1880 ergab, daß in den 3230 Wohnungen ohne heizbares Zimmer, die überhaupt aus 3699 Zimmern bestanden, 420 Zimmer gewerblich benutzt wurden; in den 127509 Wohnungen mit 1 heizbaren und überhaupt 164745 Zimmern wurden 16130 Zimmer geschäftlich benutzt, ferner in den 67901 Wohnungen mit 2 heizbaren und überhaupt 149925 Zimmern wurden 14587 geschäftlich benutzt.

Im ganzen wurden von je 1000 Wohnungen im Jahr 1867 214, 1871 212, 1875 166 und 1880 154 Wohnungen geschäftlich benutzt; indessen ist bei dieser Abnahme nicht zu übersehen, daß die Aussonderung der gewerblich benutzten Räume von den Wohnräumen immer mehr zugenommen hat. Analog hiermit ist der Promillesatz der Einwohner für die Wohnungen mit gewerblicher Benutzung gesunken von 214 im Jahr 1867 auf 202 im Jahr 1871, dann von 177 im Jahr 1875 bis auf 161 im Jahr 1880; ebenso ist die durchschnittliche Einwohnerzahl einer solchen Wohnung von 4,91 auf 4,90; 4,70 bis auf 4,45 herabgegangen.

Aus Breslau wird geschrieben:¹⁾ „Die Kellerwohnungen leiden noch besonders unter den eigentümlichen Boden- und Grundwasserverhältnissen: die innere Stadt und die Vorstädte des rechten Oderufers stehen auf porösem Alluvium; in den südlichen Gebieten dagegen lagern dicht unter der Humusdecke undurchlassende Letteschichten, welche sich, der Gestaltung der Oberfläche folgend, von Süden nach Norden allmählich senken. Die atmosphärischen Niederschläge, unfähig, in das tiefere Erdsreich einzudringen oder zu verdunsten, stagnieren daher und sickern unterirdisch nach Norden hinunter bis in den Stadtgraben. Die Vorstädte links der Oder stehen infolge dessen zum größten Teil auf sumpfigem Boden und speziell von der Schweidnitzer Vorstadt bleibt nur eine ganz kleine, am meisten nördlich gelegene Zone trocken. In dem übrigen, alluvialen Terrain steht das Grundwasser unter der Herrschaft der Oder resp. Ohle, und überflutet bei jedem Hochwasser die Kellersohlen der Oder- und der Sandvorstadt. Die ungemein hohe Spannung und das starke Gefälle der Oder üben in dieser Beziehung anscheinend einen ungünstigen Einfluß. Am tiefsten hält sich das Grundwasser in der inneren Stadt, deren Keller auch von alters her durch ihre Trockenheit berühmt waren, ebendeshalb aber auch fast nur gewerblichen Zwecken dienen. In der Ohlauer Vorstadt endlich herrscht noch der besondere Übelstand, daß ein Teil der neuen Schwemmkanäle anscheinend nicht breit und tief genug angelegt ist, infolge dessen bei plötzlichen starken Regengüssen auszutreten und die Souterrains buchstäblich unter Wasser zu setzen pflegt.“

Zu der ungesunden Beschaffenheit dieser Keller- und Dachwohnungen kommt noch hinzu, daß in ihnen in allen größeren Städten die ärmere Bevölkerung zusammengeschart ist, wie aus Tabelle V und VI ersichtlich ist.

¹⁾ Siehe die Darstellung von P. Honigmann, die Wohnungsverhältnisse in Breslau, S. d. V. f. S. Bd. 31 S. 281.

Tab. V.

Städte	im Jahre	Bevölkerung der Wohnungen im					IV. n. s. w.	Dachraum
		Keller	Erdgeschoss	Zwischenstock	I.	II.		
Berlin	1861	48 826	119 840	3 002	133 883	112 080	76 975	18 437
	1864	55 942	139 464	3 233	141 549	129 838	99 181	31 699
	1867	62 374	133 402	3 173	160 053	148 991	119 498	46 999
	1871	85 840	155 196	4 122	180 540	166 872	139 684	62 997
	1875	95 908	148 596	14 531	195 386	193 044	168 028	86 164
Hamburg	1880	100 271	161 740	15 015	214 067	214 187	197 043	128 941
	1867	12 311	48 903	134	43 006	40 151	26 855	7 911
	1875	19 713	80 283	326	68 960	59 440	39 854	13 852
	1880	24 891	79 826	420	75 668	71 978	51 218	21 888
	1875	10 607	45 044	—	59 386	53 787	41 581	17 883
Breslau	1880	10 010	33 466	280	73 999	58 268	49 454	25 167
	1875	6 372	39 486	356	43 291	38 904	36 344	12 345
Dresden	1880	5 546	30 086	370	16 813	18 790	15 945	3 632
	1867	850	9 819	270	16 813	18 790	15 945	31 859
Leipzig	1875	2 856	21 899	454	29 452	28 339	25 443	8 025
	1880	2 479	21 816	883	33 578	33 280	30 239	16 236
Frankfurt a. M.	1871	74	13 413	281	26 564	22 239	12 575	20 773
	1875	135	14 700	363	29 047	25 089	15 893	1 818
Stettin	1880	154	22 143	465	37 012	32 362	22 177	2 280
	1867	3 750	20 247	—	19 187	13 875	9 933	4 800
Chemnitz	1867	46	12 716	162	20 848	13 665	8 328	5 380
	1871	121	14 541	251	22 150	15 976	10 886	1 616

Tab. VI.

Städte	im Jahre	Von 1000 Einwohnern wohnten im							Dachraum
		Keller	Erdgeschoss	Zwischenstock	I.	II.	III.	IV. u. s. w.	
					Stock				
Berlin	1861	95	233	6	261	219	150	86	
	1864	94	219	5	239	220	168	54	
	1867	92	198	5	237	221	177	70	
	1871	108	195	5	227	210	176	79	
	1875	102	158	15	208	205	179	116	
Hamburg	1880	92	148	14	196	196	181	155	
	1867	57	224	1	197	184	123	37	
	1875	57	281	1	199	172	114	40	
	1880	61	194	—	187	178	127	54	
Breslau	1875	46	197	—	259	230	181	78	
	1880	38	128	—	294	224	190	97	
Dresden	1875	32	199	1	239	179	127	223	
	1880	27	147	2	211	190	177	168	
Leipzig	1867	12	139	4	238	266	226	114	
	1875	23	168	4	231	223	200	127	
	1880	17	151	6	233	231	209	145	
Königsberg	1864	30	488	8	300	142	35	2	
	1871	1	147	8	292	245	189	14	
Frankfurt a. M.	1875	1	148	4	292	252	155	23	
	1880	1	167	4	290	244	163	36	
	1867	1	222	3	368	238	145	28	
Chemnitz	1871	2	218	4	332	240	163	41	

Weiter ist von großem Einfluß auf die Gesundheit der Wohnenden der Umstand, ob die Bewohner nur auf die Luft und das Licht eines Hofes angewiesen sind oder ob sie direkten Anteil an den die Straßen entlang ziehenden Luftströmungen haben. Man hat dieses Verhältnis früher dadurch zu messen gesucht, daß man die Wohnungen in „Vorderhäusern“ von solchen in „Hinterhäusern“ oder „Neben- und Seitengebäuden“ unterschied. Dieser Unterschied ist aber in modernen Großstädten nicht durchführbar, da es jetzt sehr viele Wohnungen gibt, welche teilweise in Vorderhäusern, teilweise in einem anderen Gebäudeteil desselben Grundstücks liegen. Man geht deshalb jetzt für die Unterscheidung auf ein zuverlässigeres Moment zurück, und das findet sich in der Lage der Fenster. Ob ein Fenster nach dem Hof, ob nach der Straße oder sonst wohin blickt, ist in den allerseltensten Fällen zweifelhaft. Leider stehen uns nur aus 2 Städten (Leipzig, Breslau) derartige statistische Aufnahmen zu Gebot: In Leipzig lagen 1875 die Fenster von 43 086 oder 45,2% Zimmer nach dem Hofe und 29 902 oder 24,6% Personen hielten sich in solchen Wohnungen auf, deren sämtliche Fenster

nach dem Hofe führten. Im Jahre 1880 lagen 7233 oder 25,8% der Wohnungen mit 20512 Zimmer und 33426 Bewohnern oder 23,1% der Haushaltungsbevölkerung ausschließlich nach dem Hofe. In Leipzig ist der vierte Teil der Gesamtbevölkerung mit Luft und Licht ausschließlich auf die Höfe angewiesen, während über die Hälfte der Bevölkerung mit einem Teil der Wohnungen Hoflage hat und nur $\frac{1}{4}$ sich ausschließlich besserer Lagen — nach Straßen oder Gärten — erfreut. Für Breslau ergibt sich folgende Verschiebung für die Jahre 1875—80:

	Wohnungen		Bewohner	
	abs.	%	abs.	%
Vorderwohnungen 1875	31 306	58,7	140 738	61,4
1880	36 375	60,0	163 447	62,7
Hinterwohnungen 1875	22 026	41,3	88 475	38,6
1880	24 240	40,0	97 135	37,8

Die Vorderwohnungen haben um 5069 oder 16%, die Hinterwohnungen um 2214 oder 10% und ihre Bewohner genau in dem gleichen Verhältnis zugenommen. Die Hinterwohnungen bilden $\frac{1}{5}$, die Vorderwohnungen $\frac{3}{5}$ aller Wohnungen.

Wenn es auch zahlreiche gute und gesunde Hinter-, z. B. Gartenwohnungen geben mag und jedenfalls auch unter den Vorderwohnungen viele schlechte und ungesunde vorkommen, so müssen doch im allgemeinen die Hinterwohnungen als die ungünstigere Wohnungsart angesehen werden. Auch die Ausstattung der Wohnungen bietet einen Anhaltspunkt zur Beurteilung derselben. Es ist aber dieser Punkt von der Statistik noch nicht in genügendem Maße berücksichtigt worden. Die Leipziger Wohnungsstatistik vom 1. Dezember 1880 hat sich in großer Ausführlichkeit auch mit der Ausstattung der Wohnungen — Nebenräume, Gas- und Wasseranlagen und Hausgärten — beschäftigt. Die Ergebnisse sind in den Mitteilungen des statistischen Amtes, Heft XV, S. 56 veröffentlicht worden. Wir wollen hier (Tab. VII) nur die summarischen Hauptergebnisse mitteilen. (S. d. V. f. S. Bd. 31, S. 326.)

Tab. VII.

Von den 28510 überhaupt vorhandenen Wohnungen des Jahres 1880 hatten

	Wohnungen
heizbare Zimmer	28 494
nicht heizbare Zimmer	23 034
heizbare und nicht heizbare Zimmer	23 034

	Wohnungen
Küchen	25 682
heizbare Korridore	797
Badezimmer	958
Keller	22 629
Bodenräume	14 876
Waschküchen	2 247
Sonstige Wirtschaftsräume	5 799
Hausgärten	2 312
Gasleitung	3 143
Wasserleitung	20 208

Die Wohnungen hatten

	1880:	1885:
heizbare Zimmer	78 791	92 602
nicht heizbare Zimmer	36 020	36 550
Küchen	25 994	29 851
Andere Räume	48 972	32 341

Es läßt sich die Zahl der „andern Räume“, weil sie im einzelnen auf vielfach abweichenden Auffassungen beruht, nicht ganz zuverlässig angeben; immerhin ist aus der geringen Vermehrung der nicht heizbaren Zimmer gegenüber der großen Vermehrung der heizbaren Zimmer das Bestreben zu erkennen, bei Neubauten möglichst alle Räume als „heizbare Zimmer“ einzurichten oder in älteren Häusern nicht heizbare Zimmer in heizbare zu verwandeln, um aus den Wohnungen möglichst hohe Mieten herauszuschlagen. Diese intensive Ausnutzung der Wohnräume kann keineswegs als ein Vorteil betrachtet werden.

Zur Steigerung dieser Art von Wohnungsnot trägt noch der Umstand bei, daß die Hausbesitzer selbst in vielen Fällen um die Erhaltung des Hauses in einem ordentlichen Zustande sich wenig kümmern. Besonders häufig sind die Klagen über die schlechte Anlage der Aborte.

Zieht man alle diese und andere Mißstände, welche wir wegen ihrer Mannigfaltigkeit nicht aufzählen können und welche zudem jedem aus eigener Anschauung bekannt sind, in Betracht, so wird kaum geleugnet werden können, daß auch heutzutage noch viele Städte solche Mißstände aufweisen, wie sie Huber in seinem Bericht an den Kongress deutscher Volkswirte von 1865 schildert: „Unsere Leser wissen, daß in den zivilisiertesten Ländern der

Christenheit Tausende von Familien auf Wohnungen angewiesen sind, worin ein halbwegs gewissenhafter oder auch nur seinen Vorteil verstehender Viehbesitzer sein Vieh nicht halten möchte, — Wohnungen, worin die Pflege der ersten sittlichen und leiblichen Grundlagen würdiger, gesunder, wohlthuernder, menschlicher, geschweige denn christlicher Lebenshaltung kaum möglich ist ohne Wunder oder Heroismus der Heiligkeit.“

Das Traurigste und Bedauerlichste dabei ist, dafs, je schlechter die Häuser in Baulichem sind, desto enger die Menschen sich darinnen zusammendrängen.

Wir kommen damit zur zweiten Frage: Inwiefern wird die Wohnungsnot veranlafst durch die geringe Zahl von Wohnungen?

2. Der Mangel an Wohnungen.

Wie schon oben bemerkt, hat die Vervollkommnung der Verkehrsmittel, die Einführung der Gewerbefreiheit und anderes die Konzentrierung der Industrie in den Städten begünstigt; in dieselben strömte jetzt auch die auf den Erwerb aus ihrer Hände Arbeit angewiesene Bevölkerung wegen der günstigen Aussichten auf Gelderwerb in den Fabriken, nicht zum mindesten auch wegen des teils wirklichen, teils nur geträumten höheren Genufslebens in den Städten. Trat nun der verstärkten Nachfrage auch ein in demselben Verhältnis stärkeres Angebot gegenüber? Gerade das Gegenteil war der Fall. Denn durch die Errichtung vieler Fabriken und Magazine, durch die Ausführung mancher öffentlicher Anstalten, wie Eisenbahnen u. s. w. wurde der unbebaute Grund und Boden in den Städten immer kleiner; zugleich empfanden die Kommunen das Bedürfnis, durch Anlegung neuer Strafsen, wozu in erster Linie Häuserniederlegungen erforderlich waren, der Stadt ein hübscheres Aussehen zu geben, um dadurch den Zuzug auch der reicheren Elemente der Bevölkerung zu veranlassen. So war es einesteils der Bauspekulation thatsächlich erschwert, der Nachfrage nach kleinen Wohnungen nachzukommen, andernteils wandte sie sich selbst mit Vorliebe der Herstellung gröfserer Wohnungen zu. Die Gründe hierfür liegen zunächst in der Abneigung der Kapitalisten gegen den Ankauf von Miethäusern mit einer grofsen Anzahl von kleinen Wohnungen, da das Einziehen kleiner Mietbeträge viel gröfsere Mühe, öfters auch wegen Zahlungsunfähigkeit der Bewohner Verluste verursacht. Auch wird behauptet, die Häuser mit kleinen Wohnungen

seien von geringerer Rentabilität im Vergleich zu Häusern mit mittleren bzw. grofsen Wohnungen, wobei allerdings oft nicht beachtet wird, dafs von letzteren durchschnittlich ein gröfserer Betrag der Miete durch Leerstehen ausfällt als bei ersteren. Als weiterer Grund, warum die aus Spekulation Bauenden die Häuser mit kleinen Wohnungen aufser Acht lassen, ist anzuführen, dafs Bauplätze für Gebäude mit kleinen Wohnungen nicht billig zu haben sind und auch die Herstellungskosten solcher Gebäude wegen der baupolizeilichen Vorschriften nicht so wesentlich niedriger sind als die für Häuser mit mittleren und teureren Wohnungen. Es ist nicht zu leugnen, dafs die höheren Anforderungen an die bauliche Beschaffenheit der Häuser, die Belastung der Neubauten mit den Strafsenbeiträgen, den Kosten der Kanalisation wie der Wasserleitung das Bauen erheblich verteuert, die Bauspekulation erschwert und bei der Gleichheit der Handhabung für die verschiedenen Gebäudearten die Herstellung von Arbeiterwohnungen unverhältnismäfsig belastet haben.

Ganz besondere Beachtung verdient der erstere Punkt, der Preis der Bauplätze. Es ist einleuchtend, dafs mit der zunehmenden Nachfrage nach Wohnungen auch die Preise der Bauplätze eine Erhöhung erfahren muften und zwar nicht nur im Zentrum der Stadt, sondern auch an der Peripherie derselben, da infolge der neuangeführten Strafsenlinien das in dieselben fallende Terrain in seinem Werte stieg. Wo nun die Baustellen sehr teuer sind, da sucht man vor allem den zur freien Verfügung stehenden Vertikalraum bereits gebauter, niedriger und weitangelegter Häuser durch Einbauung von Kellerwohnungen, Stockwerksaufsetzung, Zubauung der Höfe u. s. w. vollständiger auszunutzen. So tritt dann der Fall ein, dafs die Menschen in 5, 6, 7 und mehr Schichten übereinander leben. Dann erst werden Häuser auf neuem Baugrund aufgeführt und zwar gleichfalls unter vorteilhaftester Ausnutzung desselben für eine möglichst grofse Zahl von Wohnungen. So erklärt der Baustellenpreis den Anblick der Strafsen, Häuser und Höfe in den Grofsstädten. Es gewinnt diese Erscheinung geradezu den Charakter eines „Monopols“, und wie das Monopol im allgemeinen leicht zum Nachteil der Gesamtheit ausgenutzt wird, so kann und wird auch in der Regel das Baustellenmonopol zum Baustellenwucher werden. Ohne Baustelle kann kein neues Gebäude errichtet werden, ohne dieses aber ist keine hinlängliche Zahl von Wohnungen möglich; die Nachfrage nach Wohnungen nimmt stetig zu, während die Zahl

der Baustellen in einer Stadt beschränkt ist, und deshalb steigen dieselben hoch im Preise.

Das Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage läßt sich durch eine Statistik der leerstehenden Wohnungen genau beobachten, nur ist dabei zu beachten, daß in größeren Städten leerstehende Wohnungen auch in Zeiten der größten Wohnungsnot vorhanden sind, wie dies in Berlin 1873 bei der damals grassierenden Wohnungsnot der Fall war. Da nicht in allen Fällen Wohnungen gleicher Größe, Lage u. s. w. gesucht werden, wird es stets vorkommen, daß Wohnungen zur Verfügung stehen, die für keinen der zahlreichen Mieter passen. Ferner finden die Wohnungswechsel gewöhnlich nicht sämtlich an ein und demselben Termine statt. Auch aus diesem Grunde ist das Vorhandensein eines gewissen Vorrats an leerstehenden Wohnungen das Natürliche, und man wird kaum aus diesem Vorhandensein auf ein Überwiegen des Angebots schließen können. Wenn wir diese Bemerkung dem statistischen Material (Tab. VIII) vorausschicken, so wird dasselbe sogleich in das rechte Licht gerückt.

Tab. VIII.

Städte	im Jahre	Benutzte resp. vermietete Gelasse		Leerstehende Gelasse		Summe aller Gelasse	Unter 1000 Gelassen			
							benutzte		leerstehende	
		zu Wohnzwecken	nur zu gewerblichen Zwecken	zu Wohnzwecken	nur zu gewerblichen Zwecken		zu Wohnzwecken	nur zu gewerblichen Zwecken	zu Wohnzwecken	nur zu gewerblichen Zwecken
Berlin.	1875	212 864	28 215	10 132	1 880	253 091	841	112	40	7
	1880	258 251	41 969	18 678	3 760	315 658	812	133	43	12
Hamburg	1867	56 863	5 796	1 749	—	64 408	883	90	27	—
	1875	74 253	8 700	1 485	—	84 438	879	103	18	—
	1880	88 826	10 348	7 298	—	106 470	884	97	69	—
Breslau	1880	60 656	10 977	4 884	1 073	77 740	782	141	62	14
Leipzig	1880	28 550	10 167	843	1 116	40 676	702	250	21	27
Dresden	1880	49 893	—	2 278	—	—	—	—	—	—

In Hamburg verminderte sich die Anzahl der leerstehenden Gelasse von den Jahren 1867—1873. In den Jahren 1872—73 sank dieselbe unter 1% herab und kennzeichnete die damals sehr fühlbare Wohnungsnot. Von da ab stieg sie allmählich und erreichte im Jahre 1880 eine für die Grundeigentumsverhältnisse ziemlich

bedenkliche Höhe von nahezu 7%. In diesem Prozentsatze sind die Gelasse enthalten, welche wegen baulicher Änderungen zur Zeit der Aufnahme unbenutzt waren; bei Beurteilung der Größe des Angebots auf dem Wohnungsmarkt sind also derartige Faktoren zu berücksichtigen.

In Berlin haben in den Jahren 1881—86 die leerstehenden Wohnungen mit Ausnahme von Neu-Köln, dem Friedrichswerder und der unteren Friedrichsvorstadt, in allen Stadtteilen, besonders stark in den peripherischen, abgenommen. Bei Vergleichung der Zunahme der Wohnungen an sich in dieser Periode mit der Bevölkerungsvermehrung ergibt sich für erstere ein Mehr von 31 486 = 11,3%, für die Bevölkerung dagegen ein Mehr von 139 588 oder 12,4%. Es ist also die Vermehrung der Wohnungen hinter der Zunahme der Bevölkerung zurückgeblieben und nur durch die größere Inanspruchnahme der leerstehenden Wohnungen, selbst wenn dieselben den Verhältnissen der Mieter nicht angepaßt waren, ist eine direkte Wohnungsnot verhindert worden.

Die Sache erhält noch ein ganz anderes Aussehen, wenn man von den Wohnungen im allgemeinen absieht und sich auf die Beobachtung der kleinen Wohnungen beschränkt, bezüglich welcher eine Wohnungsnot besonders hart empfunden wird, da es sich um Wohnungssuchende handelt, deren wirtschaftliche Verhältnisse gerade nicht besonders günstige sind. Vergleicht man deshalb die Zahl der bewohnten kleinen Wohnungen mit der Zahl der unbewohnten (wobei für die bewohnten das Material von 1880 herbeigezogen werden mußte, da dasselbe für 1885 noch nicht nach dieser Richtung bearbeitet war), so ergeben sich für Leipzig nachstehende Zahlen. (Tab. IX.)

Tab. IX.

Mietklassen	Bewohnte Wohnungen 1880	Leerstehende Wohnungen 1885
0—100 Mk.	1334 = 4,68%	19 = 4,42%
101—200 "	6200 = 21,74 "	55 = 12,79 "
201—300 "	5880 = 20,63 "	43 = 10,00 "
301—400 "	3489 = 12,24 "	25 = 5,81 "
401—500 "	3055 = 10,72 "	47 = 10,98 "
501—600 "	2251 = 7,89 "	39 = 9,07 "
601—700 "	958 = 3,86 "	31 = 7,21 "
701—800 "	1047 = 3,67 "	26 = 6,05 "

Mietklassen	Bewohnte	Leerstehende
	Wohnungen 1880	Wohnungen 1885
801— 900 Mk.	969 = 3,40 %	21 = 4,88 %
901—1000 „	508 = 1,78 „	23 = 5,35 „
1001—1500 „	1724 = 6,05 „	58 = 13,50 „
1501—2000 „	577 = 2,02 „	25 = 5,81 „
2001— 2500 „	252 = 0,88 „	11 = 2,56 „
2501—3000 „	145 = 0,51 „	3 = 0,69 „
3000—4000 „	81 = 0,28 „	2 = 0,47 „
über 4000 „	40 = 0,15 „	2 = 0,46 „

Wir sehen, daß die drei Mietklassen 101—400 Mk. zusammen in Bezug auf das Wohnungsbedürfnis mit 54,61 % in Bezug auf den Wohnungsvorrat aber nur mit 28,60 % vertreten sind! Zu demselben Ergebnis gelangt man, wenn man die Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifiziert und die bewohnten den leeren gegenüberstellt (Tab. X.).

Tab. X.

Es fanden sich am 1. Dez. 1885 Wohnungen:

Klassen, Wohnungen mit heizb. Zimmern	Bewohnte	Leere	Leere in % der Bewohnten
0	31	5	16,12
1 ohne Zubehör	524	14	2,67
1 mit Zubehör	7708	100	1,29
2	8529	81	0,94
3	7044	112	1,59
4	3616	76	2,10
5	1834	37	2,01
6	1098	37	3,48
7	653	25	3,82
8 u. mehr	1073	38	3,54

Die kleinsten Ziffern in Bezug auf die leerstehenden Wohnungen weisen diejenigen mit 1, 2 u. 3 heizbaren Zimmern auf, die höchsten die mit 6, 7 und noch mehr.

Nach beiden Methoden ergibt sich für Leipzig eine Wohnungsnot der ärmeren Klassen der Bevölkerung nach der Seite eines nicht genügenden Vorhandenseins von Wohnungen. Es werden in Leipzig weit mehr kleine Wohnungen gebraucht als vorhanden sind.

Wenn aber nicht genug kleine Wohnungen vorhanden sind, so wird sich eben die Bevölkerung auf die Weise zu helfen suchen müssen, daß sie sich mehr zusammendrängt und den vorhandenen Wohnraum möglichst ausnutzt: es tritt so eine Überfüllung der Wohnungen ein. Um diese Überfüllung in Zahlen auszudrücken, d. h. die Dichtigkeit des Wohnens zu messen, gibt es verschiedene Wege:

Erstens kann man die Zahl der in einem gewissen Raum wohnenden Menschen mit dem kubischen Inhalt dieses Raumes selbst vergleichen. Diese Methode hat den Vorzug, daß sie am deutlichsten erkennen läßt, wieviel Raum auf einen Bewohner kommt. Diese Methode ist auch deshalb von Wert, weil, wie wir später sehen werden, vom hygienischen Standpunkte aus verlangt wird, daß ein gewisser Luftraum auf eine Person kommen soll und dieser Forderung in manchen öffentlichen Anstalten (z. B. Kasernen) thatsächlich schon genügt ist.

Trotzdem diese Methode die rationellste wäre, stehen ihr doch bei der Ausführung große Schwierigkeiten entgegen. Da unsere Massenbeobachtungen meistens auf Selbstzählung des Publikums beruhen, so müßte an die Wohnungsinhaber die Aufforderung ergehen, den kubischen Inhalt ihrer Wohnungen anzugeben und dies wäre wegen der Unzuverlässigkeit der Angaben wertlos. Die Messung durch sachverständige Beamten vornehmen zu lassen, verbieten schon die damit verbundenen hohen Kosten.

Man muß sich daher nach einem andern Mittel umschaun. Ein solches böte sich in der Zurückbeziehung der Zahl der Bewohner auf die von ihnen bewohnte Fläche, wobei jedoch darauf zu achten ist, daß in der so gefundenen Verhältniszahl nicht auch die verschiedenen Schichten des Wohnens in den verschiedenen Stockwerken der Häuser berücksichtigt sind. Es kann also da, wo eine bestimmte Zahl von Personen auf einem Quadratmeter Wohnfläche wohnt, ebensowohl ein günstiges Verhältnis vorliegen, wenn diese Bewohner in mehreren hohen und luftigen Stockwerken übereinander wohnen, als auch ein ungünstiges Verhältnis, wenn die betreffenden Personen in einem Erdgeschoss oder in einer Kellerwohnung nebeneinander wohnen. Eine Messung der Fläche der einzelnen Wohnung nach der vorhin angedeuteten Weise ist aus den angeführten Gründen gleichfalls unmöglich. Die Messung wäre allein nach den einzelnen Grundstücksflächen mit Hilfe der Stadtpläne durchzuführen. Will man sich aber nicht mit summarischen Maßen begnügen, so müßte

man die bebauten Flächen von den Hof-, Garten- und Straßflächen unterscheiden, was ebenfalls seine Schwierigkeit hat.

Immerhin ist diese Art der Messung und Dichtigkeit insofern von Interesse, als sie die verschieden intensive Anhäufung der Bewohner der einzelnen Stadtteile der Häusergattungen, insbesondere der sogenannten Blocks, d. h. von allen Seiten durch Straßen begrenzten Häusergruppen erkennen läßt.

Die dritte, am leichtesten ausführbare und deshalb am meisten übliche Methode der Messung der Dichtigkeit des Wohnens besteht darin, daß man die Zahl der Bewohner auf die Zahl der Wohnräume zurückbezieht, wobei als Einheit entweder die ganze Wohnung oder die vorhandenen Räume überhaupt oder im besonderen die Zimmer oder im besonderen die heizbaren Zimmer angenommen werden können. Die Benutzung der heizbaren Zimmer ist das üblichste. Diese Methode hat große Vorteile: Sie läßt sich auf Selbstzählung gründen und ist also statistisch leicht ausführbar. Sie ermöglicht auch die sozial überaus wichtige Verbindung der Dichtigkeit mit den absoluten Größenverhältnissen. Sie läßt demnach die Unterscheidung zu, wie viel Menschen pro heizbares Zimmer in den verschiedenen Größenklassen der Wohnungen zusammengedrängt sind, z. B. in Wohnungen mit je 1 oder 2 oder 3 heizbaren Zimmern.

Nach letzterer Methode sind Tabelle XI und XII angefertigt. Tabelle XI giebt die Bevölkerungsstärke, Tabelle XII die Bevölkerungsdichtigkeit der nach der Zahl der heizbaren Zimmer klassifizierten Wohnungen an.

Tab. XI.

Städte	im Jahre	Bevölkerung in Wohnungen						
		ohne	mit 1	mit 2	mit 3	mit 4	mit 5-7	mit 8 u. mehr
		heizbare (s) Zimmer						
Berlin	1861	—	224 406	135 327	66 397	31 261	35 988	16 455
	1864	7 590	251 516	161 697	78 972	35 094	40 817	15 890
	1867	6 091	289 820	181 318	86 141	40 281	49 901	21 343
	1871	12 545	375 031	197 692	89 163	43 761	54 732	22 327
	1875	9 855	425 824	249 849	107 826	53 051	68 562	26 304
Hamburg	1880	10 051	478 052	302 322	127 346	61 017	81 783	29 323
	1867	—	91 595	51 788	27 493	15 535	19 261	12 079
	1875	2 349	120 257	80 568	44 586	25 804	31 140	29 693
	1880	3 098	130 446	112 538	61 322	28 209	33 639	29 263
	1875	326	80 163	65 503	32 366	22 209	21 933	5 963
Breslau	1875	—	137 268	58 062	30 667	13 062	16 808	3 550
	1880	1 165	137 268	58 062	30 667	13 062	16 808	3 550

Städte	im Jahre	Bevölkerung in Wohnungen						
		ohne	mit 1	mit 2	mit 3	mit 4	mit 5-7	mit 8 u. mehr
		heizbare (s) Zimmer						
Dresden	1880	273	98 930	44 820	22 364	13 077	17 708	7 699
	1867	2	21 839	18 399	11 703	7 094	9 054	2 421
	1871	3	23 804	22 347	15 019	9 034	10 591	2 796
	1875	—	25 985	31 351	24 426	15 470	17 225	6 718
Königsberg	1880	36	81 224	59 396	30 772	16 989	18 885	6 871
	1864	—	53 048	17 124	8 224	6 426	7 008	2 816
	1871	136	19 792	17 246	13 710	10 520	19 267	10 201
	1880	53	22 930	26 385	23 208	18 244	23 825	12 699
Chemnitz	1867	—	40 496	7 394	3 603	2 294	2 658	936
	1871	—	46 806	9 000	4 050	2 534	3 191	1 121

Tab. XII.

Städte	im Jahre	Es kommen durchschnittlich Bewohner auf 1 Wohnung mit						
		0	1	2	3	4	5-7	8 und mehr
		heizbare (s) Zimmer						
Berlin	1861	—	4,8	5,1	5,2	5,8	6,5	10,0
	1864	—	4,0	4,9	5,1	5,6	6,2	8,7
	1867	3,7	4,8	4,6	5,9	5,1	6,0	9,8
	1871	2,7	4,0	4,7	4,9	5,3	6,1	9,0
	1875	3,0	3,9	4,6	4,8	5,4	5,9	8,2
Hamburg	1880	3,1	3,7	4,5	4,7	5,4	5,7	7,1
	1867	—	3,7	4,6	5,3	5,8	6,6	9,5
	1875	3,5	3,8	4,6	5,1	5,5	6,1	10,2
	1880	3,5	3,7	4,5	4,9	5,3	6,1	8,8
	1875	—	3,5	4,4	4,7	5,2	6,6	9,9
Breslau	1880	3,5	3,8	4,4	5,0	5,7	6,6	8,7
	1875	—	3,5	4,4	4,7	5,2	6,6	9,9
Dresden	1880	2,2	3,6	4,4	4,5	4,8	5,5	7,3
	1867	—	3,9	4,9	5,5	5,8	6,5	7,3
Leipzig	1871	1,5	4,0	5,1	5,7	6,0	6,5	7,2
	1875	—	3,7	4,9	5,4	5,8	6,4	7,7
	1880	2,4	3,8	5,1	5,4	5,7	6,2	7,4
	1864	—	4,5	4,9	5,6	6,6	8,5	10,5
	1871	2,0	3,6	4,9	5,5	5,7	6,1	12,6
Chemnitz	1880	2,4	3,5	4,3	4,8	5,3	5,7	7,6
	1867	—	4,3	5,2	5,8	5,8	7,0	8,6
	1871	—	4,3	5,2	5,7	6,0	7,0	8,5

Es geht aus diesen Tabellen klar hervor, daß die Bevölkerungsdichtigkeit im Verhältnis zur Größe der Zimmerzahl abnimmt, daß, je kleiner die Wohnungen sind, eine umso größere Zahl von Menschen in denselben zusammengedrängt ist. In vielen Städten ist die Dichtig-

keit in den kleinen Wohnungen mehr als 5 mal so groß als in den großen Wohnungen.

In Tabelle XIII und XIV ist die Zahl der „kleinen“ und der „überfüllten“ Wohnungen zusammengestellt. Als „kleine“ Wohnungen gelten die Wohnungen mit keinem, einem und 2 heizbaren Zimmern, als „überfüllt“ die Wohnungen mit keinem und diejenigen mit 1 heizbaren Zimmer, welche 6 und mehr Bewohner, und die Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern, welche 10 und mehr Bewohner enthalten.

Die Zahl der „kleinen“ Wohnungen ist darnach verschieden groß. Am relativ zahlreichsten sind sie in Breslau und Königsberg, weniger häufig in Frankfurt a/M. und Leipzig vertreten. Ein verhältnismäßig nicht geringer Anteil der „kleinen“ Wohnungen (von 10 bis 14 %, in Königsberg sogar 22 %) ist „überfüllt“. In Frankfurt a/M. stellt sich das Verhältnis derselben (mit nur 2—3 %) außerordentlich günstig; die überfüllten Wohnungen gehören fast ausschließlich den Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer an. Sie sind nahezu doppelt stärker bevölkert als die kleinen Wohnungen überhaupt.

Nimmt man dagegen die Überfüllung dann als vorhanden an, wenn mehr als 2 Personen in 1 heizbaren Zimmer und mehr als 4 Personen in 2 heizbaren Zimmern wohnen, so würde im Jahre 1880 in Berlin mehr als $\frac{1}{3}$ der gesamten Einwohner in überfüllten Wohnungen gewohnt haben. Bei einer Annahme der Überfüllung im Fall der Bewohnung eines heizbaren Zimmers durch 4 Bewohner würde die Zahl der überfüllten Wohnungen in Berlin immer noch 19,1 % ausmachen.

Diese Art von Wohnungsnot — Mangel an Wohnungen und daher Überfüllung der vorhandenen — ist diejenige, welche am häufigsten und beinahe überall da auftritt, wo infolge der Entwicklung der Industrie ein Zuzug von Arbeit suchenden Personen stattgefunden hat. Sie machte und macht sich besonders fühlbar in den Großstädten, weniger in den eigentlichen Industriestädten, einmal weil hier die Arbeitgeber mehr für ihre Arbeitnehmer gesorgt haben, sodann weil hier das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sich normaler gestaltet hat.

Und bei alledem keine Aussicht auf Besserung! Denn die Zahlen beweisen uns, daß die Wohnverhältnisse im allgemeinen im Begriff sind, sich zu verschlechtern und daß die Überfüllung der Wohnungen, Häuser und Grundstücke im Zunehmen ist.

Tab. XIII.

Städte	im Jahre	Wohnungen ohne heizbares Zimmer mit				Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer mit				Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern mit				Summe		Bewohner der	
		bis 5		6 und mehr		bis 5		6 und mehr		bis 9		10 und mehr		aller kleinen	der davon überfüllten	kleinen	überfüllten
		Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner	Wohnungen	Bewohner
Berlin	1861	—	—	—	—	37 648	14 361	25 287	1 388	78 644	15 599	359 738	116 700	—	—	—	—
	1864	—	—	—	—	51 188	14 759	32 135	1 096	99 148	15 835	420 808	116 871	—	—	—	—
	1867	—	—	—	—	62 573	14 664	38 530	1 910	116 677	15 674	476 729	111 880	—	—	—	—
	1875	2 886	853	87 780	21 302	72 279	21 302	41 100	1 185	140 363	22 887	585 368	122 007	—	—	—	—
	1880	2 871	359	106 012	21 497	87 780	21 335	53 689	1 135	166 043	22 823	685 328	162 492	—	—	—	—
Hamburg	1867	—	—	—	—	20 721	4 839	10 804	413	188 640	22 890	790 426	159 689	—	—	—	—
	1875	—	—	—	—	27 019	5 331	16 954	420	36 296	4 752	143 333	35 129	—	—	—	—
Breslau	1880	—	—	—	—	29 792	5 991	24 632	537	49 724	5 751	203 174	41 418	—	—	—	—
	1875	—	—	—	—	19 150	3 436	14 332	207	61 012	6 528	246 082	47 370	—	—	—	—
Dresden	1880	—	—	—	—	29 075	6 633	12 837	335	37 900	3 648	146 992	42 470	—	—	—	—
	1880	—	—	—	—	23 007	4 414	9 844	287	49 297	7 082	196 495	52 941	—	—	—	—
Leipzig	1867	—	—	—	—	4 413	1 124	3 563	156	37 672	4 711	144 023	33 808	—	—	—	—
	1871	—	—	—	—	4 889	1 232	4 144	200	9 257	1 279	40 240	9 510	—	—	—	—
Königsberg	1875	—	—	—	—	5 967	1 216	6 133	240	10 167	1 432	45 654	10 871	—	—	—	—
	1880	—	—	—	—	8 605	3 315	3 338	155	15 907	1 456	70 656	11 198	—	—	—	—
Frankfurt a. M.	1864	—	—	—	—	5 368	126	3 509	45	16 413	3 470	70 172	26 357	—	—	—	—
	1871	—	—	—	—	6 274	114	6 137	96	19 106	1 171	37 174	1 372	—	—	—	—
Stettin	1867	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1867	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Chemnitz	1867	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1871	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Tab. XIV.

Städte	im Jahre	Von 1000 Wohnungen überhaupt waren „kleine“ Wohnungen	Übervölkert sind von 1000 „kleinen“ Wohnungen				Im Durchschnitt Bewohner auf	
			ohne heizbares Zimmer	mit 1 heizbaren Zimmer	mit 2 heizbaren Zimmern	überhaupt	1 kleine Wohnung	übervölkerte Wohnung
Berlin	1861	756	—	182	17	199	4,6	7,5
	1864	778	—	149	11	180	4,2	7,3
	1867	774	—	125	8	133	4,1	7,1
	1871	788	—	151	8	159	4,2	7,2
	1875	781	2	128	7	137	4,1	7,1
	1880	776	2	108	5	115	4,0	7,0
Hamburg	1867	750	—	120	11	131	3,9	7,4
	1875	670	—	107	9	116	4,1	7,2
	1880	687	—	98	9	107	4,0	7,3
Breslau	1875	711	—	91	5	96	3,9	—
	1880	813	1	136	7	144	4,0	7,5
Dresden	1880	756	0,3	117	8	125	3,8	7,2
Leipzig	1867	645	—	121	17	138	4,3	7,4
	1871	624	—	121	20	141	4,5	7,6
	1875	554	—	92	18	110	4,3	7,4
	1880	558	—	—	—	—	4,4	—
Königsberg	1864	813	—	215	10	225	4,6	7,3
Frankfurt a. M.	1871	523	—	14	5	19	4,1	8,0
	1880	459	—	25	2	27	3,9	7,5
Chemnitz	1867	835	—	—	—	—	4,4	—
	1871	837	—	—	—	—	4,5	—
Stettin	1867	620	—	—	—	—	—	—

Wenn z. B. die Frankfurter Statistik aus den beiden That- sachen: Zunahme der heizbaren Zimmer (1871 3,18 heizbare Zimmer pro Wohnung, 1880 aber 3,39) und Rückgang der durchschnittlichen Bewohnerzahl einer Wohnung (1871 5,73 Bewohner pro Wohnung, 1875: 4,91, 1880: 4,76) eine entschiedene Besserung der sanitären Verhältnisse bezw. eine fortschreitende Erleichterung der Befriedigung des „wohlberechtigten Anspruchs auf Wohnungskomfort“ folgert, so wurde diese Thatsache im Gegenteil auf eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse zurückgeführt.¹⁾

Es wurde darauf hingewiesen, daß früher viele Wohnungen Zimmer hatten, die dauernd zu solchen Zwecken benutzt wurden,

¹⁾ Vgl. die Abhandlung von Flesch, die Wohnungsverhältnisse in Frank- furt a. M. in S. d. V. f. S., Band 30, S. 66.

für welche Heizung nicht nötig war. Da nun die Nachfrage nach Wohnungen eine grössere geworden, so war es von Wert, jedes Zimmer zu vermieten und die unheizbaren Räume, um sie gebrauchen zu können, in heizbare zu verwandeln.

Die Abnahme der unheizbaren Zimmer ist also nur ein Beweis dafür, daß die Hausbesitzer nach thunlichster Raumausnutzung strebten. Was sodann den Rückgang der durchschnittlichen Bewohnerzahl einer Wohnung betrifft, so ist einleuchtend, daß es nicht wohl möglich ist, die verschiedenen „Wohnungen“ in einer Stadt wie Frankfurt unter einen Begriff zusammenzufassen. Den grossen Woh- nungen, welche von sehr grossen oder sehr reichen, verhältnismässig viele Dienstboten haltenden Familien bewohnt werden, stehen die kleinen Wohnungen gegenüber, in welchen sich alle diejenigen zu- sammendrängen, die trotz grosser Familie eine grössere Wohnung nicht zahlen können oder, weil alleinstehend, eine grössere nicht brauchen. Aus diesen Gründen ist es natürlich, daß Wohnungen mit grosser Zimmerzahl eine relativ stärkere Bewohnungsziffer haben als kleine Wohnungen, welche besonders auch von alleinstehenden Personen, kinderlosen Eheleuten u. s. w. bewohnt sind. Man hat daraus den Schluss gezogen, daß das Sinken der für alle Wohnungen gemeinschaftlich berechneten Bewohnungsziffer nur beweise, daß die Zahl der grossen Logis abgenommen und daß die Zahl der Wohn- räume, in denen weder für Dienstboten noch für Schläfer u. s. w. Platz ist, sich vermehrt habe. Man ist demnach zur Überzeugung gekommen, daß in Frankfurt die Wohnungsverhältnisse im grossen und ganzen sich eher verschlechtert haben.

In engstem Zusammenhang mit der Frage nach den Ursachen der durch Mangel an Wohnungen veranlafsten Wohnungsnot steht die dritte: In wiefern wird die Wohnungsnot durch die hohen Preise der vorhandenen Wohnungen hervorgerufen?

3. Der hohe Mietpreis für Wohnungen.

Einem Mangel an Wohnungen geht starke Nachfrage voraus, die Höhe der Nachfrage aber bestimmt den Preis. Es werden die kleinen Wohnungen, in welchen die ärmere Bevölkerung sich zusamen- schart, nicht gerade entsprechend billiger sein, im Gegenteil werden die Preise infolge der Nachfrage unverhältnismässig in die Höhe gehen. Für die Preishöhe ist indessen nicht allein die Nachfrage im Verhältnis zum Angebot maßgebend, es wird der Preis der Woh-

nung auch durch die Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden mitbestimmt. Der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses geht vor die Sorge für Nahrung und Kleidung. Deshalb kann die Miete nur einen bestimmten Teil des Einkommens in Anspruch nehmen. Derselbe wurde für die unteren Klassen auf $\frac{1}{6}$ bis $\frac{1}{5}$ ihres Jahreseinkommens berechnet; in sehr vielen Fällen werden aber die geringer Bemittelten, besonders also die arbeitenden Klassen für diese Quote ihres Einkommens bzw. Lohnes keine ihren Ansprüchen an die Lebenshaltung entsprechende Wohnung finden, sondern müssen sich trotz der Aufwendung desselben mit ungesunden, allzu engen Wohnungen begnügen oder noch mehr — etwa bis zu $\frac{1}{4}$ — ausgeben.

Die Ursache dieser Wohnungsnot ist einmal die ungenügende Fürsorge für kleine Wohnungen, welche viele zwingt, größere Wohnungen für einen Betrag zu mieten, der nicht im Verhältnis zu ihrem Einkommen steht. Sie nehmen dann zur Erleichterung der Miete Aftermieter auf und sind damit allen Nachteilen und Gefahren, welche diese Institution mit sich bringt, ausgesetzt, insbesondere müssen sie, wenn diese nicht zahlen können, mit ihren letzten Ersparnissen und mit allem irgend entbehrlichem Mobiliar für den Mietsrückstand einstehen. Die Steigerung des Mietpreises geht aber auch Hand in Hand mit einem reißenden Steigen der Häuser- und Baustellenpreise, von dem wir oben des näheren gesprochen.

Man spricht auch oft von einem Wohnungswucher, welcher in der Ausbeutung der Notlage der Mieter bestehe. Überall da, wo die Miete außerordentlich steige, weil eine Menge Menschen sich in einer Zwangslage befinden und eben notwendig einen bestimmten Wohnraum brauchen, könne diese Steigerung, verbunden mit den Rechtsvorteilen in der Einziehung des Mietpreises, die der Vermieter hat und die eine Kapitalanlage in Häusern zu einer sichern und bequemen machen, leicht dazu führen, die Preise der Häuser selbst enorm in die Höhe zu bringen und freilich damit das Geschäft für den Vermieter unter Umständen wieder zu einem schlechteren, nur einen mäßigen Zins einbringenden zu machen. Der Wucher bleibe aber dabei doch immer bestehen, weil die Zwangslage der Wohnungsuchenden benützt werde, um sie zu Leistungen zu zwingen, die in keinem Verhältnis stehen zu dem, was ihnen geboten werde.

Es mögen, das kann gewifs nicht geleugnet werden, in einzelnen Fällen übertriebene Preise erzielt worden sein, aber von einem Wucher kann man nur da sprechen, wo wirklich nachgewiesen ist, daß auch der Gewinn aus den Wohnungen ein übertriebener ist,

wenn wirklich der Nachweis erbracht ist, daß der Wohnungsgeber einen unerlaubten Gewinn aus seinem Vermietungsgeschäft zieht. Um diesen Nachweis zu bringen, ist es nicht anders als billig, daß man sich zuvor auf den Standpunkt des Vermieters stelle. Es ist zu berücksichtigen, daß gegenwärtig das Bauen sehr teuer ist. Unter den Kosten, nach welchen sich der Preis der Häuser zunächst richtet, figurieren an erster Stelle die Grunderwerbskosten, dann kommen die Baukosten, die Beiträge, die man infolge bestehender lokaler Bauordnungen für Straßverbesserung, Wasserleitung, Kanalisation und sonstige Einrichtungen wie Beleuchtungsanlagen u. s. w. zu entrichten hat, auch die Beiträge an die Feuerversicherung und der (jedes Jahr wiederkehrende) Betrag für Reparaturen. Es müssen auch die Steuern, die an den Staat und die Gemeinde zu zahlen sind, berücksichtigt, die Verzinsung des eigenen und der Zinsfuß des aufgenommenen fremden Geldes in Betracht gezogen und endlich auch eine gewisse Risikosumme für den Fall, daß wegen Leerstehens der Wohnungen oder wegen Zahlungsunfähigkeit des Mieters Verluste eintreten, mit in die Kostenberechnung eingestellt werden.

Berücksichtigt man alle diese Umstände, so wird man in vielen Fällen, wenn auch die Mietpreise hohe sind, doch von einem Wohnungswucher nicht sprechen können. Wenn der Arbeiter einen im Verhältnis zu seinem Lohne ungebührlichen Betrag für Miete ausgeben muß, so folgt daraus nicht mit Notwendigkeit, daß die Wohnungen zu teuer sind, sondern der Grund kann auch darin liegen, daß der Arbeiter zu wenig Lohn hat. Die Wohnfrage kann auch eine Lohnfrage sein.

Fälle von Wohnungswucher kommen hauptsächlich da vor, wo der Grundeigentümer sein Grundstück Anderen zur selbständigen Verwaltung durch Aftervermietung u. s. w. überläßt, wie wir es bei Betrachtung der englischen Wohnungsverhältnisse gesehen haben.

Als eine der Hauptursachen der hohen Mietpreise kleiner Wohnungen möchten wir nicht den Wohnungswucher, sondern den Häuser- und Baustellenhandel hinstellen.

Es ist zu beachten, daß die Vermietungsweise der Wohnungen beinahe in allen größeren Städten eine andere geworden ist gegenüber früher. In älterer Zeit war das Vermietungsgeschäft in den Händen eines wohlhabenden Hausbesitzers, der sein Haus nicht ganz braucht, sondern nur einen Stock für sich in Anspruch nimmt, die übrigen aber an Leute vermietet, mit denen er fast jeden Tag persönlich in Berührung kommt. Die näheren persönlichen Beziehungen verleihen auch den

geschäftlichen einen freundlicheren Charakter. Diese alten Vermietungsgeschäfte kommen in großen Städten viel seltener vor. Ein großer Teil der Häuser ist in den Händen von Bauspekulanten und Bauunternehmern, die in erster Reihe vorteilhaft verkaufen wollen. Und da ist es leicht begreiflich, daß die Wohnungen in ihrem Mietpreise bei jedem Verkauf des Hauses um ein ganz Erhebliches steigen müssen.

Zahlenmäßige Belege für die Thatsache, daß die unteren Klassen zu viel für die Wohnung ausgeben müssen, sind schwer zu beschaffen. Die beigebrachten zeigen uns nur soviel, daß das Verhältnis der Wohnungsmiete zum Einkommen am ungünstigsten für die niedrigste Einkommensstufe, am günstigsten für die höchste ist.

Schon im Jahre 1857 hatte Dr. Engel (in der Zeitschrift des königl. sächsischen statistischen Büreaus vom selben Jahre) den Satz, daß, je geringer die Einkünfte der Familie, ein verhältnismäßig desto größerer Teil derselben für die physischen Lebensbedürfnisse aufgewendet werden muß, zunächst für die Nahrung aufgestellt und die Richtigkeit dieses Satzes bewiesen. Engel war zu dem Ergebnisse gelangt, daß für die normale Ernährung einer Durchschnittsfamilie in Anspruch genommen wird bei einem Einkommen

von 900 M.	71,48 %	des Einkommens
„ 1500 „	68,85 „	„ „
„ 2250 „	66,17 „	„ „
„ 3000 „	64 „	„ „
„ 4500 „	60,75 „	„ „
„ 6000 „	58,65 „	„ „

Ob auch andere Lebensbedürfnisse als die Nahrung demselben Gesetze unterliegen, hat Engel nicht näher untersucht; jedenfalls rechnete er das Wohnungsbedürfnis nicht dahin, da er bei Aufstellung von Normalbudgets je für eine Arbeiterfamilie, eine Familie des Mittelstandes und eine Familie des Wohlstandes im Königreich Sachsen gleichmäßig 12 % für Wohnung in Ansatz brachte.

Erst Dr. Schwabe, der verstorbene Direktor des städt. statistischen Büreaus in Berlin, hat nähere Untersuchungen in dieser Sache angestellt und gefunden, daß für das Verhältnis des Wohnungsbedürfnisses zum Gesamteinkommen dasselbe gilt, was Dr. Engel für dasjenige des Nahrungsbedürfnisses zum Gesamteinkommen aufgestellt hat. An der Hand von 14 562 Beobachtungsfällen hat Schwabe im Jahre 1867 folgendes Verhältnis von Miete und Einkommen gefunden:

Es betrug bei einem Einkommen

von 900 M.	die Miete	24,10 %	des Einkommens
„ 1500 „	„	22,41 „	„
„ 2250 „	„	20 „	„
„ 3000 „	„	27,50 „	„
„ 4500 „	„	23,39 „	„
„ 6000 „	„	20,56 „	„
„ 7500 „	„	18,87 „	„
„ 9000 „	„	17,40 „	„
„ 10500 „	„	16,25 „	„
„ 12000 „	„	15,12 „	„
„ 13500 „	„	14,25 „	„
„ 15000 „	„	13,47 „	„
„ 22500 „	„	10,77 „	„
„ 30000 „	„	9,20 „	„

Aus Tabelle XV. ist das Verhältnis der Miete zum Einkommen in den 5 Großstädten Berlin, Hamburg, Breslau, Leipzig und Dresden zu ersehen.

Tab. XV.

Einkommensstufen	Die Miete beträgt % vom Einkommen in						
	Berlin	Hamburg			Breslau	Leipzig	Dres-
	1876 (6 170 Fälle)	1868 (18 059 Fälle)	1874 (14 691 Fälle)	1882 (17 289 Fälle)	1880 (34 897 Fälle)	1875 (4 021 Fälle)	1880 (30 825 Fälle)
M.							
bis 600	—	22,8	24,2	26,5	28,7	29,9	26,8
601 „ 1200	24,7	18,8	20,9	28,5	21,0	21,2	18,4
1201 „ 1800	21,8	19,9	21,1	18,9	20,8	19,7	16,3
1801 „ 2400	21,6	20,3	20,9	19,5	19,1	20,4	15,9
2401 „ 3000	18,6	19,5	19,2	18,8	19,7	18,3	15,4
3001 „ 3600	21,8	19,6	19,0	17,9	19,8	16,9	15,3
3601 „ 4800	18,6	19,1	17,8	17,8	18,3	15,5	15,4
4801 „ 6000	17,9	18,6	17,4	18,3	18,3	15,4	14,6
6001 „ 12000	15,0	16,0	15,5	16,7	18,7	13,1	13,0
12001 „ 30000	11,7	11,5	10,8	12,2	8,9	8,4	9,9
30001 „ 60000	8,8	6,7	7,4	8,1	3,6	5,5	7,1
über 60000	3,6	3,7	3,8	3,9	3,4	1,9	3,9

Zugleich drängen sich aber auch in den billigen Wohnungen weit mehr Menschen zusammen als hineingehörten, wodurch allein schon die Preise notwendig über den Wert der Wohnungen steigen mußten.

In sehr bedauernswerter Lage befinden sich bei dieser mit Wohnungsteuerung verbundenen Wohnungsüberfüllung diejenigen der Unbemittelteren, welche eine zahlreiche Familie haben. Kleine Wohnungen werden einmal von denen gesucht, die große nicht bezahlen können, sodann aber auch von denen, die große nicht brauchen, von Alleinstehenden, kinderlosen Ehepaaren u. s. w. Letztere finden leicht ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnungen, da sie von den Vermietern stets bevorzugt werden. Anders ist es bei den Mietern mit vielen Kindern; sie sind bei den Vermietern nicht besonders beliebt. Nirgends will man sie aufnehmen oder man verlangt sehr hohe Preise. Selbst wenn sie, nach vielen Bemühungen ihrerseits und vielleicht auch seitens anderer menschenfreundlich gesinnter Leute, oder mittels einer kleinen List, indem sie die Anzahl ihrer Kinder anders als der Wahrheit gemäß angeben, sich eine Wohnung verschafft haben, so müssen sie doch bei jedem Umzugstermine gewärtig sein, daß ihnen gekündigt wird, sobald nur ein Mieter mit weniger Kindern sich findet.

Die Betrachtung dieses Mifsstandes führt uns zugleich zum vierten Punkt: Inwiefern wird die Wohnungsnot veranlaßt durch die Unsicherheit der Innehabung?

4. Der häufige Wohnungswechsel.

Die fortdauernde Bevölkerungszunahme der Großstädte hat zur Folge eine sehr große Nachfrage nach Wohnungen und es wird dadurch ein Anstoß gegeben zu dem Häuser- und Baustellenhandel: es werden die Häuser verhandelt wie eine Ware, ohne aber Waren in gewöhnlichem Sinn des Worts zu sein, indem sie an der Stelle, wo sie sind, ein „Monopol“ bilden. Geht es überhaupt an, die Wohnung, welche der Sitz der Häuslichkeit, die Grundlage des Familienlebens ist, welche dem arbeitenden Manne nach des Tages Last und Mühe Freude und Erholung gewähren soll und deshalb gleichsam mit seinem und seiner Angehörigen Wohl und Wehe verwachsen ist, schlechtweg in dieselbe Kategorie mit einer Handelsware zu stellen? Wie aber die Wohnung schon an sich eine andere Ware ist als die gewöhnliche, so ist auch ihre Preisbildung eine andere. Bei der Preisbildung der gewöhnlichen Handelsware waltet stets ein doppelter Interessenkampf ob; es steht sich gegenüber einmal das Interesse der beiden Tauschkontrahenten, für das eigene Gut möglichst viel vom Gegengut zu erhalten, sodann das Interesse der

miteinander um den Absatz resp. um den Erwerb der Ware konkurrierenden Personen. Das gegenseitige Verhältnis dieses doppelten Interessenkampfes ist nun derartig, daß der eine den anderen ganz oder teilweise ausgleicht. Diese Ausgleiche tritt nun aber nicht ein bei der Preisbildung der Monopolware, speziell der Wohnung. Hier steht der Haussepartei, welche die Preise in die Höhe zu schrauben bestrebt ist, keine Baissepartei gegenüber, welche sie wieder herunterdrückt. Es besteht zwar noch eine Konkurrenz im Angebot, aber eine beschränkte; die Offerenten, anstatt sich gegenseitig zu unterbieten, werden sich vereinigen, um die höchst möglichen Preise zu erzielen. Sie sind in diesem Fall die die Preisbildung allein Beherrschenden. Daraus geht der Zustand hervor, welchen Roscher so treffend den „Wohnungsfeudalismus“ bezeichnet: Hausherrn und Mieter stehen heutzutage vielfach nicht in dem Verhältnis wie Verkäufer und Käufer einer Ware, sondern in dem von „Herren“ und „Hörigen“ zu einander.

Wir glauben damit nicht mit dem oben über den Wohnungswucher Gesagten in Widerspruch zu kommen: ein Wohnungswucher muß nicht notwendig bestehen, auch wenn die Mietpreise der Wohnungen hohe sind; aber ein Wohnungswucher kann und wird in der Regel entstehen eben infolge der gewerbsmäßigen Häuserspekulation.

In diesem gewerblichen Hausbesitzer- und Vermietertum liegt die wirksamste und nachhaltigste Ursache der Wohnungsnot, soweit letztere in der Wohnungsunsicherheit ihren Grund hat. Die Mieter sind trotz der hohen Preise, die sie zahlen müssen, doch nie sicher, daß ihnen nicht gekündigt wird und befinden sich oft auf einer fortdauernden Wanderschaft. Ein Interesse für behagliche Einrichtung der Wohnung kann bei ihnen nicht aufkommen, da sie dieselbe doch nur als einen vorübergehenden Aufenthalt betrachten müssen. Ja, wir möchten fast sagen, dieses Wanderleben ist, abgesehen von seinem nachteiligen Einfluß auf alle wirtschaftlichen Verhältnisse, auch für den moralischen Sinn der Menschen von übler Wirkung: vor allem muß das Familienleben schwer darunter leiden, da die Grundlage eines glücklichen häuslichen Lebens, nämlich eine dauernde behagliche Stätte, fehlt. Und diese Klasse geradewegs heimatloser Menschen macht in den Großstädten einen großen Teil der Bevölkerung aus, und wiederum sind es die arbeitenden Klassen, die am stärksten davon betroffen werden. Freilich gehen aus diesem „Wohnungsfeudalismus“ auch für den Hauseigentümer manche Unannehmlichkeiten hervor; nur vermag derselbe als „Feudalherr“ weit eher einen

unbequemen Mieter los zu werden, als es einem im „Hörigkeits“-verhältnis stehenden Mieter gelingt, einen besseren Vermieter zu finden.

Aus Tab. XVI. ist die Bezugsdauer der Wohnungen in vier Großstädten zu ersehen. Dieselbe beträgt bei weitaus der Mehrzahl der Wohnungen nur ein Jahr und es ist daraus auf die Häufigkeit des Wohnungswechsels ein Schluss zu ziehen. Eine Bezugsdauer von nicht mehr als 1 Jahr hatten im Jahre 1880: in Berlin 36%, aller bewohnten Wohnungen, in Breslau 34%, in Dresden 28%, in Leipzig 27%!

Tab. XVI.

Bezugsdauer in Jahren	Berlin 1880	Breslau 1880	Dresden 1880	Leipzig	
				1875	1880
a) Absolut					
0—1 ¹⁾	88 879	20 619	14 334	5 505	7 592
1—2	49 967	10 547	8 381	3 377	4 467
2—3	32 740	7 030	5 773	2 476	3 368
3—4	20 651	4 583	3 839	1 764	2 294
4—5	14 180	3 123	2 662	1 234	1 825
5—10	28 544	6 888	7 507	4 038	4 464
10—20	19 311	4 211	4 777	599	3 280
20—30		1 100	1 310	264	793
30—50		477	579		387
über 50	1 657	48	57	3 238	40
unbekannt		1 989	614		—
b) Pro mille					
0—1 ¹⁾	350	352	291	258	266
1—2	196	180	170	158	157
2—3	129	120	117	116	118
3—4	81	78	78	82	80
4—5	56	53	54	58	64
5—10	112	117	153	189	157
10—20	76	72	97	99	115
früher		28	40	40	43

¹⁾ Nur 10 resp. 11 Monate Bezugsdauer.

II. Die Folgen der Wohnungsnot.

Welche Folgen die verschiedenen, bisher beschriebenen Arten von Wohnungsnot nach sich ziehen, kann man sich leicht vorstellen. Das Schlimmste dabei ist, daß sie oft alle miteinander zusammenreffen und zwar allermeist bei jener breiten Schicht der Bevölkerung, welche ohne Kapitalbesitz lediglich auf den Ertrag aus ihrer Hände Arbeit angewiesen ist, namentlich bei der großstädtischen Arbeiterbevölkerung.

Manche der Folgen haben wir schon angedeutet, wir resumieren sie kurz, indem wir wie Schönberg¹⁾ unterscheiden: Folgen sanitärer, sittlicher und ökonomischer Art.

I. Die sanitären Mifsstände.

In dem schlechten Zustand der Wohnungen ist von Ärzten die Ursache zu häufigen Krankheiten erblickt worden. Die Statistik weist nach, daß an verschiedenen Orten die größte Sterblichkeit unter der zusammengedrängt wohnenden Bevölkerung herrscht. In ganz erschreckender Weise zeigt sich die Sterblichkeit unter den Insassen von schlechten Wohnungen bei Epidemien. Die häufigen Krankheits- und Todesfälle in dieser Klasse der Bevölkerung wirken auch auf die ökonomische Lage derselben schädigend ein.

Über den Einfluß der Wohnungen auf die Gesundheit und Lebensdauer liegt ein sehr großes und zuverlässiges Material vor, das beste und umfangreichste aus England, wo man dem Gegenstand zuerst seine Aufmerksamkeit zuwendete, als bei den Choleraepidemien in den Jahren 1832 und 1837 in den Städten über 80% der unteren Klassen, 15% in den Mittelklassen und 2—3% in den höheren Klassen starben, und wo über denselben seitdem zahlreiche Enquêtes veranstaltet wurden.

In England betrug in den vierziger Jahren das durchschnittliche Lebensalter in verschiedenen ländlichen und Fabrikdistrikten:²⁾

¹⁾ Siehe „die gewerbliche Arbeiterfrage“ Abhandlung XIX des Handbuches der politischen Ökonomie von G. Schönberg.

²⁾ Sax, a. a. O. S. 29.

	bei den höheren Klassen	beim Mittelstande	bei den Arbeitern
in Rutlandshire	52	41	38 Jahre
„ Truro	40	38	28 „
„ Derby	49	38	21 „
„ Manchester	38	20	17 „
„ Bolton	34	23	18 „
„ Bethnal Green	45	26	16 „
„ Leeds	44	27	19 „
„ Liverpool	35	22	15 „

Nach den Angaben von James Hole¹⁾ beträgt das durchschnittliche Lebensalter in England:

in den höheren Klassen . . .	44 Jahre
in dem niederen Mittelstande . . .	25 „
in den arbeitenden Klassen . . .	22 „

Die Kindersterblichkeit ist in denselben Kategorien der Bevölkerung nach gleicher Folge

1 unter 4 ¹ / ₄ Geborenen
1 „ 2 ¹ / ₄ „
1 „ 2 „

Die Sterblichkeitsziffer überhaupt stellt sich:

für das ganze Land auf	22 unter 1000
für die Wohnsitze der höheren Klassen	17 „ 1000
für die Arbeiterdistrikte	36 „ 1000,

sie erreicht aber in einzelnen ganz besonders elenden und verrufenen Arbeiterquartieren die Höhe von 40,50 und darüber.

In England fällt also nach den obigen Feststellungen unter den arbeitenden Klassen jedes zweite Kind den Verhältnissen, unter welchen es geboren wird, zum Opfer und den Überlebenden steht kaum mehr als die Hälfte der Lebenserwartung in Aussicht.

Ferner starben in England

bei 202 Quadrat-Yard Wohnraum für 1 Person	1 unter 49,
bei 101 „ „ „ 1 „ 1 „	41,
bei 32 „ „ „ 1 „ 1 „	36.

Wie sehr die Einwirkungen schlechter Wohnungen bei Epidemien, Typhus und Cholera zu Tage treten, zeigen folgende Zahlen²⁾:

Von 18000 Personen, die in London im Jahre 1849 an der Cholera verstarben, waren

aus den höheren Klassen . . .	26 per mille
aus dem Mittelstande . . .	157 „ „
aus den Arbeitern	817 „ „

¹⁾ The homes of the working classes with suggestions for their improvement, by James Hole. London Longmans. 1866 p. 18.

²⁾ Roberts, the physical condition of the labouring classes resulting from the state of their dwellings etc. 1855.

„Gelänge es, diese so enorm ungünstigen Mortalitätsverhältnisse auch nur auf den heute mittleren Durchschnitt in jedem Lande zu bringen, zahllose Leben wären dadurch gerettet. Für England würde dies einen jährlichen Gewinn von 100000 Menschenleben bedeuten, die jetzt, wie ein englischer Arzt behauptet, rein nur durch die mörderischen Wohnungsverhältnisse verloren gehen, was unter der Annahme, daß jedes derselben durchschnittlich nur 50 £ jährlich Werte schafft, eine Beschädigung des Nationalvermögens um 5 Mill. £ ausmacht. Diesen Todesfällen entsprechen nun mindestens 5mal soviel, gleichfalls durch sanitäre Reformen zu verhindernde Krankheitsfälle, die sicher abermals 5 Mill. £ der nationalen Arbeit entziehen, eine Schätzung, die eher zu niedrig als zu hoch gegriffen ist, da der englische Arbeiter beiläufig 12 Tage jährlich durch Krankheit verliert, was für ihn selbst natürlich den Verlust von ¹/₂₀ seines Einkommens und in der Jahresproduktion des Landes einen Ausfall von ³/₈ % ausmacht.“¹⁾

Die Sterblichkeitsbeobachtungen des Pester statistischen Büreaus erstrecken sich auf die Jahre 1872—1875 und auf 45577 Todesfälle. Es sind zur näheren Beurteilung die Wohnungen in 4 Klassen unterschieden worden:

1. Klasse mit höchstens 2 Bewohnern pro Zimmer
2. „ „ „ 3—5 „ „ „
3. „ „ „ 6—10 „ „ „
4. „ „ „ mehr als 10 „ „ „

Die Beobachtungen haben folgende Resultate über durchschnittliche Lebensalter geliefert (jedoch unter Ausschluss der Kindersterblichkeit, d. h. aller derjenigen Verstorbenen, die nur ein Alter von 5 Jahren und darunter erreicht haben): 1. Klasse 47,16; 2. Klasse 39,51; 3. Klasse 37,10; 4. Klasse 32,03 Jahre. Das durchschnittliche Alter der die Hauptbevölkerung der Kellerwohnungen bildenden ärmeren Klassen betrug 39 Jahre; das durchschnittliche Lebensalter der in den Kellerwohnungen Verstorbenen 37,15 Jahr. Die hiernach stattfindende Herabminderung des Lebensalters, welche nicht volle 2 Jahre beträgt, glaubt man auf den Einfluß der Kellerwohnungen beziehen zu dürfen.

Nach einer Enquete in Paris 1821—1827 starben in den Arrondissements mit 7 % schlechten Wohnungen eine Person unter 72, in den mit 22 % eine Person unter 65, in den mit 38 % eine Person unter 45.

Eine Enquete in Brüssel (1846) ergab in 206 Strafen mit schlechten Wohnungen (66182 Bewohner) eine Sterblichkeit von 1 : 29, in 304 Strafen mit bessern Wohnungen (45977 Bewohner) eine solche von 1 : 53.

Nach einer Mitteilung der Zeitschrift für Schweizerische Statistik (1866) betrug die mittlere Lebensdauer der Bewohner der Stadt Zürich 36,18 Jahre, die der Bewohner der neueren Stadtteile (wo das Haus durchschnittlich von 12,5 Personen bewohnt war) 40 Jahre, die der Bewohner der älteren Stadtteile aber (wo das Haus durchschnittlich von 20 Personen bewohnt war) nur 32,8 Jahre. In dem engsten Stadtteile sank die Lebensdauer sogar auf 30,8 und wenn man das beste Viertel ausscheidet, auf 28,8 Jahre.

Es ist indessen zu beachten, daß auf die größere Sterblichkeit in schlechten Wohnungen auch die ganze Lebensweise der Bewohner derselben, namentlich mangelhafte Ernährung, harte und aufreibende Arbeit, von großem Einflusse ist.

¹⁾ Sax, a. a. O. S. 32.

2. Die sittlichen Mifsstände.

Nicht minder wie die Gesundheit des Körpers, ist in den schlechten Wohnungen auch die Sittlichkeit der Insassen ernststen Gefahren preisgegeben. In einer schlechten Wohnung kann sich kaum ein schönes inniges Familienleben entwickeln, können die häuslichen Tugenden nicht ausgebildet und gepflegt werden. Wenn die Wohnung eher abstößt als anzieht, wird die ärmere Klasse erst recht das Freud- und Trostlose ihrer Lage empfinden. Wenn der Arbeiter des Abends von der Arbeit heimkehrt und er nicht das wohlthuende Gefühl einer angenehmen behaglichen Häuslichkeit genießt, welche ihn die Anstrengungen und Entbehrungen seines harten Berufes über der Freude des Zusammenseins mit den Seinigen vergessen läßt, so ist es nur zu begreiflich und auch verzeihlich, wenn er als Ersatz hierfür andere Zerstreungen, namentlich das Wirtshaus aufsucht. Wie leicht vollzieht sich bei ihm vollends der Übergang in das Lager derjenigen, welche aus der hoffnungslosen Lage des an die Maschine gebundenen Arbeiters zur Erregung der Unzufriedenheit, des Hasses und des Aufruhrs Kapital zu schlagen wissen.

Ist aber der Familie das Haupt entfremdet, dann lockern sich ihre Bande mehr und mehr. Auch die Frau verliert zuletzt die Hoffnung, das es je wieder besser gehen könne. Der Trieb zum Sparen hört auf, da ja der Mann doch das wenige Geld, das die Frau sauer verdient, ins Wirtshaus trägt. Ihr wird es schließlich eine Erleichterung sein, wenn, was nicht zu den Seltenheiten gehört, der Mann seine Familie verläßt und nicht mehr ihr und ihren Kindern das kümmerliche Brot wegíßt.

In welch traurigen Verhältnissen wächst da die Jugend heran! Wie kann bei ihr von wirklicher Liebe zu den Eltern, von religiösem Sinn noch die Rede sein, wo doch vor allem die rechte Zucht und das gute Beispiel fehlen! Sind die Burschen und Mädchen erst der Schule entwachsen, so mieten sie sich, da in der elterlichen Wohnung kein Raum mehr für sie vorhanden ist, in allerlei Wohnräumen von sehr zweifelhaftem Rufe ein, deren entsittlichende Wirkung nur zu bald an ihnen offenbar wird. Wir dürfen es uns nicht verhehlen, das gerade die in solch schlimmen Zuständen aufwachsende Arbeiterjugend zu einer großen Gefahr für unser ganzes soziales Leben wird, denn sie saugt den Hals gegen die besitzenden Klassen gewissermaßen schon mit der Muttermilch ein und giebt sich schon frühe mit Leib und Seele den Lehren derer hin, welche auf

den Umsturz aller menschlichen und göttlichen Ordnung hinstreben. Die erste Voraussetzung und notwendige Grundlage aller Bemühungen, um der immer weiter sich ausdehnenden Verwilderung der in schlechten Wohnungen heranwachsenden Generation entgegenzuarbeiten, ist die Lösung der A. W. F.: Die Häuslichkeit der Eltern muß den Kindern ein Vorbild für ihr eigenes dereinstiges Heim sein.

Die Moral wird auch geschädigt bei zu kleinen Wohnungen, wenn eine Familie mit Kindern nur einen Raum hat, wenn größere Kinder und unter diesen wieder diejenigen verschiedenen Geschlechts keinen besonderen Schlafraum haben, oder wenn gar mehrere Familien einen gemeinschaftlichen Wohnraum bewohnen; wenn männliche und weibliche Schlafgänger ihre Schlafstellen in demselben Raume haben, oder wenn Schlafgänger bei der Familie schlafen.

Von nachteiligem Einfluß auf Gesittung und Familienleben ist es ferner, wenn die Wohnung dunkel, schmutzig und mit schlechter Luft erfüllt ist, denn dadurch wird schon bei den Kindern jeder Sinn für Sauberkeit, Ordnung und Reinlichkeit erstickt.

Ungünstig wirkt endlich auch die Vereinigung zu vieler Arbeiterfamilien in großen Miethäusern; die Regel ist hier Streit und Zwistigkeit unter den Hausgenossen; die ordentlichen Familien sind der Anmaßung und Roheit ihrer Mitbewohner schutz- und wehrlos preisgegeben. Wie oft kommt es vor, das sich in eine Wohnung mehrere Haushaltungen teilen, ja, das nicht einmal jede der zusammengedrängten Haushaltungen über 1 heizbares Zimmer verfügt! Tab. XVII enthält eine Übersicht über Wohnungen mit mehreren Haushaltungen in Leipzig. Darnach übersteigt die Zahl der Haushaltungen vielfach die Zahl der in der Wohnung vorhandenen heizbaren Zimmer. Wie Tab. XVIII zeigt, ist die Zahl der Wohnungen mit mehreren Haushaltungen in Leipzig im Steigen begriffen. Es wurde dieser Übelstand hauptsächlich dadurch verursacht, das viele Baustellenbesitzer sich nicht entschließen konnten, Häuser mit kleinen Wohnungen zu bauen, endlich aber, als es ihnen nicht gelang, die größeren Wohnungen zu vermieten, dieselben teilten und an Leute, welche nur wenige Zimmer wünschten, abgaben.

Tab. XVII.
Wohnungen mit mehreren Haushaltungen in Leipzig

Wohnungen	mit Haushaltungen					mit mehr als 1 Haus- haltung
	1	2	3	4	5 und mehr	
1880 überhaupt	27 678	743	82	5	2	832
1882 "	29 105	977	130	20	5	1 132
1885 "	30 562	1 371	151	20	6	1 548
und zwar 1885						
ohne heizbare Zimmer	31	—	—	—	—	—
mit 1 heizbaren Zimmer ohne Zubehör	524	—	—	—	—	—
" 1 heizbaren Zimmer mit Zubehör	7 612	95	1	—	—	96
" 2 heizbaren Zimmern	7 928	575	24	1	1	601
" 3 " "	6 501	459	75	8	1	543
" 4 " "	3 449	181	28	6	2	167
" 5 " "	1 763	53	14	4	—	71
" 6 " "	1 063	31	3	1	—	35
" 7 " "	635	13	4	—	1	18
" 8 und mehr heizbaren Zimmern .	1 065	14	2	—	1	17
Zusammen	30 562	1 371	151	20	6	1 548
Davon						
Eigentümerwohnungen	1 977	26	4	—	1	31
Dienst- und Freiwohnungen	931	9	2	—	—	11
Mietwohnungen	27 654	1 336	145	20	5	1 506
Zusammen	30 562	1 371	151	20	6	1 548

Tab. XVIII.
Wohnungen mit mehreren Haushaltungen in Leipzig

Stadtteil	1880		1882		1885	
	ab- solut	0,00 der vor- handenen	ab- solut	0,00 der vor- handenen	ab- solut	0,00 der vor- handenen
Innere Stadt	75	18	125	30	222	53
Ostvorstadt	75	9	153	18	209	24
Innere Südvorstadt	189	35	265	46	344	58
Aufsere Südvorstadt	217	115	251	102	404	128
Innere Westvorstadt	168	31	135	24	216	35
Aufsere Westvorstadt	75	74	119	106	60	47
Innere Nordvorstadt	21	10	26	12	53	25
Aufsere Nordvorstadt	17	20	58	65	40	44
Ganze Stadt	832	29	1 132	37	1 548	48

Dafs die „Häuslichkeit“ der unter den sanitären und sittlichen Folgen der schlechten Wohnungen leidenden Arbeiterfamilien keine erfreuliche ist, läfst sich denken.

Eine Schilderung, wie es in Mietskasernen zugeht, liegt aus Berlin vor: „Betritt man ein solches Haus, so wird man alsbald von einem verpesteten Geruch befallen, Schmutz herrscht überall und auf den Treppen balgen sich halbnackte Kinder. Zank und Streit besteht zwischen den Flurnachbarn; bei dem geringsten Anlaß werden auf Korridoren und Treppen lärmende Wortgefechte in den unfähigsten Ausdrücken und blutige Raufereien ausgefochten, bei denen Stöcke, Besenstiele und Messer eine grofse Rolle spielen; die Weiber begiefsen sich mit ekelhaften Flüssigkeiten, beworfen sich mit Kot und raufen einander die Haare aus, die Männer werfen sich gegenseitig die Treppe hinab und dazwischen schreien und wimmern Kinder in jeglichem Alter. Bei jeder sich bietenden Gelegenheit bilden sich im Hause zwei Parteien, die einander beföhden und die sich nur dann einigen, wenn es ja einmal dem Hauseigentümer oder dessen Vertreter einfallen sollte, dazwischen zu treten, um Ruhe zu stiften. Dann stürzen sie gemeinschaftlich auf diesen los und schlagen nicht selten den ihnen allen Verhafsten windelweich.

Dieselbe dicke, übelriechende Atmosphäre, denselben Schmutz wie auf Hausflur und Treppen finden wir im Innern der Wohnungen wieder. Alles liegt unordentlich durcheinander. Die wenigen Betten und Möbel sind alt und gebrechlich. Besteht die Wohnung aus einem oder mehreren Zimmern und einer Küche, so sind meistens die ersteren an junge Leute, die teils arbeiten, teils nicht arbeiten, oder an prostituierte Dirnen oft der gefährlichsten Sorte abvermietet, während die Familie ihre Unterkunft in der Küche sucht. Besteht aber die Wohnung nur aus einem einzigen Raum, der dann selbstverständlich zugleich als Wohnung, Schlafzimmer und Küche dienen muß, so drängt sich hier alles zusammen. In dem gewöhnlich nur einmal in seiner Art vertretenen Bette liegt Mann, Weib und Kinder ebenso wie sie gerade Platz finden, oft auch die Kinder am Fußboden auf Stroh und neben ihnen der miteinwohnende Schlafbursche u. s. w., u. s. w.“

Über die Wohnungszustände der unteren Klassen in Leipzig lauten die Berichte der Armpfeger folgendermaßen:

„Eine Familie, bestehend aus Mann, Frau und 2 Kindern, hat nur 1 Gelaß mit 1 Fenster, welches auch nicht direkt Luft und Licht hat, sondern nach dem Korridor führt, und verfügt nur über eine Bettstelle ohne Bett.“

„Ein Ehepaar mit 2 Kindern wohnt in einem 18 qm grofsen Zimmer mit 2 Betten.“

„Besonders ungünstige Verhältnisse liegen in einigen Häusern der Arndtstraße und Kochstraße vor. Jede dort wohnende Familie verfügt nur über 1 Stube 3 m lang, 2 m breit und 2,5 m hoch (!) und höchstens eine finstere Kammer. Küche und Abort sind für 5 Familien gemeinsam. In einer aus einer halben Etage bestehenden Wohnung sind 5 Familien mit 22—30 Personen zusammengedrängt. Eine Familie von 7 Personen, darunter 1 Kranke, wohnt in 1 Stube und 1 finstern Kammer und besitzt 2 Betten. Eine Familie von 5 Personen hat 1 Stube und 1 Kammer, eine von 4 Personen 1 Stube und eine dritte ebenfalls von 4 Personen nur 1 Kammer.“

„In einem 1 fenstrigen Zimmer, Preis 78 Mk., wohnt 1 oft kranker Handarbeiter mit Ehefrau und 3 Kinder, von denen ein 13jähriger Knabe an Luas leidet und entsetzlichen Geruch verbreitet.“

„Eine Witwe mit 7 Kindern wohnt in einer 2 fenstrigen Stube mit Schlaf-

raum. In einer 2fenstrigen Stube mit 2 Bettstellen ohne Betten und 1 Sopha wohnen 8 Personen, bestehend aus Mutter, Töchtern von 18, 17, 18, 9 Jahren und Söhnen von 15, 7 und 2 Jahren. Die 4 jüngsten Kinder schlafen in 1 Bett, die älteren Kinder und die Mutter teilen sich in das andere und in das Sopha.“

„Ein Haus der Dufourstrafse ist geradezu eine Herberge für Arme; in diesem Hause hat jede Familie so viel Raum, daß die nötigen Betten aufgestellt werden können.“

„Im hinteren Seitengebäude eines Hauses der Ulrichstrafse parterre, 6 qm Fläche, wohnen 5 Personen und 2 Kostgänger am Tage und schlafen 3 Personen, während 2 im Hausflur nächtigen.“

„In jeder halben Etage eines Hauses der Kochstrafse wohnen 4 Familien. Im ganzen Hause ist ein sehr unangenehmer Geruch, weil die Abtritte fast niemals zugedeckt werden. In einer Wohnung, bestehend aus nur 1 zweifenstrigen Stube nach der Strafse hinaus, im Preise von 120 Mk., wohnt 1 Mann mit Frau und 4 Kindern.“

„In einer Wohnung eines anderen Hauses der Kochstrafse mit 2 zweifenstrigen, 2 einfenstrigen Stuben, Küche und finstere Kammer wohnen: in 1 zweifenstrigen Stube 1 Fräulein mit Kind, in der andern zweifenstrigen Stube (in welcher 5 Betten und 1 Sopha stehen) der Wohnungsinhaber nebst Familie; in der einen einfenstrigen Stube wohnt 1 Familie mit 2 Kindern, in der andern einfenstrigen Stube ein Kellner und eine ihm fremde Frau.“

„Eine Familie von 8 Personen schläft in der Arndtstrafse in 1 Wohnung bestehend aus Stube (2), Kammer (4) und Küche (2).“

„Die in den Hinterhäusern gelegenen Wohnungen sind meist klein und bestehen hauptsächlich nur aus Wohnstube, Kammer und Küche, letztere ist gewöhnlich sehr klein, erstere bieten öfters einen entsprechenden Raum. Die Wohnungen in den Vorderhäusern sind zwar besser eingerichtet, doch ist der Nutzen der weiteren Räume durch die Untervermietung wieder sehr beschränkt.“

Die Dichtigkeitsverhältnisse sind am größten in den Wohnungen, die in den Vorderhäusern gelegen sind, weil die Mieter, um die höheren Mieten einzubringen, jeden verfügbaren Raum an Untermieter und Schlafleute ablassen. Die Untermieter wieder suchen sich womöglich auf 1 Stube zu beschränken. Aus diesem Grunde sind die unteren von Einzelfamilien bewohnten Wohnungen weniger dicht, die oberen oft an sich schon geteilten Stockwerke und mit Aftermietern und Schlafleuten gefüllten Wohnungen um so dichter. In den Hinterhäusern ist die Untervermietung seltener, schon deshalb, weil die Untermieter die Vorderhäuser, in denen sie nicht erheblich mehr zahlen, vorziehen.“

„Die Dichtigkeitsverhältnisse des Wohnens sind meist insofern ungünstige, als jeder nur irgend verfügbare Raum als Schlafstelle oder „Garçonlogis“ benutzt resp. vermietet wird, um das Aufbringen des Mietzinses zu erleichtern. Und wo sollten auch die zahlreichen Halb- und Viertelsexistenzen unterkommen, wenn nicht in den Behausungen der Armen, die sie als Unterstützer willkommen heißen müssen? Wohlhabende nehmen solche Aftermieter nicht auf. Daß nur durch diese Vermietungen die Wohnungen der Armen trotz ihres geringen Flächenraumes und Luftinhaltes mehr mit Personen belegt sind, als dies die sanitären Verhältnisse wünschen lassen, ist natürlich, aber auch höchst bedauerlich, es wird sich aber um so weniger dagegen etwas thun lassen (?), als in den meisten Fällen die pünktliche Mietzinszahlung von dem Ausfall der Aftermietung abhängig ist.“

„Schlafburschen schlafen manchmal auf dem dunkeln Vorsaal. Der Armenpfleger muß öfters auf Trennung der Geschlechter dringen. Afterwohnungen erhalten oft kein direktes Licht.“

„Das Aftermieterwesen hat in der Brandvorwerkstrafse und Umgebung seine größte Ausdehnung gefunden. Wenn irgend thunlich, schränkt man sich bis aufs äußerste ein und vermietet entweder die Küche und 1 Kammer oder wenigstens einen Alkoven. Familien von 5—8 Köpfen schlafen dann meist in 1 Zimmer, vielleicht nur in 2 Betten. Bestenfalls bettet man 2—3 Kinder auf die Dielen auf einen Strohsack. Familien von 5 und 6 Köpfen wurden mehrfach in einem nur 6 qm. großen Lokale gefunden, welches Wohn- und Schlafzimmer zugleich war.“

„In einzelnen Häusern ist jede Etage in 6—8 Wohnungen geteilt, in denen sich wiederum Aftermieter vorfinden. Dann zählt eine solche Etage oft 80 Bewohner.“

„Das Unwesen der Schlafleute stört häufig die Ehen und ist von schlechtem Einfluss auf die Kinder. Oft kann man es dem ganzen Gebahren der Kinder einer Familie ansehen, ob sie ihre Wohnung mit Schlafleuten teilt.“

„Häufig kommt es vor, daß die Armen, um ihre leerstehenden Zimmer zu vermieten, weibliche Personen als Aftermieter aufnehmen, welche sich als Prostituierte herausstellen, was besonders von Nachteil für die Sittlichkeit der Kinder ist. Oft kann man aus der Unreinlichkeit und Frechheit der Kinder geradezu auf das Vorhandensein solcher Aftermieter schließen.“

„Im Barfußgäßchen wohnt und schläft eine Frau, deren Mann eine zweijährige Zuchthausstrafe verbüßt, mit ihrem fünfjährigen Sohne und zwei sogenannten Schlafherrn in ein und demselben Zimmer. Ein trübes Bild bot jüngst eine Wohnung am Neukirchhof fünf Treppen hoch. Abends kehrte der Mann angetrunken von der Arbeit zurück, legte sich mit seinen schmutzigen Kleidern hin, wo sich ein Winkel bot und kümmerte sich nicht um die Seinigen. Die Frau, schwindsüchtig, konnte nichts verdienen und war mit ihren drei schulpflichtigen Kindern auf die Schlafmädchen angewiesen, die Nachts ihre Liebeten mit nach Hause brachten. Alle zusammen, Mutter, Kinder, Schlafmädchen nebst Gesellschaftern teilten ein Schlafzimmer, in welches des kränklichen Zustandes der Frau halber weder Luft noch Licht eingelassen wurde.“

In der That hat sich das Schlafleutenunwesen in den letzten Jahren wesentlich verschlimmert. Es wurden in der Stadt Leipzig gezählt:

	Aftermieter und Chambregarnisten	Schlafleute
1871	12 118	6 882
1880	13 251	9 604
1885	10 726	10 989

3. Die ökonomischen Mißstände.

Zu den vorerwähnten Folgen sanitärer und sittlicher Art gesellt sich als dritte die ökonomische. Sie hat ihren Grund einmal in den beiden letzterörterten Arten der Wohnungsnot, nämlich soweit diese besteht in zu hohen Mietpreisen und in der zu großen

Abhängigkeit des Mieters vom Vermieter, in dem „Wohnungsfeudalismus“, endlich drittens in der zu großen Entfernung der Wohnungen der Arbeiter von der Arbeitsstätte.

Wenn die Mietpreise zu hohe sind, wenn sie, wie wir oben gesehen, oft bis zu $\frac{1}{8}$, ja $\frac{1}{4}$ des Lohnes betragen, so reicht das Einkommen des Arbeiters nicht mehr für eine normale Befriedigung anderweitiger dringlicher Bedürfnisse aus oder aber der Arbeiter muß mit seiner Familie eine noch kleinere Wohnung als er schon vorher hatte, aufsuchen und sich in eine billigere, aber umso schlechtere zusammendrängen, oder aber er muß sich entschließen, einen Aftermieter aufzunehmen und dabei riskieren, wenn dieser nicht zahlen kann, mit allem, was er hat, gepfändet zu werden und der Armenpflege zur Last zu fallen.

Was die Abhängigkeit des Mieters vom Vermieter und deren Folgen betrifft, so haben wir schon oben darüber das Nötige bemerkt (S. 41).

Eine größere Entfernung der Wohnung von der Arbeitsstätte ist ein Mißstand, welcher besonders in den ländlichen Fabrikdistrikten vorhanden ist. Wenn der Arbeiter vor und nach der Arbeit noch eine größere Strecke zu Fuß zurückzulegen hat, so kann dies für ihn insofern ein Vorteil sein, als er dadurch zu einer regelmäßigen gesunden körperlichen Bewegung gezwungen ist. Die weite Entfernung kann aber zu einem Nachteil für den Arbeiter werden, wenn der Körper bereits durch übermäßige Anstrengung bei der Arbeit ermüdet oder die Entfernung eine so große ist, daß sie, namentlich wenn man noch die Einwirkung schlechter Witterung in Betracht zieht, dem Körper schadet. Zu diesen Nachteilen gesellt sich bei Arbeitern in ländlichen Fabrikdistrikten die mit solchen Wegen verbundene Gefahr für die Sittlichkeit der unverheirateten Arbeiterinnen.

Fürwahr, es ist ein düsteres Bild, welches sich vor unseren Augen entrollt hat. Gerade derjenigen Klasse der Bevölkerung, welche am sauersten ihr Brot verdienen muß, ist das, was ihr allein Erquickung und Erholung bereiten könnte, was ihr einziger Stolz, ihre einzige Freude sein sollte, versagt: ein freundliches, behagliches „Heim“, welches ja nicht nur die Grundlage alles ökonomischen Gedeihens ist, sondern worin auch die edelsten Tugenden ausgebildet und gepflegt werden sollen.

Handelt es sich darum, die Wohnungsnot unserer Zeit in wenigen Sätzen kurz zu charakterisieren, so thun wir dies am besten, wenn

wir diese Sätze so wiedergeben, wie sie der Redakteur der „Deutschen Gemeindezeitung“ (jetzt „Deutsche Kommunalzeitung“) Dr. H. Stolp, in seiner Abhandlung: „Die Wohnungsfrage und ihre praktische Lösung“ (Berliner Städtisches Jahrbuch für Volkswirtschaft und Statistik, IV. Jahrgang 1870) formuliert hat. Diese Sätze lauten folgendermaßen:

1. Zunächst zeigt sich fast ununterbrochen ein Mangel an Wohnungen überhaupt.

2. Beständig aber ist ein Mangel an solchen Wohnungen vorhanden, wie sie den individuellen und wirtschaftlichen Bedürfnissen und Kräften der verschiedenen Wohnungsinhaber und ihrer Familien entsprechen.

3. Die bauliche Einrichtung der Wohnungen genügt im großen und ganzen in gesundheitlicher, behaglicher und räumlicher Beziehung oft selbst den bescheidensten und notwendigsten Anforderungen nicht.

4. Die Wohnungsinhaber können durch die Willkür Fremder aus ihren Wohnungen beliebig entfernt werden und erleiden dadurch oft in ihren Erwerbs-, wirtschaftlichen, verwandtschaftlichen und freundschaftlichen Beziehungen die tiefsten Beschädigungen.

5. Die Ungewißheit des Verbleibens in der Wohnung läßt nicht nur ein wahres Interesse an der behaglichen Einrichtung derselben gar nicht aufkommen, sondern führt auch eine Ungewißheit und ein Schwanken in allen übrigen mit den Wohnungsverhältnissen meist eng verbundenen sonstigen persönlichen Unternehmungen und Beziehungen herbei.

6. Die Wohnungsinhaber sind oft nicht nur der Willkür und Laune der Hausherren, sondern auch ebenso der Anmaßung und Rohheit vieler ihrer Mitbewohner desselben Hauses schutz- und wehrlos preisgegeben.

7. Sowohl bei dem Abschluß und der Aufhebung der Mietverträge als auch bei der rechtsverbindlichen Gültigkeit der terminalen Mietsleistungen sind die Mieter oft starken Übervorteilungen und Prellereien ausgesetzt.

8. Die willkürliche und unberechtigte Steigerung der Mietpreise von im Laufe der Zeit nicht besser, sondern schlechter gewordenen Wohnungen zerrüttet nicht nur bei vielen Familien fortwährend deren Erwerbs- und Nahrungszustände, sondern nötigt dieselben auch sehr oft zu einem sehr nachteiligen Wirkungen mit sich führenden Verlassen der Wohnungen.

9. Die fortgesetzt und unverhältnismäßig steigenden und gestiegenen Mietpreise machen für die Masse der Bevölkerung die eigene Behauptung selbst einer nur bescheidenen Wohnung von Stube, Kammer und Küche zur Unmöglichkeit.

10. Die gezwungene Aufnahme fremder Elemente in räumlich dazu gar nicht eingerichteten und ausreichenden Wohnungen durch Aftervermietung und Schlafstellenhaltung wirkt im höchsten Grade störend und zersetzend auf die Heiligkeit, Sittlichkeit und allgemeine Wohlfahrt des Familienlebens.

11. Das enge Zusammendrängen von Familien und Personen in den bestehenden „Mietkasernen“ gefährdet in hohem Grade die allgemeinen Gesundheitszustände sowohl wie das friedliche Verhalten der Wohnungsinhaber untereinander.

12. Die Gesamtbewohnerschaft einer gegenwärtigen „Mietkaserne“ lebt ohne alle wahrhaft freien, sittlichen und menschlichen Beziehungen unter der Zuchtherrschaft eines „Hausherrn“ beisammen im Hause und erkaltet dadurch vollständig gegen alles edlere, engere menschliche Wohlwollen und wechselseitiges hilfreiches Zusammenwirken; nichts als das selbststüchtige Interesse eines zufällig über ihnen stehenden fremden „Hausherrn“ hält sie zusammen, und die Möglichkeit, durch dessen Gunst oder Ungunst Bevorzugungen vor anderen Mitmietern zu erlangen oder diese sogar aus dem Hause zu verdrängen, weckt und nährt eher niedere als höhere Gesinnungen, eher wechselseitige Feindschaft als Freundschaft gegeneinander.

Der Einfluß der Wohnung auf die Gesundheit, Gesittung und Wohlfahrt der Arbeiterbevölkerung ist ein zu weitgehender, als daß aus derartigen Zuständen nicht ernste Gefahren für das ganze Volksleben hervorgehen müssen. Bei diesen Mißständen, welche in so grellem Widerspruch mit den ersten Forderungen der Menschenliebe, Gerechtigkeit und Sittlichkeit stehen, welche in unserem sozialen Leben eine der größten Schattenseiten bilden, steigert der geringe Bildungs- und Genußgrad der arbeitenden Klasse auf der einen Seite den sozialen Notstand, auf der anderen Seite aber auch die Pflicht, hier eine Besserung herbeizuführen.

Das Bewußtsein der Verantwortlichkeit und das Gefühl der Menschenliebe wie auch das eigene Interesse haben denn auch nach den verschiedensten Richtungen hin Veranlassung gegeben, eine Reform der Arbeiterwohnungs Zustände anzubahnen.

Damit kommen wir zu den Bestrebungen, welche zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage gemacht worden sind.

III. Die bisherigen Bestrebungen zur Abhilfe der Wohnungsnot.

Es läßt sich nicht leugnen, daß in den letzten 40 Jahren zur Reform der Arbeiterwohnungs Zustände in allen Kulturstaaten viel geschehen ist. Ein genauer Zeitpunkt, von welchem ab diese Bestrebungen allgemeiner wurden, läßt sich nicht aufstellen. Ihre Anfänge reichen bis in die 20er Jahre zurück. Der lang ersehnte Frieden nach den napoleonischen Kriegen, die Erfindung der Dampfmaschine, das regere Leben auf wirtschaftlichem Gebiete überhaupt ließen in England die Industrie rasch aufblühen und gaben damit zu einer außerordentlichen Anhäufung der Arbeiter in den Hauptindustriestädten Veranlassung. Es waren die Arbeitgeber, welche zuerst ihre Aufmerksamkeit den Arbeiterwohnungs Zuständen zuwandten und Abhilfe suchten. Indessen bemächtigten sich bald alle Gesellschaftsklassen Englands der Wohnungsfrage und ihrer Reform. Sie beschäftigte insbesondere die Presse und das Parlament und wurde von den einflußreichsten und mächtigsten Personen patronisiert. Der Prinzgemahl der Königin von England selbst (wie in Frankreich Napoleon III., in Belgien König Leopold I.) haben ihr großen Vorschub geleistet, indem sie selbst Hand ans Werk legten zur Erbauung von Musterhäusern und Errichtung von Musterwohnungen für die arbeitenden Klassen und dadurch viele andere zur Nachahmung des gegebenen Beispiels veranlaßten.

Auf dem Kontinent ist die Wohnungsfrage erst später, seit Anfang der 40er Jahre, aufgetaucht, einmal weil man die Gefahren für die Allgemeinheit erst später erkannt hat, und sodann weil auf dem Kontinent das massenhafte Anwachsen der städtischen Bevölkerung erst gefahrvoll wurde, als man in England schon mehrere Jahrzehnte an der Wohnungsnot litt.

Diesem Entwicklungsgang der Arbeiterwohnungsreform folgend, wollen wir sie zuerst auf englischem Boden verfolgen, dann die Reformen in anderen außerdeutschen Ländern, soweit sie von Bedeutung sind, erwähnen und endlich auf die in Deutschland gemachten Bestrebungen näher eingehen.

I. England.

Die Wohnungsreform in England wurde von zwei Seiten in Angriff genommen: von seiten des Staats im Wege der Gesetzgebung und von seiten der Privaten.

1. Die englische Wohnungsgesetzgebung.¹⁾

Ehe wir auf die eigentliche Arbeiterwohnungsgesetzgebung Englands eingehen, ist darauf aufmerksam zu machen, daß zu einem Einschreiten gegen die größten Mißstände in den Wohnungen der unteren Klassen allgemeine gesetzliche Befugnisse in weitgehendem Maße vorhanden waren und sind. Die betreffenden gesetzlichen Bestimmungen, deren Zweck die Beseitigung von „Nuisances“, d. h. einer Reihe in Wohnungen entstehender oder bestehender, der Gesundheit nachteiliger Übelstände ist, finden sich in den Nuisances Removal und Diseases Prevention Act 1855, 18 u. 19 Vict. c. 121, der Novelle zu dieser Akte vom Jahre 1860, 23 u. 24 Vict. c. 77, dem Sanitary Act 1866, 29 u. 30 Vict. c. 90, dem Sanitary Laws Amendment Act 1874, 37 u. 38 Vict. c. 89, dem Metropolis Local Management Act 1862, 25 u. 26 Vict. c. 102 u. s. 67, dem Public Health Act 1848, 11 u. 12 Vict. c. 62 für die Metropolis, dem Public Health Act 1875, 38 u. 39 Vict. c. 54 für England und Wales mit Ausnahme der Metropolis.

Der Begriff „gesundheitsschädlicher Übelstand“ (nuisance) umfaßt:

„1. Jedes Grundstück oder Haus, das sich in einem Zustand befindet, der gesundheitsschädlich ist.

2. Jede Grube, Graben, Gosse, Wasserlauf, Abtritt, Senkgrube, Abzugsröhre oder Aschengrube, die so verschmutzt oder in einem solchen Zustande, das sie gesundheitsschädlich ist.

3. Jedes Tier, welches so gehalten wird, daß es gesundheitsschädlich ist.

4. Jede Anhäufung oder Niederlage, welche gesundheitsschädlich ist.

5. Jedes Haus oder jeden Teil eines Hauses, der so mit Menschen überfüllt ist, daß es gefährlich oder der Gesundheit der Bewohner, mögen sie Mitglieder derselben Familie sein oder nicht, schädlich ist.

¹⁾ P. F. Aschrott, die Arbeiterwohnungsfrage in England in S. d. V. f. S. XXX, S. 109. W. Ruprecht, die Wohnungen der arbeitenden Klassen in London, S. 11.

6. Jede Fabrik, Werkstätte oder Arbeitsraum, die nicht in reinlichem Zustande oder genügend ventiliert oder während der Arbeitszeit so überfüllt sind, daß sie der Gesundheit der Arbeitenden gefährlich oder schädlich sind.“

„Jede Lokalbehörde ist verpflichtet, von Zeit zu Zeit ihren Distrikt zu inspizieren, um sich zu versichern, was für Übelstände, deren Beseitigung dieses Gesetz verlangt und ermöglicht, bestehen und solche mit Hilfe der Bestimmungen dieses Gesetzes zu beseitigen.“

Wenn von dem Inspektor oder wenn von irgend einer Person, welche von der Nuisance betroffen wird oder wenn von zwei Steuerzahlern des Bezirks die Anzeige von dem Bestehen einer Nuisance gemacht wird und diese Anzeige sich als begründet herausstellt, so hat die Lokalbehörde den Befehl zu erlassen, den Übelstand innerhalb gegebener Frist zu beseitigen. Wird dieser Befehl nicht oder nicht gehörig befolgt, so ist die Sache vor das Gericht zu bringen und dieses kann seinerseits die Beseitigung des Übelstandes, sowie die erforderlich erscheinenden Vorkehrungen gegen seine Wiederkehr anordnen und die schuldigen Personen zu einer Strafe bis zu 5 £ verurteilen. Das Bewohnen des Hauses kann bis zur Beseitigung des Übelstandes verboten werden. Wird auch dem richterlichen Befehle, gegen welchen in gleicher Weise wie gegen die vorausgegangene Entscheidung der Lokalbehörde eine Berufung gestattet ist, nicht Folge gegeben, so tritt die Verurteilung zu einer Geldstrafe ein und die Lokalbehörde erhält zugleich die Befugnis, die Beseitigung des Übelstandes und die notwendigen Verbesserungen und Veränderungen auf Kosten des Schuldigen vorzunehmen, eventuell kann das Gericht diese Vornahme anordnen. Falls die Kommunal-aufsichtsbehörde (Local Government Board) sich überzeugt, daß eine Lokalbehörde ihre Pflicht in Ansehung der in den genannten Gesetzen behandelten gesundheitsschädlichen Übelstände nicht gethan hat, so kann sie ihrerseits mit denselben Befugnissen wie die säumige Lokalbehörde vorgehen und derselben alle etwa entstehenden Kosten zur Last legen. Nur ist der von ihr mit dem Verfahren zu betrauende Polizeibeamte beschränkter hinsichtlich des Eintritts in Häuser.

Besonders strenge Zusatzbestimmungen sind gegen die Überfüllung von Häusern gerichtet:

„Wenn in einem Hause zweimal innerhalb einer Zeit von 3 Monaten gegen die Bestimmungen der Gesetze bezüglich der Überfüllung von Häusern gefehlt ist (mögen die des Vergehens überführten

Personen dieselben sein oder nicht), so kann ein Gerichtshof mit summarischer Rechtssprechung auf Antrag der Lokalbehörde des Distrikts, in welchem das Haus liegt, die Schließung des Hauses verfügen und zwar auf so lange Zeit, als es dem Gerichtshof notwendig erscheint.“ Und „wenn der Medizinalbeamte oder zwei praktische Ärzte der Lokalbehörde bescheinigen, daß in einem Hause infolge von Überfüllung die Gesundheit seiner Bewohner gefährdet ist, und die Bewohner desselben aus mehr als einer Familie bestehen, so soll die Lokalbehörde sich wegen Beseitigung der Überfüllung an das Gericht wenden, dieses soll darauf anordnen, was ihm gut scheint, und die Person, welche besagte Überfüllung zugelassen hat, soll einer Geldstrafe bis 40 Mark verfallen.“

Auch bezüglich der Kellerwohnungen sind die gesetzlichen Bestimmungen sehr streng: „Es ist verboten, irgend welche Art von Kellern oder unterirdischen Räumen als separate Wohnung zu vermieten, zu benutzen oder die Bewohnung zuzulassen, wenn diese Keller nach Erlaß dieses Gesetzes gebaut oder wiedergebaut sind, oder wenn dieselben schon vor Erlaß dieses Gesetzes nur unerlaubter Weise vermietet oder benutzt waren. Als bewohnt im Sinne dieses Gesetzes soll jeder Keller angesehen werden, in dem irgend jemand die Nacht zubringt.“ An die schon vor Erlaß des Verbotes der separaten Kellerwohnungen bestehenden derartigen Wohnungen werden weitgehende unerläßliche Anforderungen gestellt, z. B.: der Keller muß 7 Fuß hoch sein und wenigstens 3 Fuß dieser Höhe müssen sich über der Erde befinden. An der äußeren Wand des Kellers in seiner ganzen Ausdehnung muß ein freier Raum von mindestens $2\frac{1}{2}$ Fuß (1 engl. Fuß = 0,305 m) Breite gelassen, der Keller muß drainiert, heizbar, mit großen Fenstern versehen sein u. s. w. Wer einen Keller vermietet oder bewohnt, entgegen den Bestimmungen des Gesetzes, verfällt einer Strafe bis zu 20 Mark für jeden Tag; wenn der Keller weiter bewohnt wird, nachdem die Lokalbehörde es verboten hat und „wo innerhalb drei Monaten zwei Übertretungen der Bestimmungen der Gesetze, betreffend die Benutzung der Keller als Wohnungen, konstatiert sind (mögen die schuldigen Personen dieselben sein oder nicht), da kann ein Gerichtshof mit summarischer Rechtssprechung die Schließung der derartig bewohnten Keller für so lange Zeit, als ihm nötig scheint, anordnen oder er kann die Lokalbehörde autorisieren, den Keller unter dauerndem Verschluss zu halten.“ Zur Durchführung dieser Vorschriften bestimmt ferner die Metropolis Local Management Act 1862, 25 und 26 Vict. c. 102

s. 62, daß jeder Distriktsbauinspektor Londons alljährlich im Juni und Dezember und, wenn es verlangt wird, auch zu anderen Zeiten, die Keller, welche als Wohnungen benutzt werden, auf ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen hin zu prüfen und über das Resultat an die Lokalbehörde und die hauptstädtische Baubehörde (Metropolitan Board of Works, eine Behörde, welche die Ausführung öffentlicher Arbeiten auf Kosten von ganz London zu besorgen hat) zu berichten hat.

Die Wirkung der Gesetze, betreffend die Beseitigung von Nuisances ist aber nur eine geringe gewesen.

Die Ausführung der Gesetze ist in erster Linie in die Hände der Lokalbehörden gelegt, welche sich als nicht geeignet erwiesen haben, von den ihnen zustehenden gesetzlichen Befugnissen den rechten Gebrauch zu machen. Die Lokalbehörden gehen aus Wahlen hervor, die kein reges Interesse hervorrufen, es ist kein Ehrgeiz da, Mitglied dieser Körperschaft zu werden, und ihrer Thätigkeit wird wenig Aufmerksamkeit von seiten der Bürger geschenkt. In die Lokalbehörden werden meist Leute gewählt, welche für eine energische Lokalverwaltung unfähig sind. Am ungünstigsten sollen diese Verhältnisse in London liegen, wo keine einheitliche Stadtverwaltung besteht, wo vielmehr 39 Distrikte eine vollkommen selbständige, von einander unabhängige Verwaltung führen. Infolge dessen fehlt es gerade in den vorzugsweise von der Arbeiterbevölkerung bewohnten Distrikten an geeigneten Elementen für die Lokalverwaltung und für die Handhabung der in Frage stehenden gesetzlichen Bestimmungen, da hier vielfach die Aftervermieter (house farmers), von denen oben die Rede war, oder ihnen nahe stehende Leute die Majorität bilden. Eine energische unparteiische Anwendung der gegen die „Nuisances“ erlassenen gesetzlichen Bestimmungen, wie sie gerade in den ärmeren Distrikten wünschenswert wäre, ist dann kaum möglich, denn diejenigen Mitglieder der Lokalbehörde, welche im Besitze von slums sind, werden so sehr als möglich die Anwendung des Gesetzes zu verhindern suchen. Der Handelsminister Chamberlain sagt in einem Artikel über Arbeiterwohnungen: „In der Metropolis, wo das Übel am größten ist, steht der Mangel einer wirksamen und wahrhaft repräsentativen Municipalgewalt der Reform im Wege. Die Vestries (Lokalbehörden), welche oft in der Hand von Cliques und durch Wahlen bestellt sind, welche kein öffentliches Interesse erregen, bestehen grolsenteils aus Eigentümern kleiner Häuser, von denen man nicht erwarten kann, daß sie ein Gesetz, das sich gegen sie selbst richtet, mit

Enthusiasmus in Kraft setzen werden. Selbst im Lande ist diese Klasse einflussreich in den Stadträten und Local Boards und der Druck einer unabhängigen Behörde ist beinahe wesentlich, um diese Körperschaften zu veranlassen, einen Kreuzzug zu unternehmen, der ihnen gewiss zahlreiche Widersacher bringen und ihre eigenen pekuniären Interessen erheblich verletzen könnte.“

Diese Abneigung der Lokalbehörde gegen die Anwendung des Gesetzes äußert sich einmal darin, daß gegen bestehende und ihr wohlbekannte Übelstände häufig nur langsam und ohne Energie eingeschritten wird, häufig erst dann, wenn die Aufmerksamkeit der öffentlichen Meinung auf spezielle Fälle gelenkt wird.

Einen weiteren Beweis für die Gleichgültigkeit der Lokalbehörden bietet ihr Verhalten gegenüber der ihnen vom Gesetz gegebenen Befugnis, Hausordnungen¹⁾ für die in ihrem Bezirk gelegenen Miet-

¹⁾ Die Hausordnungen können sich auf folgende Gegenstände erstrecken:

1. Sie können die Anzahl Personen, welche ein Haus oder einen Teil eines Hauses, „das in Wohnungen vermietet oder von Mitgliedern von mehr als einer Familie bewohnt wird“, festsetzen und von Zeit zu Zeit verändern und können Bestimmungen geben über die Trennung der Geschlechter in einem so vermieteten oder bewohnten Hause.

2. Sie können die Registrierung so vermieteter oder bewohnter Häuser verfügen.

3. Sie können eine Inspektion solcher Häuser anordnen.

4. Sie können Bestimmungen enthalten, welche die Kanalisierung und die Herrichtung von Abtritten in solchen Häusern erzwingen und die Reinlichkeit und Ventilation befördern.

5. Sie können die Reinigung und das Weisfenen zu bestimmten Zeiten und die Pflasterung der Höfe und Gänge verfügen.

6. Sie können, im Fall irgend ansteckende Krankheiten ausbrechen, die Anzeige regeln und die in diesem Fall zu treffenden Vorsichtsmaßregeln anordnen.

Um den Lokalbehörden ihre Aufgabe zu erleichtern, hat die Kommunal-aufsichtsbehörde eine Musterhausordnung für Miethäuser erlassen. Um bessere Häuser dieser Klasse vor unnötiger Belästigung zu sichern, enthält die Musterhausordnung eine Klausel, welche ihre Gültigkeit auf Häuser beschränkt, deren steuerbarer Wert eine gewisse Summe nicht erreicht und in welchen der Mietzins jedes Bewohners weniger als eine gewisse Summe beträgt. Der Wirt eines solchen Hauses oder der „Hauptmieter“ darf nur so viele Personen für die Nacht aufnehmen, daß die Schlafräume jeder erwachsenen Person 300 Kubikfuß (= 8,5 cbm) Luftraum und jedem Kinde unter 10 Jahren 150 Kubikfuß (= 4,25 cbm) gewähren. Wird ein Raum nicht ausschließlich als Schlafräum benutzt, so soll er jedoch 400 resp. 200 Kubikfuß (11,38 resp. 5,66 cbm.) Luftraum gewähren. Der Hauswirt hat die Lokalbehörde genau über die Anzahl der Zimmer, der vermieteten Zimmer, ihren Gebrauch, Zahl und Geschlecht der in jedem Raum schlafenden Personen zu informieren, und die Behörde und alle ihre Beamten

häuser (tenement houses, d. h. Häuser, welche von Mitgliedern mehr als einer Familie bewohnt werden) einzuführen. Hierzu war ursprünglich ein Antrag der Lokalbehörde erforderlich. (Später wurde die betreffende Bestimmung dahin abgeändert, daß das Ministerium ohne vorherigen Antrag der Lokalbehörde die Befugnis zur Einführung von Hausordnungen verleihen konnte. Im Dezember 1883 ist dies für alle Distrikte der Metropolis geschehen. Nach wie vor steht es aber der einzelnen Lokalbehörde frei, ob sie Hausordnungen erlassen und ferner, in welchem Umfang sie dieselben zur Ausführung bringen will.) Von den 39 Lokalbehörden Londons hatten nur 21 den sie zur Einführung von Hausordnungen für Miethäuser berechtigenden Paragraphen für ihren Distrikt in Kraft erklärt. Von diesen 21 haben aber nur 15 wirklich Hausordnungen erlassen und nur 2 haben sie thatsächlich angewandt. Eine reguläre Registration der Miethäuser, welche in erster Linie notwendig und auch vom Gesetz besonders hervorgehoben war, hat jedoch in keinem einzigen Distrikte stattgefunden.

Die Auffassungsweise der Lokalbehörden wirkt auch lähmend auf die Thätigkeit der „Inspectors of Nuisances“ und der Medizinalbeamten, d. h. der mit der Inspektion des Distrikts und der Aufspürung von gesundheitsschädlichen Übelständen in erster Linie betrauten Beamten ein. Diese Beamten werden von den Lokalbehörden angestellt, besoldet und entlassen; infolge dieser Abhängigkeit können die Beamten nicht energisch mit Mafsregeln vorgehen, welche gegen das persönliche Interesse von Mitgliedern der Lokalbehörde gerichtet sind. Es ist Thatsache, daß Mitglieder der Lokalbehörden in der schändlichsten Weise unter Mißbrauch ihrer amtlichen Befugnisse einen Handel mit schlechten Häusern treiben und daß ein Beamter, welcher versucht, die gesetzlichen Bestimmungen gegen die slums

haben zum Zwecke der Kontrolle und Inspektion freien Zutritt zum Hause. Ferner sind genaue Vorschriften gegeben über das Reinigen und Inordnunghalten der Höfe, Abtritte, Aschengruben, Zisternen, Treppen, Vorplätze u. s. w. Jeder Mieter ist vom Hauswirte anzuhalten, seine Wohnung täglich zu fegen, einmal wöchentlich zu scheuern, die Wände etc. von Zeit zu Zeit gründlich zu reinigen, und falls das Wetter es erlaubt, alle Fenster aller Zimmer täglich zwei Stunden offen zu halten. Wirt und Mieter sind verpflichtet, den Ausbruch ansteckender Krankheiten sofort zu melden und die Fortschaffung erkrankter Personen in ein Hospital zu bewirken. Der Hauswirt hat ferner für genügenden Wasservorrat, für alle im Interesse der Gesundheit notwendigen Einrichtungen zu sorgen und alle Teile des Hauses monatlich einmal gründlich reinigen zu lassen. Der Bruch der Hausordnung ist mit geeigneten Strafen bedroht.

energisch durchzuführen, unbekümmert darum, daß eine große Anzahl der slums im Besitze von Mitgliedern der Lokalbehörde und zwar der Majorität derselben sich befindet, sofort ohne Angabe von Gründen entlassen wird. Durch die in einigen Flugschriften („Horrible London“, „Bitter Cry of Outcast London“) hierüber gemachten Enthüllungen ist, wie man glaubt und hofft, der Reformierung der Londoner Munizipalverwaltung und nicht minder der Verbesserung der Arbeiterwohnungszustände ein erheblicher Dienst geleistet worden. Abgesehen davon, daß den Inspektoren zur Untersuchung der „Nuisances“ in sehr vielen Fällen die Hände gebunden sind, ihre Pflicht voll zu erfüllen, ist auch fast durchgängig die Zahl der Inspektoren eine viel zu geringe und zwar gerade in den ärmeren Distrikten, wo doch die Anforderungen an die Thätigkeit der Inspektoren am größten sind. Es erklärt sich dies daraus, daß eben die ärmeren Distrikte an Beamtenbesoldungen möglichst zu sparen suchen, und so kommt es denn vor, daß auf einen einzelnen Inspektor Bezirke bis zu 100 000 Einwohner fallen; häufig hat der Inspektor noch andere kommunale Ämter, z. B. dasjenige eines Bauinspektors, zu besorgen, und auch Privatpraxis ist ihm stets erlaubt.

Die Royal-Kommission hat eingehende Untersuchungen darüber angestellt, inwieweit die zur Beseitigung von „Nuisances“ erlassenen gesetzlichen Bestimmungen thatsächlich zur Anwendung gebracht werden. Es hat sich dabei herausgestellt, daß überall, wo die Gesetze nicht ausgeführt werden, lediglich die Lokalbehörde daran schuld ist. Die Behörden in den Provinzialstädten sollen ihrer Pflicht in weit höherem Maße genügt haben als diejenigen in London.

Unthätigkeit der Lokalbehörden und außerordentlich geringe Aufsichtsbefugnis der Zentralbehörden den Lokalbehörden gegenüber sind die Ursache, daß auch die eigentliche Arbeiterwohnungsgesetzgebung, welche wir im folgenden darzustellen versuchen, nicht von dem gewünschten Erfolge war.

Das Ziel der englischen Arbeiterwohnungsgesetzgebung ist ein doppeltes: sie bezweckt einmal die Beseitigung der vorhandenen ungesunden Wohnungen, das Niederreißen der slums, andererseits die Beförderung der Entstehung neuer Arbeiterwohnungen. Beide Ziele stehen in einem inneren Zusammenhang: Sobald die Nachfrage nach Wohnungen durch die Errichtung einer genügenden Zahl befriedigt ist, sehen sich die Besitzer der slums infolge der Konkurrenz in ihrem eigenen Interesse gezwungen, die Mißstände in ihren Häusern zu beseitigen,

was sie bis dahin nicht nötig hatten, da sie dank der großen Nachfrage ihre Wohnungen leicht vermieten konnten. Andererseits würde durch ein bloßes Niederreißen der slums ohne gleichzeitige Errichtung neuer Häuser der bestehende Zustand nicht gebessert, sondern eher verschlimmert werden, indem die wohnungslos gewordene Bevölkerung in den vorhandenen Wohnungen sich zusammendrängen müßte, wodurch sehr bald neue slums entstehen würden.

Die erste Gruppe der Gesetze, welche wir zu besprechen haben, knüpft an den Namen des Philanthropen Lord Shaftesbury an. Dieser setzte im Jahre 1851 zunächst im Unterhaus und dann nach seiner Berufung ins Oberhaus auch dort ein Gesetz, betreffend die Logierhäuser der arbeitenden Klassen (Labouring Classes Lodging-Houses Act, 14 und 15 Vict. c. 34) durch. Dieses Gesetz wird ergänzt resp. modifiziert durch das Gesetz über die Logierhäuser im allgemeinen (Common Lodging-Houses Acts) von 1851 und 1853, (14 und 15 Vict. c. 28, 16 und 17 Vict. c. 41) sowie durch das Gesetz betreffend die Wohnhäuser der arbeitenden Klassen (Labouring Classes Dwellings-Houses Act) von 1866 (29 Vict. c. 28). Das wesentlichste der Bestimmungen ist folgendes:

In Städten und Ortschaften mit mindestens 10 000 Einwohnern kann in einer ausdrücklich zu diesem Zwecke berufenen Versammlung der Lokalbehörde die Errichtung von Logierhäusern für die arbeitende Klasse beschlossen werden. Unter Logierhäusern versteht der Engländer Häuser, in welchen Personen der ärmeren Klasse, die nicht Mitglieder ein und derselben Familie sind, Aufnahme — regelmäßig nur auf kurze Zeit — finden und einen gemeinsamen Raum bewohnen. Derartige Häuser für die allerärmsten Volksschichten, in denen vorübergehend Obdachlose für 3—4 d. Nachtquartier finden, sind in England vielfach als Privatunternehmungen errichtet worden und es bestehen für dieselben eine Reihe polizeilicher und gesundheitlicher Vorschriften.

Will nun in einer Gemeinde die Lokalbehörde Logierhäuser errichten, so muß in den Ortschaften dieser Beschlufs mit einer $\frac{2}{3}$ -Majorität gefaßt werden; in den Städten hat die Ausführung des gefaßten Beschlusses zu unterbleiben, falls Steuerzahler, welche $\frac{1}{10}$ des Steuerwertes des Distriktes repräsentieren, Widerspruch erheben. Ist der Beschlufs ordentlich gefaßt, so ist die Lokalbehörde berechtigt, Grundstücke zu kaufen oder zu pachten, um Logierhäuser zu errichten oder auch bestehende Logierhäuser anzukaufen. Eine

Expropriation steht ihr zu diesem Zweck nicht zu. Errichtet die Lokalbehörde auf Grund des obigen Gesetzes solche Logierhäuser, so kann sie zu diesem Zwecke mit Genehmigung des Ministeriums Anleihen gegen Verpfändung der Lokalsteuern aufnehmen, auch kann die Darlehenskommission für öffentliche Arbeiten (Public Work Loans Commissioners) derartige Darlehen gewähren. (Die Befugnis zur Bewilligung von Geldern wurde in den späteren Gesetzen ausgedehnt auf alle Unternehmungen, welche die Errichtung nicht bloß von Logierhäusern, sondern überhaupt von Wohnungen für die arbeitenden Klassen und die Herstellung von für solche Wohnungen geeigneten Anlagen bezwecken, und zwar ohne Unterschied, ob Lokalbehörden oder Gesellschaften oder Private die Unternehmer sind.) Was nun die Errichtung von Logierhäusern, den eigentlichen Zweck des Gesetzes, betrifft, so stand das Gesetz nur auf dem Papier. Der Grund für das Scheitern des Gesetzes scheint einmal zu liegen in der Unthätigkeit und Unfähigkeit der Lokalbehörden, sodann speziell darin, daß das Gesetz den Lokalbehörden kein Expropriationsrecht gewährt und daß weiter einer zu kleinen Minorität die Macht gegeben ist, durch ihr meistens aus egoistischen Motiven hervorgehendes Veto die Ausführung des Gesetzes zu hindern.

Die zweite Gruppe von Gesetzen wird nach dem Namen des Abgeordneten, welcher die betreffenden Bestimmungen zuerst beantragte, *Torrens' Acts* bezeichnet. Es sind der *Artizan's and Labourer's Duellings Act 1868* (31 und 32 Vict. c. 130) und die beiden *Novellen* dazu von 1879 und 1882 (42 und 43 Vict. c. 64; 45 und 46 Vict. c. 54 parts 2). Diese Gesetze sind gültig für alle Städte Englands, Schottlands und Irlands mit wenigstens 10 000 Einwohnern. Die hauptsächlichsten Bestimmungen des Gesetzes sind folgende:

Wenn der von den Lokalbehörden angestellte Sanitätsbeamte (*Medical Officer of Health*) in seinem Bezirke Häuser vorfindet resp. durch eine Eingabe von 4 oder mehr Hausbesitzern auf Häuser aufmerksam gemacht wird, welche sich in einem solch gesundheits-schädlichen Zustande befinden, daß sie „für menschliche Wohnungen“ ungeeignet zu erachten sind, so hat er darüber an die Lokalbehörde zu berichten. Wenn die Lokalbehörde es unterläßt, auf diesen Bericht hin vorzugehen, so kann sie durch das Ministerium auf eine von 4 Hausbesitzern an dasselbe gerichtete Eingabe hin zur Ausführung der Bestimmungen des Gesetzes angehalten werden. Die Lokalbehörde hat zunächst ein Gutachten ihres Baubeamten (*Surveyor*

or Engineer) einzuholen, ob es nötig ist, das Haus oder einen Teil desselben abzureißen, oder ob der Übelstand durch bauliche Veränderungen beseitigt werden kann. Das Gutachten des Baubeamten wird dann dem Eigentümer des Hauses zugestellt, welchem das Recht zusteht, Einwendungen dagegen zu machen. Werden die Einwendungen nicht als begründet angesehen, so läßt die Lokalbehörde einen vollständigen Bauplan mit Kostenanschlag von ihren Baubeamten anfertigen und wiederum dem Eigentümer zustellen; doch kann derselbe auch jetzt noch Berufung einlegen. Ist der Bauplan sodann rechtskräftig geworden und der Eigentümer unterläßt es dennoch, denselben auszuführen, so hat die Lokalbehörde, falls der gänzliche Abbruch notwendig ist, das Recht, das Haus auf Kosten des Eigentümers abzureißen; falls nur Reparaturen in Frage stehen, hat sie die Wahl, die Reparaturen auf Kosten des Eigentümers vorzunehmen oder das Haus zu schließen oder es abzureißen. Eine Entschädigung des Eigentümers für den Eingriff in das Eigentumsrecht wird in keinem Fall zugestanden.

Wie die früheren Gesetze, so scheiterten aber auch die *Torrens' Acts* an der Unthätigkeit der Lokalbehörden und der von denselben abhängigen Sanitätsbeamten, welche nur in den allerschlimmsten Fällen und nur in einem kleinen Umfange das Gesetz in Anwendung brachten. Es sollte zwar nach dem Gesetz sogar das Ministerium auf eine Beschwerde hin einschreiten können, aber in Wirklichkeit hatte dies keinen praktischen Wert, weil in den Distrikten, wo das Gesetz vor allem hätte zur Anwendung gebracht werden sollen, die Mehrheit der Hausbesitzer aus solchen Personen bestand, welche ein Interesse an der Aufrechterhaltung des bisherigen Zustandes hatten. Nur selten liefen Anzeigen über ungenügende Wohnräume (*unfit for human habitation*) seitens der Hausbesitzer ein. Anstatt nun die Verbesserung an dem Punkte anzugreifen, der der Hauptpunkt war, an der Unthätigkeit der Lokalbehörden, glaubte man, die Wirksamkeit des Gesetzes dadurch verstärken zu können, daß man dem Hausbesitzer einen Entschädigungsanspruch einräumte dafür, daß man in den gesundheitsgefährlichen Zustand seines Gebäudes eingriff. Man that dies nun nicht direkt, sondern gab in der *Novelle* von 1879 dem Eigentümer eines Hauses, welchem auf Grund der *Torrens' Acts* der Befehl zugegangen war, bauliche Veränderungen an seinem Hause vorzunehmen oder dasselbe niederzureißen, das Recht, zu verlangen, daß die Lokalbehörde das Haus kaufe. Der Kaufpreis sollte, wenn keine Verständigung zu stande kam, durch Schiedsspruch

festgestellt werden und der Schätzung der billige Marktwert (fair market value) zu Grunde gelegt werden, „wie er zur Zeit der Vornahme der Schätzung solchen Hauses und Grundstücks und der verschiedenen mit ihm verknüpften Interessen anzunehmen war, wenn gebührende Rücksicht auf den Charakter und den derzeitigen Zustand des Besitztums, die wahrscheinliche Dauer der Gebäude in ihrem gegenwärtigen Zustande, ihren baulichen Zustand und alle Umstände, die solchen Wert beeinflussen, genommen und keine Vergünstigung wegen Zwangsverkaufs gewährt ist“. „Der Schiedsrichter soll die Wertzunahme, welche nach seiner Meinung andere Häuser desselben Eigentümers durch die Veränderung oder den Abbruch des Hauses seitens der Behörde erfahren werden, berücksichtigen und einen entsprechenden Abzug machen.“ „Die Schätzung des Schiedsrichters ist endgültig und bindend für beide Parteien.“ Diese Abänderung des Gesetzes war allerdings geeignet, die Hausbesitzer mehr mit der Torrens' Acts zu befreunden; aber sie hatte den gerade entgegengesetzten Erfolg bei den Lokalbehörden, welchen es möglich gemacht war, durch Beeinflussung ihres Sanitätsbeamten die Wirksamkeit des Gesetzes auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Lokalbehörden hatten ein Interesse an der Nichtanwendung des Gesetzes, da sie gewärtig sein mußten, daß der Eigentümer den Ankauf des Hauses verlangte; die mit diesem Ankaufe verbundenen Ausgaben, welche nicht anders als durch Umlage auf die einzelnen Einwohner zu decken waren, mußten gerade die ärmeren Distrikte, für welche das Gesetz vorzugsweise bestimmt war, von jedem Einschreiten abschrecken. In der That wurde das Gesetz nur in wenigen Distrikten überhaupt zur Anwendung gebracht (in London sind es nur 6 Distrikte, welche das Gesetz wirklich ausgeführt haben), obwohl durch die Novelle von 1882 das Anwendungsgebiet des Gesetzes erheblich erweitert wurde, indem die betreffenden Bestimmungen ausgedehnt wurden auf obstructive buildings, d. h. Häuser, welche zwar an sich nicht als unbewohnbar angesehen werden können, aber für die betreffende Gegend störend sind, insbesondere den freien Luftzutritt verhindern oder auf sonstige Weise ungünstig auf die übrigen Gebäude einwirken. Durch die Novelle von 1879 wurde für London noch die spezielle Bestimmung getroffen, daß die von der Lokalbehörde erworbenen Grundstücke den Zwecken des Gesetzes entsprechend, d. h. entweder zu Wohnungen für die arbeitende Klasse oder zur Eröffnung resp. Erweiterung von Straßenzügen in Gegenden, welche von der arbeitenden Klasse bewohnt sind, verwendet

werden sollen. Zu gleicher Zeit wurde für London eine neue Kontrollinstanz über den Distriktsbehörden eingeführt, indem man dem Metropolitan Board of Works die Befugnis gab, die Lokalbehörden zur Erfüllung ihrer Pflicht anzuhalten und event. bei Säumnis der Lokalbehörde an Stelle derselben das Gesetz zur Ausführung zu bringen und die alsdann entstehenden Kosten der Lokalbehörde aufzuerlegen. Ein derartiges Eingreifen des Metropolitan Board of Works kann durch Beschwerde eines einzelnen Hausbesitzers oder eines Armenpflegers herbeigeführt werden. Auch diese Bestimmung ist ohne praktischen Erfolg geblieben, das Metropolitan Board of Works ist in keinem einzigen Falle eingeschritten.

Wenn somit den bisher genannten Gesetzen auch keine grofse Wirksamkeit zugeschrieben werden kann, so haben sie doch wenigstens eine Grundlage gegeben, auf welcher man mit Benutzung der bisher gemachten Erfahrungen erfolgreich weiter bauen konnte. Man gelangte zur Einsicht, daß die energische Durchführung der Reform auf gesetzgeberischem Wege nur möglich sei, wenn dieselbe aus der beschränkten Thätigkeit der vielfach an der Aufrechterhaltung des bestehenden Zustandes persönlich interessierten Lokalbehörden ausgeschlossen würde, und daß es weiter nötig sei, sich nicht mit dem Niederreißen eines einzelnen gesundheitsgefährlichen Gebäudes zu begnügen, sondern die Verbesserungen in einem weiteren Umfange und größerem Maßstabe vorzunehmen. Die nach dem konservativen Minister Sir Richard Cross Cross' Acts genannten Artizan's and Labourer's Dwellings Improvements Acts 1875, 1879 und 1882 (38 und 39 Vict. c. 36; 42 und 43 Vict. c. 63; 45 und 46 Vict. c. 54 part 1) geben für Städte in England und Schottland mit mehr als 25 000 Einwohnern die Befugnis, ganze Flächen, welche von einer Reihe von ungesunden Gassen und Winkeln bedeckt sind, zu säubern. Die Ausführung dieser Befugnis liegt in London dem Metropolitan Board of Works (also nicht wie in der vorigen Gruppe den Behörden der verschiedenen Distrikte), resp. in der City of London der Kanalisationskommission (Commissioners of Sewers), in den andern Städten den städtischen Sanitätsbehörden, d. h. in der Regel dem Stadtrat ob. Es wird dabei auf folgende Weise verfahren: Wenn der zuständige Sanitätsbeamte eine im Sinne des Gesetzes ungesunde Gegend vorfindet oder wenn ihm von 2 Friedensrichtern oder 12 Steuerzahlern des betreffenden Distrikts eine diesbezügliche Anzeige gemacht wird, so hat er darüber an die oben bezeichneten Behörden zu berichten. Wenn es der Sanitäts-

beamte unterläßt, einen derartigen Bericht einzureichen oder wenn in dem Berichte im Widerspruch mit den gestellten Anträgen eine Gegend als nicht ungesund bezeichnet wird, so können die Antragsteller an das Ministerium — für London das Home Secretary, für das übrige Land das Local Government Board — appellieren. Hält die Lokalbehörde — in London das Metropolitan Board of Works — ihrerseits, entgegen dem Berichte des Sanitätsbeamten, der sogenannten Representation, die Gegend nicht für ungesund und lehnt sie deshalb die Vornahme von Verbesserungen ab, so hat sie darüber mit Gründen an das Ministerium zu berichten, welches die endgültige Entscheidung trifft. „Kein Mitglied der Lokalbehörde, welches ein Vermögensinteresse an irgend einem Grundstück der Gegend hat, soll je eine Stimme bei Fassung des Beschlusses oder in irgend einer Frage haben, welche auf den Kauf oder die Übernahme des Grundstücks, an dem er interessiert ist, Bezug hat.“ Ist eine Gegend als ungesund im Sinne des Gesetzes erklärt worden, so hat die Lokalbehörde einen Verbesserungsplan mit Kostenanschlag durch ihren Baubeamten anfertigen zu lassen. Dieser Plan sollte ursprünglich die Beschaffung von passenden Wohnungen für wenigstens ebensoviele Personen der arbeitenden Klassen vorsehen, als durch die Freilegung des Terrains ihre Wohnung verlieren. Die Novelle von 1879 ließ Ausnahmen hiervon zu und nach weiteren Änderungen durch die Novelle von 1882 ist die Frage jetzt in verschiedener Weise für London und für die Provinzialstädte geregelt. In London soll stets für die Hälfte der Arbeiter, welche die alten Häuser bewohnten, auf dem freigelegten Platze oder in dessen nächster Nähe Wohnung geschaffen werden, während von der Sorge für das Unterkommen des Restes auf Antrag seitens des Ministeriums dispensiert werden kann; in den Provinzialstädten dagegen ist die Behörde überhaupt nur dann verbunden, in dem Plane Vorsorge für Arbeiterwohnungen zu treffen, wenn dies von dem Ministerium ausdrücklich verlangt wird.

Der Verbesserungsplan ist gehörig bekannt zu machen und dem Ministerium einzureichen. Das Ministerium entscheidet über etwa gemachte Einwendungen und kann auch aus eigenem Antriebe den Plan abändern. Das Ministerium stellt den genehmigten Plan durch eine vorläufige Verordnung fest und diese ist sobald als thunlich dem Parlamente zur endgültigen Genehmigung vorzulegen.

In Ausführung des Plans hat die Lokalbehörde die betreffenden Grundstücke anzukaufen event. zu expropriieren. Sie kann ferner

die Häuser abreißen lassen und neue Straßen herstellen. Dagegen darf sie den Neubau von Häusern nur dann selbst ausführen, wenn das Ministerium ausdrücklich seine Genehmigung hierzu erteilt hat. Die Regel soll sein, daß die Behörde das freigelegte Terrain unter der Bedingung verkauft resp. verpachtet, daß der Käufer auf demselben den Verbesserungsplan ausführt. Durch die Novelle von 1882 ist der Wirkungskreis der Cross' Acts eingeschränkt worden auf Flächen, welche mehr als 15 Häuser enthalten; kleinere Flächen sollen auf Grund der Torrens' Acts behandelt werden.

Was das Verhältnis der Cross' Acts zu den Torrens' Acts betrifft, so haben die Torrens' Acts in erster Linie die Beseitigung von gesundheitsschädlichen Häusern zum Ziele, daran schließt sich nur für den Fall, daß der Eigentümer die geforderten Maßnahmen nicht selbst vornimmt, die Expropriation und die eventuelle Verwertung der Grundstücke durch die Lokalbehörde an. Die Cross' Acts bezwecken die Säuberung von ganzen Flächen, die dazu erforderlichen Expropriationsrechte werden direkt gegeben. Weiter ist mit den Maßnahmen der Cross' Acts stets eine Neuanlage verbunden; bei den Torrens' Acts dagegen besteht nur für London die Verpflichtung, die erworbenen Grundstücke zu Neuanlagen zum Besten der arbeitenden Klassen zu verwerten. Die Errichtung neuer Häuser auf den erworbenen Grundstücken kann nach den Torrens' Acts stets durch die Lokalbehörde erfolgen, während in den Cross' Acts dies regelmäßig Privatunternehmern überlassen wird. Eine weitere Verschiedenheit besteht hinsichtlich der Behörden, welche diese Gesetze zur Ausführung zu bringen haben; speziell in London geschieht die Ausführung der Torrens' Acts durch die einzelnen Distriktsbehörden, während die Ausführung der Cross' Acts als gemeinsame Angelegenheit der gesamten Metropole angesehen wird. Endlich sind die Befugnisse der Zentralbehörde, des Ministeriums, gegenüber Maßregeln unter den Cross' Acts weit umfassendere als bei solchen unter den Torrens' Acts.

Dieses gegenseitige Verhältnis der beiden Gesetze hat zur Folge, daß speziell in London die Lokalbehörden der ärmeren Bezirke ein Einschreiten auf Grund des Torrens-Gesetzes möglichst zu vermeiden und die dringend gewordenen Verbesserungen der Wohnungszustände auf die hauptstädtische Baubehörde abzuwälzen suchen. Denn wenn es den Lokalbehörden gelingt, durch eine Eingabe ihres Sanitätsbeamten die hauptstädtische Baubehörde zur Säuberung der Fläche, auf welcher schlechte Häuser stehen, zu veranlassen, so wird dem

betreffenden Distrikte Verbesserung ohne gleichzeitige Erhöhung der Lokalsteuern zu Teil, weil die von der Baubehörde gemachten Ausgaben von der gesamten Hauptstadt gleichmäßig getragen werden. Dieser Umstand ist gerade für die ärmeren Distrikte wichtig. Während die durch Beseitigung einzelner Häuser gemäß dem Torrens-Gesetz entstehenden und von den betreffenden Distrikten allein zu tragenden Ausgaben eine sehr empfindliche Steuerbelastung hervorrufen, wird den Distrikten durch die Säuberung ganzer Flächen auf Grund des Cross-Gesetzes ein direkter Nutzen ohne erhebliche Opfer zugeführt: der steuerbare Wert des Grund und Bodens in dem betreffenden Distrikte wird durch die Säuberung der schlechten Gegend und durch die Errichtung besserer Häuser sehr erheblich gesteigert und die Kosten hierfür fallen in überwiegendem Maße auf die vermögendere Distrikte. Es werden nämlich in England die lokalen Steuern (in der Form der Armensteuer, pour-rate) von dem jährlichen Reinertrag des in den betreffenden Distrikten sichtbar gelegenen, einen Gewinn abwerfenden Vermögens erhoben. Das fast einzige Steuerobjekt für die Lokalbesteuerung sind die Grundstücke und bei der Steuereinschätzung derselben wird die Rente zu Grunde gelegt, zu welcher man wohl das Grundstück vermieten können. Wenn nun durch Maßnahmen nach dem Cross-Gesetze eine Erhöhung des steuerbaren Wertes des Haus- und Grundbesitzes herbeigeführt wird, so ziehen die bisherigen Steuerzahler des betreffenden Distriktes großen Nutzen daraus, indem sie in der Tragung der Lokallasten erleichtert werden. Dazu kommt noch für einen Teil der Distriktsbewohner der besondere Vorteil, daß ihre Umgebung durch die Neubebauung eine angenehmere und gesündere wird.

Aus diesen Gründen ist es, wie gesagt, leicht begreiflich, daß die Lokalbehörden die Verbesserung der Zustände der hauptstädtischen Baubehörde zuzuschreiben bestrebt sind. Die letztere aber sucht sich die mit dem überaus schwerfälligen Verfahren des Cross-Gesetzes verknüpfte Arbeitslast möglichst vom Halse zu schaffen. So kommt es, daß, ehe ein Einschreiten erfolgt, eine lange, sich auf Jahre hinausziehende Korrespondenz zwischen den betreffenden Behörden stattfindet. Oft wird auch keins von den beiden Gesetzen, weder das Torrens-Gesetz noch das Cross-Gesetz, zur Anwendung gebracht, weil eine jede der dabei in Frage kommenden Behörden sich darauf stützt, daß im vorliegenden Fall die andere die kompetente sei. Eine höhere Instanz, von welcher diese Konflikte hätten entschieden werden können, gibt es nicht. Bis zum Jahre 1882 wurden seitens

der Sanitätsbeamten 33 Berichte an die hauptstädtische Baubehörde gerichtet, davon wurden 10 ohne weiteres verworfen, 6 befanden sich damals noch „in Überlegung“ und nur 17 haben eine definitive Behandlung durch die Baubehörde erfahren, bei 4 derselben ist der Verbesserungsplan bereits zur Ausführung gelangt, bei den übrigen war das Terrain überhaupt noch nicht freigelegt, teils stand die Neubebauung noch aus. Es waren 1882 im ganzen 40 acres freigelegt, davon aber erst 17 wieder neubebaut. Zwischen der Freilegung des Terrains und der Neubebauung stand es oft jahrelang an, wodurch, abgesehen von den infolge des unbenutzten Liegenlassens des Terrains entstehenden großen pekuniären Verlusten, vor allem auch die vorhandene Wohnungsnot sehr gesteigert werden mußte; daraus erklärt sich auch die vor der Königl. Kommission wiederholt gemachte Aussage, die Anwendung des Cross-Gesetzes habe die vorhandenen Mißstände nur gesteigert; es sei immer noch besser, in slums zu wohnen, als gar keine Wohnung zu haben. An dem Mißerfolge des Cross-Gesetzes in London tragen außer der ungenügenden Wirksamkeit der hauptstädtischen Baubehörde auch die mit den vorzunehmenden Maßregeln verbundenen hohen Kosten bei. Die Höhe der Kosten geht aus zwei Umständen hervor: einmal ist der Ankauf der Flächen infolge der zur Anwendung kommenden Grundsätze über die Entschädigung ein sehr teurer und zum andern wird der Verkauf der Flächen durch die Beschränkungen, welche das Gesetz hierbei vorschreibt, erheblich erschwert.

Was den ersten Punkt betrifft, so soll bei Expropriationen unter dem Cross-Gesetze der Haus- und Grundstückswert in gleicher Weise, wie es in dem Torrens-Gesetz von 1879 bestimmt war, auf der Grundlage des „billigen Marktwertes“ (fair market value) berechnet werden. Es wird dabei von den Schiedsrichtern der Mietzins zu Grunde gelegt, welchen das Haus tatsächlich einbringt. Je mehr nun der Hausbesitzer seine Räume auszunutzen versteht, eine desto höhere Entschädigungssumme wird zu zahlen sein. In welchem Zustande die auf ungehörige Weise ausgenutzten Räume sich befanden, blieb anfangs bei der Abschätzung ganz unbeachtet. Eine Änderung geschah 1879 durch die Novelle zum Cross-Gesetze, welche als Betrag der Entschädigung denjenigen Wert festsetzte, welchen das Haus haben würde nach Beseitigung etwaiger Schäden (nuisances) und abzüglich der Kosten, welche diese Beseitigung verursachen würde. Es wurde dadurch die Entschädigungssumme für eine Reihe von Fällen sehr ermäßigt; indessen blieb nach wie vor der Marktwert

als Grundlage für die Entschädigung bestehen. Derselbe steht nun nicht entsprechend der Beschaffenheit der Häuser niedrig, sondern ist aus Gründen, die wir schon an früherer Stelle (S. 13) dargelegt haben, ein weit höherer als derjenige von guten Häusern in guter Gegend, da sich Leute genug finden, welche sich kein Gewissen daraus machen, die vorhandene Arbeiterwohnungsnot zur Erzielung hohen Gewinns in der ungehörigsten Weise auszunutzen und denen es gleichgültig ist, durch welche Sorte von Leuten, zu welchem Zwecke und in welcher Art die Räume benutzt werden. Außer der Entschädigung an den derzeitigen Hausbesitzer ist eine solche auch an die Mieter und insbesondere an die Ladenbesitzer zu zahlen. Es ist dies zwar nicht im Gesetz vorgeschrieben, aber die Schiedsrichter haben denselben doch durchweg eine Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Mietsverhältnisses zuerkannt. An und für sich schon ist die Abschätzung des Nachteils, welchen ein Geschäft durch die erforderliche Verlegung erleidet, sehr schwierig und hat vielfach langjährige Verhandlungen veranlaßt. Zudem konnte der Geschäftsinhaber Berufung gegen den zuerkannten Entschädigungsanspruch an eine Jury einlegen, welche, da es sich um Entschädigung aus öffentlichen Mitteln handelt, regelmäßig sehr freigebig gesinnt ist.

Was den zweiten Punkt anbelangt, die Verwertung des freigelegten Terrains, so soll dieselbe, wie bereits bemerkt, nach den gesetzlichen Bestimmungen in der Art geschehen, daß die Behörde das Terrain gegen die Bedingung der Ausführung des Verbesserungsplanes veräußert. Der Erwerber muß sich nicht nur verpflichten, Arbeiterwohnungen zu bauen, sondern er hat sich auch bei Errichtung derselben genau an die festgestellten Baupläne zu halten. Infolge dieser lästigen Bedingung wird natürlich die Nachfrage sehr eingeschränkt. Wie schon früher näher ausgeführt wurde, ist die Bauspekulation der Herstellung von Arbeiterwohnungen von vornherein abgeneigt und muß es noch mehr werden, wenn ihr in der Errichtung der Häuser nicht freie Hand gelassen, sondern ein bestimmter Plan von den Behörden vorgeschrieben wird, zumal wenn dieser Plan, wie es vielfach der Fall war, gerade nicht der beste ist. Infolgedessen ging die Verwertung des freigelegten Terrains nur langsam vor sich und die gezahlten Preise blieben erheblich hinter dem Ankaufspreise zurück. Nach einer Angabe haben 11 für London durchgeführte Verbesserungspläne einen Barverlust von 25 Millionen Mark herbeigeführt. Von diesem Verluste sollen 8 Millionen auf

zu hohe Entschädigungen gekommen sein und ebenfalls 8 Millionen darauf, daß das freigelegte Terrain nur unter der Bedingung der Errichtung von Häusern nach vorher festgestellten Plänen weiter verkauft werden durfte.

Wenn man diese verschiedenen Momente berücksichtigt, so ist es begreiflich, daß das Gesetz nur in relativ geringem Umfang angewendet worden ist.

Das neueste Gesetz auf diesem Gebiete ging aus den Vorschlägen hervor, welche von der Royal-Commission zur Besserung der Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen gemacht wurden. In der Kommission gingen die Ansichten über die zu ergreifenden Maßnahmen sehr auseinander, was sich begreift, da die Mitglieder den verschiedensten politischen Parteien angehörten und die Wohnungsfrage von Fragen allgemeinerer, weittragender Bedeutung (es ist dies namentlich die englische Munizipalverfassung, das Leasesystem, die Verteilung des Grundeigentums u. a.) beeinflusst wird. Nur über eine kleine Zahl von Vorschlägen herrschte wirkliche Übereinstimmung; dieselben erschienen an sich bedeutend genug, um noch ganz am Schlusse der betreffenden Parlamentsperiode die Einbringung eines diesbezüglichen Gesetzentwurfes zu veranlassen. Bei den Verhandlungen über denselben verständigten sich die beiden Häuser, um am Schlusse der Parlamentsperiode ein praktisches Resultat der Beratungen der Royal-Commission zu gewinnen, dahin, sich nur auf diejenigen Punkte beschränken zu wollen, hinsichtlich welcher keine eingreifenden Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien bestanden, dagegen alle weiteren Punkte, über welche keine Einigung erzielt war, dem neu zu wählenden Parlamente zu überlassen. Die letzteren betreffen auch die Hauptfrage, ob der Staat sich darauf beschränken solle, Maßregeln zur Beseitigung der gesundheitsschädlichen Mißstände in den Arbeiterwohnungen zu treffen oder ob er auch für die Errichtung einer genügenden Zahl von Arbeiterwohnungen zu sorgen habe. Über diesen Kardinalpunkt der ganzen Arbeiterwohnungsfrage differierten die Ansichten der beiden großen politischen Parteien. Die Differenz betrifft aber nicht mehr die prinzipielle Frage, ob der Staat überhaupt auch für die Errichtung von Arbeiterwohnungen sorgen soll; die liberale Partei, wenschon sie theoretisch der Politik des „laissez faire und laissez aller“ huldigt, ist doch in dieser Frage auch zu einer positiven Thätigkeit des Staats geneigt, die Differenz besteht nur noch darüber, in welchem Umfange der Staat für die Errichtung von Arbeiterwohnungen mitsorgen soll.

So kam das Gesetz betreffend die Wohnungen der arbeitenden Klassen von 1885 (Housing of the Working Classes Act 48 and 49 Vict. c. 72) zustande.

Das Gesetz verschärft und erweitert die bisherigen Gesetze über die Arbeiterwohnungen.

Während bisher der Erlaß von lokalstatutarischen Hausordnungen für Miethäuser davon abhängig war, daß die Zentralbehörde an die Lokalbehörde die Genehmigung dazu erteilte, und während es alsdann der Lokalbehörde freistand, ob sie wirklich Hausordnungen erlassen und ob sie weiterhin die erlassenen auch ausführen wollte, bestimmt das neue Gesetz, daß die Lokalbehörde ohne weiteres das Recht zum Erlasse von Hausordnungen und auch die Pflicht hat, von diesem Rechte, sowie von den ihr sonst zustehenden sanitäts-polizeilichen Befugnissen insoweit Gebrauch zu machen, als es erforderlich erscheint, um einen ordentlichen Zustand der Wohnungen sicherzustellen. Zu gleicher Zeit wird der Lokalbehörde in erweitertem Maße die Befugnis erteilt, bei Zuwiderhandlungen gegen die sanitären Vorschriften Geldstrafen in einem summarischen Verfahren zu verhängen. Ferner soll in jedem Mietvertrage von unmöblierten Wohnungen, welche an Personen der arbeitenden Klasse vermietet werden, als stillschweigende Voraussetzung gelten, daß die Wohnung als zum Bewohnen vernünftigerweise geeignet erscheine.

In Bezug auf die eigentlichen Arbeiterwohnungsgesetze bestimmt das Gesetz von 1885 folgendes: Was das Torrens-Gesetz betrifft, so wird einem Hauseigentümer, welchem der Befehl zugestellt worden ist, bauliche Veränderungen an seinem Hause vorzunehmen oder dasselbe niederzureißen, das Recht, zu verlangen, daß die Lokalbehörde das Haus auf der Basis des Marktwertes kaufe, abgesprochen. Weiter wird eine Ministerialinstanz eingeführt, um Kompetenzstreitigkeiten zwischen den Behörden, welchen die Ausführung der Torrens-Gesetze, und denen, welchen die Ausführung der Cross-Gesetze aufgetragen ist, zu entscheiden. Es soll dadurch den endlosen verwickelten Streitigkeiten, ob ein konkreter Fall nach dem Torrens-Gesetze oder nach dem Cross-Gesetze zu behandeln sei, ein Ende gemacht werden. Bezüglich der Festsetzung der nach den Cross-Gesetzen zu zahlenden Entschädigung wird eine Berufung gegen die Entscheidung des Schiedsrichters von einer vorherigen Verfügung eines Richters des höchsten Reichshofes abhängig gemacht, so daß regelmäßig die Entscheidung des Schiedsrichters die endgültige ist, wie bei den Torrens-Gesetzen. Das Anwendungs-

gebiet der Cross-Gesetze ist nicht mehr beschränkt auf Städte mit mehr als 25 000 Einwohnern, sondern wird auf alle Stadtbezirke ohne Rücksicht auf ihre Einwohnerzahl ausgedehnt. Das Shaftesbury-Gesetz endlich wird dahin abgeändert, daß in London die Errichtung von Logierhäusern nicht mehr Sache der einzelnen Lokalbehörden ist, sondern zu einer gemeinsamen Angelegenheit der gesamten Metropole gemacht und in die Hände der hauptstädtischen Baubehörde gelegt wird, und daß ferner die Befugnis zur Errichtung von Logierhäusern nicht allein Städten und Ortschaften über 10 000 Einwohner, sondern auch den ländlichen Bezirken gegeben wird. Zugleich wird das Verfahren des bisher fast wirkungslos gebliebenen Gesetzes durch einige abändernde Bestimmungen erleichtert.

Das Gesetz von 1885 enthält ferner Bestimmungen, welche die Beförderung der Errichtung von Arbeiterwohnungen bezwecken.

Einmal kann die Darlehenskommission für öffentliche Arbeiten (Public Work Loans Commissioners) Darlehen zum Zwecke der Errichtung von Arbeiterwohnungen zu einem Zinssatze von nicht weniger als $3\frac{1}{8}\%$ gewähren. Es ist diese Maßregel nur eine Konsequenz des schon in den früheren Gesetzen ausgesprochenen Prinzipes, daß zur Unterstützung von Unternehmungen für die Beseitigung der Arbeiterwohnungsnot der Staatskredit benutzt werden könne. Das neue in dem Gesetze von 1885 ist die Herabsetzung des Zinsfußes.

Sodann sollen von dem Staate drei im Zentrum Londons gelegene Gefängnisse (Milbank Penitentiary, Pentonville Penitentiary, Coldhatfield's Prison) nach Dislozierung der betreffenden Anstalten auf das Land an die hauptstädtische Baubehörde (Metropolitan Board of Works) behufs Errichtung von Arbeiterwohnungen zu angemessenem Marktpreise (fair market price) abgelassen werden.

Endlich sollen Fideikommissbesitzer befugt sein, zum Fideikommiss gehöriges Land zur Errichtung von Arbeiterwohnungen zu angemessenen Preisen (wobei auf den Zweck zu achten ist, zu welchem das Land verkauft wird, so daß unberücksichtigt bleibt, ob beim Verkaufe zu einem andern Zwecke ein höherer Preis erzielt werden könnte) zu verkaufen. Es soll auch erlaubt sein, das Fideikommissstammkapital zur Errichtung von Arbeiterwohnungen auf dem Fideikommisslande zu verwenden.

Dies ist der wesentlichste Inhalt des neuen Gesetzes. Es ist in demselben der ernste Wille ausgesprochen, die Besserung der

Arbeiterwohnungsverhältnisse weiter zu führen. Ob aber das Gesetz von grossem praktischen Erfolge sein wird, mufs dahingestellt bleiben. Fast möchte man daran zweifeln nach den Erfahrungen der bisherigen englischen Wohnungsgesetzgebung, welche inhaltlich nicht viel zu wünschen übrig liefs, welcher es aber vor allem an der guten energischen Handhabung fehlte. Hieran wurde in dem neuen Gesetz nichts gebessert. Anstatt den Zentralbehörden eine gröfsere Machtbefugnis gegenüber den Lokalbehörden einzuräumen, den ausführenden Beamten, nämlich den Inspektoren und Sanitätsbeamten, die Stellung von unabhängigen Staatsbeamten zu verschaffen und damit die unparteiische und gründliche Anwendung der einschlagenden Gesetze zu sichern, liefs man die Ausführung derselben nach wie vor in den Händen der Lokalbehörden und der von ihnen abhängigen Beamten, obwohl sie sich als unfähig und ungeeignet hierzu erwiesen haben.

Es scheint die Privatthätigkeit dazu berufen zu sein, auf diesem Gebiete eine wenn auch langsame Besserung herbeizuführen. Es haben sich nämlich in den letzten Jahren in London „Sanitary Aid and Dwellings Committees“, Sanitäre Hilfs- und Wohnungskomitees gebildet, deren Aufgabe es sein soll, einen beharrlichen, unausgesetzten und einheitlichen Druck auf die Behörden auszuüben, sie zu unterstützen und an ihre Pflicht zu mahnen.

Ein solches Sanitary Aid and Dwellings Committee besteht schon seit 1883 in einem der dichtest bevölkerten Teile Londons.

Seine Aufgaben sind:

1. Klagen über sanitäre Mängel entgegenzunehmen.
2. Beförderung dieser Klagen an die richtige Behörde und Verfolgung der Thätigkeit der Behörde in jedem einzelnen Falle.
3. Die Schliessung lichterlicher Häuser zu bewirken.

Die Mitglieder des Komitees haben sich mit allen einschlägigen Gesetzen und mit populären sanitären Werken bekannt zu machen und zu den Personen, welche schon in irgend einer Hinsicht als Geistliche, Ärzte, Kranken- und Armenpfleger (meist Frauen) oder im Dienste der inneren Mission, der Charity Organisation Society u. s. w. in dem Bezirke thätig sind, in Beziehung zu setzen. Noch erwünschter ist es, wenn solche Männer oder Frauen selbst dem Komitee beitreten, weil sie schon grosse Erfahrung haben und man dann die Armen nicht noch durch mehr Besuche, als sie jetzt schon erhalten, belästigt. Der Distrikt ist in verschiedene Bezirke mit je einem „Besucher“ eingeteilt, der regelmäfsige Besuche in allen Häusern, welche derselben bedürfen, abzustatten hat. Die Besucher nehmen die Klagen entgegen und befördern sie an den Sekretär des Komitees. Dieser legt sie dem Komitee vor, welches sie, wenn sie als begründet erachtet werden, der Lokalbehörde durch den Sekretär einreicht. Vierzehn

Tage vor der nächsten Komitesitzung geht der Besucher noch einmal an Ort und Stelle um sich von der Thätigkeit der Behörde zu überzeugen. Ist nichts oder ungenügendes geschehen, so wird der Fall wieder und wieder zur Kenntnis der Behörde gebracht und event. die Hilfe der Presse angerufen. Die Dienste der Besucher, grösstenteils Frauen, sind von der Bevölkerung sehr günstig aufgenommen, da sie niemals den Namen des Mieters, der eine Klage erhoben hat, angeben.

Die grosse Bedeutung dieser Sanitary Aid and Dwellings Committees wird voll und ganz anerkannt, und im Januar des Jahres 1884 wurde ein „Central Sanitary Aid Committee“ gegründet, das die Aufgabe hat, lokale Komitees in allen Distrikten zu bilden. Nach dem Berichte des Sekretärs desselben waren Ende März 1884 schon 23 lokale Komitees ins Leben gerufen und die Einsetzung von 11 weiteren war gesichert. Gegenstand der Aufmerksamkeit dieser Komitees ist: Überfüllung, Ventilation, Wasserversorgung, Zustand der Zisternen, Abtritte, Drainierung, Kehrrechtgruben, die Entfernung von Kehrrecht, Dünger, Schmutz oder Abfall, der Zustand der Kamine, Weisnen und Tapezieren der Zimmer, Feuchtigkeit, Löcher im Dach und Fußboden, Entfernung mit ansteckenden Krankheiten behafteter, die Desinfektion nach Fällen solcher Krankheiten, die Lage, Fundamente und Beschaffenheit neuer Häuser. Ferner werden die Mieter mit den ihnen nach der bisherigen sanitären Gesetzgebung zustehenden Rechten und Pflichten bekannt gemacht.

Diese Privatthätigkeit vermag auch schon Erfolg aufzuweisen: durch Abhaltung von Versammlungen und vor allem durch die Vermittlung der Presse hat es das Zentralkomitee verstanden, einen derartig günstigen Einfluss auf die Lokalbehörden auszuüben, dass sich die letzteren mehrfach veranlasst sahen, ihren Pflichten nachzukommen.

Neben den bisher erwähnten Gesetzen, welche direkt auf eine Verbesserung der Zustände der Arbeiterwohnungen hinzielen, sind noch einige andere Massregeln hervorzuheben, durch welche die Staatsgewalt in England die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage zu befördern gesucht hat.

Hierher gehören einmal die gesetzlichen Bestimmungen über Gewährung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln behufs Verwendung zur Errichtung von Wohnungen für die arbeitenden Klassen. Die Darlehen werden teils Lokalbehörden, teils Gesellschaften, teils Privatpersonen gewährt. In den letzten 20 Jahren wurden in England über 20 Million Mark solcher Darlehen gegeben.

Eine andere Maßregel, durch welche man die Lösung der A. W. F. zu befördern gesucht hat, ist die Einführung von Arbeiterzügen (Workmen's trains). Bis zum Jahre 1883 bestand über diesen Punkt kein allgemein gültiges Gesetz, vielmehr wurde nur bei Gelegenheit einzelner Neukonzessionen den betreffenden Eisenbahngesellschaften die Verpflichtung auferlegt, Arbeiterzüge laufen zu lassen. Indessen hatte sich die öffentliche Meinung in England schon seit längerer Zeit für ein energisches Einschreiten gegen die Eisenbahngesellschaften in der Richtung ausgesprochen, daß dieselben gezwungen werden könnten, billige Arbeiterzüge einzurichten. Man wies darauf hin, daß durch die von den Eisenbahngesellschaften vorgenommenen Expropriationen viele Arbeiterwohnungen niedergelegt worden seien und die Wohnungsnot eine erhebliche Steigerung erfahren habe. Es sei nicht mehr als billig, daß die Eisenbahngesellschaften den ihrer Wohnungen in der Stadt beraubten Arbeitern die Möglichkeit geben, in den Vororten zu wohnen. Ein derartiger Zwang sei ferner dadurch begründet, daß die Eisenbahnen durch ihre Konzessionierung ein Monopol erhalten hätten, welches sie nur bei Rücksichtnahme auf die Interessen der Gesamtheit ausnutzen dürften. In der That richteten auch mehrere Gesellschaften aus freien Stücken Arbeiterzüge ein, in der Befürchtung, es möchte jene energische öffentliche Bewegung weitere Gesetze mit empfindlicheren Zwangsmaßnahmen zur Folge haben. So liefen bereits vor dem Gesetze von 1883 täglich 107 Arbeiterzüge mit einer Meilenlänge von 704 engl. Meilen, während eine gesetzliche Verpflichtung nur bei 11 dieser Züge mit einer Meilenzahl von 50½ engl. Meilen vorlag.

Erst im Jahre 1883, als die Frage einer Ermäßigung der von den Passagiergesellschaften zu zahlenden Passagiersteuer zur Verhandlung stand, wurde die Einrichtung von Arbeiterzügen als Äquivalent für die gewährte Steuererleichterung durchgesetzt. Der Cheap Trains Act von 1883 (46 a. 47 Vict. c. 34) bestimmt folgendes: Wenn das Handelsministerium, unter welchem die Eisenbahngesellschaften in England stehen, der Überzeugung ist, daß eine Gesellschaft nicht in genügender Weise für solche Züge sorgt, welche zu einem angemessenen Preise Arbeiter in der Zeit von 6 Uhr abends bis 8 Uhr morgens von resp. zu ihrer Arbeit führen, so kann das Ministerium die Einfügung solcher Züge anordnen, und wenn die Gesellschaft dieser Anordnung, gegen welche eine Beschwerde an die Eisenbahnkommission zulässig ist, nicht Folge leistet, so geht sie der in dem neuen Gesetze gewährten Steuererleichterung verlustig.

Dem Ministerium ist damit jetzt eine genügende Handhabe gegeben, um die Einrichtung von Arbeiterzügen überall zu erzwingen. Einige Gesellschaften haben denn auch sofort nach Inkrafttreten des Gesetzes ihren Fahrplan und Fahrtarif verändert. Der Fahrpreis schwankt bei den Arbeiterzügen zwischen 1 und 2 Mk. per Woche.

Nachdem wir erörtert haben, in welcher Weise die Staatsgewalt in England im Wege der Gesetzgebung eine Lösung der Arbeiterwohnungsfrage herbeizuführen suchte, soll im folgenden eine kurze Übersicht dessen gegeben werden, was von privater Seite in dieser Richtung bisher geleistet worden ist.

2. Die private Thätigkeit.

Was zunächst die Thätigkeit der unmittelbar an der Wohnungsfrage Interessierten betrifft, so sind von den Arbeitgebern in einer Anzahl von Orten in England Arbeiterwohnungen errichtet worden; allein es erstreckt sich diese Thätigkeit nur auf diejenigen Arbeitgeber, deren Etablissements sich in entlegeneren Gegenden befinden und welche ein Interesse daran haben, die herangezogenen Arbeiter durch Errichtung von Arbeiterwohnungen festzuhalten und dadurch, daß dieselben in möglicher Nähe der Fabriken wohnen, zu bewirken, daß ihre Arbeiter nicht einen weiten Weg von ihrer Behausung bis zur Fabrik zurückzulegen haben und müde und erschlaft an die Arbeit gehen. Es sind dies aber bis jetzt immer nur vereinzelte Unternehmungen gewesen, und speziell in London, wo die Abhilfe der Wohnungsnot am notwendigsten erscheint, fehlt es bisher an derartigen Bestrebungen. Überhaupt werden dieselben, wie wir später zeigen werden, an der Lösung der A. W. F. nur dann mitzuwirken vermögen, wenn sie allgemein darauf gerichtet sind, die Industrien aus den großen Städten auf das Land zu verlegen.

Was die Bestrebungen der Arbeiter selbst anbelangt, ihre Wohnverhältnisse zu verbessern, so sind zu erwähnen die Building Societies,¹ welche vielfach als Muster gedient haben und dienen.

Die Building Societies, welche man deutsch am richtigsten als „Hauserswerbgenossenschaften“ bezeichnet, sammeln durch periodische Beiträge ihrer Mitglieder einen Fonds, aus welchem sie ihren Mitgliedern Darlehen zum Ankauf resp. Bau eines Hauses

¹) S. Aschrott in S. d. V. f. S. XXX, S. 127. v. Plener, Englische Baugenossenschaften, Wien 1878. Reichardt, Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage S. 52.

gewähren. Häufig stehen dieselben in Verbindung mit einer sogenannten Land Society, d. h. einer Gesellschaft, welche Land im großen ankauft, um dasselbe in einzelnen Stücken zum Selbstkostenpreise an die Mitglieder wieder abzugeben. Es gibt auch Gesellschaften, welche diese beiden Zwecke: Beschaffung von Baustellen und Gewährung von Darlehen zum Ankauf und Überbauen derselben verfolgen. Solche Gesellschaften werden dann Grund- und Hausgewerbsgenossenschaften (Land and Building Societies) genannt.

Die Hausgewerbsgenossenschaften (Building Societies) waren ursprünglich nur für eine bestimmte Zeit, gewöhnlich 10—20 Jahre berechnet (terminable societies). Während dieser Geschäftsperiode war jedes Mitglied verpflichtet, jeden Monat einen Beitrag zu zahlen, durch welchen der Fonds für Gewährung von Darlehen an die Mitglieder gebildet wurde. Ein Austritt aus der Gesellschaft war nicht zulässig. Dieselbe hatte einen streng persönlichen Charakter. Jedes Mitglied sollte während der Geschäftsperiode ein Darlehen erhalten; die Reihenfolge, in welcher die Darlehen zur Austeilung kamen, wurde entweder durch das Los bestimmt, oder das Darlehen wurde gegen eine Prämie, aus welcher dann die Verwaltungskosten der Genossenschaft bestritten werden sollten, ausbezahlt. Was die Höhe der Darlehen betrifft, so sind dieselben gleich der Summe des akkumulierten Betrages der bisherigen Subskriptionen plus dem gegenwärtigen Werte der künftigen. Das borgende Mitglied antizipiert in der Form des Darlehens seinen Anteil an dem gemeinsamen Fonds. Im allgemeinen ist der bei Berechnung der Höhe des Darlehens zu Grunde gelegte Zinsfuß ein höherer als bei den gewöhnlichen Sparkassen, ein Mittel, durch welches Mitglieder für die Hausgewerbsgenossenschaften gewonnen werden sollen.

Bei den nur auf eine bestimmte Zeit berechneten Hausgewerbsgenossenschaften trat nun aber der Übelstand hervor, daß, während zu Anfang mehr Darlehensanträge eingingen, als Mittel vorhanden waren, das Verhältnis gegen Schluß der Geschäftsperiode ein umgekehrtes wurde und daß infolgedessen die zu Grund gelegte Verzinsung nicht mehr sichergestellt war. Diesem Übelstande suchte man dadurch abzuwehren, daß man von der Feststellung einer bestimmten Geschäftsperiode abging und die Genossenschaften in dauernde (permanent societies) umwandelte, in welche jederzeit neue Mitglieder aufgenommen werden können. Die permanent societies bewilligten einerseits auch Darlehen an Nichtmitglieder und nahmen andererseits einfache Depositen gegen feste Verzinsung auf.

Durch diese Umwandlung, welche bei den meisten Baugenossenschaften vorgenommen wurde, verlor die ganze Einrichtung ihren ursprünglich gemeinnützigen Charakter und nahm eine ganz kapitalistische Färbung an. Die Genossenschaften wurden nach und nach zu einfachen Depositenbanken, welche ihre Fonds zu hypothekarischen Darlehen verwenden. Soweit sich unter den Mitgliedern überhaupt noch Arbeiter befinden, liegt meistens nicht die Absicht vor, durch die Mitgliedschaft sich die Mittel zum Erwerb eines Hauses zu beschaffen, sondern es geschieht deshalb, weil die Hauserwerbsgenossenschaften die Einlagen höher verzinsen, als gewöhnliche Sparkassen und weil der Arbeiter daher in denselben eine gute Geldanlage erblickt. Hiernach kann den Hauserwerbsgenossenschaften in ihrer jetzigen Gestalt eine größere Bedeutung für die Lösung der A.-W.-F. nicht mehr beigelegt werden.

Über die Ausdehnung, welche die Hauserwerbsgenossenschaften erlangt haben, sei angeführt, daß im Jahre 1871 ihre Zahl auf 2000 geschätzt wurde. Von 1024, über welche nähere Berichte vorliegen, entfielen auf die permanent societies 165 840 und auf die terminable societies 46 153 Mitglieder. Die größte Gesellschaft ist die National Land Society, welche Aktiva in Höhe von 113 831 £ besitzt. Eine andere große Hauserwerbsgenossenschaft ist die Londoner Birkbeck Society. Eine besonders große Ausdehnung haben die Hauserwerbsgenossenschaften in Birmingham unter der Leitung von James Taylor erlangt. Zu erwähnen ist noch, daß von einer starken Beteiligung der eigentlichen Arbeiterklasse nicht die Rede sein kann, da die regelmäßig zu zahlenden Beiträge, meistens 5 Mk. wöchentlich, zu hoch sind.

Unendlich viel ist dagegen von wohlthätiger Seite geleistet worden. An der Spitze der Wohlthätigkeitsbestrebungen steht die berühmte Peabodystiftung, welche vom Amerikaner Peabody in London errichtet wurde. Die Gesamthöhe des ursprünglichen Stiftungskapitals betrug 10 000 000 Mark, durch die auflaufenden Zinsen hat sich aber dieses Grundkapital bis zum Dezember 1884 auf mehr als 17 000 000 Mark vergrößert. Mit diesen Kapitalien sind in verschiedenen Stadtteilen Londons 17 Gebäudekomplexe errichtet worden, deren Wert auf 26 000 000 Mark geschätzt wird. In diesen Gebäuden finden 4551 Familien mit einer Kopffzahl von 22 755 Personen Aufnahme.

Die Gebäudekomplexe bestehen aus einer größeren Anzahl selbständiger, zumeist 5—8stöckiger Häuser, welche in einem Rechtecke derartig zusammen-

gebaut sind, daß sich zwischen 4 Gruppen (blocks) nebeneinander liegender Häuser ein großer, meist asphaltierter Hof (square) befindet. Durchschnittlich nimmt dieser freibleibende Raum $\frac{1}{3}$ des Terrains ein, so daß nur $\frac{2}{3}$ bebaut ist. Die in den letzten Jahren errichteten Gebäude haben in sämtlichen Etagen nach dem Hofe zugehende Balkons resp. Galerien, welche über die ganze Häusergruppe hinlaufen. Das einzelne Haus enthält meistens in jeder Etage 5—6 Wohnräume; dieselben werden an 2, allerhöchstens 3 Partien abgegeben. Von den 4551 Familien, welche in den Peabodyhäusern wohnen, haben 715 1 Raum, 2153 2 Räume, 1609 3 Räume, 74 4 Räume inne. Es fallen also auf 1 Familie zumeist 2 Räume. Die Größe der einzelnen Räume schwankt zwischen 12×12 und 15×12 Fuß bei einer Höhe von 9 Fuß (1 engl. Fuß = 0,305 m.). In den Zimmern sind alle erforderlichen Einrichtungen und sonstige Bequemlichkeiten angebracht. Jede Wohnung hat besondere Wasserleitung und in jeder Wohnung ist ein Kochofen vorhanden. Besondere Küchen giebt es nicht. Auf jedem Flure befindet sich wenigstens ein Abort. Jedes Haus hat einen besonderen Wasch- und Trockenraum, zuweilen ist für die ganze Häusergruppe ein größeres Waschhaus, immer aber ein oder mehrere Badezimmer vorhanden. Für die ziemlich strengen Hausordnungen und ihre Durchführung hat der Hausverwalter (superintendent) zu sorgen.

Der Andrang zu diesen Wohnungen ist trotz der Gewohnheit und des Wunsches des Engländers, möglichst abgeschlossen zu wohnen, ein geradezu riesiger. Man ist deshalb bei der Aufnahme der Mieter sehr wählerisch, und so kommt es, daß die Bewohner der Musterhäuser (model-dwellings) durchweg der besten Klasse der Arbeiter angehören. Die Verluste an Mieten und die Reparaturkosten sind daher nur äußerst geringe.

Wenn nun auch die Bewohner der Peabodyhäuser nicht zu derjenigen Klasse gehören, welche uns in den slums entgegentritt und für welche es von besonderer Wichtigkeit ist, bessere Wohnungen zu erhalten, so machen sie doch der untersten Schichte der Arbeiterbevölkerung Platz, welche jetzt in die von Jenen verlassenen Wohnungen einziehen kann. Dadurch gewinnt die Peabodystiftung ihre Bedeutung für die Lösung der A.-W.-F., indem sie dazu beiträgt, die Wohnungszustände zwar langsam, aber stetig zu bessern.

Neben der Peabodystiftung bestehen noch eine ganze Anzahl Gesellschaften, welche im wesentlichen in derselben Weise wie die Peabodystiftung die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage unternommen haben. Sie sind allerdings nicht wie jene Stiftung reine Wohlthätigkeitsanstalten, insofern sie bei ihren Unternehmungen eine gute Verzinsung des Kapitals zu erreichen suchen, indessen ist ihr Charakter immer noch ein humanitärer, da sie im Interesse der arbeitenden Klassen gegründet sind und da weiterhin die Teilnehmer

sich mit einem mäßigen Gewinne begnügen, so daß der überschüssende Betrag zum Bau neuer Häuser oder zur Ansammlung von Spezialfonds verwendet werden kann.

Die älteste dieser Unternehmungen ist die im Jahre 1841 gegründete „Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes“, gewöhnlich nach ihrem Hauptgründer und langjährigen Sekretär „Gatliff-Gesellschaft“ genannt. Nach dem Jahresberichte vom Juni 1885 besitzt die Gesellschaft ein Aktienkapital von 3726500 Mark und hat sie ferner Darlehen von der Darlehenskommission für öffentliche Arbeiten (Public Work Loans Commissioners) in Höhe von 1170000 Mark und von privater Seite in Höhe von 890000 Mark erhalten. Während die Gesellschaft anfangs alte Häuser ankauft, die erforderlichen Reparaturen an denselben vornahm und dann die so verbesserten Wohnungen an die besser situierten Arbeiterklassen vermietete, hat sie ihre Thätigkeit in letzter Zeit ausschließlich dahin gerichtet, Mietskasernen (model-dwellings) zu errichten. In den 15 Gebäudekomplexen der Gesellschaft finden 1488 Familien mit einer Kopffzahl von 7165 Personen Unterkunft. Der derzeitige Wert der Gebäude wird auf 5460000 Mark geschätzt. Die Gesellschaft hat seit mehr als 10 Jahren stets die in den Statuten fixierte Maximaldividende von 5 % gegeben. Die Einnahmen haben den zu dieser Dividende erforderlichen Betrag sehr häufig überschritten. Die Gesellschaft ist im stande gewesen, aus diesen Überschüssen einen Garantiefonds von 800000 Mark zurückzulegen und jetzt noch einen zweiten Fonds zu bilden, welcher dazu dienen soll, etwaige Mindereinnahmen in einzelnen Jahren zu decken. Die Verluste, welche der Gesellschaft durch Nichtzahlung von Mieten entstanden, sind minimale, sie belaufen sich im Durchschnitte der Jahre 1883—1886 auf $\frac{1}{11}$ % des gesamten Mietertrages.

Eine andere bedeutende Gesellschaft ist die 1863 gegründete „Improved Industrial Dwellings Company“, nach einem ihrer Begründer meist Waterlow-Gesellschaft genannt. Das ursprüngliche Aktienkapital, 1000000 Mark, ist jetzt auf 10000000 Mark angewachsen und ungefähr ebensoviel wurde der Gesellschaft als Darlehen von verschiedener Seite, insbesondere auch hier wieder von der Darlehenskommission für öffentliche Arbeiten gewährt. Der gegenwärtige Wert der 35 Häuserkomplexe wird auf rund 20 Mill. Mark geschätzt. Die Zahl der Familien, welche in diesen Häusern Wohnung finden, beträgt 4971 mit einer Kopffzahl von rund 24000. Auch diese Gesellschaft hat regelmäßig 5 % Dividende gezahlt. Die Wohnungen in den von ihr hergestellten Häusern sind etwas größer als in den anderen model-dwellings, sie bestehen überwiegend aus 3—4 Räumen. Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren eine erhebliche Bauhätigkeit entwickelt und einen großen Aufschwung genommen. In den neuen Gebäuden sind eine Reihe wichtiger Verbesserungen eingeführt; so sind in einzelnen Gebäuden Werkstätten eingerichtet, welche von den Mietern gerne benutzt werden. Die Erdgeschosse enthalten vielfach Läden, welche einen höheren Mietertrag liefern. Die Gesellschaft wendet in ihren Neubauten durchweg das sogenannte external staircase-system an: die Treppen liegen nicht im Innern des Hauses, sondern laufen von außen her und münden in die vorspringenden Galerien, welche sich vor den einzelnen Etagen befinden. Es hat dieses System den Vorzug, daß eine große Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen erreicht wird; die Bewohner der

einzelnen Etagen treffen mit denen der andern höchstens auf der Treppe zusammen, welche schon durch ihre geringe Breite ein Stehenbleiben unzulässig macht und außerdem, weil offen liegend, vom Hofe aus leicht kontrolliert werden kann.

Aus neuerer Zeit stammt die unter dem Protektorate der Königin stehende Victoria Dwellings Company mit einem Aktienkapital von 1 600 000 Mark, wozu Darlehen in Höhe von 8 000 000 Mark kommen. Die Gesellschaft besitzt 3 Gebäudekomplexe, in denen 906 Familien mit rund 4500 Köpfen Aufnahme finden. Die Gesellschaft sucht einer etwas geringeren Klasse von Leuten Wohnung zu schaffen, als die bisher genannten Gesellschaften; sie hat mit Rücksicht hierauf auch einige besondere Einrichtungen. So hat jeder Mieter bei seinem Einzuge 5 Mark zu deponieren, welche der Gesellschaft als Unterlage für irgend welche etwa von dem Mieter angerichtete Schäden dienen. Ferner besteht zu Gunsten des Mieters das sogenannte bonus-system: wenn ein Mieter eine gewisse Reihe von Monaten hindurch regelmäßig seine Miets bezahlt und seine Wohnung in gutem Stande gehalten hat, so wird ihm der Mietzins für eine Woche erlassen. Die Räume in den Häusern sind von verschiedener Größe und so eingerichtet, daß der Mieter, wenn sich seine Verhältnisse bessern oder wenn sich seine Familie vergrößert, zu seiner bisherigen Wohnung einen kleineren Raum hinzunehmen kann.

Für eine noch geringere Klasse der Bevölkerung sind die erst in neuerer Zeit vollendeten und, was die bauliche Einrichtung betrifft, ganz ausgezeichneten Catherine-Buildings der East End Dwellings Company bestimmt. Unter Anwendung des external staircase-system gewähren sie die größtmögliche Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen; in jeder Etage befinden sich 2 große, nach dem Hofe zu liegende Zimmer mit Eingang direkt von der Galerie aus und 8 kleinere nach der entgegengesetzten Seite liegende Zimmer, welche selbständige Eingänge vom Flur aus haben. Diese kleineren Zimmer sollen vor allem als Ergänzungsräume zu den größeren Zimmern verwendet werden; nur insoweit sie hierzu nicht zur Verwendung gelangen, werden sie für sich, zumeist an Einzelstehende, abgelassen, die Wohnungsmiete ist 2,75—3,50 Mark per Woche für die größeren Zimmer, 1,50—2 Mark für die kleineren. Wenn ein kleines Zimmer mit einem großen zusammen gemietet wird, so tritt eine Ermäßigung des Preises ein. Für den ganzen Gebäudekomplex, welcher 263 Wohnräume enthält und zur Zeit von circa 750 Personen bewohnt ist, besteht ein besonderes Wasch- und Trockenhaus sowie ein kleiner Gesellschaftssaal, in welchem ein Klavier steht und Zeitungen aufliegen.

Einen von den übrigen Gesellschaften wesentlich abweichenden Charakter hat die „Artizans, Labourers and General Dwellings Company“. Dieselbe erbaut in großem Maßstabe kleinere Wohnhäuser (cottages) in den Vororten. Die Gesellschaft, welche ihre Thätigkeit nicht auf London beschränkt, sondern auf Liverpool, Manchester und Birmingham ausgedehnt hat, hat in London bis jetzt in 8 großen Kolonien cottages erbaut: im Shaftesbury-Park in der Nähe von Clapham Junction 40 acres mit 1200 Häusern, im Jahre 1879 vollendet, im Queens-Park Harrow Road 70 acres mit 2200 Häusern, im Jahre 1882 vollendet, im Noel-Park 100 acres, 1886 2600 Häuser vollendet. Die Gesellschaft wollte anfangs die von ihr errichteten Gebäude verkaufen, ist aber davon abgekommen und beschränkt sich darauf, die Häuser zu vermieten. Es sind 5 verschiedene Klassen von Häusern errichtet worden: die größten Häuser

(Klasse I) enthalten im Parterre 2 Wohnzimmer, Küche, Spül- und Waschraum, in der ersten Etage 4 Schlafzimmer; die kleinsten Häuser (Klasse V) enthalten im Parterre 1 Wohnzimmer, Küche und Waschraum, in der ersten Etage 2 Schlafzimmer. Die wöchentlichen Mieten incl. aller Abgaben (auch für Wasserleitung) betragen für ein Haus der V. Klasse wöchentlich 6 Mark, für ein Haus der I. Klasse 11,50 Mark. Die Herstellungskosten incl. Landerwerb werden durchschnittlich auf 800 per Zimmer berechnet; dadurch, daß die Errichtung der cottages im großen betrieben wird, ist eine Beschaffung des erforderlichen Materials zu erheblich ermäßigten Preisen ermöglicht. Vor und hinter jedem Hause befindet sich ein kleines Gärtchen, die Straßen sind mit Bäumen bepflanzt. Die Häuser sind einfach gebaut; die ganze Anlage macht jedoch einen sehr ansprechenden Eindruck. Das Unternehmen weist sehr gute Erfolge auf; die Gesellschaft, ursprünglich mit einem Aktienkapital von 5 000 000 Mark begründet, arbeitet jetzt mit einem Kapitale von 85 000 000 Mark, die neuen Aktien sind durchweg von den alten Aktionären genommen worden. Die Dividende ist in den letzten Jahren stets 5 % gewesen. Die Mieter der Häuser bestehen zwar bis jetzt weniger aus eigentlichen Arbeitern als aus kleinen Angestellten in den City-Geschäften und besser situierten Handwerkern. Indessen thut die Gesellschaft alles Mögliche, um auch den eigentlichen Arbeitern die Möglichkeit, in den cottages zu wohnen, zu erleichtern. Sie hat es jetzt durchgesetzt, daß die betreffenden Eisenbahngesellschaften billige Arbeiterzüge nach den Arbeiterkolonien gehen lassen, sie baut in neuerer Zeit fast ausschließlich Häuser V. Klasse, sie hat Unterhaltungslokale mit Lesezimmern und Volksbibliotheken errichtet etc.

Abgesehen von der zuletzt genannten Gesellschaft ist der Zweck der größeren Gesellschaften, für den großen Teil der arbeitenden Bevölkerung, dem es nicht möglich ist, in den Vororten zu wohnen, durch Riesenkasernen innerhalb Londons ein angemessenes Unterkommen zu schaffen. Wenn auch dem Wohnen in der Kaserne inmitten des Staubes und Dunstes der Stadt das Alleinwohnen in frischer, gesunder Luft vorzuziehen ist, so hat man es dennoch verstanden, durch verschiedene Einrichtungen die Nachteile, welche mit dem Wohnen in der Mietkaserne verbunden sind, abzuschwächen. Man findet überall in den model-dwellings eine geradezu musterhafte Ordnung und Sauberkeit; nach den übereinstimmenden Versicherungen der Hausmeister (superintendents) kommen Streitigkeiten zwischen den Hausgenossen äußerst selten vor, denn einmal sind strenge Hausordnungen erlassen und sodann bei dem Bau der Kaserne alle Einrichtungen getroffen worden, um die einzelnen Wohnungen möglichst abzuschließen, namentlich sucht man jeder einzelnen Wohnung selbständige Vorrichtungen für Kloset, Spülraum, Wasserleitung u. s. w. zu geben, um die Anlässe zu Reibungen zwischen den Hausgenossen zu vermindern. Das Bausystem dieser model-dwellings, insbesondere wo das external staircase-system zur Anwendung gebracht ist, hat

den großen Vorteil, daß der Hausmeister von dem Hofe aus den ganzen Gebäudekomplex übersehen und insbesondere alles was auf den gemeinsam benutzten Treppen vorgeht, kontrollieren kann. Auch in sanitärer Beziehung weisen die model-dwellings trotz des Zusammenwohnens so vieler Menschen auf engem Raume sehr günstige Verhältnisse auf. Trotzdem die Geburtsziffer in diesen Gebäuden eine außerordentlich hohe ist, bleibt die Sterbeziffer erheblich hinter dem Durchschnitte Londons zurück. Namentlich verdient die geringe Kindersterblichkeit Beachtung.

Nach einer Rede von Mr. Gatliff, dem Sekretär der Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes vor der London Statistical Society (abgedruckt im Journal of London Statistical Society, March 1875) ist die Sterbeziffer in den model-dwellings der Metropolitan Association während 8 Jahre nicht über 16 per Tausend hinausgegangen, während die allgemeine Sterbeziffer in London 24 per Tausend betrug. Es ist allerdings zu berücksichtigen, daß in den model-dwellings vorzugsweise Leute im besten Lebensalter Aufnahme finden; die Zahl der alten Leute ist eine sehr geringe. Andererseits ist aber die Zahl der Kinder eine sehr große; von der Bevölkerung in den model-dwellings sind 33 % unter 10 Jahren, während in London überhaupt auf diese Altersklasse 23,7 % der Bevölkerung entfallen. Die Geburtsziffer in den model-dwellings ist 36 per Tausend gegenüber 34,6 per Tausend in London. Auf eine Familie fallen durchschnittlich 4,91 gegenüber 4,40 Personen in England und Wales überhaupt. Die Zahl der Todesfälle bei Kindern unter 10 Jahren giebt Gatliff auf 24 per Tausend an gegenüber 48 per Tausend in London. Gleich günstige Ziffern sind auch für die späteren Jahre ermittelt worden. So betrug im Jahre 1884 die Sterbeziffer in den model-dwellings der Metropolitan Association 17,3 per Tausend gegenüber 20,34 in London. Die Sterbeziffer in den model-dwellings der Waterlow-Gesellschaft wird im Durchschnitt von 5 Jahren auf 17,3 per Tausend gegenüber 23,2 in London angegeben.

Diese günstigen sanitären Zustände sind einmal die Folge der soliden Baukonstruktion; namentlich wird durch die Einrichtung der Höfe für Licht und Luft ausreichend gesorgt. Sodann aber wird auf Grund der bestehenden Hausordnungen eine sehr strenge Kontrolle darüber geübt, daß keine Überfüllung der Räume eintritt: die Maximalzahl, welche für einen einzelnen Raum zugelassen wird, ist Mann, Frau und zwei kleine Kinder; wenn die Kinder größer werden oder wenn sich die Kinderzahl vermehrt, muß noch ein Raum hinzugenommen werden. Die Durchführung dieser Bestimmung ist durch die Baukonstruktion in den Catherine-Buildings insofern sehr erleichtert, als neben jedem großen Raume, welcher zunächst für ein junges Ehepaar genügend ist, ein resp. zwei kleinere mit dem großen Zimmer in Verbindung stehende Räume liegen, welche nach

Bedürfnis hinzugenommen werden können. Auch die finanziellen Resultate dieser Unternehmungen sind sehr gute, insofern das in denselben angelegte Kapital fast durchweg eine fünfprozentige Verzinsung ergiebt. Während deshalb anfangs die Errichtung von model-dwellings ausschließlich aus humanitärem Interesse unternommen wurde, indem man nicht glaubte, daß dieselben eine Rente abwerfen würden, werden jetzt auch von Bauunternehmern aus rein spekulativen Gründen model-dwellings erbaut. Die von denselben fertiggestellten Gebäude gehen später vielfach in den Besitz von Baugesellschaften über und es wird sich vielleicht die zukünftige Entwicklung solcher Unternehmungen derart gestalten, daß von den Bauunternehmern die Errichtung der model-dwellings in die Hand genommen wird und daß die Gesellschaft ihre Thätigkeit auf die Verwaltung derselben, welche doch manche Unzuträglichkeiten mit sich bringt und wozu stets Liebe und Hingebung erforderlich ist, beschränkt.

Es mag von Interesse sein, einige Ziffern über den Umfang anzuführen, in welchem durch Errichtung neuer Häuser in den letzten 40 Jahren für bessere Wohnungen der arbeitenden Klassen in London gesorgt worden ist.

1. Von Baugesellschaften wurden aufgeführt: 132 Gebäudekomplexe im Werte von 4 703 726 £ 14 sh. 10 d., in welchen 19 143 Familien mit 94 497 Personen Aufnahme finden;

2. hierzu treten an Gebäuden, welche von öffentlichen Korporationen errichtet worden sind 11 Gebäudekomplexe im Werte von 373 048 £. 3 sh. 8 d., in welchen 758 Familien mit 4506 Personen Aufnahme finden;

3. von Privatunternehmern sind errichtet worden 53 Gebäudekomplexe im Wert von 1 192 700 £., in welchen 7177 Familien mit 36 224 Personen Aufnahme finden;

4. dazu kommt noch, was von Privatpersonen zur besseren Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der arbeitenden Klasse geschehen ist. Die diesbezügliche Thätigkeit erstreckt sich auf 57 Gebäude im Werte von 311 767 £. 5 sh. 6 d., in welchen 2566 Familien mit 11 582 Personen Aufnahme finden.

Insgesamt sind hiernach in London bessere Wohnungen für 29 643 Familien mit 146 809 Personen beschafft worden.

Was die Provinzialstädte betrifft, so wurden hier lediglich die in London gemachten Bestrebungen im Kleinen nachgeahmt. Es hat dort die Wohnungsnot keinen so gefährlichen Charakter wie

in der Hauptstadt angenommen, aufer vielleicht in den Hauptindustriestädten, so z. B. in Liverpool, wo indessen eine umsichtige und energische Munizipalverwaltung Erhebliches in Sachen der Wohnungsnot geleistet hat. Die Wohnungsnot in den Provinzialstädten charakterisiert sich in der Regel als Wohnungsmangel und diesem läßt sich verhältnismäßig einfach abhelfen, da gewöhnlich Terrain zur Bebauung in den Städten selbst oder in ihrer Umgebung vorhanden ist. Die Preise für Grund und Boden sind hier keine zu hohen, man hat sich deshalb auch seltener zur Errichtung von Mietkasernen gezwungen gesehen. Wo dennoch derartige Gebäude errichtet wurden, wie z. B. in Bristol, zeigte sich eine Abneigung der arbeitenden Bevölkerung, in denselben zu wohnen. Dagegen hat die Liverpool Labourers Dwellings Association eine gute Verzinsung ihres Kapitals erreicht.

Im Vorstehenden wurde versucht, die Arbeiterwohnungsreform in England in den wichtigsten Punkten darzulegen.

2. Frankreich.¹⁾

1. Die französische Wohnungsgesetzgebung.

Das Herannahen der Cholera gegen Ende des Jahres 1831 war in Paris die Veranlassung, daß man sich zum erstenmal mit den gesundheitlichen Verhältnissen der Wohnungen beschäftigte. Es wurde eine Gesundheitskommission eingesetzt, um die Ursachen des ungesunden Zustandes der Privat- sowie der Mietwohnungen zu untersuchen und zugleich Mittel in Vorschlag zu bringen, diesen Übelständen abzuwehren. Weiterhin wurde die allgemeine Aufmerksamkeit auf die Wohnungsfrage durch verschiedene wertvolle Arbeiten hingelenkt. Im Jahre 1848 erschien denn auch eine Polizeiverordnung betreffend die Mietwohnungen (Bestimmungen über die Anzahl der Betten, Lüftung der Räumlichkeiten u. s. w.) und über gesundheitspolizeiliche Vorschriften, die sich indes nur auf Dinge außerhalb der Wohnungen (z. B. Vorschriften über Anhäufung von Kehrriecht und Abfällen, stehendes Wasser, Anlegung von Dohlen u. s. w.) bezogen; ein Dekret vom Dezember 1848 ordnete die Einrichtung von Gesundheitsräten an und 1850 erschien das Gesetz betreffend die Assanierung der ungesunden Wohnungen (relative à

¹⁾ Siehe A. Raffalovich, die Wohnungsfrage in Frankreich in S. d. V. f. S. XXXI. Block, dict. de l'adm. franc., Art. logements insalubres; dazu supplément général, 1878 à 1884, supplément annuel, 1885.

l'assainissement des logements insalubres). Die Geschichte der Entstehung des Gesetzes ist folgende:

Unter dem Drucke der alsbald nach der Revolution von 1848 eingetretenen schweren kommerziellen und industriellen Krisis setzten die Sozialisten bei der Nationalversammlung die Ernennung zweier Kommissionen durch: einen Ausschuss für die öffentlichen Arbeiten, einen zweiten für die Arbeiterklasse. Eine ganze Reihe der mannigfaltigsten Gesetzentwürfe ging aus der Thätigkeit dieser Kommissionen hervor, unter anderen auch ein Entwurf, welcher dahin zielte, den Erbauern von Arbeiterwohnungen eine Prämie von 6% auf das abgeschätzte Grundstück zu gewähren und die vor dem 1. Januar 1849 angefangenen Gebäude von der Grund-, Thür- und Fenstersteuer für 10 Jahre zu befreien.

Im Verlaufe der Diskussion über diesen Entwurf wurde der Antrag gestellt, daß man, während man den Bau neuer Häuser beabsichtige, gleichzeitig auch die Assanierung der alten in Angriff nehmen müsse.

Ferner wurde für die Gemeindeverwaltung eine eingreifendere Überwachung sowie ein einschneidendes Einspruchsrecht hinsichtlich der Wohnungen gefordert.

Aus diesen Entwürfen ging das Gesetz von 1850 hervor.

Was den Charakter des Gesetzes vom 18. April 1850, betreffend die Verbesserung des gesundheitlichen Zustandes der Wohnungen, angeht, so handelt es sich dabei nicht um die Ungesundheit wie sie aus äußeren und von der Wohnung unabhängigen Ursachen oder aus zu großer Anhäufung von Personen in beschränkten Räumen hervorgeht, sondern speziell um den ungesunden Zustand, sofern er aus der Beschaffenheit der Wohnräume durch die Schuld der Eigentümer oder der Mieter resultiert. Man wollte auch nicht die Freiheit des Eigentümers, welcher allein sein Haus bewohnt, einschränken, sondern nur denjenigen, welche das Vermieten der Wohnungen beabsichtigen, Bedingungen behufs der Hygiene der Wohnung auferlegen, welche weder das Eigentumsrecht noch das Domizilium verletzen.

Die Hauptbestimmungen des Gesetzes sind folgende: In jeder Gemeinde, in welcher der Gemeinderat es durch einen besonderen Beschluss für notwendig erklärt, ernannt derselbe eine Kommission behufs Aufsuchung und Bezeichnung der unerläßlichen Mafsregeln zur Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse ungesunder Wohnungen und der dazu gehörigen Räume, welche vermietet oder von Anderen

als dem Eigentümer, Nutznießer oder Nutzungsberechtigten eingenommen sind.

Als ungesund werden die Wohnungen angesehen, welche sich in einem Zustande befinden, welcher das Leben oder die Gesundheit der Bewohner derselben gefährdet. In Städten mit einer Bevölkerung von mehr als 50 000 Seelen kann der Gemeinderat entweder eine Kommission von 20 Mitgliedern oder mehrere Kommissionen von höchstens 9, mindestens 5 Mitgliedern berufen. In Paris darf die Zahl der Mitglieder sich auf 30 belaufen, in den anderen Gemeinden auf 5 bis 9. Unter denselben muß sich ein Arzt, ein Baumeister oder irgend ein anderer Fachmann, ebenso ein Mitglied des Armenrats und des Gewerbegerichts befinden, wenn derartige Einrichtungen in der Gemeinde bestehen. Den Vorsitz führt der Bürgermeister oder sein Beigeordneter. Die Kommission erneuert sich alle 2 Jahre zu einem Drittel; die austretenden Mitglieder sind unbeschränkt wieder wählbar.

Die Kommission hat die als ungesund bezeichneten Wohnungen aufzusuchen, den Zustand der Gesundheitsschädlichkeit näher festzustellen und dessen Ursachen sowie die Abhilfsmittel anzugeben, auch die Wohnungen namhaft zu machen, welche eine gründliche Verbesserung ihrer Gesundheitsverhältnisse nicht zulassen.

Die Berichte der Kommission werden auf dem Sekretariat der Bürgermeisterei niedergelegt und die beteiligten Personen aufgefordert, davon Einsicht zu nehmen und innerhalb eines Monats ihre Bemerkungen vorzubringen.

Nach Ablauf von einem Monat gehen Bericht und die etwaigen Bemerkungen der Beteiligten an den Gemeinderat ab und dieser bestimmt einmal die zur Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse vorzunehmenden Arbeiten und die Orte, wo letztere ganz oder teilweise ausgeführt werden sollen, sowie die Fristen, innerhalb welcher sie vollendet sein müssen, und zweitens die Wohnungen, welche eine Verbesserung ihrer Gesundheitsverhältnisse nicht zulassen. Gegen diese Entscheidungen steht den Beteiligten Rekurs mit aufschiebender Wirkung an den Präfekturrat binnen Monatsfrist, von der Zustellung des Gemeinderatsbeschlusses an, offen. Auf Grund der Entscheidung des Gemeinderats oder im Falle des Rekurses auf Grund der des Präfekturrats hat die Gemeindebehörde, wenn festgestellt worden, daß die Ursachen der Gesundheitswidrigkeit von dem Thun des Eigentümers oder Nutznießers abhängig sind, diesem als Ordnungs- und Polizeimaßregel die Ausführung der für nötig erachteten Arbeiten

aufzuerlegen. Für diejenigen Öffnungen, welche zum Zweck der Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse hergestellt werden mußten, verfügt das Gesetz Befreiung von der Thür- und Fenstersteuer auf 3 Jahre. Falls in den bestimmten Fristen die für nötig erachteten Arbeiten nicht ausgeführt werden und die Wohnung nach wie vor von einem Dritten eingenommen wird, so verfällt der Eigentümer oder Nutznießer in eine Geldstrafe von 16 bis 100 Franks, event., wenn die Arbeiten auch im folgenden Jahre nicht ausgeführt werden und wenn die Wohnung immer noch von einem Dritten bewohnt wird, in eine Geldstrafe, die dem Geldwerte der Arbeiten gleichkommt und auf das Doppelte erhöht werden kann. Ist festgestellt, daß die Wohnung eine Assanierung nicht zuläßt und daß die Ursachen der Gesundheitsschädlichkeit in der Wohnung selbst liegen, so kann die Gemeindebehörde binnen einer von ihr zu bestimmenden Frist deren Vermietung als Wohnung bis auf weiteres verbieten. Das gänzliche Verbot kann nur vom Präfekturrat ausgesprochen werden und steht in solchem Fall von dessen Entscheidung Rekurs an den Staatsrat frei.

Der Eigentümer oder Nutznießer, welcher dem ausgesprochenen Verbot zuwiderhandelt, wird zu einer Geldstrafe von 16 bis 100 Franks und im Wiederholungsfall innerhalb eines Jahres zu einer Geldstrafe verurteilt, die dem doppelten Betrage des Mietwertes der vom Verbot betroffenen Wohnung gleichkommt. Er kann übrigens das Haus allein bewohnen, wenn es ihm gut dünkt. Tritt infolge der Ausführung dieses Gesetzes eine Auflösung von Mietverträgen ein, so begründet diese keinerlei Schadensanspruch zu Gunsten des Mieters.

Ist die Gesundheitsschädlichkeit die Folge von außerhalb der Wohnung wirkenden, dauernden Ursachen oder können diese Ursachen nur durch größere zusammenhängende Arbeiten beseitigt werden, so kann die Gemeinde sämtlichen in das Gebiet der vorzunehmenden Arbeiten fallenden bebauten oder unbebauten Boden erwerben. Die Teile desselben, welche nach vorgenommener Verbesserung außerhalb der für die neuen Bauten festgestellten Baulinien bleiben, können in öffentlicher Versteigerung wieder verkauft werden.

Das Gesetz von 1850 wurde ergänzt resp. modifiziert durch einige Beschlüsse des Staatsrats. Nach dem Beschlusse vom 1. Juni 1881 müssen die Arbeiten, welche die Gemeinderäte für die Verbesserung der ungesunden Miethäuser vorschreiben, von den Eigentümern ausgeführt werden, sobald die Ursache der Ungesundheit dem Immobilien anhaftet.

Die Kosten der vom Präfekturrat anbefohlenen Untersuchung zur Aufklärung über die Notwendigkeit der Assanierungsarbeiten, welche vom Gemeinderat in einem Immobiliarium angeordnet werden, müssen vom Eigentümer getragen werden, welches auch das Resultat seines Rekurses sei. (Beschluss des Staatsrates vom 4. März 1885.)

Wenn der Gemeindebehörde (in Paris dem Polizeipräfekten) das Recht zum Erlasse von Polizeimaßregeln, das öffentliche Gesundheitswesen betreffend, verliehen ist, so können diese Maßregeln keinen Eingriff in das Eigentumsrecht machen.

Einen Eingriff in das Eigentumsrecht macht der Beschluss, welcher dem Eigentümer die Verpflichtung auferlegt, Änderungen oder Verbesserungen in seinem Hause vorzunehmen, die nur das Privatinteresse betreffen.

Besonders ist die Anordnung, Wasserleitung in einem Privathause einzurichten, eine Maßregel, welche nicht das öffentliche Gesundheitswesen, sondern nur das Wohlbefinden und die Bequemlichkeit der Mieter im Auge hat.

Wird die Wasserleitung als unentbehrlich zu Verbesserung des Gesundheitszustandes eines Hauses vorausgesetzt, so kann die Einrichtung derselben erst nach der Erfüllung der speziellen durch das Gesetz vom 13. April 1850 vorgeschriebenen Formen angeordnet werden.

Ein in Ausführung früherer Gesetze gefasster Gemeindebeschluss, welcher die Arbeiten bezüglich der Reinigung und Instandsetzung der Abtrittgruben eines Privathauses vorschreibt, ist gesetzlich und obligatorisch. (Beschluss des Staatsrates vom 7. Februar 1885.)

Es dürfte von Interesse sein, eine Vergleichung zwischen der französischen und englischen Wohnungsgesetzgebung anzustellen.

Beide Gesetzgebungen, sowohl die französische wie die englische, erstreben das gleiche Ziel: Beseitigung der gesundheitsschädlichen Wohnungszustände. In den Mitteln jedoch, durch welche dieses Ziel erreicht werden soll, weichen sie bedeutend von einander ab. Während in England die Lokalbehörden schon durch den Bericht ihres Sanitätsbeamten oder durch die Eingabe einer bestimmten Zahl von Hausbesitzern veranlaßt werden können, auf Grund der bezüglichen Gesetze einzuschreiten, steht in Frankreich die Ernennung der Kommissionen, welche die Wohnungszustände zu untersuchen und die erforderlichen Verbesserungen vorzuschlagen haben, allein dem Gemeinderat zu; er hat den freiesten Spielraum in der Wahl

der betreffenden Persönlichkeiten. Während es ferner in England nur des Gutachtens eines Baubeamten resp. des Berichts des Sanitätsbeamten bedarf, um eine Wohnung resp. eine Gegend als ungesund zu bezeichnen, müssen, um in Frankreich die Anwendbarkeit des Gesetzes zu begründen und die Thätigkeit der Kommission zu ermöglichen, folgende Bedingungen erfüllt sein: es muß sich um Wohnungen oder Nebenräumlichkeiten von Wohnungen handeln; die Wohnungen und Nebenräumlichkeiten müssen gesundheitswidrig sein; die gesundheitswidrigen Wohnungen und Nebenräumlichkeiten müssen vermietet oder durch Andere als den Eigentümer, den Nutznießer oder Nutzungsberechtigten bewohnt sein; die Gesundheitswidrigkeit muß dem Eigentümer oder Nutznießer zur Last fallen; endlich muß die Gesundheitswidrigkeit der Wohnung selbst anhaften. Wenn die Gesundheitswidrigkeit in äußeren und dauernden Ursachen ihren Grund hat oder wenn diese Ursachen nur durch Gesamtarbeiten beseitigt werden können, so ist die Kommission nicht mehr kompetent, sondern in diesem Fall darf die Gemeinde das Zwangsenteignungsverfahren anwenden. Es darf ferner die Kommission die Wohnungen nicht ohne Anzeige von Amtswegen untersuchen und zwar sollen ihr die Anzeigen von der Behörde zugehen, welche ihrerseits durch Vermittelung von Privaten, Mietern, Portiers, Straßenskommissaren, Polizei- und Armenärzten über den gesundheitswidrigen Zustand von Wohnungen benachrichtigt wird. Wenn eine Wohnung nicht an und für sich gesundheitswidrig ist, sondern es erst durch die Anhäufung vieler Personen wird, so ist die Kommission machtlos. Was die Tragung der Kosten der Verbesserung betrifft, so steht, wie oben gezeigt, in England dem Hauseigentümer, welchem auf Grund des Torrens-Gesetzes der Befehl zugestellt worden ist, bauliche Veränderungen an seinem Hause vorzunehmen, das Recht zu, zu verlangen, daß die Lokalbehörde das Haus kaufe, und zwar soll die Feststellung des Kaufpreises auf der Basis des Marktwertes erfolgen. In Frankreich dagegen wird, sobald nachgewiesen ist, daß an dem gesundheitsgefährlichen Zustand der Wohnungen der Eigentümer oder Nutznießer die Schuld trägt, diesem die vorzunehmende Verbesserung auferlegt. Während sodann in England bei Säuberung von ganzen Flächen nach dem Crofs-Gesetze die Lokalbehörde die Verpflichtung hat, die zur Ausführung der Maßregel erforderlichen Grundstücke anzukaufen, event. zu expropriieren, ist in dem französischen Gesetze nur ausgesprochen: die Gemeinde kann die betreffenden Grundstücke event. Häuser erwerben.

Nach alledem ist es begreiflich, daß der Erfolg des Gesetzes in Frankreich ein sehr geringer gewesen ist. Gleichgültigkeit und Unwissenheit der Gemeindebehörden haben der Ausführung des Gesetzes die größten Hemmnisse in den Weg gelegt. Vergebens forderten ministerielle Erlasse die Präfekten, die Bezirks- und Gesundheitsräte wiederholt auf, den Eifer der Gemeindebehörden anzufachen. Auf 36 000 Gemeinden kamen im Jahre 1853 nur 228 Kommissionen, die sich auf 26 Departements verteilten, im Jahre 1858 520 auf 43 Departements. Zwanzig Jahre später, im Jahre 1878, schienen die Vorschriften des Gesetzes fast überall vergessen zu sein und wohl kaum 8 oder 10 Gemeinden brachten sie zur Anwendung; im Jahre 1883 wurden nur noch 4 oder 5 Städte gezählt, wo die Kommissionen für ungesunde Wohnungen in wirksamer Weise thätig waren: Paris, Lille, le Havre, Roubaix und Nancy.

Man wirft dem Gesetze von 1850 vor, einmal, daß es nur einen fakultativen, nicht obligatorischen Charakter trage. Das Gesetz beruht lediglich auf der Initiative der Gemeinderäte. Die Kommissionen in Paris, Lille u. s. w. beschwerten sich über die Verwaltungsgerichte, an welche der angeklagte Eigentümer oder Mieter rekurrieren kann und finden es unerhört, daß ein Hauseigentümer, der die von ihm verlangten Verbesserungsarbeiten für unbillig hält, nach dem Gesetze die Möglichkeit hat, seinen Widerstand ein ganzes Jahr hindurch fortzusetzen. Die Hygieniker möchten, daß jene Arbeiten von Amtswegen unmittelbar nach der Entscheidung des Gemeinderats und im Falle des Rekurses nach der des Präfekturates ausgeführt würden und sind durchaus nicht mit dem Verfahren einverstanden, wie die Verwaltungsgerichtshöfe manchmal zu Gunsten der Eigentümer entscheiden. Indessen war es doch nötig, daß man den Privaten die Möglichkeit einer richterlichen Entscheidung gewährte, wofern man sie nicht der Willkür der Gemeinderäte und Gesundheitskommissionen preisgeben wollte. Ferner verlangen die Hygieniker, daß man die Verwaltungsgerichtshöfe in direkte Verbindung mit den technischen Beiräten bringe; sie möchten die Privaten der von jedem Gegendrucke befreiten Thätigkeit der Gesundheitskommission unterworfen wissen.

Dem Gesetze wird ferner vorgeworfen die Schwierigkeit der Organisation der mit so geringer Kompetenz ausgestatteten Gesundheitskommission in Gemeinden von geringer oder mittlerer Bedeutung, der Mangel an Genauigkeit bei Aufführung der Ursachen der Gesundheitswidrigkeit, die Unmöglichkeit, die vorhandenen Ursachen

der Gesundheitswidrigkeit sowohl in der eigenen Wohnung der Hauseigentümer als auch in den Räumen, die keine eigentliche Wohnungen sind, in denen aber Menschen Tag und Nacht arbeiten, zu beseitigen, die zu lange Dauer des Verfahrens und endlich das Ungenügende der Zwangsmittel gegenüber widerstrebenden Hausbesitzern, welche sich lieber zu einer illusorischen Geldbuße verurteilen lassen, als daß sie Arbeiten, die oft kostspielig werden, vornehmen.

Um eine Vorstellung zu gewinnen, wie wenig das Gesetz von 1850 gewirkt hat und wie unendlich viel in Frankreich bezüglich der A.W.F. noch zu thun übrig bleibt, sei angeführt, daß die Armenverwaltung in Paris vor kurzem bekannt gemacht hat, daß die Wohnungen von den 39 603 Haushaltungen, welchen sie Unterstützung angedeihen liefs, in sanitärer Beziehung vollständig ungenügend seien. Von 39 603 Wohnungen mit einer Bewohnerzahl von 101 719 bedürftigen Menschen entbehrten 6% jeglicher Heizvorrichtung; bei 3% konnte Luft und Licht nur durch den Treppenflur und den Korridor in die Wohnung gelangen. Zur ersten Kategorie werden 3000 bis 4000 Familien, zur zweiten 2000 bis 3000 gerechnet. Nach der offiziellen Volkszählung giebt es 25 000 bis 30 000 Familien, die als Wohnung nur einen einzigen Raum inne haben; 5 bis 6 Personen, beiderlei Geschlechts, jeglichen Alters, leben dort zusammen, zwei, drei oder vier schlafen häufig in einem und demselben Bett.

Angesichts des Misserfolges des Gesetzes wird es denn auch als notwendig erachtet, die bisherige Gesetzgebung zu revidieren und ihre Lücken zu ergänzen. In diesem Sinne bestimmte formulierte Wünsche haben bereits auf dem Kongress für Gesundheitspflege im Jahre 1878, in der Académie des sciences morales et politiques und der Académie de médecine ihren Ausdruck gefunden.

Ehe wir die Wohnungsgesetzgebung in Frankreich verlassen, möchten wir noch auf die Pariser Polizeiverordnung vom 7. Mai 1878, betreffend die Hygiene möblierter Wohnungen, aufmerksam machen. Dieselbe wurde ersetzt durch eine Verordnung vom 25. Oktober 1883. Sie hatte zum Zweck, der Gefahr vorzubeugen, welche durch die Zusammendrängung mittelloser Menschen in die gewerbsmäßig vermieteten möblierten Wohnungen zu entstehen drohte.

Die Verordnung (von 1883) regelt zunächst die Berechtigung zur Einrichtung von „Garnis“: Ein Haus darf nicht ohne vorherige, bei dem Polizeipräfekten gemachte Anzeige zur Vermietung möblierter Wohnungen verwendet werden. Dieser Anzeige muß eine Anzahl Zeugnisse (Geburtschein, Leumundszeugnis u. s. w.), sowie ein Ver-

zeichnis der zu vermietenden möblierten Zimmer mit genauer Angabe der Dimensionen derselben und der Zahl der in jedem einzelnen enthaltenen Betten beigefügt sein. Der Vermieter darf erst von dem Tage an Mieter aufnehmen, wo ihm von der Polizeipräfektur eine Bestätigung seiner Anzeige zugestellt wird. Diese Bestätigung darf nur erteilt werden, wenn der Vermieter hinsichtlich seiner Sittlichkeit Gewähr verdient und wenn die Lokalitäten als gesund anerkannt werden. Die Anzeige muß jedesmal erneuert werden, wenn ein neuer Inhaber das „Garni“ übernimmt. Weitere Mafsregeln beziehen sich auf den Schild, welchen der Vermieter stets über der Eingangsthüre angebracht halten muß, auf die Nummerierung der möblierten Zimmer, auf die Führung eines Registers zur sofortigen Einschreibung der Reisenden u. a. Es ist den Vermietern verboten, Vagabunden, Bettlern und sich nicht legitimierenden Leuten Unterkunft zu gewähren, und gewohnheitsmäfsig liederliche Frauenzimmer aufzunehmen. Was die Gesundheitsvorschriften betrifft, so soll die Zahl der Mieter, welche sämtlich in ein Zimmer aufgenommen werden dürfen, sich nach dem Luftraum desselben richten; der Luftraum darf niemals weniger als 14 cbm pro Person, die Deckenhöhe nicht weniger als 2,50 m betragen. Die Maximalzahl der Personen, welche für jedes Zimmer zugelassen ist, muß in sichtbarer Weise im Zimmer angebracht sein. Die Zimmer müssen stets reinlich gehalten und, sobald mehr als 4 Mieter in dasselbe aufgenommen sind, mit permanenter Ventilation versehen sein. Personen zweierlei Geschlechts dürfen nicht in dieselben Zimmer zugelassen werden. Verboten ist die Vermietung möblierter Wohnungen, welchen nicht direktes Licht zugeführt werden kann oder die nicht Luft und Licht wenigstens durch einen selbst direkt beleuchteten Flur oder Gang erhalten. Keller dürfen als Garnis nicht vermietet werden. Hinsichtlich der sous-sols bedarf es einer jedesmaligen speziellen Erlaubnis. Für je 20 Bewohner muß wenigstens ein Abort vorhanden sein, welcher immer in gutem Stande zu halten ist. Ferner muß jedes Haus, dessen Wohnungen möbliert und einzeln vermietet werden, mit einer genügenden Wassermenge zur Aufrechterhaltung der Reinlichkeit und Hygiene des Hauses, sowie zur Befriedigung des persönlichen Bedürfnisses der Mieter versehen sein.

Besondere Inspektoren sind damit beauftragt, sich zu vergewissern, ob den im Interesse der Hygiene der Garnis gestellten Anforderungen auch wirklich genügt wird. Die Vermieter haben den Inspektoren stets freien Zutritt in die betreffenden Räume zu gewähren. Sobald

sich in einem Garni eine ansteckende Krankheit zeigt, muß der Vermieter sofort Anzeige beim Polizeikommissariat seines Bezirkes machen, welches dann den Vorfall weiter an die Polizeipräfektur meldet. Es findet sofort ärztliche Untersuchung des Falles statt, und wenn die Gefahr des Umsichgreifens der Krankheit vorhanden ist, werden die geeigneten Mafsregeln ergriffen, denen der Vermieter sich zu unterwerfen hat.

Die Nichtbefolgung der aufgeführten Vorschriften kann eine Entziehung des Rechts zur Weitervermietung seitens der Präfektur nach sich ziehen.

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

Unmittelbar nach Veröffentlichung dieser Verordnung hat der Polizeipräfekt einen Gesundheitsdienst für die Garnis eingerichtet. Im Januar 1885 wurde durch einen Beschluß des Polizeipräfekten die sanitätspolizeiliche Überwachung der Garnis neugeregelt. Ganz Paris ist in 10 Bezirke eingeteilt und jedem ein ordentlicher Inspektor vorgesetzt. Außer den 10 ordentlichen bestehen noch 4 Hilfsinspektoren. Die Inspektoren müssen, jeder in seinem Bezirke, mindestens ein Mal im Jahre alle als Garnis vermieteten Wohnungen besuchen. Jedes neuerrichtete oder in andere Hände übergegangene Garni muß binnen einer Frist von 5 Tagen, ein solches, in dem sich eine ansteckende Krankheit gezeigt hat, mit Rücksicht auf die etwa zu treffenden Vorsichtsmafsregeln augenblicklich von dem Inspektor des Bezirks besucht werden. Die über ein Garni gemachten Bemerkungen und Aufzeichnungen sind bei der Polizeipräfektur einzureichen; außerdem müssen sämtliche Inspektoren im Monat Oktober jeden Jahres einen Generalbericht erstatten.

Für die in das Ressort des Polizeipräfekten fallenden vorstädtischen Gemeinden ist ein dauernder Spezialaufsichtsdienst für die Hygiene der Garnis durch Erlafs vom Dezember 1884 gemäß dem Beschlusse des Seine-Bezirksrats vom 21. November 1884 errichtet worden. Das Gebiet auferhalb des Umfanges der Stadt Paris hat man in 4 vorstädtische Bezirke eingeteilt; jeder derselben ist einem Gesundheitsinspektor für die Garnis zugewiesen; die Funktionen desselben sind die nämlichen wie die der oben genannten. Der Aufsichtsdienst ist erst seit einem Jahre in Wirksamkeit; doch soll er nach Ansicht der Verwaltung schon sehr viel Gutes gewirkt haben.

Überhaupt ist die Organisation solcher Gesundheitsinspektoren eine sehr zweckmäßige, ja notwendige Institution, um in den Wohnungsverhältnissen der Arbeiterbevölkerung eine Besserung herbeizuführen. In allen Großstädten suchen die arbeitenden Klassen, insbesondere die unverheirateten Arbeiter, in derartigen Quartieren wie den Pariser Garnis ihr Unterkommen. Aus der zunehmenden Anhäufung in denselben entstehen die größten Gefahren für Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner. Es ist unumgängliche Pflicht der Obrigkeit, hiergegen Mafsregeln zu ergreifen. Sie mufs vor allem Gesundheitsvorschriften in Bezug auf derartige Miethäuser erlassen. Dieselben werden sich zwar auf das Notwendigste beschränken müssen: auf ein gewisses Minimum des Luftraums für eine Person, auf Reinlichkeit u. dergl.; aber es ist damit, wenn die Ausführung dieser gesetzlichen Bestimmungen durch die Thätigkeit von Gesundheitsinspektoren garantiert wird, doch schon viel gewonnen.

Wir werden darauf an einer späteren Stelle zurückkommen.

2. Die private Thätigkeit.

Sehr viel ist in Frankreich von Seiten der Arbeitgeber und der Baugesellschaften geleistet worden. Auch Staatsunterstützungen wurden gewährt, indem im Jahre 1852 von der kaiserlichen Regierung allein 10 Millionen Frank zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen ausgesetzt wurden. Napoleon III. liefs in Paris 41 Häuser in der Avenue Daumesnil bauen und erbot sich, dieselben einer aus Arbeitern gebildeten Gesellschaft unter der Bedingung als Geschenk zu überlassen, dafs die Mitglieder dieser Gesellschaft 1000 Aktien zu 100 Frank zeichneten. Diese Bedingung wurde durch die „Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris“ erfüllt und die Schenkung vollzogen. Es wurden seitdem in Paris noch mannigfache private Versuche zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage gemacht, aber trotz aller Bemühungen hat sich das, was erreicht worden ist gegenüber dem vielen, was in der Metropole Frankreichs noch zu thun übrig bleibt, wenig fühlbar gemacht. Die Hauptstadt ist sogar, was die Abhilfebestrebungen betrifft, von einigen Provinzen überflügelt worden. Es wurden hier sehr interessante Versuche gemacht, von denen einige von ganz gutem Erfolge gekrönt worden sind. Die ältesten dieser Versuche sind durch das Beispiel Mülhausens eingegeben worden.

Zuerst wurde die Einrichtung von „Arbeiterstädten“ nachgeahmt in Le Havre durch die „Société Havraise des cités ouvrières“. Dieselbe hat 117 Häuser zu einem Kostenbetrage von mehr als 500 000 Frank gebaut. Die Verkaufsbedingungen für die Häuser der cité Havraise sind folgende: Der Erwerber hat eine erste Abschlagszahlung von 300 Frank bar für ein Haus im Verkaufswerte von 3000 Frank zu leisten und eine monatliche Abschlagszahlung von 24,05 Frank, um in 15 Jahren, von 20,05 Frank, um in 20 Jahren Eigentümer zu werden. Auch hat er das Recht, aufser den monatlichen und obligatorischen Zahlungen die Schuldtilgung bei der Gesellschaft durch Abzahlung in laufender Rechnung zu beschleunigen. Diese Abzahlungen, welche mit 5 % verzinst werden, dürfen nicht unter 50 Frank betragen. Im Falle unregelmässiger monatlicher Abzahlungen hat die Gesellschaft das Recht, wieder von dem Hause Besitz zu ergreifen, wobei sie dem Erwerber das, was er mehr als 20 Frank während der Dauer seiner Wohnzeit abbezahlt hat, wieder zurückgibt. Versicherungsgebühr, Grundsteuer, Thür- und Fenstersteuer fallen dem Erwerber zur Last. Im Garten darf kein Gebäude aufgeführt, das Haus nicht um einen Stock erhöht werden, auch darf der Erwerber während der ersten 10 Jahre, aufser mit der schriftlichen Einwilligung des Verkäufers, nicht verkaufen oder aftervermieten; die Gesellschaft beansprucht keinen Gewinn und zieht nur 5 % aus dem angelegten Kapital. Der Gemeinderat hat der Gesellschaft zu ihrem Unternehmen eine Unterstützung von 25 000 Frank bewilligt und fernerhin beschlossen, dafs die Stadt einer für die Dauer von 20 Jahren gegründeten Baugesellschaft, deren Statuten dem Gemeinderat vorher zu unterbreiten sind, die Verzinsung während des genannten Zeitraumes für ein Kapital bis zu 500 000 Frank zur Herstellung billiger Wohnungen im Preise von je 4000 bis 8000 Frank garantiert und dafs im Einverständnis mit besagter Gesellschaft die Bedingungen hinsichtlich der gesundheitlichen Verhältnisse dieser Wohnungen, des Mietpreises im Verhältnis zum Kostenpreise und endlich der den Mietern gewährten Möglichkeit, Eigentümer dieser Häuser mittels successiver Abzahlung zu werden, festgesetzt werden.

Von andern Städten, in welchen Aktienbaugesellschaften zur Herstellung von Arbeiterwohnungen sich konstituierten, nennen wir Lille (Compagnie immobilière pour la construction des maisons d'ouvriers), St. Quentin (Société anonyme St. Quentinnoise), Amiens (Société anonyme de maisons ouvrières à Amiens), Rheims (Union foncière), Nancy (Société immobilière), Rouen (Société anonyme immobilière de petits logements), Nimes (Société d'économie populaire) und Orleans (Société immobilière).

Die Société immobilière d'Orléans verdankt ihre Entstehung der Initiative von zwei Arbeitern, welche über gar kein Kapital und keine andere Hilfe als die Mitwirkung einiger uneigennütziger Männer verfügten. Ihr Zweck war ein doppelter: es sollte die Zahl der kleinen Wohnungen vermehrt und den durch die Verteuerung der Mieten hervorgerufenen Mifsständen abgeholfen und vor allen Dingen dem Arbeiter, welcher Familienvater ist, die Annehmlichkeit einer gesunden Wohnung geschaffen werden, deren Eigentümer er binnen einer Frist von höchstens 25 Jahren werden könnte. Die Gesellschaft konstituierte sich mit einem Nominalkapital von 200 000 Frank mit einem Effektivkapital von 76 900 Frank in 769 Aktien zu 100 Frank, von denen der grösste Teil durch kleine Leute gezeichnet ist. Dieses ursprüngliche Kapital von 200 000 Frank ist nach Mafsgabe des sich ergebenden Bedürfnisses erhöht worden: all-

mählich von 200 000 auf 300 000 Frank, dann von 300 000 auf 400 000 Frank, welche Summe der jetzige Betrag des gezeichneten und eingezahlten Kapitals ist. Dieses Kapital wird zu einem Zinsfuß von 5 % verzinst nach Abzug der Steuern und der zur Bildung eines Reservefonds nötigen Beträge in der Höhe eines Zehntel vom Gesellschaftskapital. Die 400 000 Frank genügen zum Terrainankauf und zur Errichtung von 215 Häusern (203 mit einem Stockwerk, von denen einige Mansarden haben, 5 zu 2 Stockwerken und 7 mit einem einfachen Erdgeschoss) mit einem Gesamtwerte, die Grundstücke mit eingeschlossen, von ungefähr 2 200 000 Frank. Die Differenz zwischen dem Gesellschaftskapital und der verausgabten Summe ist durch Terrainverkäufe, Garantiezahlungen, durch die fortschreitende Amortisation, durch die Vorauszahlungen und insbesondere durch Inanspruchnahme des Hypothekarkredits gedeckt worden. Für sämtliche 215 Häuser haben sich Erwerber gefunden. Der Modus, wie die Gesellschaft verfährt, ist ein sehr einfacher: Hat der Arbeiter, welcher ein Haus erwerben will, einiges Kapital erspart, welches dem Preise des Grundstücks gleichkommt, so verkauft ihm die Gesellschaft das Grundstück und schließt mit ihm einen Vertrag ab, durch welchen er die Gesellschaft mit dem Bau des Hauses beauftragt. Es werden ihm die Baupläne vorgelegt und die Preise vereinbart; aber der Erwerber hat während der Ausführung des Baues noch immer das Recht, nach seinem Belieben die Einzelheiten des Baues und die innere Einrichtung ändern zu lassen. Nur wird ihm das, was er dem Plane hinzufügt, in einer Nachtragsforderung angerechnet, wogegen das, was er abstreichen läßt, dem Gesamtpreise des Anchlages abgezogen wird. Sodann muß der Erwerber zu Gunsten der Gesellschaft eine Hypothek auf das erbaute Haus bestellen. Er tilgt seine Schuld durch Zahlung von 7,10 % des Totalpreises, so daß in 25 Jahren die Schuld voll getilgt ist. Er kann außerdem jederzeit Vorauszahlungen machen und dadurch die Dauer der Tilgung abkürzen. Der Erwerber kann die genannten Bedingungen auch dadurch besser gestalten, daß er in ein Anlehen einwilligt, welches die Notare der Gesellschaft bisher zu einem Zinsfuß von $4\frac{1}{2}$ % anstatt zu 5 % verschaffen konnten, so daß die für Verzinsung und Amortisation zu entrichtende Jahresrate von 7,10 % auf 6,75 % ermäßigt wird. Dabei nimmt der Darleiher auf das Haus die erste Hypothek und die Gesellschaft begnügt sich erst mit der zweiten. Was den zweiten Fall betrifft, d. h. wenn der Arbeiter nicht die Mittel hat, das Grundstück zu erwerben, so beschränkt sich die Garantiezahlung auf einen ganz kleinen Betrag, manchmal sogar gilt die Rechtschaffenheit als ausreichende Garantie. Die Gesellschaft vermietet sodann an den Arbeiter ein seinen Bedürfnissen entsprechendes Haus und stipuliert für ihn im Mietkontrakt das Vorkaufrecht. Gefällt ihm das Haus, so behält er es und tilgt die Schuld gleichfalls durch jährliche Abzahlung im Verlaufe von 25 Jahren mit 7,10 % des Kapitals. Gefällt ihm das Haus nicht, so kann er den Vertrag in den ersten 12 Jahren nach dessen Abschließung wieder lösen.

Bei dem Bau der Häuser der Société immobilière d'Orléans war der Gedanke maßgebend, daß der Erwerber weiter vermietet und sich auf diese Weise die Erfüllung seiner Verpflichtungen erleichtert. Die hauptsächlichsten Typen der von der Gesellschaft erbauten Häuser sind folgende:

1) Haus mit einem Stock; die Kosten belaufen sich auf 4000 Frank, dazu 500 Frank für das Grundstück. Der Erwerber hat jährlich, je nachdem er das Grundstück bezahlt hat oder nicht, 284 bis 320 Frank zu zahlen; der Mietwert

des Hauses beträgt 130 Frank für das Erdgeschoss und 170 Frank für das erste Stockwerk.

2) Haus mit einem Stock, etwas größer, mit Küche im Erdgeschoss und außerhalb des Gebäudes mit einer Waschküche, repräsentiert einen Wert von 6000 Frank plus dem Preise des Grundstücks. Die jährlich zu entrichtende Abschlagssumme beträgt, wenn das Terrain bezahlt ist, 426 Frank; der Mietwert des Hauses repräsentiert 420 Frank, 200 Frank für das Erdgeschoss, 220 Frank für das 1. Stockwerk. Dasselbe Haus kann mittels einer weiteren Zahlung von 2000 Frank um einen Kniestock vergrößert werden; der Mietwert steigt dann um 180 Frank.

3) Haus mit einem Stockwerk zum Kostenpreise von 10 000 Frank.

Der Erfolg der Gesellschaft war ein sehr guter, es ist derselbe namentlich der Geringfügigkeit der allgemeinen Kosten zu verdanken, welche nicht einmal 1% von dem Betrage der ausgeführten Arbeiten erreichten, da die Funktionen des Verwaltungsrates der Gesellschaft unentgeltlich wahrgenommen werden. Am 31. Dezember 1884 betrug das eingezahlte Kapital 380 500 Frank, der Reservefonds 35 420 Frank, die Generalunkosten beliefen sich auf 3600 Frank. Die Aktionäre erhielten 5%, die Erwerber schuldeten 598 000 Frank.

Für die ländlichen Fabrikdistrikte ist in Frankreich die Arbeiterwohnungsfrage sozusagen schon gelöst worden. Die meisten Berg- und Hüttenwerke, sowie die großen Fabriken auf dem Lande (Spinnereien, Webereien u. s. w.), welche eine beträchtliche Zahl von Arbeitern beschäftigen, haben die für diese Arbeiter und ihre Familien erforderlichen Wohnungen gebaut, um sich einen Stamm solider, selbstständiger Arbeiter zu sichern.

Das großartigste und gelungenste Unternehmen, welchem diese Absicht zu Grunde liegt, ist das Familisterium¹⁾ in dem an der Oise gelegenen Industriestädtchen Guise (Departement Aisne). Dort hat im Jahre 1859 ein französischer Industrieller, Godin-Lemaire, ein Etablissement gegründet, zu welchem er wohl durch die Ideen des französischen Sozialisten Charles Fourier (1772—1837) angeregt worden war. Fourier ist es, welcher zuerst die Abschaffung der Lohnarbeit und die Gründung von Konsumtiv- und Produktivgenossenschaften als die Panacée in der sozialen Frage aufgestellt hat. So enthält auch eine von ihm herrührende Schrift: „Cités ouvrières. De modifications à introduire dans l'architecture des villes“, welche in der von Fourier gegründeten Zeitschrift la Phalange erschien, wenn auch unter phantastischen, abenteuerlichen Ausführungen verborgen, so doch ganz deutlich und genau die Idee einer Kooperation Gesamtwirtschaft der arbeitenden Klassen in der Kaserne entwickelt.

¹⁾ „Arbeiterfreund“, 1884.

Godin, welchem das Elend der arbeitenden Klassen zu Herzen ging, bemühte sich, das Los seiner Arbeiter so weit als möglich günstiger zu gestalten, und sorgte zu diesem Zwecke zuerst für bessere Wohnungen. Er erbaute ein kolossales Arbeiterwohnhaus, das er Palais social oder Familistère nannte. Diese letztere Benennung sollte für den Charakter seiner Schöpfung bezeichnend sein gegenüber den Fourierschen Ideen von der völligen Freiheit der Ehe und des Familienlebens.

Das Familisterium besteht aus drei großen, drei Stockwerke hohen, mit einander verbundenen Häuserkarrees. Die Hauptfassade des Gebäudes hat eine Länge von 180 m. Jedes Karree ist mit einem großen glasbedeckten Lichthof versehen. Die Wohnungen münden sämtlich auf die im Lichthof befindlichen Galerien aus. In jeder Etage befindet sich Glasbeleuchtung und Wasserleitung. Godin selbst, die Direktoren und Beamten der Fabrik wohnen alle im Familisterium. Die Wohnungen werden an den Meistbietenden vermietet. Eine Wohnung, aus zwei Räumen und Küche bestehend, kostet monatlich ungefähr 9 Frank (86 M. jährlich), eine Wohnung aus drei Räumen und Küche bestehend, ca. 12 Frank (115 M. jährlich). Der Mieter hat die Sorge für die Instandhaltung der Wohnung selbst zu übernehmen. Die gesamte Verwaltung aller Angelegenheiten wird von zwei Komitees besorgt, deren eins aus den Arbeitern selbst, das andere aus den Frauen der Arbeiter frei erwählt ist. Das Komitee der ersteren Art beschäftigt sich namentlich mit der Organisation der Spar- und Unterstützungskasse der Fabrik, mit den Fragen der Kooperation, es berät über die Haus- und Geschäftsordnung, bereitet die Feste und Vergnügungen vor, die in dem großen das Familistère umgebenden schönen Parke oder in dem überdeckten Hofraume abgehalten werden, giebt seine Meinung über die laufenden Arbeiten ab, nimmt Kenntnis von dem Gange der services und prüft deren Resultate. Zur möglichst billigen und reichlichen Approvisionnement der Arbeiter ist nämlich ein „Economat“ eingerichtet, das aus 18 Zweigen (services) besteht, welche alle Lebensmittel sowie alle sonstigen Lebensbedürfnisse (Kleider, Schuhe, Brennmaterialien u. s. w.) im großen anschaffen und an die einzelnen gegen mäßige Prozente en détail verkaufen.

Das aus den Frauen erwählte Komitee beschäftigt sich mit der Erhaltung der Reinlichkeit und Gesundheit in den Wohnungen und den verschiedenen Anstalten, mit der Pflege und Erziehung der Kinder und mit der Aufrechterhaltung des inneren Friedens und der Ordnung überhaupt. Außerdem besteht noch ein von 15 Personen besorgter, eigens organisierter Hausdienst. In dem Familisterium ist ferner vorhanden eine Fleischerei, eine Milchwirtschaft, eine Bäckerei, ein Gemüsegarten, ein Restaurant für die ledigen Arbeiter, eine Garküche, welche den Familien Suppe, Fleisch und Gemüse liefert, ein Wein- und Bierschank; zur Erhaltung der körperlichen Gesundheit sind Bade- und Waschanstalten eingerichtet und zum gleichen Zwecke ist ein ärztlicher Dienst durch Beiträge der Bewohner organisiert, durch welchen der Einzelne in Krankheitsfällen unentgeltliche ärztliche Behandlung erhält; die Unterstützungskasse zahlt für jeden Tag der Dauer der Krankheit 2 Frank. Für geistige Anregung und Bildung besteht eine Bibliothek, ein Lesesaal, ein Spiel- und Unterhaltungszimmer, ein Theater und werden

Vorträge gehalten. Ganz besondere Aufmerksamkeit wendet man im Familisterium der Kinderfürsorge zu. Für die zarteste Jugend besteht eine Nourricerie (Nähranstalt) und ein Pouponat (Krippe), welche dem Kinde alle Sorgfalt und Pflege angedeihen lassen, die ihm die Mutter nicht zuwenden kann. Ungefähr vom 8. Jahre an kommt das Kind in die Kleinkinderbewahranstalt (bambinat), wo es unter der Leitung und Aufsicht einer aus den Arbeiterinnen der Fabrik gewählten Vorsteherin zur Reinlichkeit, Ordnung, Pünktlichkeit erzogen wird, mit seinen Altersgenossen heitere Spiele treibt, auch die Anfangsgründe des Unterrichts empfängt. Für den wirklichen Schulunterricht der Kinder (ca. 400) sind Lehrer und Lehrerinnen angestellt, welche sämtlich im Familisterium wohnen. Außer den gewöhnlichen Lehrfächern wird auch Musik, Gesang, Turnen, gewerbliches Zeichnen gepflegt. Auch bestehen Fortbildungskurse. Zweimal wöchentlich werden außerhalb der Schulen physikalische und chemische Vorträge mit Vorführung von Experimenten abgehalten, wobei die älteren Schüler, die Fabriklehrlinge und eine große Anzahl der Bewohner des Familisteriums die Zuhörer bilden.

Alles dieses verdanken die Arbeiter der wahrhaft väterlichen Fürsorge ihres Arbeitsherrn, welcher auch noch andere Maßregeln zu Gunsten der Arbeiter getroffen hat, namentlich die Beteiligung der Arbeiter am Geschäftsgewinn und Versicherung des notwendigsten Lebensunterhaltes der Arbeiter.

Wie hat sich nun das Familisterium, das Zusammenwohnen so vieler Familien bewährt?

Vor der außerparlamentarischen Kommission, welche im Jahre 1883 die französischen Arbeiterverhältnisse untersuchte, teilte Godin mit, daß die Aufführung der Arbeiter ausgezeichnet ist; während ursprünglich die Bewohnerschaft auf einem ganz untergeordneten Bildungsgrad stand, hat jetzt jeder eine allgemeine, geistige und sittliche Bildung. Seit den 25 Jahren des Bestehens des Familisteriums haben weder die Polizeibehörde noch die Gerichte irgendwelche Veranlassung gehabt, gegen Bewohner des Familisteriums einzuschreiten. Die beständige gegenseitige unbewusste Überwachung, namentlich auch die Anwesenheit des Direktors, der Beamten und Lehrer im Familisterium bürgen für die Aufrechterhaltung der Ordnung. Die Bewohner des Familisteriums sind übrigens in ihrer Freiheit durchaus unbeschränkt, es existieren weder Reglements noch Portiers, das Betragen des Einzelnen wird sozusagen von der öffentlichen Meinung geregelt. Die Arbeiterfamilien wohnen gerne im Familisterium, nicht sowohl wegen der Nähe des Arbeitsplatzes, als auch besonders wegen der zahlreichen Wohlfahrtseinrichtungen und des Komforts des Wohnens, wie er unter anderen Umständen für Leute gleichen Einkommens ganz unerreichbar ist.

Das sonst scheinbar angesehene Kasernensystem hat also hier zu ganz guten Resultaten geführt.

Außer in England und Frankreich giebt es in keinem Staate eine Wohnungsgesetzgebung. Die praktischen Amerikaner haben sich auf andere Weise zu helfen gesucht. In New York besteht eine Gesellschaft zur Verbesserung der Lage der ärmeren Klassen (for improving the condition of the poor). Wird dieselbe davon benachrichtigt, daß eine Wohnung schlecht sei, so schickt sie einen ihrer Beamten hin, der die betreffende Wohnung zu untersuchen hat. Eine Kontrolle der Wohnungen übt sie auch bei Gelegenheit der Armenbesuche. Sie hat dabei herausgefunden, daß ein Drittel der Klagen unbegründet ist, daß aber zwei Drittel wohlberechtigt waren. Sie mahnt zuerst den Hausbesitzer; hilft dies nichts, so veranlaßt sie die Exekutivgewalt, weitere Schritte zu thun. Der größte Teil der Hausbesitzer kommt seiner Pflicht nach ohne Zwang durch die Polizei.

Von den Bestrebungen, welche in außerdeutschen Staaten zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage gemacht worden sind, erwähnen wir ferner die verdienstvollen und geradezu vorbildlichen Baugenossenschaften in Dänemark.

3. Die dänischen Baugenossenschaften.¹⁾

Die dänischen Baugenossenschaften haben eine sehr beachtenswerte Entwicklung in den letzten 20 Jahren aufzuweisen. Als ein Mustervorbild diente der „Arbeiter-Bauverein“ in Kopenhagen.

Die Mehrzahl der dänischen Baugenossenschaften erbaut Häuser, um sie nachher in das Eigentum ihrer Mitglieder übergehen zu lassen. Der wöchentliche, zur Bildung eines Gesellschaftsanteils erforderliche Mitgliedsbeitrag beträgt in der Regel 35 Öre (etwa 40 Pfennige). Ein Gesellschaftsanteil hat bei dem Kopenhagener Vereine eine Höhe von 20 Kronen (22 Mark 50 Pfennig); und diesen Satz haben die meisten Vereine angenommen. Die Verpflichtung zur Zahlung der regelmäßigen Beiträge währt eine bestimmte Zahl von Jahren. Die mit Hilfe derselben aufgebrauchten Baukapitalien werden durch hypothekarische Anleihen verstärkt. Die Reihenfolge, in welcher die fertiggestellten Häuser vergeben werden, bestimmt bei den dänischen Baugenossenschaften das Los, und zwar berechtigt

¹⁾ Reinhardt a. a. O., S. 66. Vierteljahrsschrift f. Volkswirtschaft 1879, II. S. 112 ff.

jeder volle Anteil zu einem Lose. Die Zahl der Lose ist daher für jedes Mitglied beschränkt und jeder Genosse hat nur Anspruch auf den Erwerb eines Hauses. Die Verzinsung der Baukapitalien und die gleichzeitige Tilgung des Kaufschillings geht in wöchentlichen bzw. monatlichen Raten vor sich.

Die wesentlichsten Bestimmungen, welche in den Statuten des Kopenhagener „Arbeiter-Bauvereins, gestiftet von Burmeister und Wains Arbeitern, am 20. November 1865“ getroffen wurden, sind folgende¹⁾:

Der Arbeiter-Bauverein will Kapitalien ansammeln und solche neben etwa aufzunehmenden Anleihen für den Zweck verwenden: in Kopenhagen und der nächsten Umgegend, wo passender Baugrund zu erlangen ist, kleinere Häuser für die Vereinsmitglieder aufzuführen, diesen also die Möglichkeit des billigen Erwerbes derselben zu eröffnen. Jede wohlbeleumdete Person — einerlei ob Mann, Frau oder Kind — kann Mitglied des Vereins durch Anmeldung beim Vorstand und Erlegung eines Eintrittsgeldes von 2 Kronen (= 2 Mark 25 Pfennig) werden. Kein Mitglied kann mehr als 10 Anteile erhalten, dagegen ist ein Verein, welcher dem Vorstände den Beweis darüber erbringt, daß derselbe für einen wohlthätigen Zweck oder behufs gegenseitiger Unterstützung der Genossen gestiftet ist, berechtigt, diejenige Anzahl von Anteilen zu beziehen, welche der Vorstand genehmigt. Der Beitritt gilt auf 10 Jahre und ist jedes Mitglied dadurch gebunden, in diesem Zeitraum an den Vereinskassierer wöchentlich 35 Öre (= 40 Pfennige) pro Anteil zu zahlen. Bleibt ein Mitglied länger als drei Monate mit seinen Beiträgen im Rückstande, so wird dasselbe aufgefordert, seine Schuld gegen den Verein innerhalb 14 Tagen zu berichtigen. Geschieht letzteres nicht, so erfolgt der Ausschluss aus dem Vereine. In solchem Falle werden zwei Drittel seiner Einlagen nebst den ihm gutgeschriebenen Gewinnanteilen nach sechsmonatlicher Frist ausgezahlt; der Rest wird Eigentum des Vereins. Uneingeforderte Kapitalien von ausgeschlossenen Mitgliedern bleiben fernerhin bis zum Ablauf des zehnten Mitgliedsjahres, jedoch ohne Anrecht auf Ertragsanteil, stehen. Sollten sie auch dann trotz entsprechender dreimaliger Bekanntmachung nicht abverlangt werden, so fallen dieselben nach Abzug der Unkosten dem Reservefonds anheim. In Krankheitsfällen, bei längerer Arbeitslosigkeit, Einberufung zum Militärdienst und dergl. kann der Vorstand auf ein diesbezügliches Ansuchen dem Betreffenden gestatten, daß seine Pflichten wie Rechte zur Teilnahme an der Verlosung zeitweilig ruhen. Solche Zwischenfälle werden für die Erfüllung der zehn Mitgliedsjahre außer Betracht gelassen. Wünscht ein Mitglied wegen Verlassens der Stadt oder der innerhalb des Kopenhagener Postgebietes liegenden Umgegend aus dem Verein zu scheiden, so kann solches bei dreimonatlicher Kündigung geschehen, nach welcher Zeit, gegen Vorlegung der entsprechenden Beweise für die Ortsveränderung, die bisher eingeschossenen Beträge mit den durch das Kontrabuch (welches die Mitglieder sogleich bei ihrem Eintritte erhalten) festzustellenden Gewinnquoten nach Abzug eines Achtels, welches Vereinseigentum wird, zur Rückzahlung gelangen. Übertragung der Anteile an andere darf nur unter Genehmigung des Vorstandes erfolgen. Stirbt ein Vereinsmitglied, so

¹⁾ „Arbeiterfreund“, Jahrgang 1888, S. 248.

ist die Frau — bezw. die sonstigen Erben, und zwar einer wie mehrere der letzteren — berechtigt, ohne irgendwelche Kürzung und unverändert das Verhältnis des Verstorbenen fortzusetzen. Wird dagegen der Austritt aus dem Verein vorgezogen, so gelangt das Kapital des Verstorbenen abzugslos und mit den etwaigen Gewinnanteilen zur Auszahlung. Witwen und Kindern, deren Ernährer Vereinsmitglieder waren, kann der Vorstand innerhalb des nächsten halben Jahres nach dem Tode des Ernährers die Aushändigung ihres ganzen Guthabens bewilligen.

Aus den Mitteln des Vereins, welche bis zur Verwendung von dem Vorstand bestmöglichst fruchtbringend, doch nicht in ausländischen Papieren anzulegen sind, sowie den aufzunehmenden Anleihen sollen nach und nach Arbeiterwohnungen, zur Benutzung für ein oder zwei Familien eingerichtet, aufgeführt werden. Sobald ein Gebäude seiner Vollendung nahe ist, wird durch den Vorstand und die Repräsentantenschaft der Preis bestimmt, zu welchem dasselbe zu Eigentum übertragen werden kann. Hierbei werden in die Berechnung gezogen: die Kosten des Hauses nebst Zubehör, der Bodenwert mit der darauf ruhenden Quote an allen Ausgaben für die Straßenanlage, Röhrenleitung, Gas- und Wasserversorgung etc., mit Zuschlag der aufgelaufenen Zinsenverluste, ferner eine entsprechende Summe für unvorhergesehene Ausgaben, sowie für die Verwaltung. Darnach werden die jährlichen Steuern und Lasten, welche auf dem Platze haften, in Ansatz gebracht. Nach dem Gutachten des Vorstandes und der Repräsentantenschaft wird hierauf die Mietsabgabe für jede Wohnung festgesetzt. Nach dieser Festsetzung entscheidet unter denjenigen Mitgliedern, welche an Vereinsbeiträgen (für jeden Anteil) 20 Kronen (= 22,50 Mark) erlegt und mindestens ein halbes Jahr dem Verein angehört haben, das Los darüber, wer berechtigt sein soll, das Haus gegen die in obengenannter Weise festgesetzte Kaufsumme zu benutzen oder event. Eigentümer zu werden. Ebenso findet eine Losziehung statt, sofern ein Haus wegen mangelnder Zahlungsfähigkeit des Besitzers oder Verletzung der Kontraktbestimmungen oder wegen irgend einer anderen Ursache wiederum seitens des Vereins übernommen worden ist. Demjenigen, auf den das Los gefallen, wird hierüber eine Mitteilung und gleichzeitig die Kopie eines Übertragungsdokumentes, in welchen Schriftstücken die mit dem Besitze des Hauses verbundenen Rechte und Pflichten verzeichnet stehen, übermittelt.

Wünscht der Gewinner sein Benutzungs- oder Erwerbsrecht an ein anderes Mitglied zu übertragen, so kann dieses, solange derselbe das Haus noch nicht bezogen hat, geschehen, jedoch nicht ohne Einwilligung des Vorstandes und ohne eine bestimmte Abzahlung auf das Haus. Später kann in der Regel keine Übertragung des Besitzungs- oder Erwerbungsrechts stattfinden. Nur ganz ausnahmsweise, unter besonderen dafür sprechenden Umständen, z. B. wenn durch Erbschaft mehrere Häuser in eine Hand übergegangen sind, wenn der Bewerber gestorben ist, wenn derjenige, der das Übertragungsdokument des Hauses besitzt, seinen festen Wohnsitz außerhalb Kopenhagens Postdistrikt nimmt u. s. w., kann eine solche Übertragung an ein anderes Mitglied des Vereins, wenn ein diesbezüglicher Antrag eingebracht wird, von dem Vorstand genehmigt werden. Es ist daher einem jeden, der durch ein Übertragungsrecht des Vorstandes oder auf andere Weise das Recht erhalten hat, ein Vereinshaus zu beziehen resp. zu erwerben, unter Verlust dieser Rechte verboten, bevor er einen Kaufbrief auf das Haus erhalten hat, einen die Übertragung des Eigentumsrechts über gedachtes

Haus betreffenden Rechtsandel abzuschließen. Obgleich jedes Haus, der oben genannten Bestimmung gemäß, nur von 1 oder 2 Familien bewohnt werden darf, so kann doch der Vorstand unter besonderen hierfür sprechenden Umständen genehmigen, daß noch eine besondere Dach-(Erker-)wohnung mit oder ohne Küche eingerichtet wird. Von dieser mit besonderer Genehmigung eingerichteten Wohnung darf der Besitzer so wenig wie von den übrigen Wohngelegenheiten des Hauses keine höhere Miete als die von dem Vorstande bei der Losziehung festgesetzte erheben. Kein Mitglied darf mehr als eins der Vereinshäuser besitzen. Ein Verein, welchem, gemäß dem oben Bemerkten, eine größere Anzahl von Anteilen eingeräumt ist, darf doch nur für je 10 dieser Anteile Besitzer eines Hauses werden und hat dieses Haus von seinen (des betreffenden Vereines) Mitgliedern resp. deren Witwen, oder aber von Mitgliedern des Bauvereins bewohnen zu lassen.

Bei jedem Jahreschlusse wird die jährliche Rechnung aufgemacht und der Reinertrag nach Abzug von 10% für den Reservefonds unter die Mitglieder verteilt, welche mindestens ein Halbjahr im Vereine sind, und zwar in der Weise, daß die Mitgliederanteile für je 20 voll eingezahlte Kronen verhältnismäßig an dem Ertrage partizipieren. Außerordentliche Einzahlungen in der letzten Hälfte des Jahres gelangen erst mit Beginn des nächsten Jahres zur Anteilnahme. Dieser Anteil wird jedem Kontrabuch beim Jahresbeginn gutgeschrieben. Sobald ein Mitglied zehn Jahre dem Vereine angehört und für diesen Zeitraum seine Verpflichtungen erfüllt hat, ist es berechtigt, sein Guthaben nach dem Kontrabuch gegen einmonatliche Kündigung ausgehändigt zu verlangen. Will ein Mitglied dagegen auch noch fernerhin im Verein verbleiben und sein Anrecht bei der Verlosung geltend machen, so kann auf Wunsch der Jahresertrag regelmäßig erhoben werden, andernfalls wird letzterer ins Kontrabuch eingetragen. Der Betrag kann später nur noch nach einjähriger Kündigung ausgezahlt werden. Diejenigen Mitglieder, welche ein Haus erhalten haben, beziehen keinen Gewinn, ihre Beitragsverpflichtung dauert in den zehn Jahren, für welche sie als Mitglieder verzeichnet stehen, fort, wobei der infolge des Kontrabuches ihnen zuständige Betrag in der Kaufsumme des Hauses zur Kürzung gelangt.

Der Verein behält die Gebäude als die seinigen und unter seiner Aufsicht bis zu 10 Jahren nach der über sie stattgehabten Losziehung. Nach Ablauf dieser Frist (oder früher, sofern sich eine bezügliche Vereinbarung mit dem Vorstande erreichen läßt) sind diejenigen, welche durchs Los ein Haus erlangt haben, berechtigt, einen Kaufbrief über dasselbe zu fordern, sofern sie den darüber vorgeschriebenen Bedingungen entsprechen. Sämtliche Hausbesitzer in den von dem Verein errichteten Häusergruppen bilden — jede für sich — nach erlangtem Kaufbrief eine Genossenschaft zur Wahrnehmung gemeinsamer Interessen. Um zu verhindern, daß die Häuser gesammelt in einzelne Hände übergehen, darf in den ersten zehn Jahren keine Veräußerung eines Hauses ohne Einwilligung der betreffenden Genossenschaft erfolgen, was im Kaufkontrakt ausdrücklich zu erwähnen bleibt.

Der Vereinsvorstand besteht aus einem Vorsitzenden, einem Vizevorsitzenden und fünf andern Mitgliedern, auf welche die Geschäfte nach eigener Bestimmung des Vorstandes näher verteilt werden. Die Mitglieder des Vorstandes werden jedesmal auf 4 Jahre gewählt, jährlich scheiden 2 aus, jedes 4. Jahr dagegen nur einer. Die Wahl der Vorstandsmitglieder erfolgt auf der

jährlichen Generalversammlung. Die Repräsentantenschaft macht bezügliche Vorschläge. Der Vorstand hat auf der jährlichen Generalversammlung über die Lage und Thätigkeit des Vereins Bericht zu erstatten, sowie die von Revisoren geprüfte Rechnung vorzulegen. Der Vorstand, welcher unentgeltlich funktioniert, stellt selbst das nötige besoldete Hilfspersonal an.

Die Repräsentantenschaft besteht aus 30 Mitgliedern, welche in der jährlichen Generalversammlung auf 5 Jahre gewählt werden. Jährlich scheidet 6 Mitglieder aus. Die Repräsentantenschaft macht bezügliche Vorschläge. Sie wählt aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden und einen Vizevorsitzenden. Sie hält Versammlungen ab nach Bedarf und nach Maßgabe eines besonderen Statuts. Die Repräsentantenschaft verhandelt ordnungsmäßig namens der Generalversammlung mit dem Vorstände und kontrolliert die Wirksamkeit des letztern. Auch hat sie über die Erledigung etwaiger von ihr selbst oder von den Revisoren zur Rechnung gemachten Bemerkungen Beschlüsse zu fassen. Zu jedem Ankauf von Grund und Boden sowie zu jedem Übereinkommen hinsichtlich der Errichtung von Häusern soll deren Zustimmung eingeholt werden, ebenso hat dieselbe das Recht, sich alle Rechnungen vorlegen zu lassen. Nimmt der Vorstand an, daß die Repräsentantenschaft in ihren Beschlüssen die ihr durch dieses Statut gestatteten Befugnisse überschritten hat, so kann er diese Angelegenheit vor die Generalversammlung bringen. Kein besoldeter Beamter des Vereins kann Mitglied der Repräsentantenschaft oder des Vorstandes werden.

Die Generalversammlung übt die höchste Gewalt in sämtlichen Vereinsangelegenheiten aus. Der Vorstand wie auch die Repräsentantenschaft (wenn 16 Mitglieder dafür sind) kann außerordentliche Generalversammlungen berufen. Wenn 100 stimmberechtigte Mitglieder schriftlich unter Angabe der Verhandlungsgegenstände eine außerordentliche Generalversammlung verlangen und die Repräsentantenschaft mit 16 Stimmen findet, daß dieser Wunsch berechtigt ist, so ist der Vorstand gleichfalls zur Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung verpflichtet. Im entgegengesetzten Falle wird die Angelegenheit der jährlichen Generalversammlung überwiesen. Jedes Vereinsmitglied, welches wenigstens 1 Jahr dem Verein angehört und während dieser Zeit seine Beiträge geleistet hat, ist stimmberechtigt auf der Generalversammlung. Jedes Mitglied hat aber überall nur eine Stimme. Nur die persönliche Stimmabgabe ist gültig, indes dürfen Unmündige, Witwen oder Erben eines verstorbenen Mitgliedes sich durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Sämtliche Wahlen und allgemeine Verhandlungsgegenstände werden durch einfache Stimmenmehrheit erledigt. Falls Statutenveränderungen verlangt werden, müssen mindestens 400 Mitglieder anwesend sein und bei Veränderung der wichtigeren Punkte müssen mindestens 3/4 der Anwesenden dafür stimmen.

Von der Generalversammlung werden 3 Schiedsrichter und 1 Ersatzmann gewählt. Jährlich scheidet ein Schiedsrichter aus. Die Aufgabe der Schiedsrichter ist es, alle im Verein entstehenden Zweifel und Meinungsverschiedenheiten zu schlichten. Gegen ihren Richterspruch kann nicht appelliert werden.

Behufs Revision der Rechnung werden von der jährlichen Generalversammlung nach Vorschlägen der Repräsentantenschaft 2 Revisoren gewählt; dieselben können gewünschten Falls für ihre Arbeit honoriert werden. Ebenso werden 2 Taxatoren gewählt, deren Aufgabe es ist, die Interessen des Vereins bei etwaiger Übernahme von Häusern zu wahren, dieselben erhalten Diäten.

Die Auflösung des Vereins und seiner Verhältnisse wird in einer Generalversammlung beschlossen, sofern zu letzterer eine gehörige Einladung mit ausdrücklicher Angabe des Auflösungsvorschlages gemacht worden ist, sofern hier wenigstens dreiviertel aller Mitglieder zur Stelle sind und von den Anwesenden dreiviertel für den Antrag stimmen. Ist diese Zahl nicht vorhanden, so wird eine neue Generalversammlung berufen, woselbst sodann dreiviertel der gegenwärtigen Stimmen die Entscheidung fällen.

Die gedeihliche Entwicklung des Arbeiterbauvereins Kopenhagens läßt sich wohl am besten aus der Zahl der Mitgliederanteile erkennen, deren bei weitem größter Teil sich im Besitz der arbeitenden Klassen Kopenhagens befindet. Es betrug die Zahl der Mitgliederanteile ¹⁾ 1867 222, 1872 2324, 1874 4788, 1876 6850, 1877 7460, 1878 8252, 1880 9365, 1882 10649, 1883 12643, 1884 13553. Die eingezahlten Mitgliederbeiträge betragen im Jahre 1884 allein 265393 Mark. Das gesamte Kapitalvermögen stellte sich Ende 1884 auf 1705702 Mark. Der Reservefonds erreichte die Höhe von 139115 Mark, darunter ist begriffen der Verwaltungsfonds mit 45547 Mark, der eigentliche Reservefonds mit 59411 Mark und der Unterstützungsfonds mit 32907 Mark. Aus dem letzteren wurden Unterstützungen an einzelne Hausbesitzer, die zeitweilig in Bedrängnis geraten waren, insbesondere an einige Witwen verstorbener Eigentümer gewährt. Im Frühjahr 1884 wurden 20 Häuser zum Gesamtwerte von 172790 Mark und im Herbst desselben Jahres 19 Häuser zum Werte von 166899 Mark an Mitglieder übertragen. Damit war die Häuserzahl des Vereins auf 562 zum Werte von 4490937 Mark gestiegen, von welchem Betrage bereits 962675 Mark abgetragen sind. Am 1. Februar 1885 wohnten in jenen 562 Häusern 4881 Personen. Es ist schon wieder ein neues Terrain erworben worden, auf welchem circa 200 weitere Häuser aufgeführt werden sollen. Die Gesundheitsverhältnisse in den Vereinshäusern werden als ganz vortreffliche geschildert. Es sprechen dafür auch nachfolgende Zahlen:

Es kamen	auf		Todesfälle pro Mille	wogegen in der ganzen Stadt pro Mille	
	Häuser	mit Bewohnern		pro Mille	pro Mille
1878	214	1767	35=19,8	21,06	
1879	245	1986	28=14,1	25,78	
1880	275	2269	46=20,3	24,74	
1881	332	2871	42=14,6	21,45	
1882	414	3239	59=18,2	24,76	
1883	457	3609	48=13,3	22,00	
1884	498	3920	58=14,8	23,57	

Die Sterblichkeitsziffer war also in den Vereinshäusern im Durchschnitt 16,4 pro Mille, während in ganz Kopenhagen 23,46.

Eine Reihe von Arbeiterbauvereinen, deren Organisation in allen wesentlichen Punkten mit derjenigen des Kopenhagener Vereins übereinstimmt, ist in Dänemark entstanden, so die Arbeiterbauvereine

¹⁾ „Arbeiterfreund“, Jahrgang 1885 S. 249.

zu Aarhus, Nykjöbing, Kallundborg, Holbeck, Kolding, Horsen.

4. Schweiz.¹⁾

In der Schweiz, wo infolge der weitgehenden Teilung des Grundbesitzes und der Dezentralisation des Staats-, Gemeinde- und Industriebens, wohl auch infolge des durchgängig gestünderen Klimas die Wohnungsnot nicht einen so gefährlichen Grad erreicht hat wie in anderen industriereichen Ländern Europas, ist die Thätigkeit auf die Abhilfe gegen den Wohnungsmangel der mittleren und unteren Klassen beschränkt geblieben. Diese Bestrebungen gehen teils von den Baugesellschaften zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, teils von den Arbeitgebern aus.

Von den Baugesellschaften nennen wir die „Zürcher Gesellschaft für Erstellung von Arbeiterwohnungen“, gegründet im Jahre 1860, um „in Zürich oder dessen Umgebung gesunde und passend eingerichtete Wohnungen zu erstellen und diese womöglich nebst etwas Gartenland an Arbeiterfamilien mietweise oder käuflich unter erleichternder Bedingung vertragsmäßiger kleiner Abzahlungen zu überlassen“. Die Gesellschaft, deren Stammkapital aus 1200 auf den Namen lautenden Aktien à 500 Frank besteht, hat bis zum Jahre 1873 in Aufersihl 40 Häuser mit genau 100 Wohnungen (20 Zweifamilienhäuser und 20 Dreifamilienhäuser) hergestellt.

Auf den Bau von Doppelgebäuden, welche 2–4 Wohnungen enthalten, hat sich ebenfalls gelegt der im Jahre 1872 gegründete „Aktienbauverein Zürich“. Derselbe hat seit 1872 124 solche „Heimwesen“ in 6 Baugruppen errichtet. Die Häuser sind zum Verkaufe durch allmähliche Abzahlung bestimmt. Die vom Bewerber zu leistende Anzahlung muß wenigstens 1000 Frank, bei Heimwesen im Werte von über 10 000 Frank wenigstens 10% des Wertes betragen. Die monatliche Abzahlung beträgt, die Verzinsung des Kapitals und dessen Amortisation zusammengenommen, in der Regel nicht weniger als $\frac{2}{8}\%$ des Wertes, ausnahmsweise kann sie besonders bei größerer Anzahlung bis auf $\frac{1}{8}\%$ ermäßigt werden. Sobald an dem Kaufpreis $\frac{1}{8}$ abbezahlt ist, ist die Direktion berechtigt und nach Abzahlung von $\frac{1}{8}$ verpflichtet, auf Begehren des Käufers das Heimwesen auf ihn zu übertragen, es müßte denn das Heimwesen infolge besonderer Umstände, namentlich wegen schlechter Bewirtschaftung keine Sicherheit mehr für $\frac{2}{8}$ des Kaufwertes bieten. Der Kostenpreis der Häuser schwankt zwischen 7500 und 16 500 Frank. Die Abzahlungen der Käuferdebitoren²⁾ betragen im Jahre 1882 allein 49 129 Frank. Die ursprüngliche gesamte Kaufschuld belief sich auf circa 1 428 000 Frank und sind von dieser bereits 546 000 Frank getilgt. Über die Höhe der Dividende heißt es im § 2 der Statuten: „Die Aktionäre be-

¹⁾ Viktor Böhmert, Arbeiterverhältnisse und Fabrikeinrichtungen der Schweiz. Zürich 1873.

²⁾ Reichardt a. a. O. S. 47.

anspruchen keinerlei Gewinn, sondern bloß einen landesüblichen mäßigen Kapitalzins.“ Für das Jahr 1882 betrug derselbe $4\frac{1}{2}\%$.

In Winterthur wurde im Anfang des Jahres 1872 eine „Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser“ gegründet. Schon bis Mitte 1873 hatte sie 22 Wohnhäuser jedes für eine einzige Familie vollendet und teils zu 4000–5000 Frank verkauft, teils zu 240–300 Frank vermietet.

Im Jahre 1870 gründete man in Basel eine „Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen“ mit dem bedeutenden Kapitale von 327 300 Frank. Das Unternehmen charakterisiert sich als ein gemeinnütziges, da die mühevollte Verwaltung unentgeltlich geführt wird und die Aktionäre sich mit einem Zins von 4% begnügen. Die Gesellschaft hatte bis Ende April 1873 86 Häuser vollendet, 81 in Bau genommen und 41 in Akkord gegeben, was als ein sehr befriedigendes Resultat betrachtet werden muß.

Neben dieser Baugesellschaft ist im Jahre 1873 die „Basler Baugenossenschaft für Erstellung billiger Wohnungen“ aus der Initiative der Arbeiter entstanden. Die erste Anzahlung auf ein von der Genossenschaft erworbenes Baurrain hatte sie selbst geleistet und neue Gelder dadurch aufzunehmen gesucht, daß sie zu Subskriptionen für Obligationen aufforderte. Aus einer zu diesem Zwecke in den Basler Blättern im Monat Juni 1873 veröffentlichten Einladung zur Subskription teilen wir folgendes mit:

„Der große Beifall und die so erfreuliche zahlreiche Beteiligung, welcher unser Unternehmen, besonders von seiten des Arbeiterstandes, bisher gefunden hat, veranlaßt uns, in dieser so wichtigen Sache mit Rücksicht auf die bereits vorgeschrittene Jahreszeit mit Entschiedenheit vorzugehen, um noch für nächsten Winter möglichst viele Wohnungen herstellen zu können.

Zu diesem Zwecke und behufs rascherer Vermehrung des notwendigen größeren Baukapitals erlauben wir das Tit. größere Publikum zur Mitwirkung einzuladen und hiermit eine allgemeine Subskription zu eröffnen.

Die Genossenschaft besteht jetzt aus 12 Genossen mit 16 000 Frank Kapitaleinlage und wird sich dieselbe noch bedeutend vermehren, sobald mit den Arbeiten begonnen werden kann.

Von seiten des Arbeiterstandes sind nun auf Grundlage unserer Statuten und nach den in verschiedenen Versammlungen gegebenen Erklärungen über 120 Mitglieder mit einer Summe von über 15 000 Frank, zu Anteilen von 100 bis 1000 Frank, beigetreten und weiterer zahlreicher Beitritt ist von dieser Seite bei ernstlichem Vorgehen mit Beginn der Arbeiten zugesichert.

Es ist gewiß hiermit die Notwendigkeit einer energischen Abhilfe des den Arbeiterstand so sehr bedrückenden Wohnungsmangels genugsam bewiesen.

Infolgedessen steht nun zu erwarten, daß auch die Herren Arbeitgeber, Handelstand und Kapitalisten sich an diesem so vielseitig als sehr gemeinnützlich und zweckmäßig anerkannten Unternehmen auch in entsprechender Weise beteiligen werden. Dieselben werden hiermit den besten Beweis ihrer Bereitwilligkeit, den Übelständen der sozialen Verhältnisse kräftig zu begegnen, geben können.

Diese Beteiligung kann geschehen durch Beitritt als Mitglied mittels Übernahme von Obligationen 2. Ranges von mindestens 100 Frank, verzinslich à 5% per Jahr und stammhaft mit Anteil von 20% des allfällig sich

ergebenden Reingewinns laut § 4 unserer Statuten; für grössere Beträge werden nach Verlangen des Tit. Subskribenten Kollektivtitel ausgegeben.

Die Einzahlung kann in von den Tit. Subskribenten selbst zu bestimmenden kleineren Terminen (von mindestens 2 Frank per Monat) geschehen, wodurch es auch Minderbemittelten möglich gemacht wird, vermittle gut verzinslicher und gesicherter Spareinlagen ohne irgend welches Opfer zur Besserung der Wohnungsverhältnisse in eignem und allgemeinem Interesse beizutragen.“

Im Laufe der Zeit hat sich die Genossenschaft ihren inneren Einrichtungen nach sehr geändert. Wenn auch noch den Unbemittelten die Erwerbung von Aktien erleichtert ist, so wird doch jetzt auf die Teilnahme der Arbeiter ein geringeres Gewicht gelegt und hat deshalb die Gesellschaft den Namen „Baseler Bauverein“ angenommen.

In Schaffhausen haben im März 1872 eine Anzahl dortiger Industrieller und anderer gemeinnütziger Männer eine Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnungen gegründet und für die zu gründende Gesellschaft folgende Grundsätze adoptiert:

Es werden an verschiedenen Punkten sowohl des Stadtgebietes Schaffhausen als auch ausserhalb desselben bis auf eine Entfernung von höchstens 15 Minuten nach und nach gruppenweise billige Wohnhäuser erstellt. Jede Wohnung ist nur für eine Familie berechnet und soll für sich ein abgeschlossenes Ganze bilden und womöglich mit etwas Pflanzland umgeben sein. Die Wohnungen sollen bestehen aus Küche, Keller, Estrich, Wohnstube und 2 oder 3 Kammern.

Diese Wohnungen sollen vermietet, vorzugsweise aber unter erleichternden Bedingungen wieder verkauft werden. Die Miete soll so festgesetzt werden, dass ausser einer billigen Verzinsung des Kapitals noch der nötige Betrag für den Unterhalt der Wohnungen, die Amortisation und für die allgemeinen Auslagen der Gesellschaft übrig bleibt.

Die zum Verkaufe bestimmten Häuser sollen zu dem Selbstkostenpreise abgegeben und die Zahlungsbedingungen so gestellt werden, dass der Käufer den Betrag in Monatsraten während einer längeren Reihe von Jahren abtragen kann. Bei der Bauausführung soll auf möglichste Billigkeit gesehen werden, jedoch ohne hierbei die Solidität, Wohnlichkeit und die Sorge für Gesundheit aufser acht zu lassen.

Zur Beschaffung der nötigen Fonds wird eine Aktiengesellschaft gebildet, deren Kapital für den Anfang auf 200 000 Frank festgesetzt ist, jedoch, wenn es das Unternehmen verlangt, noch vermehrt werden kann.

Die Aktionäre haben auf keinen höhern Zins Anspruch als auf $4\frac{1}{2}\%$, auch dann nicht, wenn das Unternehmen einen höheren Gewinn abwerfen sollte.

Nach einer Mitteilung des Präsidenten der Gesellschaft kostet ein Haus mit 6 Wohnungen per Wohnung samt Terrainkosten annähernd 5000 Frank, in einem Hause, das nur 2 Wohnungen enthält, 6000 Frank. Durch den Verkaufspreis wird die Gesellschaft keinen Gewinn erzielen, sondern sich mit dem Bauschilling samt aufgelaufenen Zinsen zu 5% begnügen. Die Wohnungen werden verkauft in 13jährigen Raten.

Aktienbaugesellschaften bestehen ausserdem in St. Gallen, Bern, im Kanton Neuenburg in Locle und Chauxdefonds, sodann in Lausanne (Waadt) und endlich in Genf.

In Genf hatte sich die seit der Demolierung der Festungswerke besonders aufblühende Bauhätigkeit vornehmlich dem Bau von eleganten Häusern zugewendet, da solche wegen des grossen Fremdenverkehrs sehr gesucht sind. Neue Bauten für die arbeitende Klasse waren sehr notwendig, um so mehr, als die in den engen und winkligen Strassen der Altstadt liegenden Häuser als ungesund bezeichnet werden mussten. Dem Wohnungsmangel suchten abzuhelfen die Association immobilière und mit ihr eng verbunden die im Jahre 1867 gegründete Association coopérative immobilière, welche hinsichtlich des Baues von Arbeiterwohnungen dem Beispiele von Mühlhausen folgte. Der Preis der Häuser sollte so niedrig bemessen werden, dass ihr Kauf auch denen ermöglicht würde, welche noch gar keine Ersparnisse besässen. Zu diesem Zwecke verkauft die Gesellschaft ihre Häuser durch ratenweises Einziehen des Verkaufspreises, so dass ein Arbeiter dadurch, dass er jährlich nur wenig mehr als seine gewohnte Miete bezahlt, in wenigen Jahren Eigentümer einer einfachen aber behaglichen Wohnung werden kann. Um dies erreichen zu können, durfte die Gesellschaft keinen Gewinn aus dem Verkaufspreis der Wohnungen erzielen wollen und musste die Verwaltungskosten möglichst niedrig stellen, so dass die Association coopérative immobilière als eine gemeinnützige Gesellschaft sich charakterisiert.

Nach den Statuten hat die Gesellschaft zum Zweck:

1. den Bau von Einfamilienhäusern mit Garten,
2. die Vermietung solcher Häuser oder auch
3. den Verkauf derselben an die Mieter; der Verkaufspreis ist höchstens in einem Zeitraum von 20 Jahren abzutragen,
4. die Annahme von verzinsenden Geldern, um den Ankauf von Aktien zu ermöglichen und mit diesem Unternehmen einen Kredit- und Konsumverein zu verbinden. Es kann sich ein Aktionär für mehrere Häuser in dem Register der Gesellschaft einschreiben lassen, es darf indessen nur eins an ihn verkauft werden.

Der Käufer muss folgende Verpflichtungen eingehen: Er darf niemals im Garten Bauten vornehmen, so dass diesem seine ursprüngliche Bestimmung gewahrt bleibt; er darf sein Haus nicht zum Kleinverkauf von geistigen Getränken oder zum Sitz einer unmoralischen Profession hergeben und er muss das Haus bis zur völligen Abzahlung des Preises gegen Feuer versichern lassen. Der Preis eines Hauses ist gleich dem Betrage der Selbstkosten, vermehrt um einen verhältnismässigen Teil der allgemeinen Kosten der Gesellschaft. Der Mietpreis beträgt 7% des Verkaufspreises und ist monatlich zahlbar. Der Gesellschaftsfonds wurde auf 250 000 Frank, geteilt in Aktien zu 100 Frank normiert. Das Kapital, mit welchem die Gesellschaft das Unternehmen begann, betrug jedoch nur 19 400 Frank, welche allmählich auf 105 000 Frank gebracht wurden, so dass bis Ende 1871 80 Häuser verschiedener Art mit mehr oder weniger grossen Gärten zum Preise von 5000—9000 Frank im Gesamtwerte von 215 000 Frank erbaut werden konnten. Ausgangs 1872 wurde zur Zeichnung von 1450 neuen Aktien, jede zu 100 Frank, die ebenfalls $4\frac{1}{2}\%$ Dividende bringen sollten, eingeladen und gleichzeitig der Bau eines neuen Quartiers in Aussicht genommen. Schon bis zum März 1873 waren von den neuen Aktien 966 übernommen worden; unter den neuen Aktionären befanden sich neben gemeinnützigen Männern auch mehrere Industrielle und Arbeiter.

Noch ausgedehnter und erfolgreicher als die Thätigkeit der Baugesellschaften ist die Wirksamkeit der schweizerischen Arbeitgeber. Der Bau von Arbeiterwohnungen durch den Fabrikherrn kommt in der westlichen Schweiz seltener vor, weil die bedeutendste Industrie der Westschweiz, nämlich die Uhrenindustrie, wesentlich Hausindustrie ist. Die Unternehmungen zur Beschaffung von Wohnungen für die Arbeiter seitens der Arbeitgeber werden um so zahlreicher, je weiter man von Westen nach Nordosten gegen den Bodensee kommt, und es zeigt sich auch in der Schweiz, daß die Unternehmer bezüglich der Fürsorge für Arbeiterwohnungen besonders thätig auf dem Lande waren, nicht nur aus humanen Rücksichten, sondern im wesentlichen aus richtig verstandenem Geschäftsinteresse, da es für viele Unternehmungen außerhalb der Städte Lebensfrage ist, sich einen Stamm tüchtiger Arbeiter zu sichern. Die größeren Arbeitgeber in ländlichen Fabrikdistrikten betrachten daher die Arbeiterwohnungen als etwas zu ihrem Geschäftes Gehöriges. Sie bauen nicht nur selbst Häuser, sondern schenken auch Arbeitern, welche eigne Häuser bauen wollen, den Bauplatz und das Material oder geben ihnen Vorschüsse zum Kauf fertiger Häuser. Hinsichtlich der Wohnungsfürsorge für die Arbeiter steht wiederum voran der Kanton Zürich. Es folgen St. Gallen, Basel, Solothurn u. s. w.

Endlich ist aus der Schweiz noch zu erwähnen der Einfluß der Eisenbahnen auf die Wohnungsverhältnisse, indem sie den Arbeitern es ermöglichen, 2—3 Stunden weit vom Etablissement zu wohnen. Die schweizerischen Eisenbahngesellschaften haben sehr billige Abonnementspreise eingeführt, und die Arbeiter benutzen morgens und abends diese Fahrgelegenheit, um gegen die verhältnismäßig geringen Kosten derselben die viel größeren Vorteile zu genießen, welchen eigner Herd auf eigner Scholle gewährt.

5. Deutschland.

Wenden wir von diesen Bestrebungen zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage in verschiedenen Ländern den Blick auf Deutschland, so müssen wir leider wahrnehmen, daß man hier in den in Rede stehenden Bestrebungen den genannten Ländern und namentlich England nachsteht.

Die Mafsregeln, welche bisher in Deutschland getroffen worden sind, um eine Besserung in den Wohnverhältnissen der arbeitenden Klassen herbeizuführen, erstreckten sich auf eine Verbesserung

der schlechten Wohnungen und auf eine Vermehrung der der Zahl nach ungenügenden Wohnungen. Die Ziele der deutschen Wohnungsreform waren also die gleichen, wie sie die englische sich stellte. Aber im Unterschiede von England suchte man eine Verbesserung der Arbeiterwohnungen nicht im Wege der staatlichen Gesetzgebung, sondern der kommunalen Polizeiverordnungen zu bewirken, weshalb auch diese Wohnungsreform nur von lokaler, beschränkter Bedeutung ist. Und was das andere Ziel, die Vermehrung der der Zahl nach ungenügenden Wohnungen betrifft, so haben die darauf gerichteten Bestrebungen in Deutschland lange nicht die Ausdehnung und Verbreitung gefunden, wie es in anderen Kulturstaaten, vor allem in England der Fall ist.

Die Mafsregeln der öffentlichen Gesundheitspflege zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen bestehen in den Verordnungen, welche die Polizeibehörden in verschiedenen deutschen Staaten gegen die schreiendsten Folgen der Wohnungsnot erlassen haben.

1. Die polizeilichen Mafsregeln gegen ungesunde Wohnungen.

Die heutigen Baupolizeinormen treffen nicht nur in Bezug auf die Festigkeit, Feuersicherheit und Zugängigkeit weitgehende Fürsorge, sondern haben auch angefangen, der gesundheitlichen Seite mehr als früher Rechnung zu tragen. Die Vorschriften der letzteren Art betreffen hauptsächlich folgende Punkte:

Einmal muß die Stellung und Lage der Gebäude hinreichende Gewähr für ihre Trockenheit und für genügenden Luft- und Lichtzutritt bieten (Straßenbreite, Hofflucht). Dasselbe gilt von den einzelnen Haupträumen (Zimmer- und Fensterhöhe; Beschränkung der Dach- und Kellerwohnungen).

Weiter sorgen sie für zweckentsprechende Ansammlung und Beseitigung der Abfallstoffe (Abzugskanäle, Aborte, Beseitigung der Fäkalstoffe), für ausreichendes Wasser u. s. w., und endlich treffen sie — ein Hauptpunkt — Mafsregeln bezüglich des Schlafstellenwesens.

Aus der großen Zahl derartiger kommunaler Verordnungen führen wir als besonders charakteristisch an die Polizeiverordnung von Arnberg und Düsseldorf vom Jahre 1879 und die Bauordnung von Chemnitz vom Jahre 1885.

Die erstere enthält folgende Bestimmungen:

Vom 1. Mai 1879 an darf niemand in das von ihm ganz oder teilweise be-

wohnte Haus gegen Entgelt Personen unter Gewährung von Wohnung und Kost (Kostgänger) oder unter Gewährung von Wohnung und Bett (Quartiergänger) aufnehmen oder bei sich behalten, wenn er nicht für diese Personen genügende Schlafräume hat, welche den nachfolgenden Bestimmungen entsprechen:

a) Die Schlafräume dürfen mit den eignen Schlaf- und Wohnräumen des Kost- und Quartiergebers und dessen Hausangehörigen weder in offener Verbindung stehen noch durch eine Thür verbunden sein.

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

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

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

e) An der Thür des Schlafräumes muß auf der Innenseite eine Tafel hängen, auf welcher die zulässige Zahl der den Schlafräum benutzenden Kost- und Quartiergänger angegeben ist. Die Richtigkeit dieser Angabe wird auf der Tafel selbst nach der Meldung von der Polizeibehörde bescheinigt.

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

Diese Räume dürfen nicht von Personen verschiedenen Geschlechts als Schlafräume benutzt werden. Wer Kost- und Quartiergänger bei sich aufnimmt, muß davon unter Angabe der Zahl der aufzunehmenden Personen und der für dieselben bestimmten Räumlichkeiten der Ortspolizeibehörde binnen 8 Tagen Anzeige machen. Eine Vermehrung der Zahl der Kost- und Quartiergänger und jede Veränderung der Räumlichkeiten ist in gleicher Weise und innerhalb derselben Frist zur Anzeige zu bringen.

Die Chemnitzer Bauordnung von 1885 stellt als maßgebend den Grundsatz an die Spitze, daß durch den Bau gegen das Gebot der Festigkeit, Feuer-sicherheit, Gesundheit, Zugängigkeit, gegen Sicherheit des Verkehrs und sitten-polizeiliche Rücksichten nicht verstößen werden darf. Kommt der Bauherr den von diesem Grundsatz geleiteten Anordnungen der Baupolizeibehörde nicht nach, so hat er zu gewärtigen, daß auf seine Kosten, was im öffentlichen Interesse oder aus polizeilichen Rücksichten zu thun nötig ist, von Obrigkeitwegen vorgenommen wird. Die hieraus erwachsenden Kosten bilden eine öffentlich-rechtliche, im Zwangswege einziehbare Last des Grundstücks. Ehe Baugenehmigung erteilt wird, sind vorher die bauplanmäßigen Strafsen, Plätze, Schleusen und Wasser-laufberichtigungen ordnungsmäßig unter behördlicher Aufsicht herzustellen. Alle Bauten, sowie jede Verwendung von Räumen, welche hierfür in dem genehmigten Baurifs nicht bestimmt waren, zu Wohn-, Arbeits- oder Versammlungsräumen dürfen nur nach Genehmigung der Baupolizeibehörde vorgenommen werden und es darf die Ingebrauchnahme von Neubauten nicht eher erfolgen, als bis nach geschehener Besichtigung baupolizeiliche Erlaubnis erteilt ist.

Die Anzahl der Stockwerke (als solche gelten auch Mansarden) ist abhängig vom Abstand der Baufuchtlinien voneinander. Vierstöckige Häuser sind nur an Strafsen, an welchen jener Abstand mindestens 17 m, fünfstöckige nur an Strafsen, an welchen derselbe 21 m beträgt, zulässig. Mehr als 5 Stockwerke darf überhaupt ein Haus nicht haben. Nebengebäude dürfen nur eine solche Höhe er-

halten, daß den Höfen desselben Grundstücks sowie den auf diesem vorhandenen Wohn- oder Arbeitsräumen, auch bei einer möglichen Überbauung der Nachbargrundstücke, der nötige Zutritt von Luft und Licht gewahrt bleibt. Mehr als 4 Stockwerke sind für solche Gebäude nicht erlaubt. Sind benachbarte Grundstücke räumlich so beschränkt, daß eine Errichtung von Nebengebäuden an beliebiger Stelle und in beliebiger Höhe auf einem jeden derselben unthunlich ist, so kann durch die Baupolizeibehörde auf Antrag eines Grundbesitzers die Art und Weise, wie beiderseits zu bauen ist, von Obrigkeitwegen festgestellt werden.

Wohnungen im Dachgeschofs, die übrigens in der Ausdehnung ihrer halben Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,25 m haben müssen, sind nur dann zulässig, wenn im ersten Dachraum für jede Wohnung im Hause wenigstens je eine Kammer vorhanden ist. Schlafräume im zweiten Dachraum sind verboten.

Im einzelnen ist bestimmt, daß alle Wohn- und Arbeitsräume in Erd- und Obergeschossen mindestens 2,85 m im Lichten hoch sein müssen. Jedes mit Gebäuden besetzte Grundstück muß einen Hofraum haben. Überdeckte Lichthöfe sind mit geeigneten Ventilationseinrichtungen zu versehen. Ausführliche Vorschriften sind gegeben für Anlagen und Räume, welche Bauten, fremde Grundstücke oder deren Benutzung benachteiligen oder belästigen. Einer eingehenden Regelung ist die Beschaffung der Gruben und Abtritte, die Ableitung der Abfallwässer, die Anlage von Wasserleitungen unterworfen.

Die Handhabung dieser Bestimmungen und überhaupt die Besorgung der baupolizeilichen Geschäfte ist einer besonderen, unter Leitung eines juristischen Ratsmitglieds stehenden Abteilung übertragen. Der Abteilung stehen außer dem nötigen Expeditionspersonal drei Bautechniker für die Begutachtung und die Aufsichtigung zur alleinigen Verfügung. Vollkommen getrennt von dieser Abteilung ist die Abteilung für städtische Bauten; sie untersteht einem Techniker, dem Stadtbaurat. Von ihr werden auch die Bebauungspläne, Strafsenanlagen und dergleichen bearbeitet, so daß die Techniker der Baupolizeiabteilung ihre gesamte Thätigkeit den Privatbauten widmen können.

Diese und andere ähnliche Vorschriften gaben ohne allen Zweifel den Behörden wesentliche Mittel an die Hand, um die Gesundheitsmäßigkeit neuer Wohnhäuser und Wohnräume sicherzustellen, sie lassen aber fast überall die bestehenden Gebäude unberührt. Zudem hat die Baupolizei nur ein Aufsichtsrecht bezüglich der vorschriftsmäßigen Herstellung der Gebäude, nicht aber über die Art und Weise, wie dieselben benutzt werden; sie vermag nicht, die Überfüllung der Wohnräume zu verhindern. Um gegen die Benutzung ungesunder Wohnungen und die Überfüllung von Wohnräumen einschreiten zu können, fehlt es der Polizei an der sicheren gesetzlichen Grundlage, d. h. an einem Gesetz über die Benutzung von Wohnräumen. Wo die Polizei vorgegangen ist, handelt es sich zumeist nur um die Verhinderung der Überfüllung von Herbergen und Schlafhäusern für Arbeiter. Allein im Großherzogtum Baden wurden durch die Verordnung, betreffend die Sicherung der öffent-

lichen Gesundheit und Reinlichkeit, vom 27. Juni 1874 den Bezirksräten einige Befugnisse in Betreff ungesunder Mietwohnungen eingeräumt. Selbst wo ein Einschreiten der Polizeibehörde gegen die Benutzung ungesunder Wohnungen möglich wäre, unterbleibt dasselbe, da die Kosten eines solchen Verfahrens die Gemeinde zu tragen hat und ein Teil der Gemeinderatsmitglieder aus naheliegenden Gründen ein solches Vorgehen zu verhindern sucht. Weil die Polizeibehörde sich an keinen andern Entschädigungspflichtigen halten kann, so vermag sie noch viel weniger, die Benutzung ganzer Häuser oder Häusergruppen zum Bewohnen oder Vermieten zu verbieten.

Es ist zwar in den letzten Jahren durch öffentliche Massnahmen, besonders in den grossen Städten, vielen Übelständen, wie sie aus der Beschaffenheit der Wohnhäuser, ihrer Lage und Umgebung hervorgehen, abgeholfen worden — es braucht nur an die Verbreiterung der Strassen, an die Aufstellung neuer Bebauungspläne, an die Kanalisation, an die öffentlichen Wasserleitungen erinnert zu werden —, aber von einer durchgreifenden und dauernden Verbesserung der die Gesundheit und die Sittlichkeit schädigenden Wohnungen kann bei diesen Polizeiverordnungen nicht gesprochen werden.

2. Die Herstellung neuer Wohnungen.

Die Bestrebungen, eine Vermehrung der Wohnungen herbeizuführen, lassen sich unter folgende Gesichtspunkte bringen:

1. die Unternehmungen der Arbeitgeber;
2. die spekulativen Unternehmungen;
3. die gemeinnützigen Baugesellschaften;
4. die genossenschaftlichen Unternehmungen.

1. Vieles, ja vielleicht das meiste zu einer besseren Gestaltung der Wohnungszustände der arbeitenden Bevölkerung ist bisher von den Arbeitgebern (Grossindustriellen: Aktiengesellschaften, Fabrikanten, Bergwerksbesitzern) geleistet worden, wozu sie wohl weniger durch menschenfreundliche Beweggründe als aus wohlverstandenen Geschäftsinteresse veranlasst wurden.

Der Arbeitgeber kann z. B. ein grosses Interesse daran haben, dass Wohnungen für die Arbeiter in nicht zu grosser Entfernung von der Arbeitsstätte gelegen sind, denn ein weiter Weg zur Arbeit greift die Kräfte des Arbeiters an und vermindert seine Leistungen,

oder der Arbeitgeber muss, wenn sein Etablissement weit entfernt von Städten ist, danach streben, sich die erforderlichen Arbeitskräfte zu gewinnen und zu erhalten.

Aber auch im allgemeinen ist es für den Arbeitgeber von grossem Werte, wenn die Lebenslage seiner Arbeitnehmer verbessert wird, wenn ihnen also in erster Linie gute Wohnungen verschafft werden, in denen die Pflege der körperlichen Gesundheit und der Sittlichkeit gedeiht; eine schöne „Häuslichkeit“ ist von Einfluss auf die ganze Lebenshaltung, Gesinnung und Berufsthätigkeit des Arbeiters.

Die Mittel, deren sich die Arbeitgeber zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ihrer Arbeitnehmer bedient haben, sind verschieden. Am häufigsten scheinen Häuser nach dem Kasernensystem gebaut worden zu sein. Die Mietpreise sind dabei meist niedrig bemessen. Die Herstellung von Einfamilienhäusern und der Verkauf derselben an die Arbeiter ist weniger häufig vorgenommen worden, denn auf der einen Seite befinden sich die Arbeiter sehr oft nicht in der Lage, durch Ersparnisse das Haus nach und nach in ihren Besitz zu bringen; auf der andern Seite aber wollen die Arbeitgeber Veranstaltungen treffen, welche für ihre Etablissements von dauerndem Nutzen sind, sie wollen dauernd über die von ihnen erbauten Wohnungen verfügen können. Es ist nun aber, wenn die Arbeitgeber Wohnungen nach dem Cottagesystem bauten, vielfach vorgekommen, dass der Arbeiter, nachdem er sich in den Besitz des vom Arbeitgeber hergestellten Hauses gesetzt hatte, der Arbeit entsagte und entweder Mietsherr wurde oder eine vorteilhafte Gelegenheit des Hausverkaufs benutzte und sein Häuschen mit einem ansehnlichen Geldgewinne in der Tasche verliess. Eine Reihe von Arbeiterwohnungen gelangten auf diese Weise in den Besitz von Leuten, die in gar keiner Beziehung mehr zu dem Fabrikherrn standen, welcher mit eignen grossen Opfern jene Wohnungen erbaut hatte. Die Arbeiter der Fabrik mussten nun aber doch wieder anderswo, vielleicht weit entfernt von derselben, ihr Unterkommen suchen, wenn es der Fabrikherr nicht vorzog, jene in anderen Besitz übergegangenen Häuser zu hohen Preisen wieder zu erwerben. Auch ist es vielen Arbeitgebern zu lästig, in langdauernde geschäftliche Beziehungen, wie es beim Cottagesystem der Fall ist, einzugehen. Eher wird der Arbeitgeber seinen Arbeitern Bauland überlassen, sei es unentgeltlich, sei es zu mässigen Preisen, oder Baumaterial zur Verfügung stellen, um die Arbeiter selbst zum Bauen zu veranlassen, oder ihnen Bauunterstützungen in Form von Prämien

gewähren oder ihnen das erforderliche Baukapital zu niedrigem Zinsfusse vorschiesen.

Sehr viel ist für ordentliche Unterkunft der Arbeiter auf den Bergwerken Preussens, sowohl den fiskalischen als den privaten, gethan worden.

Der preussische Fiskus hat sich bei den von ihm getroffenen Einrichtungen zu Hebung des leiblichen Wohls seiner Arbeiter auf den Bergwerken (Beschaffung billiger Lebensmittel, Arbeitsprämien, Versicherung, Sparkassen, Kirchen und Schulen u. s. w.) namentlich auch die Fürsorge für Arbeiterwohnungen¹⁾ angelegen sein lassen und hat dieses Ziel im allgemeinen auf 4 Wegen zu erreichen gesucht:

1. die Werke bauten auf dem hierzu bestimmten Terrain die Häuser für eignß Rächnung und vermieteten die darin vorhandenen Räumlichkeiten an die Arbeiter, oder

2. die Werke bauten die Häuser und verkauften sie an geeignete Arbeiter, oder

3. die Werkkassen unterstützten diejenigen Arbeiter, welche für eigene Rechnung Häuser bauen wollten, durch Geldvorschüsse, Prämien und durch Überlassung des hierzu erforderlichen Terrains, oder endlich

4. die Werkkassen gewährten bloß Geldvorschüsse an die Arbeiter ohne Überlassung von Terrain und überließen es denselben, in beliebiger Weise sich anzubauen.

Es wurden u. a. von den fiskalischen Werksverwaltungen verausgabt an unverzinslichen Hausbauvorschüssen im Jahre 1873 161 050 Thlr., im Jahre 1874 179 200 Thlr., an Prämien zum Bau von Arbeiterhäusern im Jahre 1873 72 075 Thlr. im Jahre 1874 90 440 Thlr.

Eine Erhebung aus dem Jahre 1874 ergab folgende für die richtige Beurteilung der Verhältnisse des Saarbrücker Bergarbeiters interessante und maßgebende Thatsachen: Am Schlusse des Jahres 1873 waren im ganzen Bezirke der Königl. Bergwerksdirektion zu Saarbrücken überhaupt beschäftigt 21 812 Mann. Diese hatten ca. 59 600 Angehörige zu ernähren, so daß die gesamte bergmännische Bevölkerung am Schlufe des Jahres 1873 sich auf rund 81 400 Menschen berechnet. Von den Arbeitern waren 58 % verheiratet, 42 % unverheiratet. Von der Gesamtzahl besaßen zu Ende des Jahres 1871 83,11 % ein eigenes Haus und 29,34 % Feld, Wiesen u. dergl. Innerhalb des Grubenbezirkes wohnten damals:

- 28 % der Belegschaft mit Familie im eignen Hause,
- 18 % mit Familie in Mietwohnungen,
- 20 % (ohne Familie) in den Schlafhäusern der Gruben und
- 34 % (ohne Familie) waren als sogenannte „Einlieger“ bei einheimischen Familien in Kost und Logis.

In dem 33jährigen Zeitraum von 1842—1874 sind in dem Saarbrücker Bezirk 3742 Bergmannshäuser durch Bauprämien entstanden. Davon sind

¹⁾ „Die Einrichtungen zum Besten der Arbeiter auf den Bergwerken Preussens. Berlin 1875.“

- 1126 oder 30,09 % in den Bergmannskolonien,
- 2616 oder 69,91 % in anderen Ortschaften,
- 2068 oder 55,13 % mit verzinslichen Darlehen aus der Knappschaftskasse,
- 1444 oder 38,59 % mit unverzinslichen Bauvorschüssen aus der Staatskasse,
- 235 oder 6,28 % ohne solche Darlehen oder Vorschüsse erbaut.

Die bis Schlufe 1874 gezahlte Prämiensumme betrug 807 965 und die als Darlehen gegebenen Summen betrug 687 372 Thlr. 15 Sgr. 6 Pf. aus der Knappschaftskasse und 632 350 Thlr. aus der Staatskasse. Von der aus der Staatskasse als Darlehen bewilligten Summe waren bis Ende 1874 bereits 271 474 Thlr. 9 Sgr. amortisiert und standen als Schuld noch 360 875 Thlr. 21 Sgr. aus, woran noch 1288 Bergleute als Schuldner beteiligt waren. Durch die neuerbauten 3742 Häuser ist mindestens ebenso vielen Familien und einer noch größeren Anzahl unverheirateter Bergleute ein Unterkommen gewährt und die Hauseigentümer sind durch ihr Besitztum dauernd den Gruben gewonnen worden.

Auf den oberschlesischen Werken suchte man den Arbeitern den eigenen Bau der Häuser dadurch zu ermöglichen, daß man fiskalische Gebäude an die Arbeiter verkaufte oder ihnen zinsfreie Vorschüsse gewährte oder Bauplätze nebst kleiner Ackerparzelle überließ. Mit dieser Hilfe erbauten die Arbeiter überhaupt 416 Häuser mit etwa 1727 Familienwohnungen. Die Häuser sind gewöhnlich massiv gebaut, einstockig und enthalten 2, 3, 4, auch 5 Familienwohnungen. Erst in den 70er Jahren sind größere Häuser mit 8 Familienwohnungen in Gebrauch gekommen. Man sucht jetzt hier, wie auch auf den andern Werken, wegen vielfacher anderweitiger Verkaufsspekulationen dazu überzugehen, Arbeiterwohnhäuser für Staatsrechnung zu bauen und an Arbeiter zu vermieten und das seitherige System dementsprechend zu beschränken.

Um auch den unverheirateten und überhaupt solchen Arbeitern, welche in nahegelegenen Häusern kein Unterkommen finden können, insbesondere den in größerer Entfernung angesessenen Arbeitern ebenfalls gerecht zu werden, sind überall, wo das Bedürfnis sich geltend machte, Schlafhäuser errichtet worden. Von der Saarbrücker Gegend, wo man solche zuerst erbaute, verbreitete sich diese Einrichtung in Verbindung mit Menagen nicht bloß auf andere fiskalische Werke, sondern auch auf Privatwerke. Die Bergleute, welche von ihrer ferneren Heimat beim Beginn der Woche zur Grube kommen, können in diesen Schlafhäusern bis zum Sonnabend, wo sie wieder zurückkehren, bleiben und finden dort gegen geringe Vergütung nicht nur Obdach und Schlafstätte für die Nacht, sondern auch gemeinschaftliche Versammlungszimmer für den Tag und Einrichtungen (Küchen), in welchen sie sich aus meist selbstmitgebrachten Lebensmitteln ihr Essen bereiten können, oder in welchen nach Art der eigentlichen Volksküchen gemeinschaftlich für sie gekocht wird. Der Beitrag jedes Schlafhausbewohners beträgt durchschnittlich für den Monat 2 Mark, er erhält dafür nicht nur ein vollständiges Bett samt Überzügen, sondern auch das zum Kochen nötige Brennmaterial, die gemeinschaftliche Heizung und Beleuchtung. Ganz besondere Sorgfalt wird der ordnungs- und gesundheitsmäßigen Instandhaltung der Schlafhäuser zugewendet. Da die hieraus erwachsenden Kosten nicht immer allein durch die Beiträge der Schlafhausbewohner gedeckt werden können, so übernimmt der Staat die erforderlichen Zuschüsse auf seine Werkkassen. Die Einrichtung der Schlafhäuser hat indessen erst festen Fuß gefaßt, nachdem es gelungen war, die Direktionen der Eisenbahnen dazu zu veranlassen, für die aus

entfernteren Orten zur Grubenarbeit kommenden und wieder nach Hause zurückkehrenden Bergarbeiter günstige Fahrgelegenheit mit ermäßigten Fahrpreisen einzuführen. Für Saarbrücken und Oberschlesien ist diese Anordnung von großer Bedeutung geworden. In Saarbrücken und Oberschlesien, wo die Entfernungen, welche auf den Eisenbahnen durchfahren werden, meist beträchtliche sind, wird von jedem Bergmann für die Meile Weg ($7\frac{1}{2}$ km) 10 Pf. entrichtet (ebenso viel wie bei der Eisenbahnbeförderung von Militärpersonen). Wo die Beteiligung hinreichend groß ist, sind besondere Arbeiterzüge zwischen den fahrplanmäßigen Zügen eingeschaltet.

Was die Fürsorge der Privatbergwerksbesitzer betrifft, so ist dieselbe seit ungefähr 20 Jahren in großartigem Maße hervorgetreten; namentlich an den mit raschem und zum Teil plötzlichem Bevölkerungszuwachs emporgestiegenen Sitzen der Steinkohlenindustrie. Diese Fürsorge zeigt sich am erheblichsten und erfolgreichsten in den Kohlendistrikten von Oberschlesien, Westfalen und der Rheinprovinz, sowie in denjenigen Erzdistrikten wie Mansfeld, Kommern, Rambeck, wo der Bergbau von größeren Gesellschaften und mächtigen Industriellen betrieben wird. Weniger bedeutend erscheinen die Aufwendungen für die Ansiedelung der Arbeiter in den allmählich entwickelten Erzrevieren des Oberbergamtsbezirks Klausthal und im rechtsrheinischen Teil des Oberbergamtsbezirks Bonn. Hier wie auch in der dichtbevölkerten Provinz Sachsen war ein alter, ausreichender und meist selbsterhaltender Bergmannsstand mit eigenem Haus und Grundbesitz in erträglichen Verhältnissen vorhanden, und die neu anziehenden Arbeiter fanden in den großen, enge gelegenen Dörfern leicht ein entsprechendes Unterkommen. Erst in neuerer Zeit, als die Gruben infolge plötzlich gesteigerter Anforderungen ihre Produktion gewaltig vermehren mußten, trat auch an diese Bergwerksbetriebe die Notwendigkeit heran, die zur Heranziehung einer größeren Zahl von Arbeitern und zur Festhaltung derselben geeigneten Anlagen zu schaffen.

Im allgemeinen waltet bei den Bestrebungen der Privatbergwerksbesitzer, Arbeiter in der Nähe ihrer Gruben anzusiedeln, das System weit aus, die Arbeiterwohnungen auf eigene Kosten der Werksverwaltung herzustellen und an die Arbeiter gegen eine mäßige Miete zu überlassen. Man war dabei zugleich bestrebt, die den Arbeitern überwiesenen Wohnräume möglichst bequem auszustatten, um denselben ein angenehmes Heim zu schaffen. Während man früher, vor etwa 30 bis 40 Jahren, sich darauf beschränkte, dem Arbeiter mit seiner Familie eine einfache Stube ohne sonstige Nebenräume, höchstens mit einigem Kellergelaß zuzuweisen und sich bemühte, möglichst viel Arbeiterfamilien in einem Haus unterzubringen, also Massenquartiere einzurichten, ist neuerdings, infolge der bis dahin gemachten Erfahrungen und auch infolge der richtigen Erkenntnis der Nachteile, welche das Zusammenwohnen vieler Familien in einem Hause sowie die Beschränkung auf nur einen Raum mit sich führen, das Bestreben vorherrschend, kleinere Häuser mit größeren Familienwohnungen zu errichten. Die seit jener Zeit erkennbaren Fortschritte betreffen namentlich folgende Punkte: Zu der einfachen Stube in meist gar nicht oder doch nur unzureichend unterkellerten Gebäuden tritt zunächst eine Kammer und ausreichender Kellerraum; die Hofräume werden vergrößert, jeder Familie wird ein Platz zur Herrichtung kleiner, hölzerner Ställe für Federvieh, Ziegen, Schweine und dgl. überlassen, die Viehställe, sowie Kohlenschuppen werden seitens der Werksbesitzer massiv angelegt und gemauerte Düngergruben hergestellt; in den Keller-

räumen werden Waschküchen, in den Höfen Trockenplätze für die Wäsche eingerichtet, zur Wohnung treten eine Bodenkammer oder größere Bodenräume zu gemeinschaftlicher Benutzung für mehrere Familien; der Rauminhalt der Wohnstube und Kammer wird vergrößert, die Zahl der Wohnräume wird hier und da vermehrt, gutes Trink- und Kochwasser hergeleitet, Spielplätze für die Kinder werden eingerichtet und Grund und Boden zur Anlage kleiner Gärten von 1—5 Ar in der Nähe der Häuser entweder unentgeltlich oder gegen äußerst mäßigen Pachtzins gewährt. Die Grundfläche der seit den letzten 20 Jahren hergestellten Arbeiterwohnungen beträgt durchschnittlich für die Wohnstube 18—25 qm, für die Kammer 7—10 qm.

Die Größe, Bauart und innere Einteilung der Familienhäuser zeigt große Verschiedenartigkeit. Bei aller Anerkennung der Vorzüge kleiner Häuser zur möglichsten Isolierung der Familien war man in den Bergbaudistrikten doch vielfach genötigt, auf Platz- und andere örtliche Verhältnisse bei Errichtung von Arbeiterhäusern Rücksicht zu nehmen, um die Arbeiter nicht allzufern von der Betriebsstätte unterzubringen. Anderswo, z. B. in Oberschlesien, führten diejenigen Rücksichten, welche der Bergwerksbesitzer auf möglichste Schonung seines Grubenfeldes zu nehmen hat, zur Errichtung größerer Bauten. Hier und da sind auch Gebäulichkeiten, welche ursprünglich für andere Zwecke bestimmt waren, zu Arbeiterwohnungen umgeschaffen worden. Auch kommt es im Halleschen und in Westfalen vor, daß von dem Werkbesitzer Familienwohnungen in einzelnen fremden Häusern gemietet und solche alsdann an die Arbeiter gegen eine meist geringere Miete oder zum Selbstkostenpreise abgetreten werden.

In neuerer Zeit ist man vielfach bemüht, die Zusammenlegung der Arbeiterwohnungen zu Arbeiterquartieren oder Arbeiterkolonien nicht weiter als notwendig zu begünstigen und die vorhandenen Ansiedelungen dieser Art mit Beamten- und anderen Wohnungen zu durchsetzen, sowie mit gemeinnützigen Anstalten zu versehen, um denselben den in sozialer Beziehung vielfach getadelten ausschließlichen Charakter des „Arbeiterviertels“ zu benehmen. Tatsächlich wird auf den Privat- wie Staatswerken eine angemessene Verteilung bei der Ansiedelung der Arbeiter zwischen Ortschaften und Kolonien meistens beobachtet; man sucht den großen Arbeiterkolonien den fabrikmäßig langweiligen Eindruck möglichst zu benehmen und denselben mehr das Ansehen eines Dorfes zu geben, indem man, insbesondere in Westfalen, Zwei- und Vierfamilienhäuser in verschiedenem Stile baut, so beispielsweise auf der Zeche Westhausen, wo die Vierfamilienhäuser in besonderer Bauart aufgeführt sind und zwischendurch Anlagen wie Marktplatz, Schule, Kapelle, Kindergärten sich befinden. Ähnlich ist die Kolonie bei der Zeche Anna im Revier Recklingshausen.

Was die Bauart anlangt, so sind die Vier-, Acht- und Zwölffamilienhäuser vorherrschend, daneben finden sich solche zu Wohnungen für 5, 6 und 10 Familien, endlich immer noch solche, welche, im Kasernenstil erbaut, zur Aufnahme von 24—30 und mehr Familien eingerichtet sind. Das Ein- und Zweifamilienhaus ist selten; in neuerer Zeit hat die Mansfeldsche Gewerkschaft derartige Häuser auf mehreren ihrer Gruben vorwiegend gebaut, vereinzelt finden sie sich in den Revieren Osnabrück, Gelsenkirchen, Aachen, Kommern und Diez. Das Dreifamilienhaus ist ebenfalls vereinzelt zu finden in den Revieren Bochum, Oberhausen, Kommern und in Schlesien eigentümlicherweise fast nur da, wo Arbeiter mit Hilfe von Vorschüssen oder Bauprämien sich eigene Häuser gebaut

haben. Im allgemeinen enthalten die einstöckigen Familienhäuser nicht über 4, die zweistöckigen nicht über 8 Wohnungen, 8 stöckige Familienhäuser sind ganz selten. Der Fachwerkbau tritt gegen den Massivbau zurück.

In Dortmund bestanden zu Anfang des Jahres 1874, abgesehen von der mannigfaltig beförderten eignen Ansiedelung der 86 189 Bergarbeiter dieses Bezirks, von welchen der 7. Teil damals bereits eignen Haus- und Grundbesitz hatte, folgende von dem Werksbesitzer selbst errichtete Wohnungen für die Arbeiter:

1063	4-Familienhäuser	mit	4252	Wohnungen,
152	2	"	"	304
56	6	"	"	336
43	8	"	"	344
42	3	"	"	126
8	1	"	"	8
182	meist fertig gekaufte Häuser unbekannter Bauart,			
9	ältere Kasernen für insgesamt 138 Arbeiterfamilien,			
35	mit Schlafhäusern verbundene Speiseanstalten für etwa			
	4 800 Arbeiter.			

Ein bemerkenswertes Beispiel rascher Ansiedelung der Arbeiterbevölkerung giebt das bedeutendste Privatbergwerk der preussischen Monarchie, die Grube Konsolidation im Revier Gelsenkirchen mit einer Belegschaft von 2060 Mann und einer Jahresförderung von mehr als 7 Millionen Zentner Steinkohlen. In der Nähe derselben ist nämlich fast die ganze Belegschaft binnen 5 Jahren durch einzelne Bauunternehmer, mehr aber durch die mit der Zeche in Verbindung stehende Rheinisch-Westfälische Industriegesellschaft und am meisten durch die Zechverwaltung selbst neu angesiedelt worden.

Was die Mietsverhältnisse zwischen den Werksbesitzern und den Bergarbeitern anbelangt, so erfolgt die Vermietung der Arbeiterwohnungen in der Regel für die Dauer eines Jahres mit monatlichen Kündigungsfristen und mit monatlichen Zahlungen durch Lohnabzüge. Die Annahme von Aftermietern wird meistens nicht gestattet, dagegen die von Kostgängern. In den Mietverträgen pflegt vielfach die Bedingung enthalten zu sein, daß die Mieter beim Verlassen der Werksarbeit oder bei auffälliger Unverträglichkeit, Unreinlichkeit und Unsittlichkeit die innegehabten Wohnungen sofort zu räumen haben. Für Aufrechterhaltung der Ordnung sorgt ein zuverlässiger Insasse, der Hausmeister oder Hauswart. Die Mietspreise sind durchweg so bemessen, daß sich die Baukapitalien (ungerechnet Amortisation und Nebenkosten) zu dem sehr mäßigen Prozentsatz von 2 und weniger, höchstens 4%, verzinsen. Die Kosten der Immobilierversicherung und Grundsteuer, sowie die Reparaturen an den Gebäuden bestreitet in der Regel der Werksbesitzer, dagegen fallen die laufenden Reparaturen dem Mieter zur Last. Es schwankt der Betrag der monatlich fälligen Jahresmiete zwischen 6 Thaler und 50 Thaler und stellt sich meist zwischen 25—30 Thaler.

Eine besondere Art, den Arbeitern die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses zu erleichtern, besteht noch in der Zahlung einer bestimmten Mietentschädigung an dieselben. Diese Einrichtung kommt indessen nur sehr selten vor.

Auch die Übertragung von Mietwohnungen zu Eigentum der Arbeiter geschieht bei den Ansiedelungsbestrebungen der Privatbergwerksbesitzer nur einzeln, da die Vorteile der Einrichtung dem Einzelbergwerke angesichts der großen Zahl miteinander konkurrierender Zechen der Nachbarschaft in der Regel nicht zu gute kommen.

Das auf den fiskalischen Werken Preussens zur Beförderung der Ansiedelung der Bergwerksarbeiter fast ausschließlich verfolgte und erprobte Prinzip der Gewährung von Bauplätzen, Bauprämien und zinsfreien Hausbauvorschüssen an die Arbeiter zur Erbauung eigener kleiner Wohnhäuser hat auf den Privatwerken weniger Eingang finden können. Der Grund hierfür liegt einmal darin, daß die privaten Bergwerksbesitzer bezüglich der Größe der Grubenfelder nicht in der gleich günstigen Dispositionsfähigkeit wie der Fiskus sind und nicht ohne Schädigung ihres Bergwerkinteresses Felderteile durch Bebauung mit viel kleinen Häusern dem Betrieb entziehen dürfen. Aber selbst da, wo die Bergwerke in der Lage waren, Bauplätze zu überlassen, konnte jenes Prinzip vielfach deshalb nicht durchgeführt werden, weil sich die Arbeiter selbst ablehnend verhielten, um sich nicht zu sehr an die Grube zu binden. Endlich veranlaßten stellenweise (Schlesien) die Aufhebung des obigen Prinzipes die rechtzeitig erkannten Nachteile desselben, nämlich die Thatsache, daß ein großer Teil solcher aus gewerkschaftlichen Mitteln erbauten oder begünstigten, in das Eigentum der Arbeiter übergegangenen Häuser infolge von Privatspekulationen für das betreffende Bergwerk gänzlich verloren gingen. Immerhin ist der sich regenden Baulust der Arbeiter nach jener Richtung von vielen Grubenverwaltungen in Rheinland-Westfalen, im Halleschen und auch in Oberschlesien entsprochen worden. Die Bauvorschüsse werden im allgemeinen den tüchtigen und ordentlichen Arbeitern gegen mäßige Zinsen (3—4 1/8 %) oder auch zinsfrei überlassen und hypothekarisch sichergestellt. Die Höhe schwankt zwischen 10 und 50 Thlr. im Bonner Bezirk, zwischen 100 und 200 Thlr. in Westfalen und steigt bis zu 300 Thlr. in Oberschlesien. Auf manchen Gruben Westfalens werden den baulustigen Arbeitern auch Kapitalien gegen 5% Zinsen mit vierteljährlicher Kündigungsfrist geliehen. Neben den Vorschüssen werden vielfach die von der Gewerkschaft parzellierten Bauplätze entweder zum Selbstkostenpreis oder unentgeltlich (Halle, Oberschlesien) den Baulustigen überlassen, in Westfalen und anderwärts kommt es auch vor, daß den Baulustigen die Baumaterialien zum Selbstkostenpreis oder unentgeltlich (Halle, Oberschlesien) resp. auf Kredit gegen stipulierte jährliche oder monatliche Ratenzahlungen geliefert werden oder daß deren Gewinnung in zugehörigen Steinbrüchen, Forsten u. s. w. (Oberschlesien) zu den billigsten Preisen gestattet wird. Endlich überlassen sehr viele Bergwerksbesitzer an ihre Arbeiter kleinere Ländereien zum Anbau des nötigen Gemüses, von Kartoffeln, Korn u. dgl. Nahrungsmitteln. Diese Wohlthat eigener Scholle bei eigenem Herde wird den Arbeitern, besonders solchen, welche schon längere Zeit auf dem Werke in Arbeit gestanden haben, entweder unentgeltlich zu teil oder gegen einen verhältnismäßig sehr geringen Pachtzins, welcher kaum die Hälfte des anderwärts üblichen ausmacht.

Ferner sind bei den meisten Bergwerken im Bezirke Dortmund, Bonn und Halle Schlafhäuser und Speiseanstalten für die aus größeren Entfernungen kommenden Arbeiter mit sehr erheblichem Kostenaufwand seitens der Bergwerksbesitzer errichtet worden. Als Muster dienten dabei die auf den fis-

kalischen Bergwerken schon seit langer Zeit eingerichteten Anstalten. In der Regel wird Nachtlager und Beköstigung während der Wochentage oder auch ausschliesslich ledigen Arbeitern auf längere Zeit billiges Quartier gewährt. In Ober- und Unterschlesien machte man indessen die Erfahrung, dass trotz der billigen und guten Aufnahme und aller Bequemlichkeiten die Schlafhäuser und Speiseanstalten wenig benutzt werden. Der Hauptgrund scheint darin zu liegen, dass die Mehrzahl der vorwiegend jüngeren Arbeiter, für welche jene Anstalten bestimmt sind, sich nicht an die streng geregelte Hausordnung gewöhnen können. Es wird deshalb dort die Neueinrichtung derartiger Anstalten ganz aufgegeben und will man in Oberschlesien bei Erbauung von Familienhäusern auf die Unterbringung lediger Arbeiter in Schlafsälen und auf die Beköstigung derselben durch die im Haus wohnenden Familien Bedacht nehmen und dabei folgende Anordnung treffen: Jeder Quartiernehmer erhält seitens der Gewerkschaft ein vollständiges Bett, sowie Bett- und Handwäsche, die Säle werden auf gewerkschaftliche Kosten beleuchtet, geheizt und gereinigt. In den westlichen Provinzen haben die Schlafhäuser mehr Eingang gefunden, sie sind für 50—300 Personen eingerichtet; die Häuser sind einem Verwalter unentgeltlich oder gegen mässige Mietbezahlung mit der Verpflichtung überlassen, unverheiratete Arbeiter gegen eine vereinbarte billige Taxe zu beherbergen; es ist auch eine Küche vorhanden, damit die Arbeiter sich Speisen bereiten lassen können; für Beköstigung und Beherbergung sind 4—12 1/2 Sgr. täglich zu bezahlen; Heizung und Beleuchtung geschieht fast immer auf Kosten des Bergwerksbesitzers; ausserdem wird ein monatlicher Betrag von 1 Thlr. für das Bett, an andern Orten 15—20 Sgr. oder auch gar nichts (Halle) gefordert. Auch Wasch- und Badeeinrichtungen finden sich in den Schlafhäusern, wie auch auf den einzelnen Schächten der bedeutenderen Steinkohlengruben.

Die Mansfeld'sche Kupferschieferbau-Gewerkschaft zu Eisenleben hat seit 1863—1874 verausgabt:

a) für Errichtung von Schlafhäusern in gewerkschaftlichen Gebäuden	15 428 Thlr. 21 Sgr. 9 Pf.
b) für Herstellung von Familienwohnungen und zwar für Rechnung einer Anleihe von 1867	15 003 Thlr. 21 Sgr. 7 Pf.
bei der Hauptkasse verrechnet	605 " 6 " 8 "
	15 608 " 27 " 10 "
c) für Erbauung neuer Familienhäuser	86 159 " 2 " 5 "
d) Gewährung von Baudarlehen zum Bau von 437 Häusern	103 934 " 20 " — "
Insgesamt	171 181 Thlr. 12 Sgr. — Pf.

Im ganzen trafen von 4850 Gewerbebetrieben in Preussen 1655 (84,13 %) Fürsorge für die Wohnung ihrer (507 401 männlichen und 102 208 weiblichen) Arbeiter.

In Württemberg¹⁾ wurde an verschiedenen Stellen des Landes von seiten der Arbeitgeber Fürsorge für passende Wohnungen der Arbeitnehmer getroffen.

Durch Gesetz vom 19. Januar 1869 wurde die Erbauung von 200 Familienwohnungen in Stuttgart für die Unterbediensteten der Verkehrsanstalten angeordnet. In Ausführung des Gesetzes wurden ausserhalb der Stadt beim Güterbahnhof 26 Wohngebäude, eine Wasch- und Badeanstalt erbaut. Die Häuser sind teils grössere für je 12 Familien, teils kleinere für je 6 Familien. Jede Familie erhält in den grösseren Gebäuden 3 Zimmer mit 125 cbm, in den kleineren je 2 Zimmer mit 92 cbm Raumgehalt nebst Küche, Keller u. s. w. Zu jeder Wohnung gehört ein kleines Gartenland. Die Mietpreise sind so billig gestellt, als eine mässige Verzinsung erlaubt. Die Kolonie steht jetzt durch eine Pferdebahn in guter Verkehrsverbindung mit der Stadt.

Ausserdem hat in Stuttgart Kommerzienrat v. Hallberger billige und gute Wohnungen für seine Arbeiter errichtet.

Die Spinnerei Brühl bei Obertürkheim hat 13 Gebäude zu 104 Wohnungen eingerichtet. Die Baukosten betragen 335 800 Mark. Es sind 532 Personen, nämlich 245 männliche und 287 weibliche untergebracht. Die Wohnungen sind ungleich gross. Die kleinsten bestehen aus einem heizbaren Zimmer, 1 Schlafkabinet, Kammer, Küche, Keller, Holzplatz, Gemüsegarten, zum jährlichen Mietzins von 65 Mark, die grösseren zu 120 Mark. Die Häuser verzinsen sich zu 2 1/2—3 %. Für den Aufenthalt der Arbeiter aus den Nachbargemeinden über Mittag ist ein Speisesaalgebäude errichtet. Ferner besteht ein eignes Schulhaus mit Lehrerwohnung.

Um sich einen bleibenden und sicher neu sich ergänzenden Stab von Arbeiterinnen zu verschaffen, hat der Besitzer der Seidenzwirnerei in Andelfingen, O.-A. Riedlingen, die St. Agnespflege gegründet. Es wurden dort Gebäude errichtet, in welchen 150—170 verwaisten oder sonst armen, aus der Schule ausgetretenen katholischen Mädchen, welche das 18. Lebensjahr nicht überschritten haben, Wohnung, Beschäftigung, Unterricht und christliche Erziehung gewährt wird. Zu diesem Zweck enthalten die Gebäude alle erforderlichen Einrichtungen, Gaslicht, Krankenzimmer, Badekabinett und Wohnungen für die beaufsichtigenden sechs barmherzigen Schwestern, in den oberen Stockwerken Schlafsäle, in denen jedes Mädchen sein abgesondertes Kabinet hat. Ausser freier Wohnung erhalten die Mädchen Licht, Holz, Wäsche und völlig freie Station. Kleider werden auf Verlangen billig und in bester Qualität, weil zu en gros Preisen bezogen, geliefert. An Lohn empfangen sie im ersten Jahr 25 fl., im zweiten 35 fl., im dritten 45 fl. und im vierten 55 fl. Überdies sind Prämien ausgesetzt. Wer über 4 Jahre bleibt, erhält alle Weihnachten ein Geschenk. Mädchen, welche dauernd in der Anstalt zu bleiben gedenken, wird auch noch im späteren Alter eine ernährende Beschäftigung in Aussicht gestellt. Die Arbeitszeit dauert für die Arbeiterinnen unter 16 Jahren, den Bestimmungen der Reichsgewerbeordnung gemäss, 10 Stunden, für die übrigen von 6—12 und 1—7 Uhr. Von 8—9 Uhr Privatbeschäftigungen in weiblichen Arbeiten unter Aufsicht und Anleitung der Ordensschwestern oder mit Lektüre und Schreiben.

¹⁾ Württembergische Jahrbücher für Statistik und Landeskunde, Jahrgang 1876.

Auf einer Näh- und Strumpfstrickmaschine wird denen, welche Lust haben, Unterricht erteilt. Um auch Gelegenheit zu geben, sich im Hauswesen auszubilden, beteiligen sich alternierend je 4 Mädchen, welche das 16. Jahr zurückgelegt haben, auf 4 Wochen an der Hauswirtschaft. Diese Mädchen müssen sich verbindlich machen, mindestens 3 Jahre in der Seidenzwirnerie zu arbeiten. In Krankheitsfällen übernimmt der Unternehmer die Verpflichtung, für ärztliche Pflege und Medizin aus eignen Mitteln zu sorgen. Dauert jedoch eine Krankheit länger als vier Wochen, so sind die Eltern resp. die Gemeinde verbunden, für die Kost und Kur aufzukommen.¹⁾ Die Hausordnung an den Sonn- und Feiertagen teilt sich in den Besuch des vor- und nachmittägigen Gottesdienstes, in theoretischen und praktischen Fortbildungsunterricht, sowie in gemeinschaftliche Spaziergänge und Spiele.

Diese im Jahre 1870 ins Leben getretene Anstalt ist einer französischen Anstalt in Injuriex, Departement Aisne, nachgebildet. Der Rechenschaftsbericht pro 1. Oktober 1874 rühmt, daß das Unternehmen als ein gelungener Versuch bezeichnet werden dürfe, die sozialen Gegensätze, das Kapital mit der Arbeit zu versöhnen, daß die St. Agnespflege Zöglinge erhalten habe nicht nur aus allen Teilen Württembergs, sondern auch aus Baden, Bayern, Vorarlberg, der Schweiz. Die Gebäude und Mobilien haben einen Wert von 56 500 fl. Das für die Mädchen bis September 1874 Ersparnis betrug 2781 fl. Die Ausgaben wurden pro Jahr auf 24 676 fl. berechnet.

Großartige Einrichtungen für die Arbeiter sind auf der Baumwollspinnerei von Staub u. Co. in Kuchen bei Geislingen getroffen, indem dieselben eine organisierte Arbeitergemeinde repräsentieren. Herr Staub hat für diese Einrichtungen bei der Pariser Weltausstellung 1867 durch die Spezialjury für die Preisbewerbung, betr. Anstalten und Einrichtungen zur Verbesserung des materiellen und sittlichen Wohls der arbeitenden Bevölkerung, den Preis von 10 000 Frank, die Goldmedaille des großen Preises und das Ritterkreuz der Ehrenlegion zuerkannt erhalten. In den Jahren 1858—1865 wurden von ihm Arbeiterquartiere gegründet, um die ökonomische Lage der Arbeiter zu verbessern, ihre moralische und geistige Ausbildung zu heben, ihnen Ordnungssinn und Disziplin einzufößen und einen gediegenen Stock von Arbeitern aus ihnen heranzubilden.

Das Arbeiterquartier besteht aus einer großen Anzahl von Gebäulichkeiten, welche sowohl zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses als auch anderer leiblicher und geistiger Bedürfnisse der Arbeiter dienen:

1. Bade- und Waschanstalt;
2. ein größeres Flügelgebäude, dessen Mittelbau die Wohnung des Lehrers, drei Wohnungen für Aufseher, das Schullokal, Bibliothek und Lesezimmer für Männer, eine Apotheke und das Spital enthält, während der eine Flügel vier, der andere drei kleine Wohnungen und ein Lokal für die Kleinkinderschule hat, das gegenwärtig noch als Kaufladen dient;
3. Restauration und Wohnungen der Aufseher;
4. ein Gebäude
 - a) mit fünf Wohnungen von verschiedener Größe;

¹⁾ An Stelle dieser Bestimmungen ist jetzt die neue Krankenversicherung getreten.

- b) mit einem Speisesaal für die Arbeiter aus den benachbarten Ortschaften, denen von den Ihrigen das Mittagessen gebracht wird, mit Dampf-Speisewärmeapparaten für 5—600 Portionen;
- c) 20 Zimmer für ledige Arbeiter, jedes mit 2 Betten, einem Schrank, Stühlen und Tischen;
5. eine Reihe von 5 Arbeiterwohnungen verschiedener Größe;
6. eine Gruppe von 4 Arbeiterwohnungen;
7. eine Reihe von 5 Arbeiterwohnungen;
8. eine Reihe von 7 Wohnungen, Eigentum von Arbeitern;
9. ein kleines Haus für eine einzelne Familie;
10. eine Bäckerei.

Erwähnenswert ist die Sorgfalt, mit welcher die Bauten der Staub'schen Arbeiterkolonie im Innern ausgestattet sind. Auf die Sonnenlage der Schlaf- und Wohnzimmer ist die weiteste Rücksicht genommen, nur die Küchen, Treppen, Aborte und Hauseingänge sind nach Nord oder West verlegt. Jede Küche ist mit einem guten Maschinenherde versehen, die Wohnzimmer 3 Fuß hoch getäfelt, alle inneren und äußeren Holzteile der Häuser mit Ölfarbe angestrichen, in jedem Zimmer ist ein vortrefflicher Fayence- oder Eisenofen, wie denn überhaupt für die größte Bequemlichkeit der Bewohner gesorgt ist.

Auf die gemeinnützigen Anstalten in der Arbeiterkolonie von Staub & Co. kommen wir später noch ausführlicher zu sprechen.

Arbeiterwohnungen wurden noch errichtet von der Spinnerei von Merkel und Wolf in Eßlingen, von der Ölfabrik in Untertürkheim, von der Glasfabrik von Ferrari in Zuffenhausen, in Kochendorf bei Neckarsulm, in Gemrigheim bei Besigheim, von der Baumwollspinnerei in Unterboihingen bei Nürtingen, von der mechanischen Flachspinnerei in Urach, von der Sensenfabrik von Hau-eisen in Neuenbürg, Gräfenhausen und Birkenfeld, von der Seidenzwirnerie Wiesenthal in der Gemeinde Adolzfurth bei Öhringen, von der Streichgarnfabrik der Gebr. Müller in Oethlingen bei Kirchheim, von Escher, Wyß & Co. in Ravensburg, von der Papierfabrik in Baienfurth bei Ravensburg, von 3 Fabrikanen in Weingarten, von Ziegeleibesitzer Scheiffele in Ulm, von der Baumwollenspinnerei Wangen und von der Seidenspinnerei Springer in Isny.

In Bayern¹⁾ bezieht sich die große Mehrzahl von Fällen, in welchen für Wohnungen der Arbeiter gesorgt wurde, auf diejenigen Fabriken, welche auf dem flachen Lande gelegen sind. Nur in einem Regierungsbezirke, in dem von Unterfranken und Aschaffenburg, übersteigt die Zahl der Wohnungsvorkehrungen in den unmittelbaren Städten jene in den Bezirksämtern. Es sind also die Fälle, in welchen Wohnungen überhaupt erst zu schaffen waren, häufiger als jene, in welchen wegen der Höhe der Mietpreise Arbeiterhäuser gebaut wurden. Die erstere Kategorie von Fällen ist in Nieder-

¹⁾ „Ergebnisse einer Erhebung über die in Bayerischen Fabriken und größeren Gewerbebetrieben zum Besten der Arbeiter getroffenen Einrichtungen.“ München 1874.

bayern und in der Oberpfalz besonders häufig vertreten. Es befinden sich nämlich in den waldreichen Gegenden dieser beiden Regierungsbezirke viele Glasfabriken, Spiegelschleifen, Porzellanfabriken, Dampfschneidesägen, Etablissements für Holzverarbeitung aller Art und dergl. Hier mußte schon in älterer Zeit gerade so wie heutzutage für die Unterkunft des Arbeiters gesorgt werden. Die isolierte Lage der betreffenden Werke veranlaßte weiterhin die Ausdehnung jener Fürsorge über die Wohnung hinaus auch auf die Ökonomie des Arbeiters. So findet sich in jenen Gegenden schon seit alter Zeit der Zustand, daß jede Arbeiterfamilie ihre eigne abgeschlossene Wohnung mit so viel Feld und Wiese hat, um sich ihre Kartoffeln und ihre Milch selbst beschaffen zu können. In Unterfranken besteht das gerade entgegengesetzte Verhältnis in sofern, als dort Arbeiterwohnungen in der Stadt und auf dem Lande ganz selten sind, und das gleiche Verhältnis in sofern, als dort der Arbeiter ebenfalls vielfach in der glücklichen Lage ist, nicht bloß seine Kartoffeln, sondern auch sein Brot selbst bauen zu können, und zwar auf seinem eignen Grund und Boden.

Dies ist namentlich in und um Aschaffenburg der Fall. In der Buntpapierfabrik von Alois Dessauer in Aschaffenburg sind 202 Arbeiter beschäftigt, von welchen 97 verheiratet sind. Diese letzteren sind sämtlich Grundbesitzer, sie haben teils neu erworbene Äcker und Wiesen, die Mehrzahl auch eigne Häuschen, deren allenfalsige Hypothekenbelastung nach und nach abgetragen wird. Von seiten der Fabrikleitung wird die Grundbesitzerwerbung der Arbeiter auf jede mögliche Weise begünstigt, namentlich durch eine besondere Anlehenskasse, welche den Arbeitern gestattet, Darlehen mittels kleiner Abtragungen vom Wochenverdienste nach und nach ohne Anstrengung zu tilgen. Alois Dessauer sagt in seiner Darlegung, daß „durch dieses Selbständigwerden seine Arbeiter viel fleißiger, aufmerksamer und namentlich auch sparsamer werden, daß die Einkommensverhältnisse derselben sich wesentlich heben und das sogenannte Arbeiterproletariat ganz beiseite geschafft wird“. Ähnlich sind die Verhältnisse in der Steingutfabrik von Kaspar Marzell in Damm, Bezirksamts Aschaffenburg, deren St. Antonius-Bruderschaftskasse gleichfalls Vorschüsse zur Erwerbung von Grundbesitz an die Arbeiter gibt und eignen Grundbesitz an dieselben verpachtet.

In den übrigen Teilen des Landes, namentlich in den eigentlichen Fabrikstädten und -Bezirken von Schwaben, Mittelfranken, Oberfranken und der Pfalz, wo teilweise, insbesondere durch die Spinnereien und Maschinenwerkstätten, ein sehr rascher Aufschwung der Großindustrie stattfand und damit ein plötzlicher Zuzug vieler neuer Bewohner erfolgte, erhielt die Wohnungsfrage eine andere Lösung. Hier mußten die Fabrikunternehmer selbst Häuser bauen und die

Wohnungen an die Arbeiter entweder vermieten, oder, was jedoch nur selten der Fall ist, unentgeltlich überlassen. Die Häuser sind meist im Kasernenstile gebaut, das Cottagesystem findet sich seltener. Doch wird in der neueren Zeit eine Annäherung an dasselbe wenigstens in der Weise versucht, daß die Familienwohnungen möglichst voneinander abgeschlossen und denselben selbständige Gartenabteilungen zugewiesen werden. Die Mietpreise sind in der Regel so bemessen, daß sie höchstens das Baukapital zu sehr mäßsigem Prozentsatze verzinsen.

Sehr liberal verfährt in dieser Richtung die großartig eingerichtete Anilin- und Sodafabrik in Ludwigshafen, welche bis zum Jahre 1875 260 Familienwohnungen erbaut hat. Der Mietpreis beträgt $2\frac{1}{8}\%$ des Baukapitals, sein Ertrag geht aber nicht an die Fabrikhaber zurück, sondern fließt ganz in die Arbeiterpensionskasse. Zu den Etablissements der Maschinenbau-Aktiengesellschaft Nürnberg gehörten bis zum Jahre 1873 29 Wohnhäuser, welche nur Familienwohnungen enthalten und von Reichsrat vom Cramer-Klett mit einem Kapitalaufwand von 297 331 fl. teils angekauft, teils neu erbaut wurden. Die Mietpreise sind so bestimmt, daß das Kapital zu $2\frac{1}{2}\%$ sich verzinst. Eine weitere Fürsorge für Arbeiterwohnungen läßt von Cramer-Klett dadurch eintreten, daß er Geldvorschüsse zu Hausbauten bewilligt, welche entweder nach vollendetem Bau, wenn anderweitige Hypothekdarlehen zu erlangen sind, zurückbezahlt, oder, wenn dies nicht der Fall ist, zur letzten Stelle hypothekarisch versichert und mit $4\frac{1}{2}\%$ verzinst werden. Auf diese Weise wurden im Jahre 1873 mit einem als Hypothekschuld belassenen Zuschusse von 63 750 fl. 45 Häuser mit 186 Wohnungen im Brandversicherungswerte von 200 000 fl. durch Arbeiter gebaut oder erworben. Bedingung der Geldunterstützung ist nur, daß der Besitzer in die vermietbaren Räume Fabrikangehörige als Mieter aufnehmen muß.

Zu der Bleistiftfabrik von A. W. Faber in Stein gehörten bis zum Jahre 1873 50 Wohnhäuser mit 208 Wohnungen. Hier zahlen die Arbeiterfamilien jährlich 14—36 fl., ledige Arbeiter wöchentlich 18 kr. Miete. Von jenen 50 Häusern sind 20 auf Kosten des Fabrikbesitzers, 30 mit Kapitalien desselben, welche zu 4% verzinst werden, gebaut worden.

Ähnlich den seither geschilderten Verhältnissen sind diejenigen in den anderen hier überhaupt in Betracht kommenden Teilen des Landes. In Oberbayern ist die Fürsorge für Arbeiterwohnungen fast nur auf dem Lande zu finden; in und um München finden sich Arbeiterwohnungen nur vereinzelt.

Die Aktiengesellschaft für Lederfabrikation in Giesing mit 245 Arbeitern, von welchen 194 verheiratet sind, hat einen Fonds von 42 000 fl. zur Erbauung von Arbeiterhäusern oder Gewährung von Vorschüssen an Arbeiter zur Erwerbung von Häusern reserviert.

Im Großherzogtum Baden¹⁾ befinden sich Arbeiterwohnungen in fast allen Teilen des Landes. Die Anzahl derselben im ganzen Lande wird auf mindestens 1400 geschätzt. Die meisten dieser Wohnungen bestehen aus Küche, drei Zimmern und Zubehör, oft auch einem kleinen Hausgärtchen. Von den drei Zimmern sind zwei meistens klein, oft sind es aber auch alle drei. Der eine dieser Räume ist in manchen Wohnungen eine Dachkammer. Im allgemeinen kann man sagen, daß dieselben für die Bedürfnisse der Arbeiterfamilien genügenden Raum bieten. Ihre Einteilung und bauliche Ausstattung ist auch so, daß eine reinliche und ordnungsliebende Familie in ihnen das Behagen einer geordneten Existenz finden kann. Die Wohnungen sollen aber manchmal den Sinn für Reinlichkeit und Ordnung vermissen lassen; da viele der Familien, ehe sie in den Arbeiterwohnungen wohnten, gewöhnt und genötigt waren, sich im Raume sehr zu beschränken und vielleicht mit einem Zimmer auszukommen, so empfanden sie nun auch bei reichlicherem Raume nicht das Bedürfnis, nur wenigstens ein Zimmer zu haben, in welchem die Familienangehörigen nach Beendigung der Arbeit einen behaglichen Aufenthalt finden: „Gewöhnlich stehen nicht nur in allen Zimmern Betten, was ja oft durch Alter und Geschlecht der Familienmitglieder bedingt ist, sondern es liegen meistens in allen Zimmern Kleider, Schuhe, Wäsche u. s. w. lose herum, während die Speicherräume unbenutzt sind. Gewiß ließe sich hier manches ändern, wenn die Arbeitgeber als Besitzer dieser Häuser auf Reinlichkeit und Ordnung in denselben nicht nur in soweit sehen würden, als die bauliche Unterhaltung ihres Eigentums, sondern auch insofern die bessere Gewöhnung der Arbeiterfamilien in Betracht kommt. Das größte Hindernis einer Verbesserung dieser Zustände liegt aber in der mangelnden Erziehung der Mädchen der Arbeiterfamilien zu Hausfrauen. Schon früh, sobald das Gesetz es erlaubt oder sobald Arbeitsgelegenheit vorhanden ist, werden sie von ihren Eltern in die Fabrik geschickt, wo sie entweder für immer oder doch bis zu ihrer Verheiratung bleiben. Häufig arbeitet auch noch die verheiratete Frau, auch wenn sie mehrere Kinder hat, in der Fabrik. Daß unter solchen Verhältnissen an eine geordnete Führung des Hauswesens nicht gedacht werden kann, ist einleuchtend.“

In drei Fabriken werden die Wohnungen unentgeltlich und ohne

¹⁾ Amtliche Mitteilungen aus den Jahresberichten der mit Beaufsichtigung der Fabriken betrauten Beamten. Jahrgang 1879.

eine Rücksichtnahme auf diesen Genuß bei Bemessung des Lohnes an die Arbeiter abgegeben. Eine dieser Anlagen, eine große Spiegelmanufaktur, hat nicht nur überhaupt die größte Anzahl Wohnungen, sondern es ist auch das Verhältnis dieser Anzahl zu der Zahl der im ganzen beschäftigten Arbeiter am günstigsten, da für 450 Arbeiter 320 Wohnungen vorhanden sind. Auch ist die ganze Wohnungsanlage mit besonderer Liebe und Sorgfalt hergestellt. Sie bildet ein wegen der zugehörigen Gärten luftig gebautes Dorf mit schönen Straßen, einem freien Platze, zwei kleinen und gefälligen Kirchen, einer Schule, getrennt für Knaben und Mädchen, einer Arbeitsschule für größere Mädchen und einer Kleinkinderschule.

Die Preise der übrigen Arbeiterwohnungen schwanken in weit höherem Maße als ihr Wert, nämlich zwischen 30 und 180 Mark. Meistens wird zwar dem Mietpreise die Verzinsung des Bauaufwandes zu 4 oder zu 5 % zu Grunde gelegt, mehrfach bleibt aber auch der Mietwert hinter der Verzinsung des Baukapitals mehr oder weniger zurück.

Ungeachtet der großen und noch im Wachsen begriffenen Zahl von Arbeiterwohnungen im Großherzogtum Baden ist das Bedürfnis an solchen noch lange nicht überall genügend befriedigt. An Orten mit dichter Arbeiterbevölkerung wollen manche Fabrikanten noch kein Bedürfnis zur Herstellung gesunder Wohnungen für Arbeiter erkannt haben, obgleich die Ärzte die Ursache mancher Erkrankungen in den ungünstigen Wohnungsverhältnissen sehen. Andererseits kommt es auch vor, daß vorhandene Arbeiterwohnungen von den Arbeitern gar nicht benutzt werden, weil sie zu teuer gebaut wurden und daher auch ein mäßig berechneter Mietpreis immer noch zu hoch ist. In einer Fabrikstadt des Landes sind aus diesem Grunde die in gemeinnütziger Absicht erbauten Arbeiterwohnungen von unteren Angestellten und kleinen Gewerbetreibenden gemietet worden.

Die Königl. Sächsische Staatsregierung gewährt seit dem Jahre 1872 den in Staatsforsten beschäftigten Waldarbeitern zum Ankauf schon vorhandener oder erst herzustellender Häuser Vorstüsse, welche als erste Hypothek auf die Grundstücke eingetragen werden, mit etwa $3\frac{1}{2}$ % zu verzinsen und mit durchschnittlich 3 % zu amortisieren sind.

Die großartigsten Einrichtungen in Deutschland für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der Arbeiter hat wohl von

allen Privatunternehmungen die Gufsstahlfabrik von Friedrich Krupp in Essen getroffen.¹⁾

Das Bedürfnis, eigne Wohnungen für ihre Angehörigen zu erwerben oder zu erbauen, lag für die Friedr. Krupp'sche Gufstahlfabrik nicht vor, so lange sie selbst noch wenig ausgedehnt und die Stadt Essen im Verhältnis zu ihr noch groß war; die Häuser der Stadt boten allen Einwohnern ausreichenden Wohnraum. Freilich war die Mehrzahl der Wohnungen klein, wie sie die bescheidenen Mittel des Bergmanns oder Fabrikarbeiters nur zu bauen gestatten. Die schnelle Entwicklung und rapide Bevölkerungszunahme, welche Essen in den 60er Jahren und besonders in deren zweiter Hälfte erlebte, veränderte indessen die Wohnungsverhältnisse gänzlich, es liefs sich voraussehen, dafs die Bauhätigkeit nicht gleichen Schritt damit halten, dafs die Wohnungsnot immer gröfser werden würde. Die Beschaffung eigener Wohnungen für Arbeiter, Meister und Beamte wurde unter diesen Umständen eine Notwendigkeit für die Firma. Nachdem dieselbe schon seit dem Jahre 1860 teils durch Kauf, teils durch Neubau in den Besitz eigner Wohnungen gekommen und nachdem speziell im Jahre 1863 die Kolonie Westend mit 140 Wohnungen

gebaut worden war, wurde im Jahre 1871 dieselbe Kolonie um 96 " erweitert, und die Kolonie Nordhof mit 157 " " Baumhof " 88 " ferner in den Jahren 1872 und 1873 die Kolonie Kronenberg mit 1250 " und die Kolonie Schederhof 772 " neu erbaut, dabei 140 Familien in erworbenen Gebäuden untergebracht und Beamtenhäuser für 30 Familien in Angriff genommen.

Bis zum Jahre 1883 besafs die Firma 3208 Familienwohnungen mit einer Bevölkerung von circa 16200 Seelen, dazu kommen noch die in Logierhäusern untergebrachten unverheirateten Arbeiter, so dafs bis zum Jahre 1883 die Gesamtzahl der in den Krupp'schen Gebäuden wohnenden Personen 18698 betrug, während die Gesamtzahl der auf dem Werke beschäftigten Personen auf 19605 und die Zahl der Familienglieder (worunter 13088 schulpflichtige Kinder) auf 45776, zusammen auf 65881 sich belief.

Das Bausystem, welches bei den Arbeiterwohnungen des Krupp'schen Etablissements sich vorfindet, war von vornherein durch die Verhältnisse gegeben. Das Cottagesystem konnte nicht durchgeführt werden. Es wäre eine absolute Unmöglichkeit gewesen, für die in Jahren 1871 bis 1873 erbauten 2858 Familienwohnungen das Terrain zu erwerben, wenn man dieselben nach dem genannten System hätte herstellen wollen; es war in der Umgebung der Fabrik überhaupt nicht so viel Land verkäuflich. Aber selbst wenn dies zu erreichen gewesen wäre, so hätten die ausserordentlich hohen Landpreise die Wohnungen für den Arbeiter übermäfsig verteuert. Zudem wäre aus dem Cottagesystem der grofse Übelstand erwachsen, dafs die am weitesten von der Fabrik entfernt Wohnenden eine grofse Summe von Kraft und Arbeit durch den Weg zur Arbeitestelle und

¹⁾ „Wohlfahrtseinrichtungen der Friedr. Krupp'schen Gufstahlfabrik zu Essen zum Besten ihrer Arbeiter und Beamten. 1883.“

zurück verloren hätten. Ein weiterer Übelstand lag in den mifslichen Wasser- verhältnissen der Umgegend Essens, welcher der Bergbau auf weite Entfernung das Grundwasser entzogen hat. Die Wasserversorgung eines weitausgedehnten Cottagebezirkes vermittelst Wasserleitung hätte die Mietpreise notwendig beträchtlich verteuern müssen. Man mußte aus diesen Gründen auf die Ausführung des Cottagesystems verzichten und Bausysteme wählen, in welchen die Wohnungen dichter zusammengedrängt sind. Alle Kolonien liegen in nur geringer Entfernung von der Fabrik (höchstens eine Viertelstunde entfernt). Bei allen ist der Grundsatz streng durchgeführt, den Wohnungen eine gesunde Lage, freien Zutritt von Luft und Licht, reichliche Versorgung mit gutem Wasser zu geben, dabei aber trotz des nahen Zusammenlebens doch jede einzelne Wohnung möglichst von den Nachbarn abzusondern. Die Häuser sind auf gesundem, miasmafremem Terrain erbaut, sie stehen ringsherum frei, sind durch zahlreiche, luftige, sich schneidende Strassen und grofse Plätze voneinander getrennt; die Krupp'sche Wasserleitung giebt in überreicher Menge vortreffliches Wasser, das Krupp'sche Gaswerk reichliche Strassenbeleuchtung; endlich sind Wohn- und Wirtschaftsräume jeder Familie so streng nach aufsen abgeschlossen, dafs das Gefühl eines behaglichen, nicht zu störenden Heims sich entwickeln kann. Hauptsächlich sind Wohnungen mit 2, 3 und 4 Räumen zur Ausführung gelangt, dabei haben meist mehrere Wohnungen eine gemeinsame Hausthür. Innerhalb des Hauses ist jedoch jede Wohnung für sich abgeschlossen.

Die Mietpreise der Wohnungen betragen zwischen 180 und 1200 Mark für Beamte und zwischen 60—200 Mark für Arbeiter. Die Miete wird den Arbeitern am 14tägigen Lohne gekürzt, und zwar für eine Mietsdauer von je 14 Tagen mit 14tägiger Pränumerandozahlung; Beamte und Witwen zahlen postnumerando. Das Mietverhältnis wird durch besondere Kontrakte geregelt. In diesen Kontrakten ist für die Arbeiter 14tägige, für die Beamten 1- oder 3monatliche gegenseitige Kündigungsbefugnis ausgesprochen. Von dem Rechte der Aufkündigung macht die Fabrik nur bei notorischer Unverträglichkeit, nachdem Warnungen nichts gefruchtet, Gebrauch und wird dann auf Ansuchen die Kündigungsfrist bis zum nächsten ortsblichen Umzugstermin verlängert. Letzteres geschieht auch beim Ausscheiden aus der Fabrik, wenn die Miete im voraus sichergestellt wird, sowie bei Witwen, denen die Wohnung bis zum zweiten event. noch späteren ortsblichen Umzugstermin gegen Mietzahlung belassen wird.

Die Kontrolle der Vorschriften liegt den Wohnungskontrolleuren ob, welche auf ihren täglichen Rundgängen von allen Unregelmäßigkeiten Notiz nehmen. Hierzu sind auch die zum Sicherheitsdienst auf dem Etablissement stationierten Gendarmen und Polizeisergeanten behilflich.

Die Aborte, Senkgruben u. s. w. werden regelmäfsig auf Kosten der Fabrik desinfiziert; die Reinigung derselben geschieht zur Nachtzeit durch Maschinen geruchlos.

Ein sehr interessanter Versuch, um den Arbeitern die Wohlthat eines eignen Herdes zu gewähren, ist von der mechanischen Weberei von D. Peters & Co. in Neviges in Preussen gemacht worden,¹⁾ indem sie den Arbeitern eine wesentliche Quote aus dem

¹⁾ „Arbeiterfreund“, Jahrgang 1881, S. 28.

Geschäftsgewinn des Jahres in der Form von Wohnungsprämien zuzuwenden suchte.

Am Ende des glücklichen Geschäftsjahres 1872 erliess sie folgende Bekanntmachung:

„Von dem Wunsche beseelt, unsere Arbeiter in den Stand zu setzen, sich den Besitz einer guten, gesunden Wohnung zu verschaffen, wozu nach Errichtung des „Nevigeseer Bauvereins“ eine besonders günstige Gelegenheit geboten ist, und in Anerkennung der bei streng durchgeführter zwölfstündiger Arbeitszeit erzielten Leistungen machen wir jedem am Schlusse dieses Jahres bei uns beschäftigten und nicht unter Kündigung stehenden Arbeiter ein Geschenk in der Höhe des zwölften Teiles des im Jahre 1872 verdienten Lohnes. Wir knüpfen hieran jedoch die Bedingung, daß der Betrag nur zum Erwerb einer Wohnung oder, sofern der Arbeiter eine solche schon besitzt, eines Gartens benutzt werden darf, und daß uns der Nachweis dieser Verwendung geliefert werden muß. Darüber, ob der Nachweis im einzelnen Falle geliefert ist, behalten wir uns die Entscheidung vor. Der Eintritt als Mitglied in den „Nevigeseer Bauverein“ soll dem Erwerbe eines Wohnhauses bezw. Gartens gleichgeachtet werden.“

Dieser Versuch ist indessen in der beabsichtigten Weise nicht gelungen. Für die im Jahre 1872 beschäftigten 329 Arbeiter wurde am 31. Dezember eine Prämie von 17091 Mark ausgeworfen. Von jener Zahl genügten aber nur 49 den obenbezeichneten Voraussetzungen und erhoben ihr Guthaben mit 5031 Mark, während der Restbetrag von 12060 Mark (also über 70%) nicht zur Auszahlung gelangte. Von den 49 Arbeitern waren in den „Nevigeseer Bauverein“ vor 1872 8 und im Dezember 1872 infolge der Prämie 39 eingetreten, bei den meisten davon war der Eintritt in den Bauverein nur ein Vorwand zur Erhebung des Geldes gewesen, indem die auf Grund der Prämien beigetretenen fast sämtlich in den nächsten Jahren wieder ausschieden und nur diejenigen im Verein blieben, welchen es ernstlich um die Erwerbung eines Eigentums zu thun war, zum größten Teile diejenigen, welche schon vor der Prämienverteilung Mitglieder der Genossenschaft waren. Die Firma schrieb die Schuld an dem Misserfolge einmal dem Mißtrauen zu, welches die Arbeiter in so vielen Fällen gegen die Arbeitgeber hegen, dann auch dem Mißtrauen gegen das Genossenschaftswesen überhaupt und gegen die Nevigeseer Baugenossenschaft insbesondere, endlich auch der mit Gewährung der Prämie verbundenen Beschränkung.

Die Firma D. Peters & Co. liefs sich indessen durch diesen Misserfolg nicht entmutigen. Nachdem die Attentate des Sommers 1878 das Wachsen und die Gefahr der sozialdemokratischen Bewegung in erschreckender Weise dargethan hatten, hielt sie es für ihre Pflicht, auch ihrerseits zur Bekämpfung der Gefahr mitzuwirken. Das beste Mittel, um ihre Arbeiter den Reihen der Sozialdemokraten zu entziehen, erblickte sie darin, daß man den Arbeitern die Erwerbung einer guten Wohnung als Eigentum in Aussicht stelle. Sie kam auf die frühere Idee der Wohnungsprämien zurück, liefs aber, durch die gemachten Erfahrungen belehrt, in der Art und Weise, wie die Prämien gewährt und ausbezahlt werden sollten, einige wesentliche Änderungen eintreten. Zunächst sicherte sie sich vor Mißbrauch dadurch, daß sie die Prämie nur für den wirklichen Erwerb eines Hauses bezahlte; andererseits empfand sie die Notwendigkeit regelmäßiger jähr-

licher Zahlung von Prämien auf so lange, als der betreffende Arbeiter vertragsmäßige Anzahlung auf sein Haus leistet, bezw. solange derselbe in Diensten der Firma bleibt. Es wurden dadurch freilich der Gesellschaft große pekuniäre Opfer auferlegt. Aber — und diesen Punkt dürfen die Arbeitgeber nicht außer acht lassen, wenn sie bei der Wohnungsfürsorge für ihre Arbeitnehmer nur auf den Kostenpunkt sehen — auf die Dauer hoffte sie einigermaßen Entschädigung für ihre großen Ausgaben in einem ansässigen, zufriedenen und leistungsfähigen Arbeiterstande zu finden. Wir gehen im folgenden etwas näher auf diesen zweiten gelungenen Versuch ein.

Die Firma erbaut Wohnungen für Arbeiterfamilien zu 2000 Mark und mehr. Dieselben enthalten außer Wohnstube und Schlafstube noch 2 Kammern, um geeigneten Schlafräum für erwachsene Kinder beiderlei Geschlechts zu bieten; sind erwachsene Kinder noch nicht vorhanden, so können überflüssige Räume mit Genehmigung der Firma untervermietet werden. Die Erwerbung des Hauses geschieht in der Weise, daß beim Antritte 8% des Kaufpreises eingezahlt und ferner jährlich 8% desselben abbezahlt werden. Da vom Reste des Kaufpreises 5% Zinsen gerechnet werden, so ist nach nicht ganz 10 Jahren die Hälfte, nach 17 Jahren das Ganze abgetragen. Um nun aber die Hauserwerbung zu fördern und den Arbeitern die Abzahlung des Kaufpreises zu erleichtern, wird ein Teil der Anzahlungen und Abzahlungen in Form von Wohnungsprämien nach folgenden Sätzen von der Firma vergütet: wenn das Haupt der Familie als Arbeiter in Diensten der Firma ein volles Jahr und darüber steht, so vergütet sie 20%, wenn 5 volle Jahre, so 25%, wenn 10 Jahre, so 30%; für jedes Kind, welches ein volles Jahr und darüber beschäftigt ist, setzt sie 5% zu, bis der höchste Satz von 40% erreicht ist. Durch die Vergütung von 40% übernimmt die Firma schon die ganze Abtragung des Kapitals, während der Arbeiter mit seinen 60% nicht ganz 5% des Kaufpreises, also weniger als gewöhnliche Miete zu zahlen hat.¹⁾ Um auch denjenigen Arbeitern und Meistern, welche schon im Laufe der letzten Jahre eigne Häuser erbaut oder erworben haben, Erleichterung zu gewähren, wurden auch auf sie die gleichen Prämienätze angewendet. Um Mißbräuche zu vermeiden, wie solche bei den Wohnungsprämien im Jahre 1872 vorgekommen waren, wo das Geld angeblich für Wohnungserwerbung erhoben, später aber widerrechtlich zu andern Zwecken angewandt wurde, bestimmte die Firma, daß die neuen Prämien nur in Form

¹⁾ Demnach berechnen sich

Kaufpreis des Hauses	Anzahlung u. jährliche Abzahlung 8%	Die Vergütung der Firma				
		20%	25%	30%	35%	40%
Mark	Mark	Zahlung der Arbeiter				
		80%	75%	70%	65%	60%
		Mark				
4500	360	288	270	252	234	216
4000	320	256	240	224	208	192
3500	280	224	210	196	182	168
3000	240	192	180	168	156	144
2750	220	176	165	154	143	132
2500	200	160	150	140	130	120

von Darlehen gegeben und einschliesslich Zinsen erst dann volles Eigentum des Arbeiters werden sollten, wenn nach einem Zeitraum von 10 Jahren er oder seine Familie noch Besitzer des Hauses ist und nach Abtragung der Hälfte des Kaufpreises der notarielle Kaufakt vollzogen ist. Verlässt ein Arbeiter vor Ablauf der 10 Jahre die Fabrik, so hören natürlich weitere Prämienzahlungen auf; die bereits gutgeschriebenen Beträge werden ihm aber als Eigentum übertragen, wenn er sich während der genannten 10 Jahre im Besitze des Hauses erhalten hat. In allen Fällen, wo das Haus vor Ablauf von 10 Jahren nach dem Tage des Antritts in andere Hände übergegangen ist, verfallen die gutgeschriebenen Prämien zu Gunsten der Wohlfahrtskasse des Etablissements; doch behält sich die Firma vor, in solchen Fällen, wo ausser dem Willen des Arbeiters liegende Verhältnisse die Absicht, Hauseigentümer zu werden, vereitelten, die ganzen Prämien oder einen Teil derselben dem Arbeiter oder seiner Familie als Eigentum zu überweisen.

Betreffs des Erfolges dieser Art von Wohnungsfürsorge für die Arbeiter berichtet die Firma ungefähr folgendes: „Wir haben so ziemlich das Richtige getroffen; ganz wesentlich gefördert wurde unser Plan dadurch, dass es uns gelang, gute, zweckmäßige Wohnungen zu billigem Preise zu erbauen. So liefern wir heute ein für die Bedürfnisse einer Arbeiterfamilie genügendes Häuschen, enthaltend Wohnstube, Küche, Keller, 2 Schlafkammern und ein kleines Gärtchen mit Apfelbaum, für 2000 Mark, bei grösserem Garten und grösserem Hause nebst Stallung steigen die Kosten bis zu 3000 Mark, zu welchem Preise sich auch die Ansprüche einer zahlreicheren Familie vollständig befriedigen liessen. Für ein Haus zum Preise von 2000 Mark wird schon in 10 Jahren mehr als die Hälfte des Kaufpreises durch Zahlungen und Prämien abgetragen sein. Bei den billigen Baupreisen und den dazu noch von uns bewilligten Wohnungsprämien haben die Arbeiter allerdings für Bewohnen und Erwerben des Hauses jährlich weniger zu zahlen, als wenn sie in früherer Weise zur Miete wohnten, und so ist es erklärlich, dass das anfangs vorhandene Misstrauen wich und die Anmeldungen nach Häusern stärker wurden, als wir erwartet hatten. Gern konstatierten wir hierbei, dass die Bewohner unserer Häuser zufrieden sind, und so haben wir gegründete Aussicht, dass es uns auf dem betretenen Wege gelingt, im Laufe der Jahre einen grossen, wenn nicht den grösseren Teil unserer Arbeiter zu Eigentümern und damit zu Bürgern von einem für das Gemeinwesen wertvollen Schlage zu machen.“

So viele Arbeitgeber es aber auch giebt, welche für angemessene Wohnungen ihrer Arbeitnehmer gesorgt haben, so steht ihnen doch auf der anderen Seite eine grössere Zahl solcher gegenüber, welche in dieser Beziehung gar nichts gethan haben. Die Fürsorge der Arbeitgeber für Wohnungsgelegenheit ihrer Arbeiter beschränkt sich überhaupt nur auf die ländlichen Fabrikdistrikte und die eigentlichen Fabrikstädte, während in den Grosstädten von den Fabrikunternehmern und sonstigen Arbeitgebern fast gar nichts geleistet worden ist.

Hier gingen deshalb die Bestrebungen zur Beschaffung von

Arbeiterwohnungen von anderer Seite aus, und zwar zunächst von den spekulativen Aktienbaugesellschaften.

2. Unsere Aktienbaugesellschaften haben weniger in der Vermietung als in der Erwerbung der von ihnen erbauten Häuser durch die Arbeiter ihre eigentliche Aufgabe erblickt. Auch sind sie keine rein spekulativen Unternehmungen, sondern die Mehrzahl ist von dem rein geschäftlichen Standpunkt etwas abgewichen, indem die Anteilseigner statutarisch auf jeden Gewinn, der über eine gewisse Höhe hinausgeht, verzichten. Von den gemeinnützigen Gesellschaften unterscheiden sich die Aktiengesellschaften mit beschränkter Gewinnverteilung dadurch wieder, dass sich an ihnen nur solche Kapitalisten beteiligen, welche an der Verbesserung der Wohnungszustände der arbeitenden Klassen mehr oder weniger ein direktes Interesse haben, d. h. die Arbeitgeber. Der Umstand, dass solche Aktiengesellschaften die einzelnen Arbeitgeber von der Verpflichtung, für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses ihrer Arbeitnehmer zu sorgen, befreien, ist ihrer Entwicklung sehr förderlich gewesen. Die Wirkungssphäre dieser Gesellschaften erstreckt sich freilich nicht allein auf die Arbeiter i. e. S., sondern auf die „kleinen Leute“ überhaupt. Ihr Zweck ist: Häuser, meistens mit etwas Gartenland, für eine Familie zu bauen und an dieselbe unter folgenden Bedingungen abzulassen: zunächst ist beim Verkauf des Hauses stets eine Anzahlung zu machen, welche ungefähr 10 % der Kaufsumme beträgt. Der Kaufpreis des Hauses selbst ist von dem Erwerber in mässigen Raten, in welchen die Verzinsung der von der Gesellschaft aufgewandten Baukosten und eine Amortisationsquote steckt, zu erstatten. Kann der Käufer die erste Anzahlung nicht voll leisten, so wird dieselbe durch eine geringe Erhöhung der periodisch zu zahlenden Raten ersetzt. Der Erwerber wird erst dann Eigentümer des Hauses, wenn er einen bestimmten Teil des Kaufpreises, etwa die Hälfte, getilgt hat. Bevor nicht die Abzahlungen diese Höhe erreicht haben, oder wenn der Erwerber nicht mehr in der Lage ist, seinen Verpflichtungen nachzukommen, wird er als Mieter behandelt; im letzteren Fall, wenn der Kauf wegen Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers rückgängig gemacht werden muss, wird dem Betreffenden diejenige Summe samt Zinsen (unter geringem Abzuge) zurückerstattet, welche von Anfang an von ihm zur Amortisation der Kaufsumme gezahlt worden war. Der Termin, bis zu welchem die Kaufsumme vollständig getilgt sein muss, schwankt zwischen 10 und 20 Jahren nach Abschliessung des

Kontraktes. Typus und Vorbild aller derartigen Unternehmungen zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage ist die „Société Mulhousienne des cités ouvrières“.¹⁾

Schon seit 1826 besteht in Mülhausen i. E. die „Société industrielle“, eine Gesellschaft, welche nicht bloß die Förderung industriellen Fortschrittes zum Zwecke hat, sondern ebenso um die Hebung des moralischen und physischen Wohles der Arbeiterbevölkerung rastlos bemüht ist. Abgesehen von der Hebung und Ausdehnung des Schulwesens, der Einführung des obligatorischen Unterrichts, der Beschränkung der Kinder- und Frauenarbeit, der Abschaffung der Lotterien und vielem andern gebührt der Gesellschaft das Verdienst, die Beseitigung der Arbeiterwohnungsnot der Mülhausener Arbeiter angeregt und zu einer thatkräftigen Ausführung vorbereitet zu haben, indem sie die „Société Mulhousienne des cités ouvrières“ ins Leben rief. Der Zweck dieser am 10. Juni 1853 unter der Präsidentschaft des wohlbekannten Großindustriellen und Philanthropen Jean Dollfus gegründeten Gesellschaft war den Statuten gemäß ein vierfacher:

1. die Erbauung von Arbeiterhäusern in Mülhausen und Umgebung, von denen jedes für eine Familie als isolierte Wohnung dienen und außer dem Wohngebäude aus einem Hof und Garten bestehen sollte;

2. der Erwerb des nötigen Terrains, sowohl für die Häuser und deren Nebenbauten als für die Anlage von breiten Straßen, Abzugskanälen und anderen als nützlich erkannten Einrichtungen;

3. die Vermietung der betreffenden Häuser zu niedrigem Mietpreise, welcher 8 % des Kostenpreises nicht übersteigen und dessen Ertrag zur Deckung der auf 4 % normierten Zinsen des Gesellschaftsfonds sowie der allgemeinen Kosten (für Abgaben, Versicherungen, Beamtenbesoldungen etc.) verwendet werden sollte;

4. der eigentliche Hauptzweck des Unternehmens — der successive Verkauf dieser Immobilien zum Selbstkostenpreise unter humanen Abzahlungsbedingungen u. s. w.

Das Aktienkapital der Mülhausener Gesellschaft, welches bei der Gründung im Jahre 1853 von 12 Großindustriellen Mülhausens gezeichnet wurde, betrug 300 000 Frank, in 60 Aktien zu je 5000 Frank. Die Aktien lauten auf Namen und sind durch Indossament auf andere übertragbar. Die Zahl der Aktionäre stieg in kurzer Zeit von 12 auf 20, die der Aktien auf 71, wodurch das Grundkapital eine Höhe von 355 000 Frank erreichte. Einen weiteren bedeutenden Kapitalzuwachs erhielt das Unternehmen in einer Staatsunterstützung von 300 000 Frank, und schließlich eröffnete der „Crédit Foncier“ der Gesellschaft einen 5 % igen Hypothekarkredit von 350 000 Frank, so daß derselben im ganzen ein Kapital von circa 1 Million Frank zu Gebote stand. An die Gewährung der staatlichen Geldzuschusseleistung knüpfte sich die Bedingung, daß die Gesellschaft zum mindesten 300 Arbeiterwohnhäuser bauen und die Aktionäre auf jeden höheren Gewinn als 4 % verzichten mußten. Um den Hauptzweck, welchen die Gesellschaft sich stellte, zu erreichen, nämlich die Arbeiter zu Eigentümern der Wohnungen, welche sie bisher nur als Mieter bewohnten, zu machen, wurde ein successives Ankaufrecht festgesetzt, d. h. es wurde eine möglichst lange

¹⁾ Martin Schall, das Arbeiterquartier in Mülhausen i. E. II. Auflage. Berlin 1877.

Abzahlungszeit bewilligt, die sich auf 14 und im Notfall auf 16, ja ausnahmsweise auf 20 Jahre erstrecken sollte, so daß der Bewohner eines von der Gesellschaft hergestellten Hauses durch das einfache Mittel einer etwas erhöhten Mietzahlung in den allmählichen Besitz desselben gelangte. Es soll nämlich behufs Ankaufes eines Hauses zunächst eine Anzahlung von 250—300 Frank, je nach dem Werte des Objektes, geleistet werden. Diese Summe, mit deren Entrichtung der Arbeiter in fast alle Rechte eines Besitzers des Hauses eintritt, wird ausschließlich in seinem Interesse verwendet und dient zur Bestreitung der öffentlichen Abgaben, sowie der gerichtlichen Kosten beim späteren definitiven Abschluß des Kaufkontraktes. Der ganze übrige Rest des Kaufpreises wird nun von hier ab durch monatliche Zahlungen im Betrage von 18—25 Frank abgetragen, so daß der Arbeiter durch diese einem etwas erhöhten Mietpreise gleichkommenden Leistungen im Verlauf von etwa 18 Jahren Besitzer des Hauses wird. Für den Fall, daß die einmalige Anzahlung von 250—300 Frank nicht erlegt werden kann, greift eine Steigerung des Betrages des monatlichen Mietzinses um einige Frank Platz.

Wechselt der Bewerber seinen Wohnort oder stirbt er, so werden ihm resp. seinen Hinterbliebenen die billigsten Bedingungen zugesichert. Man betrachtet in diesem Fall den Käufer als einfachen Mieter und giebt ihm oder seiner Familie den Überschufs seiner sämtlichen Einzahlungen nebst den Zinsen derselben zurück.

Um einerseits das gemeinnützige Unternehmen vor Ausbeutung durch Spekulanten zu schützen, um andererseits die Arbeiter selbst zu verhindern, daß sie durch Aufnahme von Aftermietern die wohlgemeinte Absicht der Gesellschaft wieder illusorisch machen, muß sich der Käufer gleich beim Eintritt in die Bewerbung gewissen beschränkenden Bedingungen unterwerfen. Hierzu gehört u. a. diejenige, daß der Käufer sein Haus innerhalb 10 Jahren vom Tage des Kontrakts an gerechnet, ohne ausdrückliche Erlaubnis des Verwaltungsrates nicht verkaufen, daß derselbe ebenso nur mit der besonderen Ermächtigung der Gesellschaft und nur soweit daraus kein Nachteil für die Sitten und Gesundheit der Bewohner entsteht, Teile seiner Wohnung an andere Arbeiter in Aftermiete vergeben darf. Ferner muß sich der Bewerber gewissen speziellen polizeilichen Vorschriften unterwerfen, welche die Aufrechterhaltung der Ordnung, der Reinlichkeit, sowie einer gewissen äußeren Symmetrie und Gleichförmigkeit in der Anlage der Häuser und Gärten der Cité bezwecken und durch welche die Anlage oder Ausführung von Neubauten ebenfalls in sanitärem und ästhetischem Interesse an gewisse Bedingungen gebunden wird, die jedoch die Freiheit des einzelnen Besitzers in keineswegs belästigender Weise beschränkten sollten. In späteren Jahren fügte die Gesellschaft noch die Bestimmung hinzu, daß niemand Käufer oder Mieter in der Cité werden solle, der sich nicht vorher verpflichtet habe, seine Kinder stets regelmäßig zur Schule zu schicken.

Die Gesellschaft nahm auch von Anfang an auf die Gründung von gemeinnützigen Anstalten und auf die Unterstützung solcher von der Kommune zu unterhaltenden Bedacht, indem sie ausdrücklich bestimmte, daß diejenigen Gelder, welche am Ende jeder Abrechnungsperiode disponibel bleiben würden, zu gemeinnützigen Zwecken zum Vorteil der Arbeiter in der Cité verwandt werden sollten. Auf diese Weise sind eine Reihe wohlthätiger Anstalten entstanden: Kleinkinderschulen, eine Wasch- und Badeanstalt, eine Restauration und Bäckerei

(Volksküche), eine Bibliothek, eine Mädchenherberge, ein Logierhaus für allein-stehende Männer, ein Asyl für Greise, eine Altersversorgungskasse, das Institut der Quartierschwester und Quartierärzte.

Was die Konstruktion der Häuser betrifft, so ist dieselbe keine gleich-mäßige, sondern nach vier verschiedenen Systemen wurden die Häuser erbaut:

1. Reihenhäuser, welche in größerer Zahl nebeneinander in Gruppen von 10, 18 oder 20 unter einem Dach vereinigt sind und von denen je 2 und 2 mit der Rückwand aneinander stoßen und deren jedes seinen Garten vor dem Hause hat. Dieselben haben den Vorteil, daß sie am wenigsten Raum erfordern und daher die verhältnismäßig billigsten sind (sie kosteten im Anfang, je nachdem sie in der Mitte oder an den Ecken lagen und Tag- oder Nachtlcht oder eine Doppel-Lichtseite hatten, 1850—2150 Frank, 1876 25—30 % mehr), dagegen den Nachteil, daß sie nur von der vorderen Seite Licht erhalten. Man ist deshalb später gänzlich von denselben zurückgekommen und findet man nur 7 Häuser-reihen dieser Bauart an den Grenzen der alten und links am Eingang der neuen Cité.

2. Der vorbeschriebenen Häuserkategorie am meisten verwandt ist eine kleinere Zahl von Häusern (20), welche ebenfalls eine Reihe bilden und unter einem Dache fortlaufen, sog. Häuser zwischen Hof und Garten, die sich von den ersteren nur dadurch unterscheiden, daß sie nur nach einer Seite hin mit dem Nachbarhause zusammenhängen und ihre hinteren Seiten nicht von anstossenden Häusern, sondern von einem kleinem Hofe begrenzt sind, so daß sie alle eine gemeinsame Front- und Hofseite haben. Gegenüber der vorhin beschriebenen Klasse haben sie den Vorteil, daß sie 2 gegenüberliegende Lichtseiten mit freier Aussicht haben. Da sie indessen auch von etwas größeren Dimensionen sind, so waren sie vorzüglich zu Wohnungen für Werkmeister bestimmt und konnten wegen des höheren Preises nicht leicht von einfacheren Arbeiten erworben werden. Während sie in den Jahren 1854/55 zu 3000—3100 Frank verkauft wurden, galten sie 10 Jahre später schon 5—6000 Frank. Aus diesem Grunde hat man von der Erbauung solcher Häuser in der Folge ebenfalls Abstand genommen.

3. Diejenige Kategorie von Häusern, welche am häufigsten vertreten ist, sind die sogenannten Gruppenhäuser. Je vier Häuser sind unter einem Dache vereinigt und in der Mitte eines Gartens gelegen, welcher ebenfalls in vier gleiche Teile geteilt ist. Die Grundfläche beträgt für Haus und Garten 160 qm. Die Häuser dieser Klasse enthalten ein Erdgeschloß und ein erstes Stockwerk; sie sind als mustergültig angenommen worden, weil die Lage der Wohnungen bei dieser Verteilung die freieste, gesündeste und freundlichste ist, und weil dadurch, daß Luft und Licht zu denselben von zwei Seiten gelangt, sowohl die Ventilation als auch die innere Raumverteilung hier unter den vorteilhaftesten Bedingungen möglich ist. Freilich sind sie, weil größer, geräumiger und freier liegend, auch dementsprechend teurer. Sie kosteten im Anfang 2700—2900 Frank, 1865 infolge der Preissteigerung für Löhne und Materialien 3300—3400 Frank, im Jahre 1876 sogar bis 3700 Frank.

4. Um diesem letzteren Übelstande abzuhelpen, hat man noch eine vierte Kategorie von Häusern errichtet, welche den vorigen im ganzen ähnlich sind und sich nur dadurch von ihnen unterscheiden, daß sie kein erstes Stockwerk, dafür aber größere Hausgrundfläche, allerdings bei kleinerer Gartenfläche, haben. Es sind ebenfalls vier Häuser unter einem Dache vereinigt, aber mit einfachem

Parterre und einem etwas erhöhteren Dachgeschloß, welches die Anbringung von Mansarden gestattet. Die Preise stellten sich in den ersten Jahren auf 2425 bis 2575 Frank, 1865 auf circa 2850 Frank, 1876 schon auf 3000—3200. Diese Häuser sind die von den Arbeitern beliebtesten und begehrtesten. Vielfach wurden die Häuser von ihren Besitzern noch um ein Stockwerk erhöht, so daß sie an Umfang und Zahl der Räumlichkeiten den vorgenannten ziemlich gleichkommen, sie sogar in etwas übertreffen, nur daß die architektonische Einheit dieser Häusergruppen zerstört wurde.

Die größeren Häuser haben im Erdgeschloß die Küche und ein Wohnzimmer von 5 m Länge und 5 m Breite, im Stockwerke ein kleineres Zimmer von 3½ m Länge und 2¼ m Breite und ein größeres zweifenstriges Zimmer. Der Dachboden soll nur zum Aufbewahren von Holz und anderen Vorräten, zum Trocknen der Wäsche dienen und ist deshalb absichtlich nicht zu hoch angelegt, um zu verhindern, daß die Eigentümer dort noch neue Zimmer herrichten, welche in Rücksicht auf die Gesundheit sowohl während der heißen als während der kalten Jahreszeit ziemlich viel zu wünschen übrig lassen würden. Das Dach ist mit gebrannten Dachsteinen gedeckt und das Haus durch eine im Mauerwerk des Erdgeschloßes eingefügte Zementlage gegen das Eindringen von Feuchtigkeit geschützt. Die mit Zement ausgemauerten und mit einer Steinplatte überdeckten Abtritte der Häuser sind außerhalb derselben in möglicher Entfernung vom Eingang an der Giebelseite, für je zwei Häuser anstossend, angebracht und entsprechen durch Ventilationsvorrichtungen u. dgl. allen für die Gesundheit und Reinlichkeit irgend wünschenswerten Anforderungen. Der Keller erstreckt sich unter der ganzen Hausfläche, der Raum zwischen der Decke und dem oberen Fußboden ist doppelt gediebt und mit trockenem Füllungsmaterial versehen, so daß das Haus weniger feucht und gesünder wird.

Da die Verwaltung erkannte, daß die Größe der hier beschriebenen Wohnungen die Bedürfnisse einer einfachen, oft nur aus wenigen Gliedern bestehenden Arbeiterfamilie übersteige, so hat sie für einige dieser Gruppenhäuser die Größenverhältnisse verringert, wobei sich ergab, daß die Häuser von 25—30 qm Flächeninhalt, vermietet zu einer monatlichen Miete von 17 Frank, der Mehrzahl der Arbeiter am meisten paßt.

Die Einrichtung der für ärmere oder kleinere Familien errichteten ein-stöckigen Gruppenhäuser entspricht im großen und ganzen derjenigen der größeren. Sie bestehen aus der Küche und zwei großen Zimmern im Erdgeschloß und haben ein höheres Dach zur Anbringung von Mansarden.

Über den Gesamteindruck, welchen das Arbeiterquartier zu Mülhausen macht, äußert sich Schall¹⁾ folgendermaßen: „Die vielen sich äußerlich so auffallend gleichenden Häuser und Gärtchen, die so regelmäßig sich durchschneidenden Straßen und Durchgänge machen auf uns den unmittellbaren Eindruck einer freundlichen Arbeiterkolonie. Es sind nicht mehr die einförmig-steifen, vornehm-kalten städtischen Charakterzüge — hochragende, ununterbrochene, ebenso langweilige wie langzeitige Häuserfassaden, die wie

¹⁾ Schall, a. a. O. S. 18.

gigantische Mauern zu beiden Seiten des harten Straßenspflasters sich auftürmen, in denen das Rasseln der Wagen und der Lärm des Verkehrs das Ohr betäubt und den Kopf verwirrt, die dem armen Bewohner derselben Licht und Luft und Aussicht auf Himmel und Erde entziehen, — das ist vielmehr der frische gefällige Anblick eines landschaftlichen Bildes, das uns ringsher umgibt und das uns aus dem dichten Grün der Alleen und Baumgruppen und der Weinlauben und aus dem bunten Blumenschmuck der Gärten freundlich anmutet, während doch zugleich die Regelmäßigkeit der Anlage, die Haltung der Straßen und Plätze und Fußwege, der Stil und Anstrich der Häuser und vieles andere den mehr als ländlichen Geschmack verrät und uns für das Ganze eine glückliche Verbindung von Stadt und Land zu bezeichnen scheint.“

Das finanzielle Ergebnis des Mülhausener Unternehmens ist ein sehr gutes: bis zum 30. Juni 1881 hatte die Gesellschaft 996 Häuser gebaut; dieselben waren alle verkauft zum Gesamtpreise von 2932475 Frank, von welcher Summe 2415458 Frank getilgt sind, so daß eine Gesamtschuld der Arbeiter von nur 517017 Frank verblieb.

Aber auch in sittlicher und sozialer Beziehung hat das Unternehmen schöne Erfolge zu verzeichnen. Durch die Erbauung so vieler gesunder, geräumiger und bequemer Wohnungen ist nicht nur für das materielle Wohlbefinden von Tausenden — die Einwohnerzahl des Arbeiterquartiers beträgt über 7000 — gesorgt, sondern indirekt auch das geistige und sittliche Wohl derselben gefördert worden. „An Stelle eines bei der rapiden Zunahme der Bevölkerung der Stadt drohenden, ab und zu schweifenden Arbeiterproletariats ist eine im ganzen wohl situierte und zufriedene, intelligente und selbshafte Arbeiterbevölkerung getreten, welche sich eines menschenwürdigen Daseins erfreut und die, als ein wesentlicher Bestandteil der Einwohnerschaft Mülhausens, fast ein Drittel derselben, dieser zur Ehre und zur Zierde gereicht, und deren Haltung einen jeden fremden Besucher und Beobachter der Stadt mit der größten Achtung vor derselben erfüllen muß. Ordnungssinn und Reinlichkeit, häuslicher Sinn und Sparsamkeit und vor allem die aus dem Eigentumsgefühl geborenen edlen sittlichen Gemeingüter der Liebe zur Scholle und zum häuslichen Herde und zur Heimat, der, wie es das Wort so bezeichnend ausdrückt, aus dem

eigenen Grund und Boden gleichsam hervorwachsende „solide“ Sinn, sowie die Pflege edler häuslicher Sitten und Tugenden: das sind nur einige der großen moralischen Erfolge, welche jene finanziellen noch weit übertreffen und die das hiermit gegebene Vorbild der allgemeinsten wetteifernden Nachahmung wert machen.“¹⁾

¹⁾ So äußert sich Schall (A. a. O. S. 52). Ein ganz anderes Bild von den Wohnungsverhältnissen der Stadt Mülhausen und des Arbeiterquartiers entwirft eine kürzlich erschienene Schrift: Dr. H. Herkner, die Oberelsässische Baumwollenindustrie und ihre Arbeiter, Straßburg 1887. Es gebe, sagt der Verfasser, kaum irgend eine Fabrikstadt, in welcher gerade in der Art des Wohnens der soziale Gegensatz zwischen reich und arm, zwischen Arbeitgeber und Arbeiter krasser zu Tage trete, keine Stadt, in welcher der Widerspruch zwischen dem Ideale der Arbeiterwohnung mit der Wirklichkeit dem näher Zuschauenden schroffer sich offenbare, und wenige, in denen die Masse der Arbeiter tatsächlich schlechter wohne. Nicht nur außerhalb der Cité ouvrière seien die Wohnungsverhältnisse äußerst traurige, sondern auch innerhalb der Cité sehe es zum Teil sehr übel aus. Der Verfasser führt zunächst aus, daß das Citéhaus im allgemeinen nicht von dem Durchschnittsarbeiter bewohnt werde, da es diesem unmöglich sei, von den 50 Frank, welche er monatlich verdiene, 25 Frank auf die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses zu verwenden. Das könnten höchstens die Werkmeister, die gutbezahlten Rouleauxstecher und gewisse Kategorien der Metallarbeiter, nicht aber die Masse der Arbeiter, welchen die Hilfe am nötigsten sei. Die Statistik gebe allerdings an, daß im Jahre 1876 auch 55 gewöhnliche Fabrikarbeiter und 205 Tagelöhner in der neuen Cité Eigentümer waren, also Leute deren Lohnsätze zwischen 2,00—2,50 Frank pro Tag schwankten. Diese Leute suchten, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, ihr Wohnungsbedürfnis so sehr als möglich einzuschränken und vermieten die übrig bleibenden Räume. Kontraktmäßig sei zwar das Vermieten den Käufern untersagt, aber um die Leute in den Stand zu setzen, ihren Verpflichtungen nachzukommen, habe man ein und tatsächlich beide Augen zugedrückt. Dadurch sei das als Arbeiterfamilienhaus geplante Citéhaus zu einem Zinshaus, und zwar zu einem recht schlechten geworden, indem es, statt von einer, von drei Parteien bewohnt werde. Während z. B. die Mansardenwohnungen höchstens nur für eine Person Raum bieten, würden von 160 Mansardenwohnungen 85 von ganzen und zwar bis zu 5 Personen starken Familien, 49 von 2 Personen und nur 26 von einer Person bewohnt. Bei der gelegentlich der Maßnahmen gegen die Cholera im Jahre 1884 in den Arbeiterquartieren vorgenommenen Untersuchung habe man in einem einzigen Haus 6 Familien und einen einzelnen Arbeiter, der die Mansarde bewohnt, im ganzen 42 Personen gefunden. Auch habe der Eigentümer dieses Hauses, ein Mann von dem schmutzigsten Geize, 58 Personen gegen eine kleine Vergütung auf stinkendem Stroh ein Lager gewährt. Bei der letzten Volkszählung habe sich ergeben, daß in einem Citéhaus 28 Personen, in anderen einige 20 sich aufhalten. Im Durchschnitt sei ein Citéhaus mindestens mit 10 Personen besetzt, also um 2 mehr als nach Maßgabe des Rauminhaltes etwa noch statthaft wäre. Sodann seien an den Citéhäuschen viele Veränderungen gemacht worden, wodurch Räume entstanden seien, die man höchstens als Schuppen, nicht

Dafs das bahnbrechende, edelmütige Unternehmen in Mülhausen seinen Lohn gefunden hat, das beweist der blühende Stand und der hohe Rang der heute fast weltberühmten Industrie Mülhausens.

Nach dem Vorbild der Mülhausener Gesellschaft wurde eine Reihe von Aktien-Baugesellschaften gegründet.

Die „Gladbacher Aktien-Baugesellschaft“¹⁾ entstand auf Anregung eines Komite Industrieller und sonstiger Einwohner im Jahre 1869. Die Gesellschaft will den weniger Bemittelten billige, gesunde, gut eingerichtete, das Familienleben fördernde Wohnungen beschaffen und befaßt sich dementsprechend mit dem An- und Verkauf von Immobilien, dem Bau von Häusern, der Vermietung oder dem Verkauf derselben unter erleichternden, den Verhältnissen der Käufer angepaßten Bedingungen, sowie mit der Herstellung, dem An- und Verkauf der notwendigen Baumaterialien. Das Grundkapital betrug ursprünglich 90000 Mark, und zwar unter Verzichtleistung der Aktionäre auf einen höheren

aber als menschliche Wohnungen benutzt zu sehen wünsche. Auch seien durch die Zubauten die ursprünglichen Wohnräume geschädigt worden, indem ihnen Luft und Licht entzogen wurde. Der Verfasser führt an, dafs von den nordwestlich vom Aayldurchgang gelegenen 698 Citéhäuschen an 270 derselben, also an 38% Um- oder Zubauten erfolgt seien. Mit dem stetig wachsenden Werte des Grund und Bodens, der eine intensivere Ausnutzung gebieterisch verlange, würden natürlich immer mehr Häuschen einer Umwandlung zum Opfer fallen. Unangetastet sei das Citéhaus vorläufig nur an zwei Stellen geblieben, einmal in dem dem Zentrum der Stadt am nächsten gelegenen Teilen, wo die Häuser nicht von Fabrikarbeitern, sondern kleinen Bourgeois bewohnt würden, welche letztere sich den Luxus eines mit Garten umgebenen Wohnhäuschens schon gestatten könnten, sodann an der Peripherie, weil die hier befindlichen Häuser später gebaut seien und noch nicht die volle Verfügungsfreiheit des Besitzers geniefsen. Endlich habe nur ein Teil der Arbeiterfamilien sich im Besitz ihres Häuschens zu behaupten verstanden; zum Teil sei für viele Arbeiter aus dem Grundbesitz eine Schuldknechtschaft wegen ökonomischer Unsicherheit (Lohnausfall) oder wegen Ausbeutung durch Wucherer entstanden.

Die Bedeutung des Mülhausener Unternehmens vermögen die angeführten Mifsstände nicht zu beeinträchtigen, zudem sie nur auf einen Teil der Citéhäuser zutreffen. Auch die wohlthätigste Einrichtung kann durch den Unverstand der Menschen ihren Wert verlieren. Jedenfalls wird eine rationelle Wohnungsgesetzgebung, von welcher wir später sprechen werden, eine ungebührliche Ausnutzung solcher Arbeiterwohnungen zu verhindern vermögen. Dem Übelstande, dafs der Durchschnittsarbeiter sich nicht in den Besitz eines eignen Hauses zu setzen vermag, läfst sich, wie dies auch der Verfasser der genannten Schrift bemerkt, dadurch abhelfen, dafs nicht blofs Einzelhäuser hergestellt werden, sondern auch Häuser mit mehreren Wohnungen, welche dann an die minder Bemittelten vermietet werden, um auch diesen die Wohlthat einer freundlichen Häuslichkeit zu gewähren.

¹⁾ „Arbeiterfreund“ 1877.

Gewinn als 5% Dividende resp. Zinsfuß, sowie mit der Bestimmung, dafs etwaiger Mehrgewinn gemeinnützigen Zwecken zugewendet werden solle. Die Gesellschaft hat es vorgezogen, anstatt der Anlage einer gröfseren Kolonie Einzelfamilienwohnungen nach dem Cottagesystem in Gruppen von 15—30 Häusern an verschiedenen Stellen der Stadt zu errichten, und zwar in der Weise, dafs fast alle Häuser, zu je zwei und zwei zusammengebaut, in einem diese beiden umgebenden Garten liegen. Die Wohnung besteht in der Regel aus vier Zimmern, Küche, Stallung für Ziegen, Keller. Die Aborte sind, wie es dort üblich ist, nur vom Hofraum zugänglich und wurde die bei den ersterrichteten Häusern vorgenommene Anbringung der Aborte im Innern und in Verbindung mit der Stallung von den Käufern nicht gewünscht. Die Gröfse der Baustelle einer Einzelwohnung mit Garten ist auf 2,50—3 Ar bemessen, sämtliche Wohn- und Schlafräume haben eine lichte Höhe von 3,140 m. Die Preise der Häuser betragen 1870—1872 durchschnittlich 2450 Mark, 1875—1877 3250 Mark, jetzt circa 3000 Mark. Der Verkauf der Häuser erfolgt unter der Bedingung einer Anzahlung von einem Zwölftel des Kaufpreises und einer jährlichen Zahlung von ebenfalls mindestens einem Zwölftel. Sobald ein Drittel des Kaufpreises abbezahlt worden ist, erfolgt die Eigentumsübertragung. Es wird daher der Kaufpreis bei gegenseitiger Zinsberechnung zu 5% per Jahr in längstens etwa 6 Jahren zu einem Drittel und in etwa 16 Jahren vollständig getilgt sein, beides aber möglicherweise auch früher, da es jedem freisteht, jederzeit mehr als die vertragsmäfsig festgesetzte Summe abzuzahlen, welche Mehrbeträge dann vom Tage der Zahlung an verzinst werden. Die noch verbleibende Restkaufsumme mufs jährlich wenigstens mit einem Zwölftel des ganzen Kaufpreises abgetragen werden. Sollte das gekaufte Haus vor der Abtragung des ganzen Kaufpreises von dem Ankäufer wieder verkauft werden, so behält sich die Gesellschaft das Recht vor, den Kaufpreis nach einer dreimonatlichen Kündigung jederzeit ganz zu fordern und denselben gegen den ursprünglichen Käufer und auch hypothekarisch geltend zu machen. Im Falle die Miete aufhört, hat der Mieter das Haus in gutem Zustande abzuliefern. Es wird ihm alsdann eine jährliche Miete von 6% des Kaufpreises aufser den etwa von der Gesellschaft bezahlten und ihm in Rechnung zu stellenden Steuern Feuerversicherungs-, Reparatur- und Wegeunterhaltungskosten berechnet und die von ihm mehr bezahlten Beträge mit 4% Zinsen zurückgezahlt. Vor Abschluss des Kaufvertrags können nur mit Genehmigung der Gesellschaft Veränderungen oder gröfsere Reparaturen vorgenommen werden. Ebenso ist Untervermieten an die Genehmigung der Gesellschaft geknüpft; namentlich soll nur in Ausnahmefällen das Wohnen von zwei oder mehr ganzen Familien in einem Hause gestattet werden. Ferner hat der Ankäufer die sein Eigentum zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke beschränkende Verpflichtung zu übernehmen, bei den Häusern mit vorliegendem Garten in keinem Falle etwaige An- oder Neubauten vor die Fluchtlinie der zurückliegenden Häuser vorspringen zu lassen, den vorliegenden Raum nur als Garten zu benutzen u. a.

Die Gladbacher Gesellschaft hatte in den Jahren 1870—1877 265 Häuser fertiggestellt, von denen 232 verkauft waren. 1884 betrug die Zahl der erbauten Häuser 273, die der verkauften 180. Von sämtlichen Wohnungen stand Ende 1888 nur eine leer; einfach vermietet waren 90. Unter den 180 verkauften Häusern waren 124 notariell übertragen und 87 schuldenfrei. Die Käufer der Häuser sind in der Mehrzahl Fabrikarbeiter; auch einzelne kleine Handwerker haben

Häuser erworben. Eine Bevölkerungsaufnahme ergab 207 Fabrikarbeiter und Tagelöhner, 16 Fabrikmeister, 15 verschiedene kleine Handwerker, 18 Eisenbahnunterbeamte.

Vor kurzer Zeit ist in Dresden ein Verein unter dem Titel „Dresdener Bauverein für Arbeiterwohnungen“¹⁾ gegründet worden. Derselbe beabsichtigt, in der nächsten Umgebung Dresdens kleine Häuser mit je 2 Wohnungen zu erbauen, welche durch kleine Ratenzahlungen in circa 23 Jahren schuldenfrei in den Besitz der Arbeiter übergehen und in welchen je zwei Familien gute, gesunde und billige Wohnung finden. Der Verein soll nicht aus Arbeitern gebildet werden, wenschon allerdings jede dispositionsfähige und im Besitze der politischen Ehrenrechte befindliche Person Mitglied werden kann. Die Mitglieder haben einen Jahresbeitrag von 5 Mark zu zahlen, ohne irgendwelchen direkten Nutzen zu haben. Für die Arbeiter werden Anteilbücher ausgegeben, von denen keine Person über 10 haben darf. Ein solches Buch wird erlangt durch Zahlung für jeden Anteil von pro Woche 50 Pfennig. Jeder Anteil erhält ein Los. Wer 20 Mark eingezahlt hat und mindestens ein halbes Jahr Inhaber eines Anteiles ist, nimmt an der öffentlichen Verlosung der fertig gebauten Häuser teil. Wer auf diese Weise Mieter geworden ist, hat das Vorzugsrecht zur käuflichen Erwerbung des Hauses. Die Zahlungen auf Anteilbücher können innerhalb 20 Jahren nicht zurückgezahlt und auch die Zinsen (8%) nicht erhoben werden. Für würdige Arbeiter, welche durch Krankheit oder andere Umstände nicht in der Lage sind, die Zahlungen regelmäßig zu leisten, wird aus einem Teil der Mitgliederbeiträge ein Hilfsfonds gebildet, welcher den Arbeitern die Erfüllung ihrer Pflichten erleichtert. Die zu bauenden Häuser sollen aus zwei, höchstens drei Wohnungen bestehen, vorn von einem Garten, hinten von einem Hofe umgeben sein. Das Königl. Finanzministerium will dem Verein bei Dresden Terrain überlassen pro Hektar 8000 Mark, so daß der Bauplatz für ein Haus auf 150 bis 200 Mark zu stehen käme.

Durch das rasche Anwachsen der Arbeiterbevölkerung wurde in Barmen im Jahre 1872 die Gründung der „Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen“ veranlaßt, zu welcher die Beteiligung der Märkischen Industriegesellschaft mit 90000 Mark die nähere Initiative gab. Das ursprüngliche Aktienkapital von 450000 Mark ist bis 1882 auf 610000 Mark erhöht worden. Den Aktionären fällt eine Dividende von höchstens $4\frac{1}{2}\%$ zu. Bei der Auswahl des Bauterrains wurden möglichst alle Stadtteile berücksichtigt. Die Preise der Häuser variieren zwischen 3600 und 5000 Mark; die Mieten für unverkaufte Häuser belaufen sich auf 216—300 Mark (6% des Kaufpreises). Bei Verkäufen wird ein Sechstel des Kaufpreises als Anzahlung verlangt und die Miete um 1% zur Amortisation der Kaufsumme erhöht. Von diesen 7% sind aber 2% wirkliche Tilgungsquote, da der Käufer beim endgültigen Verkaufsabschluss (zum Unterschiede von den nicht notariell verkauften Häusern) von dem mit 6% berechneten Mietbetrag 1% rückvergütet erhält. Bis 1882 hatte die Gesellschaft im ganzen 157 Häuser zum gesamten Herstellungspreis von 654829 Mark errichtet, von denen 4 ganz bezahlt, 25 notariell verkauft und 58 mit Verkaufrecht der Gesellschaft begeben waren. Die Zahl der jährlich neugebauten Häuser stellt sich für die Jahre 1872—80: 64, 36, 24, 14, 0, 2, 9, 8, 8. Von 1880—82 hat die

¹⁾ „Arbeiterfreund“ 1886.

Bauthätigkeit ganz geruht. Circa 80 Häuser vermietet die Gesellschaft. Die zur Verteilung gelangten Dividenden haben zwischen 3 und $4\frac{1}{2}\%$ geschwankt. (Reichardt, a. a. O. S. 40.)

Um für unbemittelte, fleißige und geordnete Familien billige Wohnungen zu erbauen, hat sich im Jahre 1860 in Stuttgart der „Wohnungsverein“ konstituiert. Um sich die nötigen Mittel zu beschaffen, giebt der Verein Aktien à 100 fl. aus, deren Besitz zur Mitgliedschaft berechtigt. Es wurden zwei Häuser mit je 3 Stockwerken und 8 Eingängen erbaut, in welchen 36 Familien je eine für sich abgeschlossene Wohnung mit 2—3 Gelassen, Küche, Bühnenumkleidekabine, abgeteiltem Kellerplatz und gemeinsamem Hofraum für den statutenmäßigen Preis von 70—90 fl. genießen, solange sie sich der Hausordnung gemäß betragen. Die Aktionäre erhalten 4% Zins. Die Rückzahlung der Aktien beginnt erst vom 11. Jahre an, bis dahin wird die Erübrigung als Reservefonds zum Vereinsvermögen geschlagen. Wenn dagegen alle Aktionäre heimbezahlt sind, geht das bisherige Eigentum des Vereins auf das Bürgerhospital zu Stuttgart über gegen die Verpflichtung, die Administration in der vom Verein geübten Weise fortzuführen. (Württ. Jahrbücher 1876.)

Alle derartigen Aktien-Baugesellschaften wie die vorstehend genannten rentieren meist gut und werfen durchschnittlich eine Dividende von 3 — $4\frac{1}{2}\%$ ab. Trotz dieses bescheidenen Dividendengewinns sind sie, wie schon oben bemerkt, keineswegs zu den gemeinnützigen Veranstaltungen zur Linderung der Wohnungsnot der arbeitenden Klassen zu rechnen, denn soweit die Aktionäre Arbeitgeber sind, genießen sie, abgesehen von der Dividende, noch den besonderen Vorteil, daß durch die Besserung der Wohnungsverhältnisse ihrer Arbeitnehmer ihre eignen Interessen gefördert werden. Anders ist es, wenn der letztere Vorteil nicht vorhanden ist. Auf diesem Standpunkt stehen die sogenannten gemeinnützigen Baugesellschaften, wie solche nach dem Vorbilde in Berlin seit den 50er und 60er Jahren in einer Reihe deutscher Städte die Verbesserung der Wohnungszustände der arbeitenden Klassen anzubahnen versucht haben.

3. Die gemeinnützigen Baugesellschaften haben ungefähr einen gleich hoch beschränkten Gewinn wie die Aktienunternehmungen, es wird daher die Zeichnung von Aktien solcher Gesellschaften immer als eine Art Wohlthätigkeitsakt angesehen.

Die Geschichte der 1848 gegründeten, unter das Protektorat des Kronprinzen von Preußen gestellten Berliner Gesellschaft¹⁾ zerfällt in 2 Perioden, deren erste mit dem Jahr 1881 abschließt. In diesem Jahr trat ein revidiertes

¹⁾ Reichardt, a. a. O. S. 48.

Statut in Kraft. Ursprünglich hatte die Gesellschaft den Zweck, gesunde und geräumige Wohnungen für sogenannte kleine Leute herzustellen, dieselben billigst zu vermieten und die bebauten Grundstücke den zugehörigen Mietern, welche zu einer Mietgenossenschaft vereinigt wurden, nach 30 Jahren als freies Eigentum zu übergeben.

Gemäß dem Statut von 1848 kann Mitglied der Gesellschaft jeder werden durch die Übernahme von Aktien oder durch die Verpflichtung zu einem jährlichen Beitrag von 8 Thlr. oder durch die Übernahme fördernder Arbeiten. Die Aktien lauten auf 100 Thaler. Die jährlichen Beiträge der Gesellschaftsmitglieder und alle eingehenden Geschenke fließen in einen Reservefonds. Die Höhe der Mieten ist so bestimmt, daß das Anlagekapital nach Abzug der Verwaltungskosten sich zu 6% verzinst, 4% werden als Maximaldividende an die Aktionäre gezahlt; 2% dienen zur Amortisation der Aktien. Die Summe der Beträge der in jedem Jahre amortisierten Aktien mußte dem Gesamtbetrage der in demselben Jahre den Mietgenossenschaften gutgeschriebenen Eigentumsanteilen gleich sein, welcher auf die einzelnen Genossen nach Massgabe der Mieten verteilt wurde. Eine Steigerung der Mieten wurde prinzipiell ausgeschlossen. Um die Mieter nicht zu zwingen, die ganze Amortisationsperiode hindurch ein und dieselbe Wohnung zu bewohnen oder diese Periode abzuwarten, um zum Genusse ihres intellektuellen Anteils zu gelangen, war der Reservefonds berechtigt, jedem Mieter auf Verlangen seinen Anteil abzukaufen, wodurch jener an die Stelle dieses in der Mietgenossenschaft trat. Indessen schon nach einigen Jahren hatte sich die Undurchführbarkeit dieser Ideen herausgestellt. Der stete Wechsel in den Personen der Mietgenossen erwies sich als besonders hinderlich. Im Jahre 1862, bis wohin im ganzen 9 Mietgenossenschaften gebildet worden waren, faßte die Generalversammlung den Beschluß, die Bildung neuer Mietgenossenschaften auszusetzen. Im Jahre 1880, wo für den größten Teil der Mietgenossenschaften die 30 Jahre abgelaufen waren, hatten von ursprünglich 81 Mietern nur noch 13 ihre Wohnungen inne. Neben diesen Mietgenossenschaftern, denen ein der Höhe des Mietpreises entsprechender Anteil an den Grundstücken zustand, partizipierten Mieter, welchen erst später die Rechte von Mietgenossen verliehen waren und nicht 30 Jahre zur Amortisation beigetragen hatten. Bis zum Jahre 1881 sind daher sämtlichen Mietgenossen ihre Ansprüche abgekauft worden, und zwar mit der doppelten Summe, auf welche die einzelnen Mietgenossen nach den Büchern der Gesellschaft Anspruch hatten, weil nach einer technischen Abschätzung die Grundstücke innerhalb der 30 Jahre den doppelten Wert ihrer ursprünglichen Kosten erreicht hatten. Nach dem neuen Statut ist die Eigentumserwerbung nur Mietern von Einzelhäusern (Cottages) unter besonderen mit dem Vorstände in jedem einzelnen Falle zu vereinbarenden Bedingungen gestattet. An bloße Mieter werden vom 6. Jahre ab aus dem Reservefonds Mietprämien gleich 10% der im Kontrakt festgesetzten Mieten gezahlt, die sich nach weiteren je 5 Jahren um 10% des Mietzinses steigern.

Bis zum Jahr 1856 hatte die Gesellschaft 242 Wohnungen zum durchschnittlichen Mietpreis von 197 Mark und 29 Werkstätten zu 200 Mark hergestellt. Dieselben verteilen sich auf 24 Häuser, welche bis zu 19 Wohnungen und 7 Werkstätten enthalten. Hierauf ist ihre Bauthätigkeit beschränkt geblieben. Im ganzen sind 1638 Aktien zu 300 Mark ausgegeben, 807 sind wieder amortisiert. Der Reservefonds betrug 1881 circa 488 000 Mark.

Wenn auch die Wirksamkeit der „Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft“ eine relativ geringe war, so ist doch ihr gemeinnütziger Zweck: „aus Nichtbesitzern Besitzer zu machen“ erfüllt. Schon Huber hebt das Verdienst ihrer Gründer hervor, welches sie sich dadurch erworben haben, daß sie zum erstenmal das Prinzip der Besitzerwerbung ausgesprochen und angewendet haben.

Von anderen gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften, welche meistens die Herstellung von Cottages sich zum Ziele setzten, nennen wir die „Aktienbaugesellschaft Alexandrastiftung Berlin“, die gemeinnützigen Baugesellschaften in Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Pforzheim und anderen deutschen Städten, die „Aktien-Baugesellschaft“ in Königsberg, den Nürnberger „Wohnungsverein“. Eine gemeinnützige Gesellschaft in Darmstadt verlegt sich auf den Ankauf vorhandener schlechter Wohnhäuser von Vereinswegen, deren gründliche Reparatur und Verbesserung und deren Wiedervermietung in besonders geordneter Weise. Diese Gesellschaft hat damit ein Vorbild zur Nacheiferung für viele Städte, insbesondere bezüglich der Besserung der Wohnungszustände in älteren Stadtteilen gegeben.

Wir erwähnen endlich noch die Thätigkeit des „Bochumer Vereins“, welcher nicht nur für Arbeiterfamilien durch Herstellung von fast 400 Familienwohnungen gesorgt, sondern auch noch im Jahre 1873 ein Kost- und Logierhaus für 1500 unverheiratete Arbeiter errichtet hat, welches einerseits getrennte, gesunde und billige Schlafstellen, sowie andererseits geräumige, gemeinsame und freundliche Aufenthaltsorte während der Mahlzeit und Freistunden gewähren soll.

4. Aber nicht allein auf die Thätigkeit von Arbeitgebern, von spekulativen und gemeinnützigen Baugesellschaften beschränken sich die Bestrebungen zur Lösung der A.-W.-F., sondern auch die Arbeiter selbst setzten, wenigstens eine große Zahl derselben, ihre Ehre, ihren Stolz darein, selbständig, wenn auch unter Mühsalen und harter Prüfung, ihres Glückes Schmied zu sein.

Es hat sich insbesondere Schulze-Delitzsch ein großes Verdienst erworben, indem er auf die Wirksamkeit der Building Societies in England hingewiesen und nach ihrem Muster Baugenossenschaften¹⁾ in Deutschland errichtet hat.

¹⁾ F. Schneider, Mitteilungen über deutsche Baugenossenschaften 1875.

Die Gründung der ersten genossenschaftlichen Unternehmungen, durch welche sich die arbeitenden Klassen bessere Wohnungen verschaffen und zugleich zu Hauseigentümern machen wollten, fällt in die Mitte der 60er Jahre. In Hamburg vereinigten sich im Jahre 1864 eine Anzahl von Arbeitern und Handwerkern, um mit eignen Mitteln in dieser Richtung thätig zu sein. Von der „Hamburger Häuserbau-Genossenschaft“ sind (mit Unterstützung wohlwollender Kapitalisten) 48 Häuser erbaut worden, welche teilweise auch in das Eigentum der Mitglieder übergegangen sind.

Auf die Thätigkeit der Baugenossenschaften wirkte der Umstand hemmend und lähmend ein, daß ihnen die Rechte der juristischen Person fehlten; sie waren dadurch in einem Hauptpunkte ihrer Wirksamkeit, in dem Verkehre mit Grundeigentum, beschränkt. Diesem Mifsstand hat erst das Genossenschaftsgesetz vom 4. Juli 1868, welches durch das Gesetz vom 19. Mai 1871 ergänzt wird, abgeholfen.

Der Erlaß des Genossenschaftsgesetzes und die enorme Höhe, welche die Mietpreise im Anfang der 70er Jahre erreichten, trugen sehr zur Vermehrung der Genossenschaften bei.

Die deutschen Baugenossenschaften haben sich in der Mehrzahl zu dem Zwecke zusammengesetzt, ihre Mitglieder zu Eigentümern der von ihnen erbauten Wohnungen zu machen, und zwar unter ähnlichen Bedingungen, wie sie bei den „Aktien-Baugesellschaften“ üblich sind. Doch ist auch vielfach die bloße Vermietung vorgenommen worden.

Wie haben nun die Baugenossenschaften ihre Aufgabe erfüllt?

Hierauf ist leider zu erwidern, daß ihre Wirksamkeit auf die Wohnungszustände im allgemeinen bisher von keinem großen praktischen Erfolge gewesen ist. Nur an wenigen Orten Deutschlands haben Baugenossenschaften eine ansehnliche Bauthätigkeit entfaltet.

Die deutschen Baugenossenschaften sind meist unter ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnissen entstanden, was ihrer Entwicklung nicht förderlich war. Die Herstellungskosten der erbauten Wohnungen sind sehr hohe gewesen. Besonders aber hat ihnen die wirtschaftliche Krisis in der Mitte der 70er Jahre geschadet. Da die Miet- und Bodenpreise bedeutend sanken, gingen weder die zur Verzinsung der aufgewendeten Kapitalien erforderlichen Mietbeträge ein, noch konnten die Hauserwerber ihren Verpflichtungen hinsichtlich der Tilgung des Kaufpreises nachkommen und so haben damals viele deutsche

Baugenossenschaften ihre Bauthätigkeit vollständig eingestellt, und nur eine beschränkte Anzahl haben sich erhalten.

„Der Bauverein zu Insterburg,“ Eingetr. Gen., welcher nach seinem Statut den Zweck hat, „gesunde, womöglich mit Garten oder Acker versehene, zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu mäßigem Preise herzustellen und, durch Verkauf oder Vermietung, zunächst an die Genossen zu nützen,“ hat bis zum Jahre 1877 mit einem Kostenaufwand von 385 890 Mark 100 Wohnungen in 14 Häusern hergestellt. Die Höhe der Kosten ebenso wie die Zahl der Wohnungen in jedem einzelnen Hause deutet darauf hin, daß der Verein weniger durch Verkauf, als durch Vermietung die Häuser für die Mitglieder nutzbar machen wollte. Die Mehrzahl der Wohnungen umfaßt je 2 Zimmer, Küche, 1 Dachkammer, manche auch noch Speisekammer, der Preis schwankt von 150—273 Mark, einige Wohnungen haben 3, 5 resp. 6 Zimmer mit Nebengelass und kosten 366—642 Mark jährlich. Hiernach wurde zwar vorzugsweise, aber doch nicht ausschließlich für Arbeiter und unbemittelte kleine Gewerbetreibende gebaut, sondern auch für bemitteltere Mitglieder durch geräumigere Wohnungen gesorgt.

Der 1871 gegründete „Hallesche Wohnungsverein“, welcher in seinem Statut die Beschaffung von Wohnungen durch Miete, Ankauf oder Bau von Häusern und die Überlassung derselben an die Mitglieder zu Miete oder zu Eigentum als Gegenstand des Unternehmens bezeichnet und den Erwerb von Grundbesitz erst für die Zeit vorbehalten hatte, „wenn die Kräfte des Vereins nach der Überzeugung der Generalversammlung dies gestatten,“ hatte bis Ende 1873 schon 60 Häuser zu Kaufpreisen von 2775—12 600 Mark mit den entsprechenden Mietspreisen von 162—738 Mark selbst gebaut. Der Verein hat teils Zwei- und Dreifamilienhäuser für die arbeitenden Klassen, teils Einfamilienhäuser für wohlhabendere Gewerbetreibende, Handwerker u. s. w. hergestellt. Er hat sich, nachdem das von ihm erworbene Grundstück vollständig bebaut und die einzelnen Gebäude alle verkauft waren, vor einigen Jahren aufgelöst.

Den oben beschriebenen Baugenossenschaften in Dänemark ist der im Jahre 1878 in Flensburg gegründete „Arbeiterbauverein“ nachgebildet. Derselbe hatte 1883 schon 517 Mitglieder. Das Mitgliederguthaben, welches durch wöchentliche Einlagen von 40 Pfennig angesammelt war, betrug 37 583 Mark. Der Verein hatte 10 Häuser mit 20 Familienwohnungen hergestellt; 10 andere Häuser sollten folgen.

Der 1873 gegründete „Bremer Bauverein“ hat 21 Häuser für je 1 Familie aus dem Arbeiter- oder Handwerkerstande im Gesamtwert von 72 000 Mark erbaut; 1874 hatten sämtliche Häuser Käufer gefunden.

Die „Bau- und Spargenossenschaft Arbeiterheim“ in München macht sich die Erbauung oder käufliche Erwerbung von Häusern, welche zu Arbeiterwohnungen vorzugsweise geeignet sind, zur Aufgabe, um diese Häuser oder einzelne Abteilungen derselben allmählich in das Eigentum der einzelnen Mitglieder übergehen zu lassen. Sie baute 1872 und 1873 7 Wohnhäuser zu je 3 Etagen mit zusammen 44 Wohnungen, die teils 3 Zimmer, Kammer und Küche, teils 2 Zimmer und Kammer mit oder ohne Küche, teils nur Zimmer und Kammer enthielten. Zu jeder Wohnung gehört auch noch Keller. Die Herstellungskosten dieser 7 Häuser waren 120 225 Mark, die Mietspreise 42—212 Mark für die ein-

zelen Wohnungen. 30 Wohnungen waren von Arbeitern, 12 von Gewerbetreibenden, 2 von öffentlichen Bediensteten bewohnt. Es wird von jedem Mieter vorausgesetzt, daß er sich einen eignen Besitz erwerben will, und deshalb von jedem 2% des Wertes der benutzten Wohnung jährlich als Anzahlung auf ein später von ihm zu erwerbendes Grundstück erhoben. Kann sich das Mitglied durch solche Anzahlungen auch nicht das Eigentum an einem großen dreistöckigen Hause erwerben, so doch an einem Teile eines solchen Hauses oder, wenn die Genossenschaft später vielleicht Einfamilienhäuser baut, das Eigentum an einem solchen kleinen Einfamilienhause. Im April 1874 wurde schon wieder ein neues vierteiliges Haus mit 16 Wohnungen den Mitgliedern übergeben, während zwei andere von gleichem Umfang sogleich nachher in Angriff genommen werden sollten.

Der schon oben (S. 185) genannte, im Jahre 1872 gegründete „Bauverein zu Nevißes“ hatte beim Beginn seiner Thätigkeit mit großen Hindernissen betreffend die Terrainverhältnisse zu kämpfen. 1873 waren indes schon 9 Häuser fertig gebaut und weitere 19 Wohnhäuser in 6 Gruppen begonnen. Gemäß §. 1 seines Statuts baut der Verein für seine Mitglieder nur Wohnungen zum Eigentumserwerb durch langfristige Terminzahlungen, jedoch nicht nur für Arbeiter, sondern auch für die wohlhabenderen Mitglieder, indem für die letztern die bessern und darum höher zu bezahlenden Lagen gewählt sind. Die Herstellungskosten aller 1873 gebauten Wohnhäuser und anderen Immobilien waren 186 085 Mark und der Verkaufspreis der 1873 verkauften Immobilien 47 718 Mark. Die 28 Häuser sind teils als Einfamilien-, teils als Zwei-, Vier- und Sechsfamilienhäuser gebaut, jedoch so, daß jede Familie den von ihr bewohnten Hausteil samt Eingang u. s. w. zur ausschließlichen Verfügung hat und an demselben auch ihr getrenntes Eigentumsrecht erwirbt.

Wie schon die genannten Genossenschaften nicht nur aus Arbeitern, sondern auch aus selbständigen Gewerbetreibenden sich zusammensetzen, so gehen die nachfolgend beschriebenen Baugenossenschaften über die Verhältnisse des Durchschnittsarbeiters hinaus, verdienen aber dennoch Beachtung, da sie zur genossenschaftlichen Bewegung auf dem Gebiet der Wohnungsfrage wesentlich beigetragen haben.

Der im Jahre 1876 als Genossenschaft eingetragene „Stuttgarter Wohnhausbauverein“, welcher bei seiner Gründung nur 7 Mitglieder zählte, unternahm die Errichtung einer einfachen Hausreihe, wovon 7 Teile vom Verein, 2 Teile im Anschluß an das Programm des Vereins von einem Privaten erbaut wurden. Die Kosten des Baues für den Verein betragen circa 182 000 Mark; 89 000 Mark brachten die Genossenschaften aus eignen Mitteln auf und ein Anlehen von 95 000 Mark wurde auf sie nach Verhältnis ihrer Schuldkheiten zur Verzinsung und Tilgung repartiert. Die Erwartungen, welche an das Unternehmen geknüpft wurden, haben sich vollständig erfüllt.

Die „Gothaer Häuserbau-Gesellschaft“, eingestr. Genossenschaft, hat in den Jahren 1874—76 14 Häuser gebaut, welche zusammen auf 227 727 Mark (das teuerste auf 30 427 Mark, das billigste auf 9179 Mark) zu stehen kamen

und worauf von den Mitgliedern Ende 1876 52 228 Mark angezahlt waren. Später sind 2 Häuser durch Verkauf aus dem Besitz der Gesellschaft ausgeschieden, so daß der letzteren noch 12 Häuser gehören, welche mit dem Herstellungspreise von zusammen 180 652 Mark zu Buche stehen. Getilgt waren von dieser Summe am Schlusse des Jahres 1883 durch Abzahlungen der Genossen 86 511 Mark. Bis Ende 1896 ist auch dieser Rest nach den Statuten abzutragen, worauf dann die Genossenschaft aufgelöst werden wird.

Wie verhängnisvoll die Beteiligung an einer Baugenossenschaft mit gesetzlicher Solidarhaft der Mitglieder werden kann, wenn die Zeitverhältnisse ungünstige sind und zugleich die nötige Vorsicht bei der Verwaltung fehlt, zeigt das Beispiel der „Baugenossenschaft zu Pforzheim.“

Mit dem Zwecke, der zu Anfang der 70er Jahre besonders fühlbaren Wohnungsnot entgegenzutreten, wurde im Jahre 1872 von circa 200 meist dem Arbeiterstande angehörigen Personen die „Baugenossenschaft zu Pforzheim“ gegründet. Jedes Mitglied zahlte monatlich einen Beitrag von 3,40 Mark (3 fl.). Es wurden ferner Kapitalien aufgenommen und von 1872—75 42 Wohnhäuser im Kaufwerte von 8800 bis zu 24 000 Mark erbaut. Der Gesamtaufwand betrug circa 500 000 Mark. Die Häuser wurden fast zum Herstellungspreis abgegeben und sollten die Käufer ein Fünftel des Preises anzahlen. Als im Jahre 1875 in der Bijouteriefabrikation eine Absatzstockung eintrat, von welcher ganz Pforzheim in Mitleidenschaft gezogen wurde, begann der Verfall. Verschiedene Hausbesitzer konnten ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen. Schon von 1876 an war es nicht mehr möglich, den Mitgliedern für ihr eingezahltes Guthaben, dessen Maximalhöhe 600 Mark betrug, eine Dividende zu zahlen. In den nächstfolgenden Jahren mußte sogar zur Deckung der Zinsen der aufgenommenen Kapitalien eine Kopfsteuer im Betrage von 253 Mark erhoben werden. Der Wert der Liegenschaften war auf weniger als die Hälfte des Ankaufspreises gesunken. 1879 wurde der Beschluß gefaßt, die Häuser, welche inzwischen sämtlich an die Genossenschaft zurückgefallen waren, zu verkaufen. Um Schleuderpreise zu vermeiden, bildete sich aus circa 100 Mitgliedern eine Aktiengesellschaft, welche die 42 Häuser um den Preis von 200 000 Mark übernahm. Da indessen der Ankauf 500 000 Mark betragen hatte und nur circa 125 000 Mark abgezahlt waren, so blieb ein Defizit von 175 000 Mark, zu dessen Deckung durch Umlage auf die einzelnen Genossenschafter 699 Mark pro Kopf erhoben wurden. Von dieser Umlage gingen im Laufe des Jahres 1881 circa 70 000 Mark ein. Von da ab stockten wieder die Zahlungen. Inzwischen hatten auch 137 Mitglieder ihren Austritt angezeigt, so daß schliesslich nichts anderes übrig blieb, als entweder den Konkurs zu erklären, um die Haftpflicht der Ausgetretenen zu unterbrechen, oder sämtliche Genossenschafter zu einer freiwilligen Zahlung zu bewegen. Dieses letztere gelang einem neuen Vorstand in Verbindung mit einer Kommission. Um manchen Gesellschaftern die Zahlungen zu erleichtern, hat man Wechsel gewährt, deren letzter mit Ablauf des Jahres 1884 fällig wurde. Der Gesamtverlust der Genossenschaft beläuft sich auf circa 318 000 Mark, ohne die Verluste, welche die einzelnen Hauskäufer durch Einbuße ihrer Anzahlungen erlitten haben, die sich auf circa 45 000 Mark belaufen. Ein Mitglied, welches sich mit 500 Mark be-

teiligt hatte, verlor im ganzen 2250 Mark, ohne Hausbesitzer zu sein. Der Vermeidung des gerichtlichen Konkurses ist es zu danken, daß circa 130 Familien nicht vollständig ruiniert worden sind. (Reichardt a. a. O. S. 65.)

Mit Notwendigkeit drängt sich uns die Frage auf: Wie kommt es, daß die Leistungen der Genossenschaften in Deutschland so geringfügig sind gegenüber den großen Erfolgen, die in England von den Building Societies erzielt wurden?

Die Gründe dieser Erscheinung liegen einmal darin, daß wie die Engländer überhaupt so auch die arbeitenden Klassen viel mehr von dem wirtschaftlichen spekulativen Sinn durchdrungen sind als die Arbeiterbevölkerung des Festlandes. In England ist das „Hilf dir selber“ viel mehr entwickelt als z. B. in Deutschland und Frankreich; man kann sagen, daß in England jeder dritte bis vierte Mann versichert ist, während in Deutschland erst auf 17, in Frankreich auf 27 ein Versicherter kommt. Dementsprechend ist auch das Genossenschaftswesen in England zu einer viel höheren Entfaltung und Blüte gelangt und die Versuche, durch genossenschaftliche Vereinigungen die Wohnungsverhältnisse zu bessern, sind zahlreicher und erfolgreicher gewesen als die Bestrebungen der gleichen Art in Deutschland.

Sodann ist die Sitte, ein Haus allein zu bewohnen, dem Engländer fast angeboren. Die Erwerbung eines Grundbesitzes ist ihm gleichsam ein natürliches Bedürfnis, und es ist deshalb erklärlich, daß ein solches Moment der Gründung der Genossenschaften nur förderlich sein konnte. Anders bei uns, die wir mehr an das Wohnen in Miethäusern gewöhnt sind. Ein Wohnen, wobei eine Familie ein schmales Haus vom Keller bis zum Dach allein bewohnt, läuft deutschen Gewohnheiten vielfach zuwider.

Um die Leistungen der deutschen Genossenschaften gerecht zu beurteilen, ist auch noch zu berücksichtigen, daß sie ihre Sitze fast immer an Orten gehabt haben, wo sie zu großer Entfaltung nicht hinreichende Gelegenheit hatten.

Aus der bisherigen Darstellung ergibt sich, daß manches zur Besserung der Wohnverhältnisse der arbeitenden Klassen geschehen ist, aber nur vereinzelt und überhaupt nicht in genügender Weise.

Das Übel wurde oft nur einigermaßen gemildert und trat dann nicht mehr in so schroffer Weise zu Tage, das Übel hörte auf für die große Zahl derjenigen, welche nicht daran beteiligt sind, einen

gefährlichen Charakter zu haben, und mehr und mehr drang dann wieder die Ansicht durch, daß derartige Notstände unabänderlich mit dem wirtschaftlichen Leben verbunden und vorübergehender Natur seien.

Neuerdings aber, wo man angefangen hat eingehender mit den sozialen Zuständen sich zu beschäftigen, insbesondere den Lebensverhältnissen der arbeitenden Klassen nachzuforschen, die Ursachen der gefundenen Übelstände zu ergründen und über die Mittel der Heilung nachzudenken, ist man immer fester zur Überzeugung gekommen, daß auch in Zeiten wirtschaftlicher Ruhe fast überall und besonders in den größeren Städten eine Wohnungsnot der „kleinen Leute“ besteht. Um dieser Wohnungsnot abzuweichen, sind von den verschiedensten Seiten Vorschläge gemacht worden.

IV. Die Reformvorschläge.

Schon aus der Verschiedenheit und Mannigfaltigkeit der Vorschläge, welche zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage gemacht worden sind, geht hervor, daß es ein Universalmittel zur Abhilfe der Wohnungsnot nicht geben kann. Die Wohnungsfrage ist ein Teil der großen sozialen Frage. Die Besserung der Wohnungsverhältnisse ist wie jeder Teil des sozialen Fortschritts bedingt durch die allgemeine Hebung der Lage der unbemittelten Klassen und wirkt auf diese wieder zurück.

Wie in der fortschreitenden sozialen Entwicklung alle Teile, die von einer Frage direkt betroffenen und die nicht betroffenen, der einzelne und die Gesamtheit, der Staat und die Kirche mitzuwirken haben, so auch in der Arbeiterwohnungsfrage. An der Lösung dieser vielleicht wichtigsten sozialen Frage muß jeder an seinem Teile und nach der Befähigung, die ihm seine Mittel und Umstände gewähren, arbeiten.

Vor allem darf auch der richtige Zeitpunkt des Eingreifens nicht versäumt werden, damit nicht die Krankheit eine unheilbare wird. „Eine wirklich unheilbare Wohnungsnot kann das ganze Volksleben vergiften; namentlich gehört sie zu den Hauptbrutstätten sozialistischer Irrtümer“ (Roscher). „Auf keinem Gebiet ist es aber gefährlicher, den richtigen Zeitpunkt der Abhilfe zu vergessen, als auf dem der Wohnungsfrage; nirgendwo ist es schwieriger, einge-

wurzelte schlechte Gewohnheiten zu überwinden, nirgendwo kostspieliger, bestehenden Übelständen zu begegnen, als im Bauwesen und in der Benutzung der Wohnungen“ (Miquel).

Die wichtigste Frage ist zunächst die: Wer kann, wer soll helfen?

1. Der Standpunkt der verschiedenen sozialpolitischen Richtungen zur Reform im allgemeinen.

Die Vertreter der individualistischen Richtung fordern nur Selbsthilfe, die Verteidiger der sozialistischen Ideen nur Staatshilfe und eine dritte vermittelnde Richtung, die sozial-reformatorische, Staatshilfe, Kommunalhilfe und Selbsthilfe.

Als im Anfang der 70er Jahre die Wohnungsnot besonders heftig auftrat, namentlich in den größeren Städten wie Berlin u. a., stand sie fast ununterbrochen auf der Tagesordnung der Bezirks-, Orts-, Gewerk- und sozialdemokratischen Vereine und Versammlungen. In einer von der Berliner Sozialdemokratie am 24. September 1871 einberufenen Volksversammlung wurde folgende Resolution gefaßt:

„Die Versammlung erklärt die Wohnungsnot und Steigerung der Mieten in großen Städten als Folge der heutigen sozialen Zustände, welche es den Grundbesitzern ermöglichen, durch die Bodenrente das arbeitende Volk auszubeuten und nicht der Bedürfnisse des Volkes, sondern schwindelhafter Spekulation halber den Wohnungsbau zu betreiben.

Die Versammlung erklärt daher, daß nur durch den sozialdemokratischen Staat, wo aller Grund und Boden Gemeingut ist und den Bedürfnissen des Volkes gemäß Arbeiter-Produktivgenossenschaften die Wohnungen herstellen, aber nicht durch Palliativmittel der heutigen Wohnungsnot und den grobsartigen Krankheiten, welche sie im Gefolge hat, ein Ende gemacht werden kann.

Im Hinblick auf die gegenwärtige Wohnungsnot in Berlin erklärt die Versammlung es für eine Beleidigung des Volkes von Berlin, wenn sich die Behörden unterstehen sollten, den unverschuldet obdachlos werdenden Arbeiterfamilien statt einer menschenwürdigen provisorischen Unterkunft das Arbeitshaus anzuweisen. — Die Versammlung tadelt sodann aufs schärfste die Fahrlässigkeit der städtischen Behörden und der Gesundheitspolizei, welche bisher noch nichts gethan haben, um pflichtgemäß den ansteckenden Krankheiten dadurch vorzubeugen, daß die Hausbesitzer angehalten werden, ihre oft Pesthöhlen gleichenden Räume in einen der Gesundheit zuträglichen Stand zu versetzen.“

In einer am 8. Juni 1872 abgehaltenen Volksversammlung in Berlin, in welcher die Mitglieder des allgemeinen deutschen Arbeitervereins die Majorität bildeten und ihr Präsident

Hasenclever den Vorsitz führte, berichtete der Stadtverordnete May über eine beim Reichstage einzubringende Petition, in welcher folgende Anträge gestellt werden sollten:

„1. Jede Kommune ist im Wege der Gesetzgebung zu verpflichten, ihre Angehörigen ausreichend mit Wohnungen zu versorgen und zwar, wenn irgend möglich, nach dem System der Einzelwohnungen.

2. Jede Kommune ist zu ermächtigen, die innerhalb ihres Territoriums belegenen unbebauten Grundstücke — gleichviel ob kommunal oder fiskal oder im Privatbesitz befindlich — soweit dieselben für Wohnungszwecke oder für öffentliche Bauten als Schulhäuser etc. gebraucht werden, nach dem natürlichen und örtlichen Ertragswert zu expropriieren und das Expropriationsrecht zum Zweck der Anlegung neuer Wohnhäuser oder sonstiger gemeinnütziger Bauten — je nach Bedürfnis — auch über die Grenzen ihres zeitigen Territoriums hinaus anzuwenden.

3. Die hierzu nötigen Barmittel hat der Staat zu beschaffen, und zwar in Form von Papiergeld nach Art der Darlehnskassenscheine, wie solche beim ostpreussischen Notstande zur Anwendung kamen.

4. Dieses Papiergeld ist auf die bezüglichen Grundstücke und Baulichkeiten zu fundieren. Jeder Kommune werden für die entsprechenden Bauzwecke hiervon die nötigen Mittel überwiesen, und zwar in Form einer unverzinslichen Anleihe unter der Bedingung der Amortisation in einem Zeitraum, welcher die allmähliche Rückzahlung möglichst leicht macht.

5. Jede Kommune soll ermächtigt sein, folgende Bedingungen zu stellen: Wer auf eine Wohnung oder ein Wohnhaus nebst Zubehör Anspruch macht, hat: a) hierfür alljährlich eine entsprechende Mietsprämie zu zahlen; b) er muß die betreffende Wohnung oder das Grundstück selbst bewohnen.

6. Die Kommunen bleiben Besitzer der Baustellen und der Gebäude; sie dürfen jedoch niemand die Benutzung derselben entziehen oder auch nur verkümmern, wenn die an den Nießbrauch geknüpften gesetzlichen Bedingungen erfüllt werden.

Als Übergangsbestimmung bezeichnen wir:

7. Jede Kommune ist verpflichtet, für ihre obdachlosen Angehörigen bis zur schnellsten Herstellung geeigneter Wohnräume ein provisorisches Unterkommen zu beschaffen.“

Diese Anträge, wie überhaupt die Absicht, an den Reichstag eine Petition zu richten, wurden in der Versammlung lebhaft bekämpft. Die Anträge wurden abgelehnt und dagegen folgende Resolution gefaßt:

„Die Volksversammlung erklärt: Die von den Einberufern derselben unterbreiteten Vorschläge zur angeblichen Abhilfe der Wohnungsnot sind reaktionär, denn sie bezwecken nicht nur das Volk von Berlin zu verleiten, sich an den Reichstag mit Bittschriften zu wenden, obschon dessen reaktionäre Zusammensetzung genügend bekannt ist, sondern es wird auch ein Almosen vom heutigen Staat und den aus dem Dreiklassen-Wahlssystem zusammengesetzten städtischen Behörden erbeten. Die Versammlung verwirft daher entschieden all dies reak-

tionäre Gebaren, was nur dazu führen würde, den Arbeitern neue Ochsenkopf-Lokale¹⁾ zu öffnen. Dagegen fordert die Versammlung alle Arbeiter Berlins auf, dem allgemeinen deutschen Arbeiterverein beizutreten, damit durch diesen auf dem Wege der Freiheit die Arbeiterfrage und mit ihr selbstverständlich zugleich die Wohnungsfrage gelöst werde.“

Damit stellte sich diese Versammlung auf den gleichen Standpunkt wie die vorerwähnte vom Jahre 1871.

Wesentlich anders lauten die Vorschläge der individualistischen Richtung. Der „volkswirtschaftliche Kongress“, welcher von den Vertretern der deutschen Freihandelspartei gebildet wurde, hat sich wiederholt mit der Wohnungsfrage beschäftigt. Aus der vom VII. Kongress zum Studium des Problems eingesetzten Kommission ging die schätzbare Schrift hervor „die Wohnungsfrage mit besonderer Rücksicht auf die arbeitenden Klassen, in Verbindung mit der ständigen Deputation des Kongresses deutscher Volkswirte herausgegeben vom Zentralverein in Preußen für das Wohl der arbeitenden Klassen, Berlin 1865.“ Mitarbeiter waren V. A. Huber, H. Senftleben, Architekt R. Klette, die Baumeister Ende und Böckmann, Redakteur Brämer und Kreisrichter a. D. Ludolf Parisius.

Auf Grund dieser Schrift kam die Wohnungsfrage namentlich der Arbeiter und „kleinen Leute“ auf dem Kongress in Nürnberg im Jahre 1865 zur Verhandlung. Besonders eingehend wurden die Baugenossenschaften erörtert. Interessant ist, daß auf diesem Kongresse auch Ansichten sich kundgaben, welche durchaus nicht mit der Losung der Freihändler „laissez faire, laissez aller“ harmonierten. So äußerte sich Architekt Klette: „Die Wohnungsnot ist nicht so sehr durch zu wenig zahlreiche Bauten, als vielmehr durch das einseitige Vorgehen und rücksichtslose Treiben der Spekulation hervorgerufen, der sich leider die Bautechnik um des Geldgewinnes willen angeschlossen hat. . . Das Wohnhaus ist zu einer Ware geworden, deren Eigentümer es nicht auf ruhigen Besitz, sondern auf möglichst schnellen und gewinnreichen Umsatz abgesehen hat. . . Die Gewinnsucht drängt dahin, auf recht niedrige Herstellungskosten zu sehen, und so sind jene Mißgeburten von Mietshäusern in unsern großen Städten entstanden, mit ihren dünnen Wänden, die weder vor Hitze noch vor Kälte schützen. Die Spekulation, der es besonders auf möglichst raschen Verkauf des gebauten Hauses ankam, schraubt,

¹⁾ Ochsenkopf ist die Bezeichnung für das städtische Armenarbeitshaus in Berlin.

um hohe Verkaufspreise zu erzielen, zugleich die Mietpreise ungewöhnlich in die Höhe, so daß bei aller Unbequemlichkeit und Ungemütlichkeit auch nicht einmal billige Wohnungen zu haben sind.“

Freilich wurde diese im Sinne der Manchesterleute ketzerische Ansicht sehr bekämpft und die Selbsthilfe als einziges Mittel zur Besserung empfohlen. Die Resolutionen des Kongresses, wie sie aus den gestellten Anträgen hervorgingen, lauten folgendermaßen:

„1. Es ist dahin zu streben, daß die dem Bau billiger Wohnungen in Deutschland noch entgegenstehenden Hindernisse durch vollständige Freigebung des Baugewerbes und Revision der baupolizeilichen Ordnungen beseitigt werden.

2. Den Wohnungsvereinen und Baugesellschaften ist zu empfehlen, daß sie sich auf rein geschäftlichen Betrieb beschränken, mithin Wohlthätigkeit und Unterstützung zugleich ausschließen.

3. Für die auf dem Prinzip der Selbsthilfe beruhenden Baugenossenschaften empfiehlt es sich vorzugsweise, kleine Häuser zu bauen und sie ihren Mitgliedern gegen terminweise abzutragendes Kaufgeld zu ausschließlichen Eigentum zu überlassen.

4. Die bestehende Kommission für die Wohnungsfrage setzt ihre Thätigkeit bis zum nächsten Kongress fort, und zwar mit der Maßgabe, daß sie unter Leitung der ständigen Deputation des Kongresses verbleibt und sich durch Kooptierung namentlich von Bautechnikern ergänzt.“

Auf dem Kongress zu Hamburg im Jahre 1867 wurde folgende Resolution gefaßt:

„Die Wohnungsfrage in den Städten kann nur gelöst werden, wenn es gelingt, die Herstellung der Bauten, namentlich auch die kleineren und billigeren Wohnungen unter Berücksichtigung der notwendigen, abseits des Staats festzustellenden Sanitätsbedingungen, nach Maßgabe des Bedürfnisses, durch die Privatspekulation zu beschaffen. Die einschlagenden Bestrebungen der Privaten, der Gesellschaften und Behörden sollen dies Ziel im Auge haben und nur den Übergang thunlichst erleichtern.“

Es haben zwar einige hervorragende Mitglieder des Kongresses ihre Ansichten in Beziehung auf die Mittel zur Abhilfe der Wohnungsnot geändert, so Faucher; aber die Freihandelspartei an sich verlangt die Reform der Arbeiterwohnungsverhältnisse immer noch von der Selbsthilfe.

Es ist einleuchtend, daß die Verwirklichung der Ideen der gemäßigten Sozialdemokratie, wonach der Staat die Verpflichtung habe, seine Angehörigen ausreichend mit Wohnungen zu versorgen und die hierzu nötigen Mittel durch Emission von Papiergeld zu beschaffen, welches auf die Grundstücke und Baulichkeiten zu fundieren wäre, nur von solchen gefordert werden kann, welche einer kommunistischen Staatsanschauung huldigen.

Aber auch die Anhänger des „laissez faire und laissez aller“ geraten mit sich selbst in Widerspruch, wenn sie einerseits jede Art von Monopolen bekämpfen und anderseits den Baustellen- und Häuserwucher, welcher doch die Folge des Baustellenmonopols ist, als einziges Mittel zur Abhilfe der Wohnungsnot verteidigen und als etwas sehr Zweckmäßiges hinstellen. Gerade einer der radikalsten Freihändler, Faucher, hat gleichfalls den monopolartigen Charakter, insbesondere des städtischen Grund- und Gebäudeeigentums erkannt und aufs schärfste bekämpft. Er sagt: „Soll gegenüber dem Monopol des Bodenpreises auf dem Terrain großer Städte, das alle Wertserhöhungen des Bodens durch Stadtanlagen und die ganze Kulturarbeit der Gemeinde genießt, das den größten Teil des Bauunternehmergewinns, einen ungebührlichen Teil des Einkommens der Steuerzahler ohne jegliche Gegenleistung verschlingt, soll diesem Monopol gegenüber die Expropriation des Grund und Bodens nicht ebenso gerechtfertigt sein, wie die Expropriation beim Bergbau, bei allen Arten von Strafsenanlagen, die dem öffentlichen Nutzen wesentlich dienen?“

Hören wir noch eine Stimme aus der Mitte der Arbeiter, nämlich die von den deutschen Gewerkvereinen gemeinschaftlich mit dem Berliner Ortsverein in einer Versammlung am 26. September 1871 gemachten Vorschläge resp. Forderungen, welche von Max Hirsch in folgender Weise formuliert wurden:

Es wird verlangt von den arbeitenden Klassen selbst:

Schätzung einer gesunden anständigen Wohnung als eines der höchsten Güter für sie und Gründung von Baugenossenschaften zur Erwerbung eigener Häuser; von den Arbeitgebern, insbesondere den großen Fabrikbesitzern und Aktiengesellschaften:

Einführung einer kürzeren Arbeitszeit mit längerer Mittagspause, um das entfernte Wohnen zu ermöglichen,

Unterstützung der Baugenossenschaften durch Darlehen auf lange Fristen und Beschaffung billiger Bauplätze,

eventuell Errichtung von gesunden Arbeiterwohnungen;

von der Kommune und dem Staat:

die sorgsamsten und energischsten Vorkehrungen für die Gesundheit der Wohnstätten auch der ärmeren Klassen. Zu diesem Zweck Einsetzung unparteiischer Gesundheitskommissionen mit Exekutivgewalt,

Beseitigung derjenigen Baupolizeivorschriften, welche die Errichtung kleiner Häuser erschweren und verteuern, und gänzliche Reform des Hypothekenwesens, wesentliche Verminderung der kolossalen Stempelabgaben bei Übertragung von Immobilien und progressive Abstufung der Miets- und Gebäudesteuer.

Begünstigung von Baugenossenschaften und von Unternehmungen zur Er-

richtung mittlerer und kleiner Wohnungen durch Erbverpachtung öffentlicher Ländereien und Gewährung von Hypothekarkredit.

Es ist also die Staatshilfe, die Kommunalhilfe und die Selbsthilfe, deren Wirksamkeit gegen die Wohnungsnot wir zunächst zu betrachten haben.

2. Die Staatshilfe.

Der Staat kann in doppelter Weise zur Reform der Arbeiterwohnungsfrage beitragen, in seiner Eigenschaft als Gesetzgeber und in seiner Stellung als Dienstherr und Arbeitgeber.

1. Die Wohnungsgesetzgebung.

Um eine allgemeine und durchgreifende Besserung in den Wohnungszuständen der arbeitenden Klassen herbeizuführen, ist eine Mitwirkung der Staatsgewalt absolut notwendig. Der Staat hat die Pflicht und ist allein im stande, dafür zu sorgen, daß nicht Wohnungen benutzt werden, in denen die Gesundheit, das Familienleben und die Sittlichkeit der Arbeiter gefährdet werden. Das zu verhindern genügen bau- und sanitätpolizeiliche Verordnungen nicht, es bedarf einer besonderen Gesetzgebung. Eine rationelle Wohnungsgesetzgebung, ist noch eine Zukunftsaufgabe der Kulturstaaten. Es besteht zwar eine Wohnungsgesetzgebung in England und Frankreich, es kann aber, wie wir oben gesehen, weder die englische noch die französische als eine genügende erachtet werden. So redlich auch ihre Absicht war, so scheiterten sie doch an der Unthätigkeit der mit ihrer Ausführung betrauten Organe.

Eine rationelle Wohnungsgesetzgebung gehört zu den schwierigsten Aufgaben der Sozialpolitik. Die Durchführung einer solchen Schutzgesetzgebung wird wegen der kaum zu umgehenden Einschränkung der bisherigen Bau- und Vermietungsfreiheit eine Verringerung der Zahl der Wohnungen (insbesondere der kleinen) zur Folge haben. Die Gesetzgebung wird daher nur mit großer Vorsicht von Stufe zu Stufe vorgehen dürfen, um auf diese Weise die bedeutenden Hindernisse, welche sich ihr entgegenstellen, besser überwinden zu können.

Was das Gesetz über das ungesunde Wohnen im einzelnen betrifft, so folgen wir dem Programm, wie es Oberbürgermeister

Dr. Miquel und andere in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik (XXX. Band) aufgestellt haben.¹⁾

Das Gesetz, nach seiner Ansicht am besten ein Reichsgesetz, sollte dem Inhalte nach in zwei Hauptteile zerfallen: in einen öffentlich-rechtlichen und in einen zivil-rechtlichen.

1. Der öffentlich-rechtliche Teil der Wohnungsgesetzgebung.

Im öffentlich-rechtlichen Teil soll das Gesetz vor allem den bestimmten Grundsatz an die Spitze stellen:

1. daß die einzelnen Gebäudeteile nur zu solchen Zwecken verwendet werden dürfen, für welche nach den betreffenden Bauordnungen dieselben baupolizeilich genehmigt sind. Diese Vorschrift würde einem wesentlichen Mangel abhelfen und wenigstens für alle Neu- und Umbauten eine bessere, den sanitären Anforderungen genügende Benutzung sichern. Daß Gebäude, welche durch ihre Lage, ihre Bauart oder bauliche Beschaffenheit gesundheitschädlich sind, zu Wohnungszwecken verwendet werden, muß verboten werden können und ein gleiches Einschreiten bei einzelnen Lokalen oder Gebäudeteilen zulässig sein. Durch ein wohlgeordnetes Verfahren, wozu namentlich die Einsetzung von Sanitätskommissionen und Wohnungsinspektoren gehört, müßte für die energische Handhabung solcher Vorschriften Garantie gegeben werden. Ausdrücklich wurde dabei betont, daß die Inspektionsorgane, insbesondere die höheren, nicht kommunale sein dürfen. Ein Anspruch auf Entschädigung wäre in den betreffenden Fällen dem Eigentümer wohl nicht zuzusprechen.

2. Von der größten praktischen Bedeutung aber sind Bestimmungen gegenüber der Überfüllung von Wohnungen. Hier liegt der Kern der Übelstände und hier muß das Gesetz besonders wirksam eingreifen. Recht und Pflicht des Staates, gegen solche Mißstände, wie sie aus der Überfüllung der Wohnungen resultieren, mit allen ihm zu Gebote stehenden Mitteln einzuschreiten, lassen sich dadurch begründen, daß derartige Zustände nicht bloß für die nächst Betroffenen entsittlichend und gesundheitswidrig, sondern auch wegen der Möglichkeit der Erzeugung von Epidemien für das Gemeinwohl in höchstem Grade gefährlich sind. Die von mehreren (s. oben S. 115) preussischen Regierungsbezirken erlassenen und in ähnlicher Weise in England, Frankreich, Belgien bestehenden Vorschriften über den

¹⁾ Miquel hat sein Programm im Januar 1888 auch dem Reichstage vorgelegt.

Minimalluftraum, welcher jedem Bewohner einer Herberge oder eines gewerblichen Miethauses für Schläfer zukommen muß, weisen den Weg, der hier zu verfolgen ist. Um zunächst nur die schlimmsten Mißstände zu beseitigen, soll im ersten Anlauf das Maß nicht zu hoch gegriffen werden. Daneben wäre allerdings durch das Gesetz den Gemeinden, jedenfalls den größeren Städten, das Recht einzuräumen, durch Ortsstatut bis auf eine gewisse Grenze weiter zu gehen, sei es allgemein, sei es durch Aufstellung von Hausordnungen für größere Miethäuser. Freilich kann die Durchführung solcher Maßregeln nur nach und nach in den vom Gesetz gegebenen Fristen erfolgen. Als Mindestwohnraum für jeden Erwachsenen ist 10 cbm, für jedes Kind 5 cbm Luftraum vorgeschlagen worden. Am dringlichsten ist die Festsetzung eines Mindestwohnraums natürlich für diejenigen Orte (Großstädte), in welchen die Zusammendrängung der Einwohner schon einen höhern Grad erreicht hat, und daselbst wiederum für diejenigen Gebäude, welche am stärksten belegt sind, z. B. für alle Wohnhäuser mit mehr als 2 Etagen, oder für jedes Wohngebäude, in welchem mehr als 20 Menschen wohnen, oder für alle Wohnhäuser, welche mindestens 3 Familien zur Wohnung dienen. Für jedes Grundstück, in welchem 3 oder mehr Familien wohnen, oder regelmäßig mehr als 5 nicht zu den Familiengenossen gehörige Personen (z. B. als Aftermieter, Dienstboten, Arbeiter) Wohnung oder Schlafstelle finden, sollten folgende Vorschriften Anwendung finden:

In der einzelnen Wohnung muß auf jeden Bewohner mindestens 10 (resp. 5) cbm Wohnraum jederzeit nachgewiesen werden können. Als Wohnraum kommen hierbei nur Räume in Betracht, welche die bauordnungsmäßige (oder mindestens 2,5 m) lichte Höhe haben und durch Fenster unmittelbar von außen beleuchtet werden. Küchen, Vorsäle, Treppen, Keller- und Bodenräume, sowie Räume, welche vorwiegend als Arbeitswerkstätten für nicht mit in dem betreffenden Logis wohnende Personen benutzt werden, bleiben bei Bemessung des Mindestwohnraums außer Betracht.

Zur Durchführung der Vorschrift des Mindestwohnraums empfiehlt es sich, eine Reihe von Überwachungsbezirken zu bilden, innerhalb deren die ständige Aufsichtsführung den Wohnungsinspektoren oder andern amtlichen Organen (im letzteren Fall am besten wohl den Armenpflegern) aufgetragen würde. Außerdem wären von Zeit zu Zeit durch die städtischen Berufsbeamten (Polizeibeamte, je nach Umständen unter Oberleitung der Stadtärzte, Bezirksärzte) besondere Kontrollvisitationen vorzunehmen, welchen sämtliche unter

die vorgeschlagenen Vorschriften fallende Wohnungen, natürlich ohne vorherige Ankündigung, etwa jährlich oder alle 2 Jahre, in Fällen besonderer Art auch öfters zu unterziehen wären. Verwandte Einrichtungen bestehen ja nicht bloß hinsichtlich der Feuersicherheit der Gebäude in vielen deutschen Ländern, sondern bereits speziell bezüglich des Gesundheitswesens in Württemberg, wo durch Ministerialverfügung vom 20. Oktober 1875, die ärztlichen Visitationen der Gemeinden in Absicht auf die Gesundheit betreffend, alle 6 Jahre kommissarische Visitationen vorgesehen sind, welche sich auf alle Anlässe zur Gefährdung der Gesundheit der Gemeindebewohner zu erstrecken haben.

Natürlich müßte den Bestimmungen wegen des Mindestwohnraums noch der erforderliche Nachdruck durch Androhung von Geld- und Haftstrafen für Zuwiderhandlungsfälle verliehen werden.

Um die Schwierigkeiten des Übergangs zeitlich zu verteilen und dadurch zu vermindern, wurde als zweckmäßig vorgeschlagen, das Gesetz von einer bestimmten Frist von etwa 3 Jahren an auf alle frei werdenden und unvermieteten Wohnungen in Wirksamkeit zu setzen und erst beim Ablauf einer weiteren Frist von etwa 2 Jahren dasselbe zur vollen Durchführung zu bringen.

Sobald einmal alle Wohnungen über das gesetzliche Maß hinaus nicht mehr bewohnt sind, ist ein Weitereindringen in die bis zur gesetzlichen Grenze bewohnten Häuser oder Wohnungen nicht mehr möglich. Die sich mehrende Bevölkerung wird Unterkunft in älteren, noch nicht bis zur gesetzlichen Grenze bewohnten Lokalitäten oder in neu hergestellten Wohnhäusern suchen müssen. Es wird die stetig wachsende Nachfrage nach letzteren die Spekulation in der Herstellung kleiner Wohnungen erheblich erleichtern. Die Unmöglichkeit einer ungehörigen Ausnutzung der vorhandenen Wohnhäuser wird den Bau von neuen anregen und den Preis aller ermäßigen, andererseits wird aber auch das massenhafte, plötzliche Eindringen von der einen Gemeinde in die andere, insbesondere vom platten Land in die Stadt erschwert werden. Indirekt würden auch die Arbeitgeber veranlaßt, mehr als bisher für angemessene Wohnungen ihrer Arbeiter zu sorgen. Das Vorhandensein des nötigen Aufsichtspersonals vorausgesetzt, scheint nach unserer Ansicht nur folgende Schwierigkeit zu bestehen: Wie soll es gehalten werden in den Fällen, wenn eine Familie eine Wohnung mit der höchsten zulässigen Zahl von Köpfen belegt hat und nun die Familie durch Geburten oder durch Aufnahme beschäftigungsloser, kranker oder aus sonstigen

Ursachen in die Heimat zurückkehrender Familienglieder vermehrt wird? Ist es möglich, diese Familien zu zwingen, nunmehr die vielleicht seit langem bewohnten Räume zu verlassen und mit großen Opfern (Umzugskosten, höherer Mietpreis) eine zwar dem Rauminhalt nach größere, der Umgebung nach aber möglicherweise ungünstigere Wohnung aufzusuchen?

Wir möchten auch noch das bemerken, daß durch den geforderten Mindestwohnraum von 10 bzw. 5 cbm nur die größten Auswüchse der jetzigen Zustände beseitigt würden. Selbst wenn man einen Raum von 10 cbm für Erwachsene, von 5 cbm für Kinder unter 10 Jahren im Gesetz als Mindestluftraum verlangt, so ist das noch sehr wenig. Ein mittelgroßes Zimmer von 5 m Länge, 5 m Breite und 3 m Höhe hat schon 75 cbm. In diesem Zimmer könnte also nach dem Gesetz eine Familie von 10—11 Personen wohnen, nämlich die beiden Eltern, 2 Kinder über 10 Jahre, 6—7 Kinder unter 10 Jahren. Gerade deshalb dünkt uns eine Bestimmung absolut notwendig, welche anordnet, daß für Kinder von einem bestimmten Alter an ein von dem Schlafrum der Eltern geschiedener und für die Kinder verschiedenen Geschlechts verschiedener Schlafrum vorhanden sein muß. Ferner sollten noch folgende ergänzende Bestimmungen hinzutreten:

Aftervermietungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn für jede einzeln lebende Person ein heizbares Zimmer und für jede Familie, mag es die des Mieters oder Vermieters sein, ein heizbares Zimmer und ein Schlafzimmer oder eine Küche entfällt. Schlafstellen dürfen nur nach vorausgegangener Genehmigung der Ortsbehörde vermietet werden und nur dann, wenn dieser der Nachweis erbracht wurde, daß für jede erwachsene Person 10 cbm und für jedes Kind 5 cbm Wohn- und Schlafrum vorhanden ist. Hierbei ist die Genehmigung zur Aufnahme männlicher Schlafleute nur dann zu erteilen, wenn ein männlicher verheirateter Haushaltungsvorstand vorhanden ist. Die Aufnahme von Schlafleuten zweierlei Geschlechts ist untersagt.

In allen Fällen der Übertretung der vorgeschlagenen Vorschriften müßten namhafte Strafen sowohl den Vermieter als den Mieter treffen.

3. Neben der Feststellung eines Mindestwohnraums sollte für Großstädte, Fabrikstädte und ländliche Fabrikdistrikte eine reichs- resp. landesgesetzliche Vorschrift etwa folgenden Inhaltes bestehen:
„Durch Ortsstatut können Unternehmer, welche eine größere

Anzahl von Arbeitern beschäftigen, verpflichtet werden, die erforderliche Wohnungsgelegenheit für dieselben zu beschaffen.“

Es wurde an einer früheren Stelle gezeigt, daß die Arbeitgeber vieles gethan haben, um die Wohnungsverhältnisse ihrer Arbeitnehmer zu verbessern, daß aber diese Fürsorge der Arbeiter auf die ländlichen Fabrikdistrikte und die eigentlichen Fabrikstädte beschränkt blieb, während in anderen Orten, insbesondere in den Großstädten, die Wohnungsfürsorge, wenn sie von keiner andern Seite in die Hand genommen wurde, zuletzt der Gemeinethätigkeit überlassen war. Nun kann ja eine Gemeinde aus mancherlei Gründen, z. B. der Steuerkraft wegen, ein großes Interesse haben, daß in ihr die und die gewerbliche Unternehmung gegründet wird, und sie unterzieht sich in diesem Fall vielleicht gerne der Unterbringung der betreffenden Arbeiter. In sehr vielen Fällen werden aber jene Vorteile überwogen von den Nachteilen, welche der Gemeinde aus einer solchen Unternehmung entstehen, indem ihr, abgesehen von manchen nun notwendig werdender Einrichtungen im Fall der Arbeitslosigkeit, die zahlreichen Arbeiter und Arbeiterinnen zur Last fallen. Es ist dann das an die Gründung eines Fabrik-Etablissements geknüpfte Gemeindeinteresse nicht groß genug, um dafür eine wesentliche Verschlimmerung der Wohnungsnot und eine Erhöhung der Gemeindelasten in Kauf zu nehmen. In diesem Falle wäre es ganz zweckmäßig, obige Vorschrift Platz greifen zu lassen. Es stände eine solche Maßregel nicht vereinzelt da, sondern hätte ihre Analogie auf mehreren andern Gebieten des öffentlichen Rechts. Wir erinnern an die Erhebung des Schulgelds, an die Wege- und Brückengelder, an die Sporteln, Konzessionsgebühren u. a., wo überall das Prinzip waltet, daß derjenige, welcher eine öffentliche Einrichtung benutzt, mindestens wegen eines Teils der Kosten der letzteren besonders mit einer Abgabe herangezogen werden muß, und daß erst der übrig bleibende Teil der Kosten von allen Angehörigen des betreffenden Gemeinwesens als allgemeine öffentliche Last aufgebracht werden muß.

Ob die vorgeschlagenen Vorschriften, Mindestwohnraum für Miethäuser und Wohnungsfürsorgepflicht der Arbeitgeber, nebeneinander Platz zu greifen haben, oder ob nur eine von ihnen anzuwenden ist, richtet sich ganz nach den örtlichen Verhältnissen. Ist die Wohnungsnot vorwiegend auf Zuzug von Arbeitern einer oder mehrerer Fabrikunternehmungen zurückzuführen und entsprechen die der Gemeinde durch die betreffenden Etablissements zufließenden

Vorteile nicht den durch dieselben herbeigeführten Lasten, so erscheint es zweckmäßig und billig, die Wohnungsfürsorgepflicht der Arbeitgeber eintreten zu lassen. Ist dagegen die Wohnungsnot nicht speziell dadurch entstanden, daß gewisse große Industrieunternehmungen eine Menge von arbeitssuchenden Personen herbeigezogen haben, oder ist es aus kommunalpolitischen Gründen bedenklich, die Arbeitgeber mit der Wohnungsfürsorgepflicht zu belasten, so würde die Forderung des Mindestwohnraums den Vorzug verdienen. Eine gleichzeitige Berücksichtigung beider Vorschläge wäre da geboten, wo es sich darum handelt, zunächst die äußerste Grenze zu ziehen, bis zu welcher die vorhandenen Wohnungen belegt werden dürfen, und für die dann noch wohnungslos bleibenden, dem Orte zuströmenden Arbeiter Wohnungsgelegenheit zu schaffen.

In betreff der Wohnungsfürsorgepflicht der Arbeitgeber würden folgende Hauptpunkte in Betracht kommen:

Die Verpflichtung des Arbeitgebers zur Wohnungsfürsorge für seine Arbeiter erstreckt sich auf alle von ihm beschäftigten Arbeiter und Arbeiterinnen, sofern nicht die Beschäftigung ihrer Natur nach vorübergehend oder durch den Arbeitsvertrag im voraus auf einen ganz kurzen Zeitraum (etwa eine Woche) beschränkt ist.

Die Wohnungsfürsorgepflicht gilt als erfüllt, wenn der Arbeitgeber der Ortsverwaltungs- (Polizei-, Gemeinde-) Behörde gegenüber nachweist, daß eine der Zahl seiner verheirateten Arbeiter entsprechende Anzahl von Arbeiterwohnungen und eine der Zahl seiner Arbeiterinnen und unverheirateten Arbeiter entsprechende Anzahl von Schlafstellen am Orte des Unternehmens und in einem gewissen Umkreis desselben von diesen Arbeitern bewohnt oder mietfrei ist.

Beschränkt sich der Betrieb in dem Unternehmen auf einzelne Jahreszeiten, so erstreckt sich auch betreffs der verheirateten Arbeiter die Wohnungsfürsorgepflicht nur auf den Nachweis von Schlafstellen-gelegenheit.

Kommt der Unternehmer seiner Wohnungsfürsorgepflicht trotz erhaltener Aufforderung nicht nach, so wäre er zur Erfüllung derselben durch Geldstrafen anzuhalten, nötigenfalls aber das Erforderliche auf seine Kosten durch die Gemeinde vorzukehren. Auch könnte der Gewerbebetrieb des säumigen Unternehmers zwangsweise bis zur Beschaffung der mangelnden Wohngelegenheit seitens desselben eingestellt werden.

Eine solche Vorschrift will keinem einzelnen Arbeiter ein Recht gegen seinen Arbeitsherrn auf Beschaffung einer Wohnung geben,

sondern letzteren der Gemeinde gegenüber nur verpflichten, einen solchen Zustand des Wohnungswesens, wie ihn das allgemeine Wohl erheischt, herzustellen und zu erhalten.

4. Sodann ist nicht bloß von Sozialisten, sondern auch von hervorragenden Nationalökonomien, selbst freihändlerischen, der Vorschlag gemacht worden, es sollte den Gemeinden durch die Gesetzgebung die Befugnis gegeben werden, im Enteignungswege für Beseitigung schlechter Wohnungen zu sorgen, womit natürlich immer die Fürsorge für Ersatz der wegfallenden Wohnungsgelegenheit verbunden sein müßte. Wie oben erwähnt, ist hierin England vorausgegangen, doch handelt es sich in allen den Fällen, in welchen man in Großbritannien auf derartige Weise eingeschritten ist, offenbar um schreiende öffentliche Mißstände. Zu deren Beseitigung aber bietet nach deutschem Recht in den wichtigsten Staaten schon die bestehende Expropriationsgesetzgebung eine genügende Handhabe. Es gestattet das preussische Gesetz vom 11. Juni 1874 die Entziehung oder Beschränkung des Grundeigentums gegen vollständige Entschädigung in allen Fällen, wenn dieselbe „aus Gründen des öffentlichen Wohls“ für ein Unternehmen nötig ist; es ist damit zweifellos die Entziehung „zu Vorkehrungen für wesentlich notwendige sanitätspolizeiliche Zwecke“ zugelassen. Ebenso das bayerische Expropriationsgesetz vom 17. November 1837. Auch im Königreich Sachsen und Württemberg, wo die Verfassungsurkunde die alleinige allgemeine Norm für Zwangsabtretung bildet und letztere für Staatszwecke auf Grund gesetzlicher Bestimmung oder im Falle dringender Not nach Bestimmung des Gesamtministeriums (Sachsen, Verfassungsurkunde § 31), beziehungsweise für allgemeine Staats- oder Korporationszwecke nach Anerkennung der Notwendigkeit durch den Geheimen Rat (Württemberg, Verfassungsurkunde § 30) zugelassen ist, sowie in der Mehrzahl der übrigen deutschen Länder würde eine ausreichende gesetzliche Unterlage vorhanden sein, um die Beseitigung gemeinschädlicher ungesunder Wohnungen gegen Entschädigung der betreffenden Grundeigentümer zu bewirken. Nur dürften, was die Entschädigung betrifft, nicht etwa die bisherigen Einnahmen aus den Mieten zu Grunde gelegt werden, sondern die Entschädigungssumme wäre nach dem Werte zu berechnen, den die Wohnungen bei einem den sanitären und sonstigen Anforderungen entsprechenden Zustande hätten. Um die Gesetzgebung recht wirksam zu machen, muß man, wie dies die Erfahrung in England gezeigt hat, den Gemeinden nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht zur Expropriation auferlegen.

2. Der zivilrechtliche Teil der Wohnungsgesetzgebung.

Der zivilrechtliche Teil des Reichsgesetzes wird sich mit dem Mietvertrag, namentlich mit den Rechten und Pflichten des Vermieters und den Folgen der Nichterfüllung der beiderseitigen Verpflichtungen zu beschäftigen haben. Mit der Annahme, daß die beiden Kontrahenten, der Vermieter und der Mieter, im Mietvertrage gleichgestellt sind, muß gebrochen werden, wie sie bereits für den Arbeitsmietvertrag im Prinzip aufgegeben ist. Wie bei diesem Vertrage der auf sich selbst angewiesene Arbeiter nicht in der Lage ist, ausreichende Arbeitsbedingungen zu erlangen, und deshalb für ihn die Schutzgesetzgebung eintritt, so ist auch beim Wohnungsmietvertrag der einzelne nicht im Stande, sich gegen unbillige Forderungen und Bedingungen zu wahren. Dies muß man zum Ausgangspunkt des Gesetzes nehmen, welches den einen hindert, zu harte Bedingungen zu stellen, und den andern hindert, darauf einzugehen.

1. Der Vermieter muß wissen, daß er sich strafbar macht und daß die Verträge nichtig und unklagbar sind, durch welche er sein Haus in einer nicht nur die betreffenden Mieter, sondern auch das öffentliche Interesse verletzenden Weise ausnützt. Der Mieter muß wissen, daß er sich strafbar macht, wenn er den gemieteten Raum entgegen dem Inhalt des Mietvertrags in anderer Weise als zum Wohnen, namentlich zu unerlaubter Aftermiete benutzt. Gegen diese Beschränkung der Vertragsfreiheit durch gesetzliche Bestimmungen kann nicht eingewendet werden, daß dadurch die angebliche Willensfreiheit der Mieter eingeschränkt werde. Denn die Mieter nehmen die schlechten, ungesunden Wohnungen nicht weil sie etwa eine besondere Vorliebe für dieselben haben, sondern weil sie andere bessere nicht finden und nicht bezahlen können, also sich mit den schlechten begnügen müssen.

Wenn man auf diese Weise dem Mieter mehr Schutz und Garantie gewährt, so sollte man andererseits auch durch die Vorschrift kürzerer Kündigungs- und ganz kurzer Verjährungsfristen auf pünktliche Zahlung der Mieten in kleinen Beträgen hinwirken.

2. Weiter sollte das Retentionsrecht an den eingebrachten Mobilien aufgehoben werden, soweit dieselben der Exekution entzogen sind und also in ganz unentbehrlichen Haushaltsgegenständen bestehen. Es ist dies eine Forderung der Humanität gegenüber dem Mieter, welcher durch das Retentionsrecht im Fall der Zahlungsunfähigkeit fast jede Möglichkeit verliert, auf Erwerb auszugehen, und der Armenpflege zur Last fällt, denn diese muß

nach den Vorschriften des Unterstützungswohnsitzgesetzes für ihn sorgen, und wenn sie sich seiner entledigen will, muß sie ihn wohl wieder in den Stand setzen, zu arbeiten, d. h. sie muß ihm die notwendige Haushaltungseinrichtung wieder auslösen.

Anders liegt die Sache bei der Forderung einer völligen Aufhebung des Retentionsrechtes. Gegen eine solche sprechen schwerwiegende Gründe: einmal die grössere Kreditfähigkeit des Mieters, falls ein Retentionsrecht besteht. Je mehr Sicherheit vorhanden ist, desto reger wird die Baulust bleiben, um so eher wird die Bauspekulation sich auf die Herstellung von Häusern mit kleinen Wohnungen werfen. Die weitere Folge ist, daß, je geringer die Gefahr wird, einen Vermögensschaden zu erleiden, um so billiger die Wohnungen naturgemäss sich stellen können, hat doch der Hausbesitzer nicht mehr nötig, bei Berechnung des einzelnen Mietbetrages sogleich die Beträge in Rücksicht zu ziehen, die ihm voraussichtlich durch die Zahlungsunfähigkeit einzelner Mieter verloren gehen.

Aufgabe des Gesetzgebers ist es daher, im öffentlichen Interesse dem Hausbesitzer möglichst eine Bürgschaft für den Eingang der Mietbeträge zu gewähren, mit andren Worten die Kreditfähigkeit des Mieters zu erhöhen. Eine solche Massregel ist das Retentionsrecht. Wenn man gegen dasselbe anführt, daß es den Mieter in ein drückendes Abhängigkeitsverhältnis zum Vermieter setze, daß durch dasselbe der Mieter Gefahr laufe, wirtschaftlich zu Grunde gerichtet zu werden, so ist dem entgegenzuhalten, daß die volle Aufhebung des Retentionsrechtes die Lage des Mieters in nichts bessern würde, denn auch fernerhin könnte ja der Vermieter wegen des rückständigen Mietzinses klagweise vorgehen und dann, wenn auch freilich mit erhöhtem Kostenaufwand, die Zwangsvollstreckung eintreten lassen. Das Resultat dieser Massregel würde also dasselbe sein wie bei jener, nur ist das Mittel der Zwangsvollstreckung umständlicher als das der Retention.

Dem Mieter muß ferner das Recht gegeben werden, im Fall einer durch das Verschulden des Eigentümers herbeigeführten Verwahrlosung der Wohnung mit schädlichen Folgen für die Gesundheit der Bewohner auf Grund des Ausspruchs der Gemeindeorgane die Wohnung ohne weitere Entschädigung des Eigentümers und in besonderen Fällen gegen Rückgewähr des seit dem letzten Zahlungstermin bezahlten Mietbetrages zu verlassen.

3. Es ist auch schon vorgeschlagen worden, in ähnlicher Weise

wie gegen den Wucher, so auch gegen die Forderung zu hohen Mietzinses vorzugehen.

Wir haben uns schon oben (S. 36) darüber ausgelassen, ob es berechtigt sei, von einem Wohnungswucher zu sprechen. Wir haben gefunden, daß in sehr vielen Fällen nicht davon die Rede sein kann, wenn auch die thatsächlichen Mietpreise sehr hohe sind. Ein Wohnungswucher tritt regelmässig nur dann ein, wenn der Hauseigentümer sein Haus einem andern zum Vermieten überläßt und dieser den höchst möglichen Gewinn aus dem Geschäft zu ziehen sucht.

Sind die Fälle von Wohnungswucher überhaupt beschränkt, so bietet ein Gesetz, welches in diesen Fällen gegen den Wohnungswucher einschreitet, erhebliche Schwierigkeiten.

Man hat auf die Analogie des Wuchergesetzes und des Truckverbots hingewiesen, wodurch der Staat den wirtschaftlich Schwachen schütze. Aber bezüglich des Wuchergesetzes kommt in Betracht, daß trotz des Bestehens desselben die Gelder, welche der Verwendung harren, eine Verminderung nicht erleiden. Ebenso bleibt trotz des Verbots des Trucksystems das Bedürfnis der Industrie nach Arbeitskräften dasselbe. Es beschränkt das Gesetz in dem einen Fall den Geldausleiher, im anderen den Arbeitgeber nur in der ungebührlichen Ausbeutung des Kreditnehmers resp. des Arbeitnehmers; aber weder die Menge des Kapitals, noch die Grösse des Bedürfnisses nach Arbeitskräften werden dadurch betroffen, da sich diese beiden Erscheinungen auf die Dauer nach den allgemeinen Grundsätzen des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage regeln. Anders ist dies bei der Bauspekulation, da hier ein Einfluß des Weltmarktes ausgeschlossen ist. Würde ein dem Geldwuchergesetz ähnliches Wohnungswuchergesetz erlassen, so würde dies nur die Folge haben, daß die Spekulation sich nunmehr anderen, mit weniger Unannehmlichkeiten verbundenen Unternehmungen zuwendete. Schon die Befürchtung, mit den Strafbehörden in unangenehme Berührung zu kommen, würde manchen Kapitalisten davon abhalten, seine Gelder in Häusern anzulegen.

Beim Darlehnsvertrag liegen die Verhältnisse viel klarer als beim Mietvertrag: wer soll hier die Frage beantworten, daß der Mietzins ein unmässiger sei? Der Richter besitzt wohl kaum das nötige Sachverständnis, um diese Frage richtig entscheiden zu können. Man müßte also Sachverständige herbeiziehen. Da nun die Gutachten derselben je nach den örtlichen Verhältnissen ver-

schieden lauten würden, so müßten dementsprechend auch in den Urteilen der Gerichte die größten Ungleichheiten eintreten.

Mag man also noch sehr im Prinzip sich für das Wohnungswuchergesetz erklären, so muß man doch zugeben, daß das Gesetz in der Ausführung mehr schaden als nützen könnte. Nimmt die Baulust, demzufolge auch das Angebot von Wohnungen ab, so werden die Preise derselben steigen, und es kann leicht der Fall eintreten, daß Preise, welche früher als wucherisch bezeichnet werden konnten, später als durchaus angemessen angesehen werden müssen.

Im Zivilrecht gibt es noch mehrere Gebiete, welche in ihrer mehr oder weniger zweckmäßigen Normierung auch von Einfluß auf die Wohnungsverhältnisse sein können. Hierher gehört namentlich das Immobiliarsachenrecht und die Gebäudebesteuerung.

4. Die Immobilier- und Hypothekengesetzgebung kann hinter den Anforderungen der Zeit zurückbleiben, sei es in Bezug auf Sicherheit oder in Bezug auf Beweglichkeit, und infolgedessen der Erwerb und Verkauf der Grundstücke erschwert werden.

Freilich wird ein Mangel in der Immobilier- und Hypothekengesetzgebung den Grundbesitz überhaupt treffen und nicht in unmittelbarem Zusammenhange mit der Wohnungsnot stehen. Aber immerhin dürfte die Grunderwerbs- und Hypothekenreform für die Lösung der Wohnungsfrage von Einfluß sein. Wohlthätig wirken in dieser Richtung Institutionen wie die Bremischen Handfesten¹⁾ und die preussische Grundschuld.

Das Hypothekenwesen Bremens hat sich in einer ganz eigentümlichen Weise den Bedürfnissen einer Handelsstadt gemäß entwickelt. Die bremischen gerichtlichen Hypotheken werden Handfesten genannt. Dieselben sind ein wesentliches Förderungsmittel des inneren Verkehrs geworden, indem sie dem Grundstücke gleichsam den Charakter einer beweglichen Sache geben und wie bewegliche Werte von einer Hand in die andere wandern. Ein Grundeigentümer in Bremen macht sozusagen aus seinem Grundstück gleich bei dessen Erwerbung eine gewisse Anzahl beweglicher Werte, indem jeder derselben einen Teil am Grundstück repräsentiert. Will er z. B. sein Haus für die Summe von 30000 Mark verpfänden, so wendet er sich an die Behörde, erklärt, daß er auf dieses Haus 30000 Mark Handfesten aufnehmen wolle (wobei der wirkliche Wert des Grundstücks von der Behörde unberücksichtigt bleibt), und bezeichnet die einzelnen Wertbeträge, in welche er das Haus mobilisieren lassen will, etwa in folgender Weise:

¹⁾ Siehe „Die Wohnungsfrage u. s. w.“, herausg. vom Zentralverein in Preußen für das Wohl der arbeitenden Klassen, S. 135.

2 Handfesten, jede zu 6000 Mark = 12000 Mark = Nr. 1 u. 2,
5 Handfesten, „ „ 3000 „ = 15000 „ = Nr. 3, 4, 5, 6, 7,
2 Handfesten, „ „ 1500 „ = 3000 „ = Nr. 8, 9.

Die Behörde bringt diese Absicht des Eigentümers zur öffentlichen Kenntnis und erteilt ihm, nachdem er noch einige Förmlichkeiten beachtet, die erbetenen Handfesten. In jeder Handfeste ist stets angegeben, welche Summe ihr vorgeht oder ob sie die erste Handfeste ist, so z. B. steht auf der Handfeste Nr. 3: „N. N. habe nach bereits bewilligten 12000 Mark noch weiter gewilligt 3000 Mark“, weshalb diese letztere Handfeste immer den ersten beiden nachsteht, sie mag früher oder später als jene ersten beiden versetzt sein. Noch ehe eine wirkliche Schuld durch Verpfändung des Grundstücks entstanden ist, hat der Eigentümer Dokumente erworben, welche ihm die nämlichen Vorteile gewähren wie bewegliche Werte. Sobald er auf sein Haus Geld aufnehmen will, braucht er nur einen Schuld- und Versatzschein anzustellen und ihn mit der Handfeste seinem Gläubiger zu behändigen. Es ist insbesondere die große Beweglichkeit in Verbindung mit der Sicherheit und der geringen Kostspieligkeit der nur einmal erforderlichen Verhypothekierung, welche den Handfesten fast die gleiche Beliebtheit wie Wechsel verschafft und selbst die reichsten Kaufleute veranlaßt hat, ihre Grundstücke mit Handfesten zu beschweren; anstatt die Grundstücke oder Warenlager wie totes Kapital anzusehen, erzielen sie mit dem Gelde, gegen welches sie jene Wertpapiere umsetzen, hohe Gewinne. Die Handfesten können mittels eines einfachen Scheines versetzt werden; fast immer geschieht dies aber in einer vor Notaren vollzogenen Generalhypothek (Obligation), die den Vorzug vor den einfachen Buchgläubigern garantiert und somit, wenn der Erlös des verpfändeten Grundstücks nicht sämtliche Handfestarien befriedigen sollte, eine größere Sicherheit gewährt.

Auch die preussische Grundschuld ist der Beleihung städtischer Bauplätze mit Kapital sehr förderlich. Während früher nach der Auffassung des römischen Rechtes der Bestand und die Eintragung einer Hypothek als eines Pfandverprechens erst erfolgen konnte, wenn eine Schuld entstanden war, für welche das Pfandrecht am Grundstücke bestellt wurde, erklärte das preussische Gesetz vom 5. Mai 1872 die Hypothek für eine Realobligation, welche auch ohne vorhergehende Schuld- und Pfandbestellung lediglich durch die Eintragung entstehe. Es kann der Eigentümer sein Grundstück in beliebiger Höhe und ohne Benennung eines andern Berechtigten als sich selbst mit solchen Realverbindlichkeiten in bestimmten Summen belasten, nur muß die Reihenfolge derselben nach Höhe und Priorität durch die Art der Eintragung feststehen. Die Grundschulden, welche in Grundbuchauszügen bestehen, können nach dem Gesetz ohne Nennung des Erwerbers ceditiert werden und erlangen dadurch, abgesehen von der zu beglaubigenden Form der Cession, den Charakter von Inhaberpapieren.

5. Auch hohe öffentliche Abgaben von den Wohnungen können von nachteiligem Einfluß auf das Wohnen sein, wie dies in Österreich wirklich der Fall ist.

In Österreich wird als Staatssteuer eine Hauszins- und Hausklassensteuer erhoben. Die erstere, welche vorzugsweise die größeren Städte betrifft, beträgt in diesen 22,67 % des Bruttozinsetrages. Dazu kommen aber noch Zuschläge:

einmal für Landeszwecke; die Zuschläge betragen in diesem Fall in den einzelnen Ländern 25 % (Niederösterreich) bis 68 % (Bukowina) aller ordentlichen direkten Steuern; sodann für Bezirkszwecke, hier betragen sie z. B. in steirischen Bezirken 40—49 % aller direkten Staatssteuern; endlich für Gemeindezwecke, z. B. in Graz 20 %, in Niederösterreich und Mähren 100—300 %, in Salzburg und Dalmatien mehrfach über 400 %, in Tirol hier und da angeblich sogar 1000 % von den Staatssteuern. In Mähren gibt es Orte, welche vom Bruttoertrage eines vermieteten Hauses 61,7 % Staats-, Landes- und Gemeindeabgaben zahlen müssen, wozu noch außerordentliche Umlagen der Kirchengemeinden für Bauten u. a. w. treten können.

Eine so hohe Belastung der Häuser mit öffentlichen Abgaben muß natürlich den Preis der Wohnungen sehr verteuern und die Gefahr einer Wohnungsnot vergrößern. Schon aus diesem Grunde ist eine derartig hohe Besteuerung der Wohnungen zu verwerfen.

Ebenso kann das Bestehen einer Thür- und Fenstersteuer, wie z. B. in Frankreich, nachteilig auf den gesundheitsmäßigen Zustand der Wohnungen einwirken.

Freilich dürfen in diesen und ähnlichen Punkten nicht allein die Normen der Gesundheits- oder Wohnungspolizei Anwendung finden, sondern es müssen hier andere Rücksichten, namentlich die finanziellen, maßgebend sein. In den oben besprochenen Fällen läßt sich der nachteilige Einfluß der öffentlichen Abgaben auf die Wohnungsgelegenheit vermindern oder ganz beseitigen, wenn die Abgaben in angemessener Höhe gehalten werden.

Wir haben bisher darzulegen versucht, auf welche Weise der Staat als Gesetzgeber eine Besserung in den Wohnungsverhältnissen herbeizuführen vermag. Ein weites Gebiet, auf dem er wirksam zur Abhilfe der Wohnungsnot eingreifen kann und soll, steht ihm noch in seiner Eigenschaft als Arbeitgeber offen.

2. Der Staat in seiner Stellung als Dienstherr und Arbeitgeber.

Dem Staate in seiner Stellung als Dienstherr und Arbeitgeber würde die Aufgabe zufallen, für seine (niedereren oder Subaltern-) Beamten zu sorgen durch die Anlage von Dienstwohnungen.

In Württemberg besteht, wie schon oben (S. 127) bemerkt, diese Einrichtung für die Unterbediensteten bei den Verkehrsanstalten schon lange und hat sich auch gut bewährt. So sehr die Absicht des Staates, seine niederen Beamten durch bare Mietzinsbeiträge, durch Wohnungsentschädigungen zu unterstützen, anzuerkennen ist,

so wird der Wohnungsnot derselben damit doch nicht gesteuert. Es wird der ganze Betrag der Wohnungsentschädigung durch die gesteigerten Mietpreise verschlungen und die Beamten müssen für tatsächlich mindere Bezahlung die nämlichen Dienste wie früher leisten. Es ist daher vorgeschlagen worden, der Staat solle das Kapital jener Jahresausgaben in die Hand nehmen und dafür im Lauf der Zeit so viel Häuser kaufen oder bauen, als für die Naturalquartierleistung nötig sind. Der Staat würde dabei noch die Zinsen seines Baukapitals gewinnen. Dazu käme der bedeutende Vorteil des Wertzuwachses seiner Grundstücke, und endlich würde der Staat, wenn auf diese Weise in den Großstädten viele Tausende von Angestellten aus der Konkurrenz der Wohnungssuchenden austräten, sehr wirksam zur Abhilfe der Wohnungsnot beitragen, ganz abgesehen davon, daß er seinen Beamten eine überaus große Wohlthat erweist, indem er ihnen die Annehmlichkeit eines dauernden behaglichen häuslichen Herdes gibt. Durch die Fürsorge für seine Beamten tritt der Staat dem „Wohnungsfeudalismus“ wirksam entgegen. Als Besitzer eines großen, zu Baustellen geeigneten Areals braucht er nicht mit in die Konkurrenz um solches einzutreten und verringert damit wenigstens einigermaßen die Machtsphäre des Baustellenmonopols.

Zu den Vorteilen, welche aus der Naturalquartierleistung des Staates an seine Beamten und Arbeitnehmer entspringen, tritt nach einer von der allergrößten Bedeutung: Es ist das Beispiel, welches der Staat hierdurch den Kommunen gibt, soweit auch sie Dienstherrn ihrer Beamten sind, und welches er für die privaten Arbeitgeber aufstellt.

3. Die Kommunalhilfe.

1. Auch die Gemeinden sollten sich für ihre Beamten nach und nach in den Besitz von Wohngebäuden setzen und solche erbauen, sie würden sicher die gleich großen Erfolge wie der Staat aus den analogen Maßregeln erzielen. Es schied ein zweiter beträchtlicher Teil der Bevölkerung der Großstädte aus der Konkurrenz der Wohnungssuchenden und damit die Wohnungspreise Steigernden aus. Was der Staat, was die Kommune in den größeren Städten thun, um ihre niederen Beamten und Arbeitnehmer vor dem Nachteil einer stetigen Verminderung ihres Dienst Einkommens und der Schädigung ihrer wirtschaftlichen Lage durch fortwährende Mietssteigerungen zu schützen, das können sie dann von den großen

Erwerbsgesellschaften und Privatunternehmern fordern, wenn nicht das eigne Interesse letztere zu der Wohnungsfürsorge für ihre Arbeitnehmer veranlaßt. Das Forderungsrecht der Kommunen stützt sich auf ihr eignes Vorgehen in dieser Richtung.

2. Im übrigen können auch die Gemeinden ebensowenig wie der Staat durch eignen Bau von Wohnungen auf öffentliche Kosten der Wohnungsnot begegnen. Jeder Versuch eines solchen Eingreifens in die Verhältnisse würde einerseits die Ansprüche ins Maßlose steigern und andererseits mit einer Ungerechtigkeit denen gegenüber, welchen diese Vergünstigung nicht zu teil wird, verbunden sein. Die Errichtung von Wohnungen für die unteren Klassen veranlaßt für Staat oder Gemeinde eine Ausgabe, zu deren Deckung die Steuerschraube höher angezogen werden muß; diese Steuererhöhung lastet aber am schwersten und drückendsten auf den ärmeren Klassen. Die Intervention des Staates oder der Gemeinde zur unentgeltlichen Lieferung von Wohnungen hat außerdem noch den Übelstand im Gefolge, daß die Unternehmungslust der Privatbauthätigkeit gelähmt wird. Wenn der Staat oder die Gemeinde Häuser erbauen, deren Mietpreis niedriger gestellt wird als der Mietpreis anderer entsprechender Häuser an demselben Orte, so hemmen sie den Bau von Häusern und erzielen gerade einen dem gehofften Erfolg entgegengesetzten. Endlich würde dadurch der Einzelne verleitet, sich von einer Sorge befreit zu glauben, welche doch eine der wirksamsten Triebfedern für seine gedeihliche Entwicklung in wirtschaftlicher und sittlicher Beziehung ist. Nur in besonders kritischen Zeiten wird die aushilfsweise Gewährung von Unterkommen seitens der Gemeinde als eine polizeiliche Fürsorge für vorübergehend Obdachlose sich nötig machen, wie dies denn auch in verschiedenen Städten bei besonders heftig auftretender Wohnungsnot geschehen ist.

Bei der Unterbringung obdachloser Familien würde dann auch eine besondere Klassifizierung derselben zu rechtfertigen sein. Es kann Familien geben, welche durch Unglücksfälle oder durch zufällige Umstände in betreff ihrer Wohnung in die allerbedrängteste Lage geraten und denen es trotz der redlichsten Bemühungen nicht gelingen will, ein angemessenes Unterkommen zu finden, und welche daher das Mitleid und das Wohlwollen ihrer Mitbürger und Behörden im vollsten Maße verdienen. Solche Familien würden in seitens der Gemeinde zu errichtenden Wohnungen gegen Barzahlung einer angemessenen Miete unterzubringen sein, so daß sie lediglich in dem

Verhältnis eines Mieters zum Vermieter stehen und in keiner Weise durch Visitation u. s. w. besonders zu kontrollieren sein würden. Hingegen würden solche Familienväter, welche durch eignes Verschulden, durch Spiel, Trunk oder Müßigang derartig heruntergekommen sind, daß sie sich und ihre Angehörigen nicht mehr ernähren und für sich und ihre Familien kein Unterkommen mehr beschaffen können, in Arbeitsanstalten unterzubringen sein. In diesen Arbeitsanstalten müßten die Männer von ihren Frauen und die Eltern von den Kindern getrennt werden, wodurch es allein möglich wird, die verwahrlosten Kinder vor dem sittlichen Untergang zu retten, dieselben zu nützlichen Mitgliedern der menschlichen Gesellschaft zu erziehen und die gewissenlosen Eltern durch regelmäßige Arbeit zu einem ordentlichen und gesitteten Leben zurückzuführen. Die Stadt Dresden hat in dieser Beziehung eine wirkliche Musteranstalt errichtet. Es wird zwar durch derartige Einrichtungen der Gemeinde ein erhebliches Opfer auferlegt; dieses läßt sich aber ziemlich vermindern, indem durch den Arbeitsverdienst der betreffenden Personen die Kosten des Unterhalts für die einzelnen Familien, wenn auch vielleicht nicht ganz gedeckt, so doch erheblich verringert werden würden.

3. Das bestehende Steuersystem in den Gemeinden ist häufig noch geradezu ein Hindernis für die Vermehrung der kleinen Wohnungen. Das preussische Gesetz vom 2. Juli 1875, sowie die darauf gebauten Ortsstatute regeln die Straßens- und Kanalisationsbeiträge fast ausschließlich nach der Frontlänge der Häuser ohne Rücksicht auf den kubischen Inhalt des Gebäudes oder auf den Flächeninhalt des Grundstücks. Hierdurch wird der Bau unverhältnismäßig hoher Häuser und die Herstellung von Hintergebäuden direkt befördert, während das Gegenteil der Fall sein sollte. Kleinere, niedrige Wohngebäude ohne bewohnbare Hintergebäude werden verhältnismäßig stärker belastet. In diesen und ähnlichen Dingen, z. B. Stellung ermäßigter Bedingungen für Stadtgegenden und Straßen mit durchgängig kleineren und billigeren Gebäuden und Wohnungen, können die Gemeinden ohne erhebliche Opfer noch viel leisten. So könnte man fragen, ob es nicht gerechtfertigt sei, in der Nähe der Städte gelegenes, noch unbebautes Land in stärkerer Weise als bisher zur Steuer heranzuziehen. Es wurde dieser Vorschlag z. B. von der Royal-Commission in England vielfach erörtert und damit motiviert, daß der Eigentümer von unbebautem Lande oft in einem sehr geringen Umfange zu den Ausgaben für allgemeine Verbesserungen

beiträge, während ihm diese Verbesserungen später, wenn er das Land zum Überbauen verkaufe, in der hohen, durch die Verbesserung herbeigeführten Wertsteigerung der Grundstücke zu gute kommen.

Gegen eine solche Maßregel wurden aber in der That schwerwiegende Einwendungen gemacht: die erhöhte Besteuerung des unbebauten Landes würde in sanitärer Beziehung sehr nachteilige Folgen haben, indem aller freie Raum in den Städten verschwände, und würde weiterhin die Besteuerung leerstehender Wohnungen mit sich führen und damit die Bauhätigkeit, anstatt zu befördern, einschränken.

Diese Nachteile ließen sich vielleicht dadurch vermeiden, daß man den unbebauten Grund und Boden erst dann mit einer größeren Quote zur Steuer heranzöge, wenn das betreffende Terrain in eine neu eröffnete Straßenlinie fällt, oder indem man, wie dies auch schon vorgeschlagen wurde, das Expropriationsrecht wie für Straßen, so auch für Bauplätze einführt. Die letztere Maßregel wäre damit zu rechtfertigen, daß, wenn Ländereien (Gärten, Wiesen, Äcker), die bisher nur einen landwirtschaftlichen Nutzen abgeworfen hatten, nun plötzlich in Bauplätze mit städtischem Werte verwandelt werden und zwar infolge der durch die Gemeinde vorgenommenen Verbesserungen, die Gemeinde auch das Recht hat, das ungemessene Steigen des Preises solcher Bauplätze zu verhindern.

Ratkowsky¹⁾ hält einen solchen nackten „Eingriff in das Eigentum“ für schwer ausführbar, unwirtschaftlich und daher für unzweckmäßig, weil dadurch nur entfernter Baugrund wohlfeil erlangt würde, weil die Enteignung ein kolossales und sich schlecht verzinsendes Kapital erfordere und der enteignete Baugrund die ganze lange Zeit, während welcher er nicht zur Verbauung käme, schlecht bewirtschaftet würde. Um alle Baustellen fortwährend zu einem wohlfeilen Preise am Markte zu erhalten, verspricht sich Ratkowsky von einer Reform der Grundsteuer mehr Erfolg. Es soll die Gesetzgebung, anstatt wie bisher den Ertrag von Grundstücken durch Kataster ermitteln zu lassen, bestimmen, daß die Grundbesitzer den Kapitalwert ihrer Grundstücke selbst feststellen; nach dieser Selbstschätzung soll die Steuer umgelegt werden. Damit der Besitzer jedes Grundstücks redlich einschätze, soll die Staats- resp. Gemeindebehörde berechtigt sein, jedes Grundstück gegen Ausbezahlung des Selbstschätzungspreises an den Eigentümer an sich zu nehmen, nach Analogie des Verfahrens bei der Wertverzollung, wo die Staatsbehörde ebenfalls das Recht hat, das zur Versteuerung angemeldete Gut um den Selbstschätzungspreis an sich zu ziehen. Die betreffende Maßregel soll von der Staatsbehörde ausgeführt werden, wenn ihr jemand für das betreffende Grundstück eine höhere Grundsteuer bietet. Es soll diese Form der

¹⁾ Ratkowsky, Die zur Reform der Wohnungsverhältnisse in großen Städten notwendigen Maßregeln der Gesetzgebung und Verwaltung. Wien 1871. Seite 34.

Grundbesteuerung nicht nur den Landwirt anspornen, seine Kenntnisse und Fertigkeiten weiter auszubilden, um einen gleich hohen Ertrag wie seine Konkurrenten aus dem Grundstücke zu ziehen, sondern namentlich auch in den Städten in Verbindung mit der bedingten Steuerfreiheit der Neubauten bewirken, daß alle Baustellen sich fortwährend auf dem Markte befinden, und zwar um niedrige und allgemein bekannte Preise. „Da nämlich,“ so führt Ratkowsky aus, „durch die bedingte Steuerfreiheit der Preis aller Baustellen herabsinken muß und die Baustellenbesitzer alle Hoffnung verlieren, daß sie bald wieder im Preise steigen werden, so werden sie, um nicht hohe Steuern zahlen zu müssen, ihren Besitz seinem nunmehrigen geringeren Werte gemäß niedriger einschätzen und so den Bau von Familienhäusern auch innerhalb der schon bebauten Flächen ermöglichen. Wer dann ein Haus bauen will, braucht bloß zu der Staats- oder Gemeindebehörde sich zu begeben, welche zu niedrig eingeschätzte Grundstücke um den Selbstschätzungspreis einzuziehen hat, und für den gewünschten Baugrund die gesetzlichen Prozente mehr als diesen Preis zu bieten. Übernimmt er zugleich auch die Verpflichtung, den gesetzlichen Teil des Baugrundes binnen der gesetzlichen Frist mit einem Wohnhause zu verbauen, so wird die Behörde das gewünschte Grundstück einziehen, dem Baulustigen um das höhere Angebot übergeben und den Eigentümer desselben mit dem Selbstschätzungspreis abfertigen.“ Auf diese Weise soll das erste Erfordernis für Errichtung von Arbeiterwohnungen, nämlich billiger Hausgrund, erreicht werden.

4. Ferner sind Gemeinden, in deren Bezirk sich das Bedürfnis nach umfänglicherer Neubebauung von Flurteilen herausstellt, bezw. die zuständigen Polizeibehörden als verpflichtet anzusehen, in solchem Falle durch Aufstellung entsprechender Bebauungspläne rechtzeitig die Befugnis zum Baubeginne einzuräumen. In dieser Beziehung bestimmt das preussische Straßensfluchtgesetz vom 2. Juli 1875:

„§ 1. Für die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften sind die Straßen- und Baufuchtlinien vom Gemeindevorstand im Einverständnis mit der Gemeinde bezw. deren Vertretung dem öffentlichen Bedürfnisse entsprechend unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzusetzen.

Die Ortspolizeibehörde kann die Festsetzung von Fluchtlinien verlangen, wenn die von ihr wahrzunehmenden polizeilichen Rücksichten die Festsetzung fordern.

§ 2. Handelt es sich infolge von umfassenden Zerstörungen durch Brand oder andere Ereignisse um die Wiederbebauung ganzer Ortsteile, so ist die Gemeinde verpflichtet, schleunigst darüber zu beschließen, ob und inwiefern für den betreffenden Ortsteil ein neuer Bebauungsplan aufzustellen ist, und eintretenden Falls die unverzügliche Feststellung des neuen Bebauungsplanes zu bewirken.“

Ähnlich bestimmt Art. 4 Abs. 2 der württ. allg. Bauordnung vom 6. Oktober 1872, welche mehreren anderen deutschen Staaten ein Vorbild für neue Baupolizeigesetze gewesen ist:

„Die Feststellung neuer Ortsbaupläne hat namentlich zu geschehen, wenn und soweit für unbebaute Flächen eine ausgedehntere Überbauung in Aussicht steht.“

Es bezeichnet das württ. Gesetz die Feststellung der Ortsbaupläne nicht bloß als ein Recht, sondern auch als eine Verpflichtung der Behörden, zu deren rechtzeitiger Erfüllung die Gemeindebehörden im Versäumnisfalle von den Aufsichtsbehörden angehalten werden können.

Vom Standpunkt der Bekämpfung der Wohnungsnot muß es als durchaus zweckmäßig erscheinen, Bestimmungen in diesem Sinne bei Aufstellung neuer Baupolizeinormen aufzunehmen und mit möglichster Schärfe zu formulieren.

5. In der Verbesserung der städtischen Baupläne empfiehlt man auch besonders die Leitung des Zuwachses mehr in die Breite als in die Höhe und Tiefe, namentlich auch durch Anlage weiter Straßen und Plätze, am besten so, daß die Stadt, wie Roscher meint, nicht nach Art des Baumes wächst, durch Ansetzung von Ringen, sondern nach Art eines Bienenstocks, welcher Kolonien aussendet, um die sonst unvermeidliche Überfüllung der Mitte zu verhindern. „Insbesondere“, heißt es bei Arminius,¹⁾ „wird sich die Notwendigkeit geltend machen, daß die freie Flur vor den Thoren der Großstädte, insoweit es erforderlich ist, dem Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung nicht entzogen werden darf und daß die Einrichtung dieser Stätten dem wohlerkannten Bedürfnisse — und zwar nicht nur der unteren, sondern auch der höheren Stände — entsprechen und ihm entgegenkommen müsse.“ Von dieser freien Flur — dem grünen Ringe der Großstädte —, welche die kompakten Steinmassen dieser Städte und deren Ausläufer rings umgiebt, ist bezüglich ihrer Ausdehnung zu verlangen, „daß sie genüge, um die zureichenden Erholungsstätten für alle Schichten der Bevölkerung, an den geeignetsten Punkten gelegen, zu umfassen.“

6. Mehrseitig wird befürwortet, daß zu strenge baupolizeiliche Anforderungen an die Festigkeit, Feuersicherheit und Zugängigkeit der Wohngebäude fallen gelassen werden möchten. Aber wenn man nicht andere Gefahren viel ernsterer Natur für Gesundheit und Vermögen der Bewohner heraufbeschwören will, darf man an den betreffenden Bestimmungen nichts ändern. Es ist auch nicht zu

¹⁾ Arminius, Die Großstädte in ihrer Wohnungsnot. 1874. Seite 141.

vergessen, daß gerade die Solidität die Bauten auf die Dauer billiger macht.

7. Zur Milderung der Wohnungsnot können endlich die Gemeinden (in Verbindung mit dem Staat) beitragen durch Herstellung billiger und bequemer Verkehrsmittel zwischen den Großstädten und ihrer Umgebung und durch eine zweckmäßige Verbindung der Verkehrsunternehmungen bei Konzessionierung derselben und bei Genehmigung ihrer Fahrpläne und Tarife. Man kann sich in der That die jetzige Zentralisation der Wohnungen um die Hauptverkehrsplätze und Industriestätten dann ganz wesentlich vermindern, wenn es gelingt, den „kleinen Leuten“ billigste Lokomotiv- und Pferdeisenbahnverbindung von den Großstädten nach den Vororten zu verschaffen. „Ja wahrlich,“ sagt Arminius,¹⁾ „sie sind goldene Brücken, welche dem bei weitem zahlreichsten Teil der im Innern der Hauptstädte eingerammten Bevölkerung, sowohl den weniger bemittelten höheren als auch den handarbeitenden Ständen, die Verbindung mit der blühenden Welt in Gärten, Feldern und Wäldern öffnen sollen, um hier die gedeihlichen Erholungsstätten zu finden, die ihnen freilich erst zugerichtet und mit den rechten Pflegern ausgestattet sein müssen, um den vollen Segen zu bringen. Mittels dieser Kommunikationen wird die Ausdehnung einer Hauptstadt bei weitem elastischer als bisher, und die entfernteren Punkte rücken nunmehr nicht für den bemittelten, sondern auch für den ärmeren Teil des Volkes näher zusammen. Dem Arbeiter und seiner Familie, sowie überhaupt allen denen, deren Einkünfte beschränkt sind, wird alsdann das Beschwerliche der Ermüdung, sowie der übermäßige Aufwand an Zeit erspart, die ihnen meistens jetzt noch zur Last fallen, wenn sie an eine Feierabendstätte gelangen und aus ihr zurückkehren wollen.“ Von größter Bedeutung sind in dieser Beziehung Einrichtungen wie die Berliner Stadtbahn. Auch hat sich die Ausgabe von Fahrabonnements für Arbeiter, von mehreren deutschen Eisenbahnverwaltungen eingeführt, sehr gut bewährt. Selbst wenn die baren Ausgaben des Arbeiters für die Benutzung von Fahrgelegenheit die Ersparnis an Miete, wie sie gegenüber dem Wohnen in einer Vorstadt oder einem anderen Orte resp. Dorf in der Umgebung erzielt wird, aufzehren sollten, wird doch ein wesentlicher Vorteil in Gestalt viel gesünderer Wohnung dem Arbeiter bleiben. Dieser Vorteil wird noch erhöht

¹⁾ Arminius, a. a. O. S. 43.

werden, wenn dem letzteren, sei es durch Fabrikunternehmer oder durch Vereine oder aus öffentlichen Mitteln, Gelegenheit geboten würde, eine gute Mittagsmahlzeit am Arbeitsplatz oder in dessen Nähe einzunehmen, ohne dafs er dabei genötigt ist, eine Schankwirtschaft aufzusuchen. Eine auferordentlich wohlthätige Einrichtung sind in dieser Beziehung die Volks- oder Garküchen.

Die Auswanderung der Arbeiter aus den Grosstädten in ihre Umgebung ist gewifs ein Moment von der allergröfsten Bedeutung. Anstatt nach heifser Arbeit in den engen ungesunden Wohnungen der Grosstadt und ihrem aufregenden Treiben Erholung suchen zu müssen, sollten die Arbeiter mit den Abendzügen in ihre trauten ländlichen Besitzungen zurückkehren, wo im Schofse der Familie ihnen reinere Freuden blühen. Es ist dies natürlich nicht bei allen Arbeitern möglich, sondern nur bei einer beschränkten Zahl derselben, da viele Arbeiter eben durchaus zum Wohnen in der Stadt gezwungen sind, z. B. weil die Frau auch aufer dem Hause arbeitet, und aus manchen anderen Gründen. Aber schon wenn ein Teil der Arbeiter aus der Grosstadt hinauszöge auf das Land, wäre dies von grossem Vorteil, zunächst für diese selbst aus den oben genannten Gründen, und dann für ihre Genossen, denn es schiede mit ihnen ein weiterer Bruchteil aus der Konkurrenz der Wohnungssuchenden aus, das Angebot an Wohnungen würde gröfser, die Preise niedriger.

Zweckmäfsige Verkehrsverbindungen würden auch die Erweiterung des Anbaugiebts und die Offenlegung von neuen Strafsenlinien sehr befördern.

8. Eine zu grofse Ansammlung von Arbeitern in den instädtischen Wohnungen kann auch dadurch vermieden werden, dafs man die Grosindustrie den Grosstädten möglichst fern hält. Das Prinzip der Gewerbefreiheit ist nicht wohl anzutasten, aber eine strenge Handhabung des Konzessionswesens durch die Kommunen vermöchte doch schon in dieser Richtung wohlthätig zu wirken.

9. Daneben könnte auch eine Einschränkung des freien Zuzugs in der Weise erfolgen, dafs zuziehenden Personen der Aufenthalt an einem Orte erst dann gestattet werden sollte, wenn sie nachweisen, dafs sie für sich und ihre Familien eine allen sanitären Anforderungen (insbesondere Mindestluftraum) entsprechende Wohnung gefunden haben. Die höheren Anforderungen an eine „Wohnung“ überhaupt würden hier Abhilfe schaffen. Das Freizügigkeitsgesetz vom 1. November 1867 giebt in § 1 jedem Bundesangehörigen das Recht, innerhalb des

Bundesgebiets an jedem Ort sich aufzuhalten oder niederzulassen, wo er eine eigne Wohnung oder ein Unterkommen sich zu verschaffen im stande ist. Gegenwärtig haben nun aber die meisten der Neuanziehenden weder Lust, sich eine ausreichende Wohnung oder Unterkommen zu verschaffen, noch wären sie dazu überhaupt im stande, wenn man nämlich den Begriff „Wohnung“ bezw. „Unterkommen“ dahin verstehen wollte, dafs es ein für die Zahl der neuen Ankömmlinge ausreichender, zu dauerndem Aufenthalt oder wenigstens zum Nachtquartier („Unterkommen“) geeigneter, entsprechend eingerichteter Raum wäre. In diesem Fall würde den mit dem Freizügigkeitsgesetz in Widerspruch stehenden und für die sanitären und sozialen Verhältnisse der Gesamtheit gefährlichen Zuständen gesteuert.

10. Durch direkte Mafsregeln, d. h. durch Herstellung von Wohnungen auf öffentliche Kosten gegen die Wohnungsnot einzuschreiten, ist, wie schon gesagt, auch den Gemeinden unmöglich. Sie vermögen es nicht, und selbst wenn sie es könnten, würden sie nie genug Wohnungen bauen können, da ein solches Vorgehen den Zuzug der ärmeren Bevölkerung stark vermehren und die Wohnungsnot nur noch verschärfen müfste. Es ist dies von dem Berliner Stadtmagistrat klar ausgesprochen worden. Im Juli des Jahres 1872, als in Berlin die öffentliche Meinung über die Wohnungsnot eine sehr erregte war, sah sich der Magistrat veranlafst, der Stadtverordnetenversammlung zu Berlin eine Vorlage zu machen, in welcher die Überlassung und Nutzbarmachung eines städtischen Areals vor den Thoren der Stadt zu Strafsenanlagen seitens der Kommune und zur Erbauung von Häusern und Wohnungen für „kleine Leute“ seitens einer gemeinnützigen Baugesellschaft beantragt wurde. Der Magistrat, an dessen Spitze der Oberbürgermeister Hobrecht stand, begründete diese Anträge in folgender Weise:

„Durch den eignen Bau von Wohnhäusern — die Herstellung von Wohnungen auf öffentliche Kosten — der Wohnungsnot zu begegnen, ist die Gemeinde aufer stande. Jeder Versuch eines solchen Eingreifens in die Verhältnisse würde sich schwer strafen. Er würde die Ansprüche ins Mafslose steigern, die Unternehmungslust der Bauenden lähmen und den einzelnen verleiten, sich von einer wirtschaftlichen Sorge befreit zu glauben, die zugleich einer der wirksamsten Hebel für unsere sittliche Entwicklung ist. Die Hindernisse und Erschwerungen aber, welche einer lebhaften und genügenden Entwicklung der Baulust zur Zeit entgegenstehen, können vom Staate oder von der Gemeinde nach mancher Richtung hin beseitigt oder doch vermindert werden, und um dieser Möglichkeit willen halten wir uns angesichts der gegenwärtigen grosen Übelstände für verpflichtet, mit diesen indirekten Mitteln der Abhilfe so energisch als möglich vorzugehen.

Wir haben bereits unsere Bemühungen auf erhebliche Erleichterung der baupolizeilichen Vorschriften in Ansehung des Baues von Wohnungen gerichtet und sind versichert, daß das Königliche Polizeipräsidium auf unsere Vorschläge wenigstens teilweise eingehen werde. Was jedoch die rasche Ausdehnung der Bebauung in Berlin am meisten erschwert, ist der übermäßig gesteigerte Preis des Baugrundes. Die Bauplätze des engeren Ringes, welcher sich unmittelbar an die schon bebaute Fläche schließt, sind so teuer, daß auch bei der billigsten Bauart und den auf das Notwendigste beschränkten Anforderungen an ihre Brauchbarkeit Wohnungen für den ärmeren Teil der Bevölkerung nicht mehr zu den Preisen hergestellt werden können, welche den sonstigen wirtschaftlichen Verhältnissen derselben entsprechen. Kann die Kommune diesem in der Teuerung des Baugrundes liegenden Hindernisse der Gründung neuer Ansiedlungen entgegenzutreten und kann sie, ohne die Grenzen der ihr im öffentlichen Rechte angewiesenen Thätigkeit zu überschreiten, insbesondere also, ohne lähmend in die Privatspekulation einzugreifen oder sich selbst an einer Spekulation zu beteiligen, dahin wirken, daß weitere Flächen mit geringerem Kapitalsaufwande für die Bebauung nutzbar werden, so wird sie hiermit am erfolgreichsten zu einer Besserung der bestehenden Zustände beitragen. Ein sehr wirksames Mittel zu diesem Zwecke ist der Kommune in der Fürsorge für die Verkehrsstraßen gegeben. Manche ungünstige Verhältnisse haben dazu beigetragen, daß die Regulierung und Pflasterung der Straßen, besonders in den äußeren Vorstädten, hinter dem Bedürfnisse zurückblieben und daß dadurch die Baulust in diesen beeinträchtigt wurde. Wir versuchen, wie die Stadtverordnetenversammlung aus einer Reihe neuerer Vorlagen ersieht, auf diesem Gebiete, soweit sich die Kräfte und Materialien irgend beschaffen lassen, energisch vorzugehen. Wohlderselben werden auch in der nächsten Zeit noch weitere Anträge auf Straßenpflasterungen zugehen. Die Möglichkeit einer noch direkteren Förderung des vorgedachten Zweckes ist aber der Stadt durch die geeignete Verwertung solchen städtischen Grundbesitzes gegeben, welcher voraussichtlich auch in Zukunft zu einer Verwendung für kommunale Zwecke keine Gelegenheit bietet. In diesem Sinne haben wir zunächst unsere Anträge gestellt.

Wie sehr dieses große Terrain, unmittelbar an dem schiffbaren Flusse und unweit der Verbindungsbahn gelegen, sich für die Bebauung eignet, brauchen wir nicht näher auszuführen, auch ist bereits aus dem Schoße der geehrten Versammlung darauf hingewiesen worden. Diese Lage und die Bodenbeschaffenheit allein reichen aber nicht aus, damit das Terrain sogleich als Bauland in größerem Umfange und zur Erreichung des vorgedachten Ziels einer Einwirkung auf die Wohnungsverhältnisse im Weichbilde der Stadt nutzbar gemacht werden könnte. Daß es zu diesem Zwecke vielmehr vor allem erforderlich ist, für die Herstellung guter, bequemer und billiger Verbindungswege und Mittel für den Verkehr der neuen Ansiedlungen mit der Stadt zu sorgen, sowie die zum Aufschlusse von Bauplätzen notwendigen Querstraßen innerhalb des Bauterrains selbst anzulegen und für dessen Entwässerung die erforderlichen Einrichtungen zu treffen, liegt auf der Hand. Die Anlage giebt ein vorläufiges Bild dessen, was in dieser Beziehung geschehen muß. Wir haben uns sowohl mit der Direktion der Verbindungs- als auch der Görlitzer Bahn in Korrespondenz gesetzt und dürfen von beiden auf ein Entgegenkommen rechnen, sofern wir ihnen das zur Einrichtung einer Haltestelle beziehungsweise einer Anschlusskurve erforderliche Terrain

hergeben. Was die sofort zu pflasternden, zu chausseierenden oder sonst zu befestigenden Wege betrifft, so nehmen wir auf die Beilage Bezug, die wenigstens einen ungefähren Anhalt gewährt, welcher für den Augenblick genügen dürfte. Wir würden aber fürchten, den Zweck der vorgeschlagenen Aufwendungen zu verfehlen, wenn wir einen Verkauf des Grund und Bodens, gleichviel ob in größeren oder kleineren Parzellen, ob im Wege der Lizitation oder freihändig, nach einer Taxe in Aussicht nähmen. Wir würden nicht zu hindern im Stande sein, daß auch diese Bauflächen in den Kreis derselben Spekulation hineingezogen würden, welche die hohen Preise des Baugrundes in unmittelbarer Nähe der Stadt normiert. Wir wissen, daß diese Spekulation nicht zu tadeln, daß sie vielmehr nur der Ausdruck unabänderlicher wirtschaftlicher Gesetze ist. Aber wenn wir uns auch bei der Hingabe der städtischen Grundstücke nicht verleiten lassen wollen, die Wege zu verlassen, welche uns nach allgemeinen wirtschaftlichen Grundsätzen angewiesen sind, so glauben wir doch unter den zulässigen Wegen gerade den wählen und empfehlen zu müssen, welcher den Druck der augenblicklichen Spannung für die Obdachsuchenden am billigsten zu verteilen und die harten Konsequenzen der jetzigen Übergangszeit am meisten zu mildern verspricht. Wir glauben, daß dies der Weg der Verpachtung auf längere Zeit zum Zwecke und unter der Bedingung sofortiger Bebauung ist, für welchen auch der Umstand spricht, daß er das Bauen erleichtert, insofern die Kapitalanlage für den Grund und Boden erspart wird. Dies letztere erscheint insbesondere wichtig im Hinblick darauf, daß sich Genossenschaften zur Beschaffung von Wohnhäusern aus den gewerbetreibenden Kreisen bereits mehrfach gebildet haben, während andere in der Vorbereitung begriffen sind, und daß für diese die Durchführung ihrer Zwecke mit möglichst geringen Kapitalanlagen ein wesentliches Moment gedeihlicher Entwicklung ist. Wir verkennen nicht, daß unser gegenwärtiger Vorschlag nach mancher Richtung hin einer vollständigeren Durcharbeitung und Begründung bedarf und daß eine Reihe wichtiger Punkte behufs seiner wirklichen Ausführung noch reguliert werden muß, wozu namentlich auch die Ordnung der ferneren geschäftlichen Behandlung der Angelegenheit gehören wird. Aber die Not des Augenblicks zwingt zu raschem Handeln. Was wir vorgeschlagen haben, ist auf alle Fälle erforderlich und nimmt so viel Zeit in Anspruch, daß inzwischen eine Erörterung und Festsetzung des Fehlenden erfolgen kann. Dagegen würde jede weitere Thätigkeit unsererseits nutzlos sein, wenn die Stadtverordnetenversammlung, was wir indessen nicht glauben befürchten zu müssen, im Prinzipie sich gegen unsere Vorschläge erklären sollte, während das Bewußtsein, in dieser wichtigen Angelegenheit über das Ziel der Bestrebung uns mit Wohlderselben im Einklang zu befinden, unseren Arbeiten eine feste und sichere Grundlage bieten wird. Wir bitten daher schließlic, diese Vorlage als eine dringliche zu behandeln, damit womöglich zum 1. Oktober o. wenigstens eine teilweise Verpachtung disponibler Grundstücke stattfinden könne.“

Leider ist die Ausführung dieses von dem Berliner Magistrat aufgestellten Programms zur Abhilfe der Wohnungsnot an dem Widerstand der Stadtverordnetenversammlung gescheitert. Es läßt sich indessen die Vorlage geradezu als ein Vorbild aufstellen, auf welche Weise die Kommunalhilfe einzutreten hat, um die Nach-

teile des Baustellenmonopols einzuschränken und dadurch auf indirektem Wege eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen herbeizuführen.

Die direkte Einwirkung auf die Besserung der Wohnverhältnisse der arbeitenden Klassen kann nur erfolgen einmal durch die Privatthätigkeit teils auf dem Wege der Selbsthilfe, teils auf dem der Gesellschaftshilfe.

4. Die Selbsthilfe.

Wenn die Selbsthilfe so verstanden wird, als ob jeder einzelne sich durch eigene Kraft und eigene Mittel in eine bessere Lage bezüglich des Wohnens bringen soll, so ist sie für den allergrößten Teil der von Wohnungsnot Heimgesuchten eine absolute Unmöglichkeit. Der einzelne kann sich nur im Verein mit anderen Schicksalsgefährten helfen. Wofern er nun seine Kräfte mit denen seiner Genossen vereint und sie alle gemeinschaftlich die Besserung ihrer Wohnverhältnisse anstreben, dann ist das immer noch Selbsthilfe, und zwar die große genossenschaftliche Selbsthilfe. Es ist zwar, wie wir gesehen, trotz Jahrzehnte langer und längerer Wirksamkeit der Selbsthilfe die Wohnungsnot nicht nur nicht geringer, sondern allenthalben viel intensiver geworden und hat immer weitere Kreise erfafst. Dessenungeachtet wäre es thöricht, wollten die zunächst darunter Leidenden unthätig die Hände in den Schofs legen und nun das ganze Ungemach, wie es die Wohnungsnot im Gefolge hat, als etwas Unvermeidliches hinnehmen. Im Gegenteil, sie haben nur um so mehr Grund, im Hinblick auf die manchen Erfolge, welche auf genossenschaftlichem Wege erzielt wurden, mit den Mitteln, welche ihnen zu Gebote stehen, gegen die Wohnungsnot anzukämpfen.

Der Kampf ist in erster Linie mit dem „Wohnungsfeudalismus“ aufzunehmen, d. h. das gewerbsmäßige Hausbesitzer- und Vermieter-tum ist thunlichst zu beseitigen. Groß ist die Aufgabe, welche die Genossenschaften sich stellen und stellen müssen: ihre Mitglieder, welche bisher Mieter waren, dauernd zu Eigentümern von Häusern zu machen. Auf zwei Wegen ist dieses Ziel zu erreichen: entweder konstituieren sich die Genossenschaften zu dem Zweck, um ihren Mitgliedern das zum Ankauf oder zum Bau eines Hauses nötige Kapital zu beschaffen — die Ausführung des Baues wird hier durchaus dem einzelnen Mitgliede selbst überlassen — oder die Genossenschaft

baut selbst mit Hilfe der angesammelten Genossenschaftsbeiträge den Bedürfnissen der arbeitenden Klassen angemessene Wohnhäuser und überträgt sie an ihre Mitglieder.

Keinem der beiden Wege wird von vornherein der Vorzug zu geben sein. Die Entscheidung für den einen oder den anderen hat sich nach den Wünschen und dem Charakter der Arbeiterbevölkerung zu richten. Die Genossenschaft mit dem ersteren Prinzip hat den Vorzug einfacherer Geschäftsführung, dagegen ist den einzelnen Genossen eine größere Sorge auferlegt, sie wissen mit dem dargebotenen Gelde nicht richtig umzugehen und fallen oft unsoliden, unredlichen Bauunternehmern in die Hände. Es dürfte sich deshalb der zweite Weg im Interesse der einzelnen Genossen mehr empfehlen, da zugleich mit dem Häuserbau im großen eine Geldersparnis verbunden ist.

Die Hauptschwierigkeit für die Baugenossenschaften liegt nach deutschen Verhältnissen in der Beschaffung eines genügenden unkündbaren Baukapitals. „Die Ansammlung hoher Geschäftsanteile,“ heifst es zu wiederholten Malen in den Schultze-Delitzsch'schen Jahresberichten, „genügt hierzu ebensowenig, als sie bei Vorschußvereinen die Gewährung von Realkredit zu rechtfertigen vermag. Denn können diese Geschäftsanteile auch nicht während der Fortdauer der Mitgliedschaft herausgezogen werden, so müssen sie doch nach dem Gesetz binnen 3 Monaten nach dem Ausscheiden ausbezahlt werden, und das Ausscheiden kann man den Mitgliedern gesetzlich weder überhaupt noch auf eine Reihe von Jahren verbieten.“

Die Bildung von Genossenschaften ist daher nur möglich durch besser situierte Arbeiter, nicht durch die auf der untersten Stufe stehenden. Auch genügt nicht eine Gesellschaft; denn eine wäre wie ein Tropfen im Meer; viele zusammen in einer Großstadt (und für diese kommen die Genossenschaften ganz besonders in Betracht) würden sicher dazu beitragen, einem größeren oder geringeren Teil der Arbeiterbevölkerung die Annehmlichkeit eines eignen Heims zu bereiten. Es würde dadurch ein weiterer großer Teil aus der Konkurrenz der Wohnungssuchenden austreten und einem anderen großen Teil der Arbeiterbevölkerung, und zwar demjenigen, welcher nicht im stande ist, durch Teilnahme an den genossenschaftlichen Bestrebungen sich ein eignes Heim zu schaffen, Platz gemacht werden.

Die Genossenschaften werden bei richtiger Organisation ganz sicher Erfolg haben, wie dies auch die Baugenossenschaften in England und Dänemark gezeigt haben.

Eine richtige Organisation bestände einmal in der Leitung des ganzen Unternehmens durch einen patronisierenden Vorstand, in der Errichtung einer Bausparkasse der Genossen in Verbindung mit einem wohlthätigen Kreditinstitut und in einheitlicher Gestaltung solcher Unternehmungen durch das ganze Reich mittels eines Zentralvorstandes und Zentralkomites, welches die Aufgabe hat, in allen grösseren Städten die Sache anzuregen, Männer zu suchen, welche Zeit und Fähigkeiten haben, unentgeltlich das Amt der Vorstandschaft über die Genossenschaft zu übernehmen, welches ferner zu sorgen hat für die Bauleitung, welches endlich den Zusammenhang zwischen allen einzelnen Vorständen und Genossenschaften regelt und die Verleihung des Rechts einer juristischen Person an die Genossenschaften besorgt.

Was die Organisation der Genossenschaften im einzelnen¹⁾ betrifft, so sind zwei Wege möglich, auf denen sie zu ihrem Ziele gelangen: die Genossenschaft wird gegründet entweder mit geschlossener Mitgliederzahl auf eine bestimmte Anzahl Jahre, oder mit nicht geschlossener Mitgliederzahl und demnach auch unbestimmter Dauer. Der erstere Weg hat den Nachteil, daß die auf eine längere Reihe von Jahren erforderlichen Kapitalien nicht allmählich, sondern fast gleichzeitig aufgenommen werden müssen. Die Genossenschaft kann einen solchen Kredit nicht von vornherein beanspruchen, sie erwirbt denselben nach und nach, indem sie durch ihre offen darzulegende Geschäftsführung Vertrauen erweckt. Es ist deshalb der zweite Weg dem ersteren vorzuziehen: Es tritt eine möglichst große Anzahl von Personen zusammen, sucht sich den erforderlichen Kredit zu beschaffen, erwirbt Grund und Boden und baut darauf jedes Jahr eine Anzahl Häuser, die nach gewisser statutenmäßig festgestellter Reihenfolge ausbezahlt und verkauft werden. Zugleich bemüht sich die Genossenschaft, stets neue Mitglieder heranzuziehen. Es wird durchaus zweckmäßig sein, auch solche Personen als Mitglieder aufzunehmen, welche zwar keine Wohnung erwerben wollen, aber doch ein direktes oder indirektes Interesse an der Herstellung neuer guter Wohnungen haben, in erster Linie die Arbeitgeber, besonders aber wohlwollende Menschenfreunde, welche durch ihren Beitritt das Unternehmen fördern wollen, vielleicht auch Leute, die in der Beteiligung an der Genossenschaft eine passende und gute Kapital-

¹⁾ Wir folgen dabei dem Programm, wie es der Zentralverein in Preußen f. d. W. d. A. K. in seiner Schrift „die Wohnungsfrage u. s. w.“ S. 107 aufgestellt hat.

anlage sehen. Da die Genossenschaft anfangs viel fremde Gelder auf lange Fristen nötig hat, so liegt es nahe, diese Gelder in Gestalt von hypothekarischen Darlehen zu beschaffen. Indessen ist es doch bedenklich, den Grund und Boden mit den darauf erbauten oder noch zu erbauenden Häusern solidarisch zu verpfänden, indem dann jedesmal, wenn ein Haus in das alleinige Eigentum eines Mitgliedes übergeht, eine Befreiung der Parzelle von den ungeteilt auf dem Gesamtkomplex haftenden Hypotheken durch Exnuationserklärung und Vermerk im Hypothekenbuch stattfinden müßte, was kostspielig und zeitraubend ist. Soweit daher nicht mit eignem Vermögen gewirtschaftet werden kann, ist es vorzuziehen, das fremde Kapital unter persönlicher, solidarischer Haft der Mitglieder aufzunehmen und Hypothekenschulden, nur wenn schon Häuser gebaut sind, unter getrennter Verpfändung der einzelnen Häuser zu kontrahieren. Die fremden Gelder sollte die Genossenschaft womöglich auf lange Zeit unkündbar bekommen, oder, da sich dies nur gegen hohe Zinsen erreichen läßt, wenigstens von solchen Gläubigern zu empfangen suchen, von denen sich erwarten läßt, daß sie von der ihnen zustehenden Kündigung bei pünktlicher Zinszahlung gar nicht oder erst nach einer Reihe von Jahren Gebrauch machen, z. B. von Korporationen, soliden Versicherungsgesellschaften, Hypothekenbanken, Hypothekenversicherungsgesellschaften.

Vor allem wird es sich für die Genossenschaften darum handeln, einen großen eignen Fonds zu bilden. Den Hauptbestandteil desselben macht das Guthaben der Mitglieder aus, welches aus Vollzahlungen oder periodischen Beiträgen erwächst. Dazu kommen noch die Prozente vom Reingewinn und eventuell auch Eintritts- und Strafzinsen. Es wird nicht zweckmäßig sein, den Geschäftsanteil, den jedes Mitglied erwerben muß, hoch zu normieren, denn alle diejenigen Mitglieder, welche ein Haus erwerben wollen, — und diese bilden die Mehrzahl — müssen sich schon genug anstrengen, um nur das Kaufgeld des Hauses abzutragen; sie können für den Fonds der Genossenschaft verhältnismäßig wenig beisteuern. Dagegen müßte von seiten aller übrigen Mitglieder der Genossenschaft möglichst starke Kapitalbeteiligung erfolgen. Um nun die widerstrebenden Interessen derjenigen Mitglieder, welche ein Haus erwerben wollen, und derer, welche sich an der Genossenschaft nur mit ihrem Kapitale beteiligen, auszugleichen, wird es nötig sein, die Normalhöhe der Geschäftsanteile niedrig (nur auf etwa 30—60 Mark) festzusetzen, jedem Mitgliede aber zu gestatten, mehrere Anteile

(vielleicht bis zu 50) zu erwerben, jedoch so, daß erst nach Vollzahlung des ersten Anteils die Erwerbung des zweiten und so fort gestattet sein sollte. Wer mehr als einen Geschäftsanteil besitzt, darf die folgenden durch schriftliche Zession unter Eintragung in die Bücher der Genossenschaft an ein anderes Mitglied abtreten. Solange die Genossenschaft fremdes Kapital nötig hat, ist dahin zu wirken, daß die Geschäftsanteile sich mindestens zu 5–6% jährlich verwerten, damit auch kleine Kapitalbesitzer Lust bekommen, ihr Erspartes in den Geschäftsanteilen der Genossenschaft anzulegen.

Nach einer Reihe von Jahren werden die meisten Baugenossenschaften ihre Thätigkeit nach der Seite der Herstellung von Wohnungen für ihre Mitglieder einstellen und nur noch die alten Geschäfte nach und nach abwickeln. Sobald die fremden Gelder eingezahlt sind, dürfen neue Geschäftsanteile nicht mehr gebildet werden, im Gegenteil wird die Genossenschaft alle diejenigen Geschäftsanteile, welche zu mehr als einem von den einzelnen Mitgliedern besessen werden, allmählich unter Auslosung heimzahlen.

In betreff des Erwerbes des Grundeigentums und der Herstellung von Wohnhäusern wird sich die Genossenschaft natürlich vor allem nach dem Preise des Grund und Bodens richten müssen. Will sie Häuser innerhalb der Stadt errichten, so muß sie sich bequemen, dieselben im Gemenge mit anderen größeren Häusern zu erbauen. Entscheidet sie sich für eine Arbeitervorstadt, so wird die Genossenschaft gut thun, gleich nach ihrer Gründung eine ausgedehntere Fläche für eine vieljährige Bauthätigkeit zu erwerben, indem mit jedem neu entstehenden Hause der Preis der daran angrenzenden Acker steigen wird infolge der Möglichkeit, dieselben als Baustellen zu verwerten. Wo der Grund und Boden noch zu dem gewöhnlichen Ackerpreise erworben werden kann, wird sich, sofern Baustellen im voraus für die Bauthätigkeit mehrerer Jahre angekauft werden, das darin angelegte Kapital inzwischen durch Verpachtung in kleinen Parzellen hinreichend verzinsen. Den einzelnen Häuschen sollte stets noch ein kleines Stück Gartenland beigegeben sein. Ob die Herstellung der Häuser im ganzen an Bauunternehmer oder nach den einzelnen Arbeiten an die verschiedenen Bauhandwerker zu übertragen ist, ob die Gesellschaft selbst zu bauen oder die Materialien einzukaufen hat, wird sich ganz nach den örtlichen Verhältnissen und den Kräften, über welche die Genossenschaft zu verfügen hat, richten. Doch dürfte die Verdingung des ganzen Baues der einzelnen Häuser oder Häusergruppen das Zweckmäßigere sein.

Sodann muß die Übergabe der Häuser an die einzelnen Mitglieder zur Benutzung behufs Eigentumserwerbes bzw. zu Eigentum besonders geregelt sein. Da die Genossenschaft nicht gleichzeitig allen Mitgliedern Häuser beschaffen kann, so muß eine gewisse Reihenfolge dabei stattfinden. Die Mitglieder wären nach Jahres- oder Halbjahrs- oder auch Quartalsklassen zu unterscheiden, so daß die Mitglieder der älteren Klasse ein Vorzugsrecht vor denen der jüngeren Klasse haben; unter den Gleichberechtigten hätte das Los zu entscheiden, oder man könnte in diesem Falle auch nach dem Muster der englischen building societies das Prämienverfahren eintreten lassen. Aus diesen Prämien würden die Verwaltungskosten bestritten. Der genau bis in die Einzelheiten ausgearbeitete Vertrag, welcher mit dem einzelnen Wohnungsnutzniesser abzuschließen ist, muß vor allem folgende Bedingung enthalten: Derjenige, welcher ein Haus zu Eigentum erwerben will, muß einmal eine gewisse Probezeit (ein bis drei Jahre) in dem Hause gewohnt und zweitens einen bestimmten Teil des festgesetzten Kaufpreises bezahlt haben. Die Bedingung einer Probezeit ist besonders deshalb am Platze, weil sonst Personen aus reiner Gewinnsucht unter dem Vorgeben, das Haus selbst bewohnen zu wollen, es erwerben, um es sofort an andere, vielleicht schlechte Subjekte zu verkaufen, oder weil die Wohnräume in einer ungebührlichen Weise ausgenutzt werden könnten. In beiden Fällen würde dem Zwecke der Genossenschaft entgegen gehandelt.

Der Kaufpreis des Hauses ist vor der Übergabe desselben zu stipulieren. Derselbe muß natürlich höher als der Kostenpreis sein und wird sich zwischen diesem und dem durch Taxatoren zu bestimmenden lokalen Verkaufswerte bewegen müssen. Der Erwerber des Hauses hat nun zunächst einen angemessenen Mietzins zu zahlen. Derselbe muß so hoch bemessen werden, daß der Verkaufspreis mindestens gleich hoch wie die erborgten Kapitalien verzinst wird und noch $1\frac{1}{2}$ – $2\frac{1}{2}$ % zur Tilgung der Geschäftskosten, Gründung einer Reserve und Erzielung eines Gewinnes übrigbleibt. Es wären also im ganzen $5\frac{1}{2}$ – $6\frac{1}{2}$ % des Verkaufspreises von dem Erwerber zu zahlen. Außerdem muß derselbe auch die Unterhaltungskosten, die Grundabgaben einschließlich der Feuerversicherungsprämien tragen und in Monatsraten jährlich mindestens 3% des Verkaufspreises tilgen, welche Summe in den Amortisationsfonds der Genossenschaft fließt. Ist der Verkaufspreis etwa 2000–2500 Mark, so beträgt die jährliche Miete 120–150 Mark; das ganze Kaufgeld

würde bei einer Amortisationsquote von 3% in 18–20 Jahren, bei höherer Amortisationsquote entsprechend früher getilgt sein. Da indessen die Eigentumsübertragung schon erfolgen könnte, wenn $\frac{2}{3}$ der Kaufsumme abgetragen sind, so würde der definitive Verkauf in ungefähr 9–11 Jahren stattfinden. In dem Verkaufskontrakt sind auch die Bedingungen wegen Zahlung des mit 5% Zinsen hypothekarisch einzutragenden Kaufgelderrestes zu bestimmen; vorausgesetzt daß der Wohnungserwerber Mitglied der Genossenschaft bleibt und das Haus nicht weiter veräußert, müssen die Bedingungen für ihn günstiger sein, als wenn er erst die Ansammlung des ganzen Kaufgeldes abwartete.

Außer der Probewohnzeit ist dem Erwerber auch noch die Beschränkung und zwar im Wege der hypothekarischen Eintragung aufzuerlegen, daß er das Haus nur mit Bewilligung der Genossenschaft verkaufen darf oder daß wenigstens die Genossenschaft ein Vorkaufsrecht hat. In dem Mietsvertrage mit dem Wohnungserwerber ist ferner festzustellen, wann und mit welchen Folgen der Erwerber einerseits und die Genossenschaft andererseits vom Vertrage zurücktreten kann. Eine besondere Berücksichtigung hat in den Fällen stattzufinden, wenn der Erwerber stirbt, wenn er die im Kontrakte übernommenen oder im Statute anerkannten Verpflichtungen verletzt, oder sich durch Verbrechen der Genossenschaft unwürdig erweist, wenn das Haus durch Feuer zerstört wird, oder endlich, wenn die Genossenschaft sich auflöst. Es wird dabei der Grundsatz maßgebend sein müssen, daß, wenn der Vertrag durch die Schuld des Wohnungserwerbers gelöst wird, bevor das Eigentum übertragen ist, nur die bar eingezahlten Beiträge zum Amortisationsfonds, andernfalls auch die zugeschriebenen Zinsen und Dividenden ausbezahlt werden.

Aftervermietung darf selbstverständlich nur mit Genehmigung der Genossenschaft erfolgen, und Reparaturen können nur gemacht werden, wenn eine von der Genossenschaft eingesetzte Baukommission dieselben genehmigt oder angeordnet hat. Wenn ein Wohnungserwerber auf seine Kosten Verbesserungen anbringen will, so ist ihm dies zu gestatten, sofern die Baukommission damit einverstanden ist; die Genossenschaft muß indessen an diese Erlaubnis die Bedingung knüpfen, daß von ihr keine Vergütung für die Kosten der Verbesserung gewährt wird, wenn die Eigentumsübertragung nicht zustande kommen sollte.

Was die Verteilung des Gewinnes betrifft, so ist zu bertück-

sichtigen, daß das fremde Kapital nur dann in Geschäftsanteilen an dem genossenschaftlichen Unternehmen sich beteiligen wird, wenn ihm eine angemessene Dividende in Aussicht steht. Andererseits wäre es aber denjenigen Mitgliedern, welche ein Haus erwerben wollen, unmöglich, hohe Geschäftsanteile zu erlangen, und würde ihnen dementsprechend auch der Gewinn am wenigsten zu gute kommen. Man könnte nun, um dem abzuhelpen, den Amortisationsfonds gleichermassen wie die Geschäftsanteile für dividendenberechtigt erklären. Dies würde aber zur Folge haben, daß die Amortisationsersparnisse gleichmäßig das Risiko zu tragen hätten, daß, wenn die Geschäfte schlecht gehen, der Amortisationsfonds nicht bloß unverzinst oder dividendenlos bliebe, sondern auch angegriffen und vermindert werden könnte. Im Interesse der Wohnungserwerber darf man die Amortisationsersparnisse einer derartigen Gefahr nicht aussetzen; sie müssen wissen, mit welchem Zeitpunkt bei Erfüllung der vertragmäßigen Pflichten sie das Haus ihr eigen nennen können. Als ein geeigneter Mittelweg wurde in der obengenannten Schrift des Zentralvereins in Preußen für das Wohl der arbeitenden Klassen folgendes vorgeschlagen: „Normiert man den Fuß, nach welchem der Amortisationsfonds durch Zins auf Zins gesteigert wird, nicht hoch, etwa auf $3\frac{1}{8}\%$, so kann man denselben beim Jahresschlusse in zweiter Linie und bis zu einer bestimmten Grenze an dem Gewinn teilnehmen lassen. Es wären dann von dem nach Abzug aller Verwaltungskosten (die Gehälter mit eingeschlossen), der Zinsen der aufgenommenen Darlehen, der Reserven zu 4% und des Amortisationsfonds zu $3\frac{1}{8}\%$ sich ergebenden Reingewinne erstens 10% an den Reservefonds zu zahlen und zweitens der Überrest zu einer der Höhe nach von der Generalversammlung zu bestimmenden Dividende für die Geschäftsanteile zu verwenden, jedoch so, daß eine Dividende von mehr als 5% bis einschließlich 6% eine zusätzliche Verzinsung des Amortisationsfonds mit $\frac{2}{8}\%$ — also zusammen mit 4% — und eine Dividende von mehr als 6% eine zusätzliche Verzinsung des Amortisationsfonds mit $1\frac{2}{8}\%$ — also zusammen mit 5% — bedingt.“

Die Ordnung und Verwaltung der Angelegenheiten der Genossenschaft geschieht einmal durch die Generalversammlung, in welcher alle Mitglieder gleiches Stimmrecht unbeschadet der Zahl und Höhe ihrer Geschäftsanteile haben, und sodann durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Der Vorstand muß mindestens aus zwei Personen, einem Vorsitzenden oder Direktor und einem Kassierer,

bestehen, welche die Genossenschaft nach außen vertreten. Der Aufsichtsrat, aus sechs oder mehr Mitgliedern bestehend, hat jeden Monat ordentliche Sitzungen zu halten. Die am besten vom Aufsichtsrat zu wählende, aus 3—5 Personen bestehende Baukommission hat alle Vorarbeiten für die Bauten der Genossenschaft zu besorgen, den alljährlichen Bebauungsplan mit den Kostenanschlägen dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen, die Verträge mit Bauunternehmern und Bauhandwerkern zu entwerfen, den Bau zu beaufsichtigen, auch zu kontrollieren, ob die Wohnungserwerber die Baulichkeiten ordentlich im Stande halten, und wäre für ihre Dienstleistungen am passendsten nach Tantiemen vom Reingewinn unter Feststellung eines Minimal- und Maximalbetrages zu entschädigen.

Die Auflösung der Baugenossenschaft kann nur stattfinden, wenn sie von einer einfachen oder Zweidrittelmehrheit beschlossen wird. Das Liquidationsverfahren im einzelnen ist im Statut vorzusehen.

Dies wären die wesentlichsten Grundzüge, in welcher Weise die Baugenossenschaften zu organisieren sein würden. Natürlich müßte den örtlichen Verhältnissen noch besonders Rechnung getragen werden; namentlich hätte die Genossenschaft, wenn sie eine ganze Arbeitervorstadt oder Arbeiterkolonie errichtet, für eine Reihe gemeinschaftlicher Einrichtungen (Wasch- und Badehäuser, Schulen u. a.) Fürsorge zu treffen, nach dem Vorbilde der Mühlhausener Gesellschaft. Wir kommen darauf an einer späteren Stelle noch zu sprechen.

Ein sehr beachtenswerter Versuch von seiten der Arbeiter zur Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse ist vor kurzer Zeit in Frankfurt a/M. gemacht worden. Es hat sich dort eine Hausgenossenschaft von 10 Arbeitern gebildet, welche ein großes, 4 Stock hohes Haus erbauten. Jede der 10 Wohnungen besteht aus 2 Zimmern, Alkoven, Küche und Speicheranteil. Das Ganze kostete 43 000 Mark. Eine Hypothekenbank hat die Baukosten von 33 000 Mark vorgestreckt und läßt, nachdem jeder Teilnehmer 1000 Mark eingezahlt hat, das mit 4 % zu verzinsende Kapital innerhalb der Tilgungsfrist unkündbar stehen. Die Mietpreise sind verschieden, sie betragen im Durchschnitt 250 Mark jährlich. Alle Monate werden die Angelegenheiten der Genossenschaft beraten und durch Mehrheitsbeschluss entschieden. Um die Eintracht zu erhalten, was bisher gelungen ist, sind strenge Statuten aufgestellt. Der gute Erfolg des Unternehmens hat noch drei andere Hausgenossenschaften mit dem gleichen Zwecke entstehen lassen. Gelingt auch dieser Versuch, so würde dies einen Weg

weisen, auf welchem namentlich die Arbeiter der Großstädte durch eigene Kraft und Mittel sich bessere Wohnungen zu beschaffen vermögen.

Wir erwähnen noch die Vorschläge, die gemacht wurden, um die Schwierigkeit der Kapitalbeschaffung zu beseitigen: Schulze-Delitzsch, der Anwalt der deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, schlug die Verbindung der Genossenschaft mit einer Aktiengesellschaft vor.

„Nur großartige Unternehmungen,“ so äußerte er sich in einer im Juni des Jahres 1872 stattgehabten Versammlung des Verbandes der Berliner Ortsvereine, „können hier in Berlin die Abhilfe der Wohnungsnot bringen, solche aber müssen im Beginn mit großartigen Mitteln in Angriff genommen werden. Mit Kapitalansammlung in 10 oder 12 Jahren kann hier die Wohnungsnot nicht beseitigt werden, wir müssen sofort große Kapitalien zur Verfügung haben, wenn wir zu einem gewünschten Resultate gelangen wollen. Es handelt sich ferner um eine größere Spekulation. Es muß in der nächsten Umgebung Berlins ein größerer Länderkomplex angekauft werden, dabei spricht die Spekulation mit, denn es ist dies nicht ein Feld, auf dem die Arbeiter zu Hause sind. Wir müssen also das Kapital in großen Massen heranzuziehen suchen, und zwar in einer Form, daß es das Unternehmerrisiko zu übernehmen hat. Es kann und darf nicht das Risiko den Arbeitern aufgebürdet werden, das wäre ganz entschieden gegen den Geist des Genossenschaftswesens. Das Unternehmerrisiko muß das Kapital übernehmen; nur wenn später der Arbeiter selbst ein Gebäude als Eigentümer übernimmt, dann muß er natürlich auch das Risiko selbst übernehmen. Wenn man die Kapitalisten im großen und ganzen aber für diese Bauunternehmungen gewinnen will, so muß man ihnen auch diejenigen Bedingungen zugestehen, unter welchen überhaupt ein Kapitalist seine Mittel zu einem solchen Unternehmen hergiebt. Hierbei ist daran festzuhalten, daß ein Kapitalist sich nur mit einer gewissen Summe an einem Unternehmen beteiligen wird, weiter will er aber nicht dabei beteiligt sein, jedenfalls niemals mit seinem ganzen Vermögen. Ferner ist bei Bildung von Genossenschaften darauf zu sehen, daß ihre Selbständigkeit gegenüber den Unternehmern aufrecht erhalten bleibt; sie müssen sich selbst regieren und dürfen nach keiner Seite hin beeinflusst werden. Sie müssen frei ihre Interessen wahrnehmen können, ohne Einspruch seitens der Kapitalisten. Es müssen daher beide Sachen streng geschieden werden, die Kapitalgenossenschaft als Unternehmer und die Personalgenossenschaft als Kunde. Beide Genossenschaften aber müssen sich, nachdem sie sich unabhängig voneinander und jede in ihrer Art selbständig organisiert haben, die Hände reichen, dann werden sie die große Frage, die gegenwärtig alle Gemüter bewegt, in der einfachsten Weise zur Lösung bringen. Die Aufgaben der beiden Genossenschaften haben ihre ganz bestimmten Grenzen. Während der Kapitalgenossenschaft das Feld der Spekulation einzuräumen ist, die möglichst zweckmäßige Erwerbung großer Baukomplexe, hat die Personalgenossenschaft die Aufgabe, die Sammlung von Kapitalien unter ihren Mitgliedern zu organisieren, dann aber als Genossenschaft mit der Kapitalgenossenschaft in ein freies Kontraktverhältnis zu treten über den Bau von Arbeiterwohnungen resp. über die Erwerbung derselben. Es

leuchtet ein, daß es den Besitzern großer Baurains angenehmer sein muß, mit einer Genossenschaft zu kontrahieren, deren sämtliche Mitglieder nicht bloß mit einer bestimmten Summe, sondern mit ihrem ganzen Vermögen für die eingegangenen Verpflichtungen haften, als mit einzelnen Personen. Beide Genossenschaften stehen einander selbständig gegenüber und werden nur durch das gemeinschaftliche Interesse vereinigt. Eine Arbeitergenossenschaft ist nicht dazu geeignet, sich in große Unternehmungen einzulassen und ein Risiko zu übernehmen. Dagegen kann auf der andern Seite der Unternehmer sich nicht mit der Einsammlung von kleinen Kapitalien abgeben, welche am besten von der Arbeitergenossenschaft in monatlichen oder wöchentlichen Beiträgen angesammelt werden können. Wenn an der gegenwärtigen Selbständigkeit beider Genossenschaften und an der Wirksamkeit einer jeden innerhalb der ihr zugewiesenen Sphäre festgehalten wird, so wird es gelingen, der Wohnungsnot Herr zu werden.

Es fragt sich ferner, welches von den beiden gegenwärtig nebeneinander herlaufenden Systemen den Vorzug verdient: die Herstellung kleiner Arbeiter-Familienhäuser (das sogenannte Cottagesystem) oder die Herstellung großer Mietwohnungen, in welchen eine große Anzahl Arbeiter eine gesunde Unterkunft finden kann. Ich meinerseits gebe selbstverständlich dem Bau kleiner Häuser, die allmählich in das Eigentum der Familie übergehen, den Vorzug. Indes wird bei den riesigen Preisen der Grundstücke innerhalb der Stadt und ihrer nächsten Umgebung hier in Berlin dieses System allein nicht befolgt werden können. Aber auch bei dem anderen System der großen Miethäuser wird die Genossenschaft auf die Herstellung bequemer und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen großen Einfluß üben.

Wenn endlich die Frage aufgeworfen wird, ob denn auch die Kapitalisten so freundlich sein werden, uns entgegenzukommen, so daß an eine praktische Durchführung meiner Vorschläge zu denken wäre, so antworte ich darauf: gehen Sie ungesäumt und ohne Rücksicht auf das Entgegenkommen des Kapitals mit der Bildung Ihrer Personalgenossenschaft vor. Wenn man das Kapital heranziehen will, dann darf man nicht warten, bis es uns entgegenkommt, man muß selbst etwas schaffen und zur Not auch ohne Kapital etwas schaffen können, wann es dann auch etwas länger dauert. Ich habe selbst aus eigener Erfahrung als Anwalt der Genossenschaften mich überzeugt, daß schließlich das Mißtrauen der Kapitalisten und ihre Bedenken auf diese Weise immer überwunden werden. Die Kapitalisten kommen zuletzt allein. So steht jetzt den deutschen Genossenschaften, die anfangs mit denselben großen Schwierigkeiten zu kämpfen hatten, ein fremdes Kapital in Höhe von 50 Millionen Thalern zur Verfügung. Organisieren Sie nur und dokumentieren Sie dadurch den ehrenhaften Geist der Selbsthilfe, der in der deutschen Arbeiterwelt herrscht. Damit werden Sie alle Schwierigkeiten besiegen. Wenn Sie im Gefühl der eignen Kraft und Würde so an die Lösung der Frage herantreten und Ihre ganze Energie darauf verwenden, dann werden Sie nicht bloß sich selbst, sondern der ganzen Gesellschaft, die nie gesund ist, wenn ein einzelnes Glied leidet, einen großen Dienst geleistet haben. Das Kapital wird Ihnen zufließen, nicht auf Grund humaner Sympathien, sondern weil die gesunde volkswirtschaftliche Anlage dasselbe anlocken wird.“

Bis jetzt ist noch von keiner Genossenschaft dieses Projekt von Schulze-Delitzsch in Angriff genommen worden. Dr. Engel äußert

sich in seiner Schrift „Die moderne Wohnungsnot 1873“ über den Vorschlag des bewährten genossenschaftlichen Anwalts folgendermaßen: „Wir wissen uns das juristische und dauernde Verhältnis zwischen einer Unternehmer- oder Kapitalgenossenschaft (die also Hausbesitzerin und Vermieterin sein würde) und einer Personalgenossenschaft (die Mieterin sein würde) nicht recht zu denken. Noch weniger vermögen wir — ohne weitere Aufklärung — einzusehen, wie durch die Verwandlung der Hauseigentümer oder Vermieter und der Mieter in je eine Genossenschaft die aus einem Monopolbesitz der ersteren entspringende begünstigte Situation zu Gunsten der letzteren verändert werden sollte. Das praktische Leben und die tägliche Erfahrung lehren etwas anderes. Wer gut, gesund und ungestört wohnen will, der kauft ein Haus und bewohnt es, je nach seinen Mitteln und nach seinem Bedarf, allein oder er vermietet das ihm Überflüssige; er wird Eigentümer und Wohnungsinhaber oder sagen wir auch Vermieter und Mieter in einer Person. Keine dritte Person als gewerbsmäßiger Hauseigentümer und Wohnungsvermieter steht oder drängt sich ferner zwischen ihn und sein Wohnungsbedürfnis. Von dieser täglichen Erfahrung ist auszugehen.“

Dr. Stolp hat in seiner schon erwähnten Schrift: „Die Wohnungsfrage und ihre praktische Lösung“ (Berliner Städtisches Jahrbuch für Volkswirtschaft und Statistik, IV. Jahrgang 1870) ein Statut entworfen für eine „Berliner Wohnungs-Aktien-Genossenschaft“, deren Wesen darin bestehen sollte, „daß sie für ihre Mitglieder Wohnungshäuser und Grundstücke erwirbt oder einrichtet, in welcher der Gesamtheit derselben das dingliche Recht der Veräußerung, Verschuldung und Verlehnung oder Vermietung verbleibt, dagegen jedem einzelnen Mitgliede das persönliche Recht des ausschließlichen und dauernden freien Gebrauchs (gegen eine verhältnismäßige Entschädigung oder Miete), wie im Interesse der Familien auch der unbeschwerten Übertragung auf deren nächste Angehörige zusteht.“ Es sollen die Mitglieder der Genossenschaft des herrschenden Mißstandes der fortgesetzten, willkürlichen, unberechenbaren und unberechtigten Steigerung der Mieten gänzlich enthoben sein, weil die Genossenschaft bei der Normierung ihrer Gesamtmietpreise von vornherein darauf bedacht sein würde, durch dieselben nach und nach sowohl die Verzinsung und Tilgung ihres Schuldkapitales herbeizuführen, als auch die jährlichen Verwaltungs-, Unterhaltungs- und schließlichen Erneuerungskosten ihrer Gebäude in ausreichender Weise sicherzustellen. Die Gesellschaft werde demnach nicht nur

die Mieten nicht zu steigern nötig haben, sondern mit der fortschreitenden Tilgung ihres Schuldkapitals vielmehr dieselben allmählich herabzusetzen im stande sein.

Dr. Stolp hat seine Ansichten und Vorschläge noch genauer formuliert in einer kürzlich von ihm herausgegebenen Broschüre: „Die Lösung der Wohnungsfrage unter Beseitigung des Hausherrentums und der Mietsunterthänigkeit oder die neue gesetzliche Regelung des städtischen und Wohnstätten-Grundbesitzes auf genossenschaftlichem Wege und im Geiste der Sozialreform.“ Er geht in dieser Schrift ebenfalls davon aus, daß die Ursachen der großen und allgemeinen Mißstände unseres heutigen Wohnungswesens in den unhaltbaren und verderblichen Verhältnissen liegen, in denen sich heutzutage einerseits die Hausbesitzer ihren Pfandgläubigern, anderseits die Mietsunterthanen den Hausbesitzern, wie letztere jenen gegenüber befinden. „Um die schämliche Verkettung von Besitzes-Spekulantentum, Pfandgläubigerwesen, Hausherrentum, Mietsunterthanenwesen und Mietsnebenbuhlerum vollständig zu zerstören und für die Dauer überhaupt unmöglich zu machen,“ sei es erforderlich, von dem gegenwärtigen römisch-rechtlichen Begriff des Haus- und Wohnungseigentums, wonach dieses kein wirkliches Eigentum, sondern „in der Hauptsache ein dingliches Vorenthaltungs- und Besitzes-Ausbeutungsrecht des eignen Thuns und Gebrauches anderer oder wesentlich ein Fremdtum ist, gerade den thatsächlichen und dauernden Inhabern, also den naturgemäß und in erster Linie hierzu berechtigten dinglichen Besitzern und persönlichen Gebräuhern der Sache den Eigentumserwerb der letzteren vorenthält“, zu den Grundlagen des deutschen Privat- und Eigentumsrechts zurückzukehren, „welches die Verfügung über den dinglichen Besitz des Eigentumsgegenstandes oder das Besitzes-Herrschaftsrecht über denselben der Gemeinschaft oder Genossenschaft überläßt, dagegen dem Einzelnen nur das persönliche Gebrauchsrecht und die selbsteigene Benutzung für sich und seine Familie gewährt.“ In diesem Sinne hat Dr. Stolp in der genannten Schrift den Entwurf zu einem „Gesetze betreffend die Errichtung von Haus- und Wohnungsbesitzgenossenschaften oder Gehäuserschaften“ ausgearbeitet. Die wesentlichsten Grundzüge desselben sind folgende:

Es vereinigen sich mindestens 10 in einer Ortsgemeinde oder auch in ihren Nachbargemeinden ansässige Wohngrundstücksbesitzer in gutem baulichen Zustande befindlicher Wohnhäuser untereinander und mit den bisherigen Mietern der letzteren zu einer Wohngrund-

stücksbesitz-Genossenschaft oder Gehäuserschaft, welche letztere den Wohngrundstücksbesitzern ihre bisherigen Grundstücke zu einem vorher vereinbarten Preise abkauft. Die Gehäuserschaft, welche die Rechte einer Korporation erhält, ist auch zur Erwerbung von Wohngrundstücken solcher Besitzer berechtigt, welche ihr nicht als Mitglieder beitreten. Sie erlangt ferner im Falle des durch die vorhandenen Wohnhäuser der Gehäuserschaft nicht zu befriedigenden Bedarfs an Wohnungen das Recht auf die Enteignung im Gemeindebezirk ihres Sitzes belegener unbebauter oder neu zu bebauender Grundstücke zum zeitigen gewerblichen Gebrauchs- oder landwirtschaftlichen Fruchtnutzungswerte derselben. Die früheren oder späteren Besitzer der von der Gehäuserschaft angekauften Wohngrundstücke behalten oder erhalten, gleich den bisherigen Mietern der Wohngrundstücke, an den von ihnen innegehabten oder ihnen anderweitig überwiesenen Wohnräumen dauernd das volle und familienerbliche Gebrauchs- und Benutzungsrecht übertragen, während das Recht der Veräußerung, Verpfändung und Übertragung der gesamten gehäuserschaftlichen Wohngrundstücke (das Schutz Eigentum) nur von der Gesamtheit aller Mitglieder der Gehäuserschaft oder von der letzteren selbst ausgeübt werden darf. Das den einzelnen Gehäuserschaften an ihren Besitzümern übertragene Gebrauchs- und Benutzungsrecht (Nutzeigentum) ist zwar ein dauerndes, jedoch rein persönliches und darf, die teilweise und vorübergehende Abtretung selbsteigner Wohnräume an alleinstehende und unselbständige oder an ortsfremde Personen während der Dauer des eignen Nutzungsrechtes ausgenommen, weder ganz noch zum Teil an fremde Personen vermietet oder verpachtet, weder verkauft noch verschuldet, sondern nur im Falle des Todes mit den gleichen Rechten und Pflichten, wie es alsdann besessen wurde, auf eins der Kinder oder Kindeskinde vererbt werden, bei deren Wegfall das bezügliche Besitztum jedes Gehäuserschafters an die Gehäuserschaft unentgeltlich zurückfällt. Der Kaufpreis der von der Gehäuserschaft gekauften Grundstücke wird den Verkäufern derselben dadurch erstattet, daß ihnen, abzüglich etwaiger bereits eingetragener Hypothekenforderungen, in Höhe dieses Kaufpreises eine Grundschild darauf eingetragen wird, für deren Sicherheit an Kapital und Zinsen sodann das verkaufte Grundstück besonders und ausschließlich haftet. Gegen Aushändigung der auf die gekauften Grundstücke eingetragenen Grundschildurkunde werden auf Höhe des Betrages derselben den bezüglichen Verkäufern auf jeden Inhaber

durch bloße Übergabe übertragbare Grundschuldbriefe ausgehändigt, welche Pfandbriefe heißen, sofern für sie die erste Werthälfte der Grundstücke haftet, auf welche sie eingetragen sind. Die Grundschuldbriefe werden mindestens mit $\frac{1}{2}\%$ ihres Betrages getilgt und außerdem mit $3\frac{1}{2}\%$ bis 5% jährlich verzinst und sind mit Zins-scheinen versehen, welche halbjährlich von der Gehäuserschaftskasse eingelöst werden.

Für die dauernde und familienerbliche Belassung oder Übertragung eines gehäuserschaftlichen Besitztums hat jeder Nutzeigentümer desselben, neben einem Beitrage für die allgemeine Verwaltung der Gehäuserschaft, nur ein Nutzungsgeld zu entrichten, wodurch lediglich die entstehenden Kosten für die ordnungsmäßige Unterhaltung und schließliche Wiederherstellung der zu seinem Besitztum gehörigen vollständigen oder verhältnismäßigen Baulichkeiten, einschließlich der Feuerversicherungsgelder, sichergestellt, sowie die Zinsen und Tilgungsbeträge für die auf dasselbe eingetragenen Grundschulden oder ausgegebenen Grundschuldbriefe gedeckt werden. Sind die auf dasselbe ausgefertigten Pfand- und Grundschuldbriefe vollständig getilgt, so fällt jede fernere Kapitals- und Zinsenzahlung bei der Entrichtung des Nutzungsgeldes für die jeweiligen Besitzer und deren Familiennachfolger in Zukunft fort, das betreffende ganze oder teilweise Besitztum wird und bleibt für immer schuldenfrei, und für das Gebrauchs- und Nutzungsrecht desselben sind hinfort nur noch die Beiträge zu den allgemeinen Verwaltungskosten der Gehäuserschaft sowie die Unterhaltungs- und Erneuerungskosten für deren Baulichkeiten zu bezahlen. Zur Sicherung ihrer Nutzungsgelder steht den Gehäuserschaften ein Pfandrecht auf das in die Besitztümer der Gehäuserschafter eingebrachte bewegliche Vermögen derselben zu. Die Vorteile, welche den Gehäuserschaften dadurch erwachsen, daß ihnen die vollen Nutzungsgelder von wiederholt zu vergebenden Gehäuserschaftsgrundstücken oder Wohnungen zufallen, welche sie von kinderlos verstorbenen oder, wegen Nichtzahlung der erforderlichen Leistungen, aus der Gehäuserschaft ausgeschlossenen Mitgliedern ganz oder zum Teil schuldenfrei zurück-erhalten oder welche sie infolge billigen Erwerbes bei der Überlassung neu erworbener oder neu erbauter Wohngrundstücke und Häuser zu verhältnismäßig höherem Nutzungsgelde erstmalig auszugeben vermochten, fallen im Interesse der Gesamtheit der Gehäuserschaftskasse zu und werden, unter gleichzeitiger Bildung einer Rücklage von 10% , für allgemeine bauliche Aufbesserungen, für die

Beseitigung und Ersetzung etwaiger gesundheitsschädlicher und zweckwidriger Baulichkeiten, sowie für die Beschaffung gemeinschaftlicher wohnlicher, gesellschaftlicher, hauswirtschaftlicher und gesundheitlicher Einrichtungen (Wasserversorgung, Heizanlagen, Bade- und Waschanstalten, Turn- und Spielplätze, Versammlungs- und Gesellschaftsräume etc.) verwendet, event. auch für Versorgungszwecke erkrankter, siecher und altersschwacher Mitglieder und Beamten der Gehäuserschaften und deren Hinterbliebenen zur Verfügung gestellt.

Die Gehäuserschaft verwaltet ihre Angelegenheiten selbst und erwählt sich zu diesen Zwecke einen Vorstand, wie auch zur Entscheidung von Streitigkeiten ihrer Mitglieder ein Gehäuserschaftsgericht. Die besonderen Angelegenheiten eines Hauses werden der Regel nach von einem zum Hauswart bestellten Hausbewohner, dagegen die gleichartigen Angelegenheiten mehrerer oder aller Häuser von zu diesem Behufe bestellten Beamten verwaltet.

Die Aufsicht über die Gehäuserschaft führt die Staatsregierung, welche darüber zu wachen hat, daß die Gehäuserschaften ordnungsmäßig verwaltet werden und die Gehäuserschaftsordnung nicht übertreten oder gesetzwidrig gehandhabt wird. Die dauernde Vereinigung mehrerer Gehäuserschaften sowohl zur Anstellung gemeinschaftlicher Beamten für einzelne Teile ihrer Geschäftsführung als auch zur Begründung gemeinschaftlicher zweckdienlicher Einrichtungen und Anstalten ist vorgesehen.

Näher auf den Vorschlag von Dr. Stolp einzugehen, müssen wir uns versagen und verweisen den Leser behufs genaueren Studiums des bis ins einzelne gehenden Gesetzentwurfes auf die genannte Schrift.

Was die Durchführung der vorgeschlagenen Reform betrifft, so soll dieselbe nicht im Wege der Zwangsgesetzgebung erfolgen. „Solchen althergebrachten Zuständen gegenüber können vielmehr sich durchgreifende soziale Reformen der Gegenwart für die Zukunft nur in gleicher Weise ohne jegliche äußere Gewalt von Person zu Person, von Fall zu Fall und von Ort zu Ort wirksam und sicher vollziehen, wie sich durchgreifende soziale Umwandlungen der Vergangenheit für die Gegenwart allmählich und fast unbeachtet ebenfalls ohne äußeren Zwang vollzogen haben.“ Freiwillig müsse die erstrebte Besserung erfolgen, nachdem sowohl die aufgeklärte öffentliche Meinung als auch die äußere und wirtschaftliche Unhaltbarkeit und der immer stärker sich vollziehende Zersetzungsprozefs

der bestehenden Zustände selbst der Reform in immer weiteren Kreisen die Wege geebnet hätten. Aufgabe der Staatsgewalt sei und müsse es sein, dafür zu sorgen, daß ein gesetzlicher Rahmen geschaffen, d. h. dem Vorschlage von Dr. Stolp gemäß ein Wohnungsbesitzgenossenschafts-Gesetz erlassen werde, „das auf dem Wege der Freiwilligkeit allmählich die Umwandlung der bisherigen Wohnungszustände in bessere und andere derartig herbeizuführen im Stande ist, daß jeder im allgemeinen wirtschaftlich leistungsfähige Staatsbürger eine eigne, unangreifbare, schuldenfreie, wie von der Willkür und Selbstsucht der Nebenmenschen unabhängige Wohnung erlangen kann“.

Zu dem Vorschlage von Dr. Stolp, wie er ihn in der erstgenannten Schrift formuliert hat, bemerkt Dr. Engel: „Der Verfasser geht über den Kernpunkt, wie das Kapital zur Erwerbung der Häuser angeschafft werden soll, viel zu leicht hinweg. Sollte er glauben, sie mit Aktien der neuen Genossenschaft kaufen zu können, so würde das beweisen, daß er von dem Geschäftsleben eine sehr falsche Vorstellung hat. Das kann zufällig mit ein oder zwei Häusern gelingen, mit vielen nimmermehr. Und es bedarf vieler Häuser, vieler Wohnungen, um die bemittelten Mieter der Großstädte jener schlimmsten Phase der Wohnungsnot, der Unsicherheit im Verbleib der Wohnungen, zu entreißen. Soll ein derartiges Unternehmen Anklang auf dem großen Geldmarkt, d. h. auf den Börsen finden (deren Hilfe man sicher nicht entbehren kann), so muß es auch für die Börsen schmackhaft gemacht werden. Man erwäge nur, welche Summen eine Reform erfordert, die darauf hinausläuft, selbst nur einen kleinen Teil der Mieter einer Stadt wie Berlin zu Eigentümern der Häuser zu machen, in welchen sie wohnen, damit ihnen hierdurch die Wohlthat gesicherter, unkündbarer Wohnungen und Geschäftslokalitäten zu teil werde. Es belief sich nach einer Statistik vom Ostertermin des Jahres 1872 der Mietswert der 173 003 Wohnungen der Stadt auf 29 619 261 Thlr., was bei 20facher Kapitalisation einem in den Gebäuden angelegten Kapital von 592 385 220 Thlr. gleichkommt. Hiernach wären, um nur etwa dem dreißigsten Teil der Mieter jene Wohlthat zugänglich zu machen, für circa 20 Millionen Thlr. Häuser erforderlich. Sicher wird nicht das ganze Gebäudekapital gebraucht; denn solide Aktiengesellschaften werden ebensogut Hypothekengläubiger finden als die Privaten, die ja im Durchschnitt nur zu $\frac{1}{3}$ Eigentümer ihres Besitzes sind. Allein ohne mindestens 10 bis 15% Anzahlung ist doch kein Haus zu erwerben. Selbst

diese äußerst mäßige Anzahlung erfordert schon sehr große Mittel, wenn das Unternehmen darauf Anspruch machen will, eine Abhilfe der Wohnungsnot zu sein. Das Stolpsche oder jedes andere gleichlautende Projekt eignet sich überhaupt nicht zur generellen Ausführung, sondern nur zur partiellen und auch hier nur mit den allerwesentlichsten Modifikationen, so daß von dem sehr löblichen und edlen Grundgedanken nicht viel übrig bleibt.“

Im engen Anschluß an die Kreditorganisation der englischen permanent building societies ist von Engel (Zeitschr. des Königl. preuss. statist. Bureaus 1867) der Vorschlag gemacht worden, neben Sparkassen von Gemeinden oder Korporationen besondere Einrichtungen für den Hypothekarkredit zu treffen. Nach dem von ihm entworfenen Statut soll die Beteiligung an einem solchen Institut durch die Zeichnung eines oder mehrerer Beteiligungsscheine zum Nominalwerte von 100 Thlr. stattfinden. Der Nominalbetrag ist erfüllt nach 16 Jahren, wenn monatlich 10 Sgr., nach 10 Jahren, wenn monatlich 20 Sgr., nach 7 Jahren, wenn monatlich 30 Sgr. eingezahlt werden. Die Einlagen werden vom 1. des auf sie folgenden Monats an mit 5% verzinst. Sobald der Nominalbetrag erfüllt ist, kann er erhoben werden. Nach Ablauf des 1. Jahres der Mitgliedschaft haben die Mitglieder Anspruch auf ein Hypothekendarlehen, welches aber niemals größer sein darf, als der Nominalwert der Beteiligungsscheine des Mitglieds. Der Zinsfuß der Darlehen beträgt 6%. Die Zinsen sind mit den Tilgungsraten in Annuitäten vereint zu entrichten. Die letzteren belaufen sich, je nachdem die Amortisation in 12, 14, 16, 18, 20, 22 oder 24 etc. Jahren erfolgt, auf circa 12, 11, 10, $9\frac{1}{2}$, 9, $8\frac{1}{2}$, 8% des Darlehens.

Um auf den Schulze-Delitzschen Gedanken zurückzukommen, so ist derselbe an sich durchaus nicht unfruchtbar.

Es könnte, so meint Reichardt,¹⁾ die Aktiengesellschaft ihre Aufgabe darin erblicken, der Genossenschaft ein ausreichendes Kapital zu mäßigem Zinsfuß und ihrem Kreditbedürfnis entsprechenden Amortisationsbedingungen zu verschaffen. Gar nicht berührt hiervon würde die Bildung eines eignen Kapitals der Genossenschaft. Die Aktiengesellschaft sollte z. B. Obligationen zu 4% ausgeben und das gesamte Aktienkapital, dessen Einzahlung nach Bedürfnis vor sich gänge, an die Genossenschaft verleihen. Diese zahlt an die Aktiengesellschaft jährlich 5—6%, von denen 4% zur Ver-

¹⁾ Reichardt a. a. O. S. 71.

teilung an die Aktionäre, 1—2% zur Amortisation des Darlehens und Bestreitung der durch die Emission der Aktien verursachten Kosten benutzt würden. Nach Möglichkeit sollte jährlich die Auslösung einer Anzahl von Aktien erfolgen. Die Tilgung des Darlehens geschähe bei 1% Amortisationsquote in 42 Jahren, bei $1\frac{1}{2}\%$ in 34 Jahren. Den Aktionären wäre in der Solidarhaft der Genossenschaftler hinreichende Sicherheit geboten.

Auf die Frage: Wer soll mit einem so bescheidenen Zinsgewinn, wie er den Aktionären zugedacht ist, sich begnügen? ist zu antworten: diejenigen Kreise der Gesellschaft, welche an der Verbesserung der Arbeiterwohnungs Zustände teils ein materielles, teils ein ethisches Interesse haben: Arbeitgeber und wohlthätige Menschenfreunde.

5. Die Gesellschaftshilfe.

Wir haben schon oben gezeigt, daß Aktiengesellschaften, in welchen Arbeitgeber als Aktionäre beteiligt sind, als geschäftliche zu bezeichnen sind, wenn auch die Dividende nur eine mäßige ist. Die Aktiengesellschaften vom geschäftlichen Standpunkt rentieren, wie die Erfahrung gezeigt hat, meist ganz gut.

Es ist indessen eine merkwürdige Erscheinung, daß, während in den festländischen Staaten diese Aktienbaugesellschaften in der Erwerbung der von ihnen gebauten Häuser durch die Arbeiter ihre eigentliche Aufgabe erblickt haben, in England, wo die Sitte des Einzelwohnens mehr als irgendwo herrschend ist, die Aktienunternehmungen zur Herstellung von Wohnungen für die arbeitenden Klassen sich fast immer nur mit der Vermietung befaßt haben.

Die bloße Vermietung von Wohnungen ist in der That ein so mechanisches Geschäft, daß sich die Form der Aktiengesellschaft ganz besonders dafür eignet. Wenn diese Unternehmungen bei der Herstellung und der Einrichtung von Arbeiterwohnungen sorgsam und zweckmäßig zu Werke gehen, werden sie bei voller Befriedigung der Interessen der Kapitalisten segensreich in die Reform der Wohnungs Zustände einzugreifen vermögen.

Was die Organisation solcher Mieter-Aktiengesellschaften anbelangt, lassen wir hier wieder Dr. Engel sprechen. Dem Prinzip der Teilung der Arbeit getreu, begrenzt er die Abhilfebestrebungen und richtet sie zunächst nur gegen den Wohnungsfeudalismus. Als erreichbares Ziel steht ihm vor Augen:

1. die mehr oder weniger bemittelten Mieter in den Genuß von

unkündbaren Wohnungen zu setzen, deren Preis in den nächsten 10 Jahren nur mäßigen Aufschlägen unterworfen ist, um dadurch die Mittel zur Entlastung der Grundstücke bis wenigstens zu 70% ihres Wertes zu gewinnen;

2. den Mietern von dem 10. Jahre ihres Wohnens ab die Wohnungen auch unsteigerbar zu überlassen;

3. die Mieter sämtlicher Wohnungen zu den Eigentümern der Häuser zu machen, worin sie wohnen;

4. ihnen die wachsende Hausrente schon beim Beginn des Wohnens zuzuwenden.

Engel führt des näheren aus: Die betreffende Gesellschaft (es können auch mehrere sein) muß eine Aktiengesellschaft mit ansehnlichen Mitteln sein. Diese sind durch Aktienemission zu gewinnen und dienen zum Ankauf, d. h. zur Zahlung des Kaufgeldes der benötigten Häuser. Es muß aber auch sofort auf die weitere Entlastung der Häuser von Schulden Bedacht genommen werden. Mehr als $60-66\frac{2}{3}\%$ sollte die Belastung nicht betragen, damit auch bei einem obgleich nicht wahrscheinlichen, doch immerhin möglichen Sinken der Häuserpreise die Gesellschaft immer solvent bleibe. Sollen nun die Mieter die Besitzer sein oder werden, so müssen sie auch einen Teil der Aktien erwerben und in der Hand behalten. Diese Anforderung läßt sich wiederum nicht an unbemittelte, sondern nur an bemittelte Mieter stellen, an Mieter also, die über 100 Thlr. Miete zahlen. Engel nimmt das Aktienkapital zu 1 000 000 Thlr. an, hierfür werden 100 Häuser je mit 10 Wohnungen à 300 Thlr. Durchschnittsmietwert zum Gesamtpreis von 5 Millionen Thlr. erworben und diese Wohnungen an die Aktionäre unkündbar vermietet. Letztere werden in „Mieteraktionäre“ und „freie Aktionäre“ unterschieden. Die ersteren sind die, welche bereits in den Genuß der unkündbaren Wohnungen getreten sind, die letzteren die, welche es noch nicht sind, aber solange sie es nicht sind, einen Vorzug von 5% Dividende auf ihre Aktien genießen. Erfüllen sich die gemachten Voraussetzungen, so können den freien Aktionären nach dem 2. Jahre schon Dividenden von 6%, nach dem 4. von 7%, nach dem 6. von 8%, nach dem 8. von 9% und nach dem 10. von 10% gezahlt werden, auf welcher Höhe sie sich erhalten. Der Wert der Aktien ist in 10 Jahren — so schätzt Engel — durch die Abschreibungen, die aufgesammelten Reserve- und Tilgungsfonds von 100 auf 177,5 Thlr. gestiegen. Da auch nach dem 10. Jahre die Entlastung der Grundstücke von Hypothekenschulden noch keineswegs aufhört, im Gegen-

teil trotz der Unsteigerbarkeit der Wohnungen sehr intensiv fortschreitet, so erhöht sich der Wert der Aktien hierdurch regelmässig, er ist nach dem 15. Jahr schon auf das Doppelte angewachsen, so daß der Mieteraktionär, der bei seinem Eintritt in die Gesellschaft eine Wohnung von 300 Thlrn. mietet, hierzu aber im Besitz von 600 Thlrn. Aktien der Gesellschaft sein mußte, diese Aktien nach 15 Jahren um das Doppelte erhöht sieht, er hat also nicht bloß unkündbar und seit dem 10. Jahr unsteigerbar gewohnt, sondern auch noch ein Kapital von 600 Thlrn. angesammelt, das, wenn er es auf die 15 Jahre seines bisherigen Wohnens verteilt, ihm zeigt, daß er fast von Anfang an unsteigerbar gewohnt hat. „Mit solchen Chancen,“ schließt Engel, „kann die Aufnahme einer Mieter-Aktiengesellschaft eher auf freundliche Annahme unter den Mietern und thatkräftige Unterstützung, selbst auf Nachahmung und Verbreitung bei den Börsen rechnen. Die Mieteraktiengesellschaften der kontinentalen Großstädte würden hinsichtlich der Lage ihrer Häuser ebensowenig an bestimmte Stadtteile oder Strassen gebunden sein, sondern sie würden sich mit ihren Wohnungen nach ihrer Mietkundschaft richten und deren Bedürfnis beim Kauf der Häuser in erster Linie ins Auge fassen.“

Ein weites Gebiet zur Abhilfe der Wohnungsmisstände, insbesondere der unteren Arbeiterklassen, bleibt endlich noch der freien Hilfsthätigkeit offen, mag diese nun in gemeinnützigen Aktiengesellschaften oder wohlthätigen Stiftungen bestehen.

Die erste Bedingung auch der gemeinnützigen Aktiengesellschaft wird die sein, daß sie möglichst wenig von den Prinzipien der Wirtschaftlichkeit abweicht. Gemeinnützigkeit und Mildthätigkeit können, aber dürfen nicht ihre wesentlichen Stützen bilden.

Von den Stiftungen wäre zu wünschen, daß sie sich mehr als bisher dem Gebiete der Arbeiterwohnungen zuwenden. Welch segensreiche Thätigkeit ein wahrer Wohlthäter seiner Mitmenschen hier entfalten könnte, davon haben wir das schönste Beispiel in der Peabodystiftung in London.

6. Das Cottage- und das Kasernensystem.

Bei den Mafsregeln, welche von Selbst- und Gesellschaftshilfe zur Abhilfe der Wohnungsnot getroffen werden müssen, haben wir bisher nur die ökonomische Seite berücksichtigt, welche darin be-

steht, daß die finanziellen Kräfte zur Erreichung der für zweckmäfsig erkannten Ziele ermittelt und in Wirksamkeit gesetzt werden. Der ökonomischen Seite steht gegenüber die technische, wobei es sich um die Mittel und Wege handelt, auf welchen Arbeiterwohnungen am zweckmäfsigsten, gesündesten und wohlfeilsten hergestellt werden.

Wir haben schon mehrmals hervorgehoben, daß alle Vorschläge und praktischen Versuche von dem Grundgedanken geleitet sein müssen, Wohnungen zu einem möglichst billigen Preis herzustellen. Man wird immer davon ausgehen müssen, daß mit den dargebotenen Wohnungen den arbeitenden Klassen nicht Opfer auferlegt werden, welche in einem zu großen Misverhältnis stehen zu dem Aufwand, welchen sie früher für ihre Wohnungen gemacht hatten. Erst wenn der Arbeiter die Vorteile der bessern Wohnung wirklich genießt, wird er zur Einsicht gelangen, daß man für eine gute Wohnung gröfsere Opfer bringen könne als für eine schlechte. Andererseits darf jedoch bei dem Bau von Wohnungen auch nicht gespart werden auf Kosten der Gesundheit und der wenn auch einfachen, so doch behaglichen Einrichtung, welche dem Arbeiter sein Heim lieb und wert zu machen im Stande ist.

Dies muß Beachtung finden bei der technischen Frage:

Sind Arbeiterwohnungen herzustellen nach dem Kasernen- oder nach dem Cottagesystem?

Es ist nicht zu leugnen, daß das Cottagesystem vor dem Kasernensystem vieles voraus hat, das Einfamilienhaus wird mit Recht das „Ideal“ einer Wohnung genannt. Der Arbeiter waltet und schaltet frei in seinem „Heim“, das Gefühl des „Zuhause-seins“ kommt ihm in wohlthuedster Weise zum Bewusstsein, Gesundheit und Sittlichkeit sind vor fremden schädlichen Einflüssen gesichert. Selbstbewusst kann er über seine Thür wie der Engländer: *My house is my castle* so „mein Haus meine Burg“ schreiben. Es wird sich das Familienleben nach der Seite der Zusammengehörigkeit und Unzertrennlichkeit viel reicher entfalten. In dem Häuschen, das er sein eigen nennen kann, hinterläßt er einst den Seinigen eine sichere Heimstätte. Mit Lust und Liebe geht er zur Arbeit, der Sinn für Sparsamkeit erfüllen ihn und die Seinigen, da er darauf bedacht ist, sein Haus sobald als möglich abzuzahlen.

Der Vorteil des Einzelwohnens wird noch erhöht, wenn den Cottages ein Gärtchen beigegeben ist. Erst durch die eigne Scholle gewinnt der eigne Herd seinen vollen Wert, weniger wegen des materiellen Ertrags, als wegen des unberechenbar gröfseren ideellen

Gewinns: der eigne Herd reicht nicht allein aus, die Männer des Abends vom Wirtshaus fern zu halten, hier übt die eigne Scholle den gröfseren Einfluß aus. Der Arbeiter, statt einen großen Teil seines Einkommens dem Branntwein und Wirtshausleben zum Opfer zu bringen, sucht des Abends seine Erholung und Freude in der Pflege seines Gärtchens. Die Frau, anstatt auch in der Fabrik Arbeit suchen, ihre Haushaltung vernachlässigen, ihre Kinder Fremden zur Erziehung überlassen zu müssen, findet einen genügenden Nebenverdienst in der Bestellung ihres Äckerchens und kann sich ihren Kindern, ihrer Haushaltung widmen.

Ein schönes Bild der Häuslichkeit des Arbeiters, wie sie sein könnte! Und warum sollte sie nicht so sein? Wohl muß man sich der Schwierigkeiten, welche der Verwirklichung dieses Ideals entgegenstehen, bewußt sein: es ist vor allem der Kostenpunkt, welcher schwer ins Gewicht fällt. Einfamilienhäuser sind nicht billig herzustellen und nur der besser situierte Teil der Arbeiter wird es sein, welcher sich durch allmähliche Abzahlung in den Besitz eines solchen Hauses zu bringen vermag.

Ist es denn aber durchaus notwendig, fragen wir, Einfamilienhäuser herzustellen? Weist uns nicht die Gewohnheit und Sitte des deutschen Volkes selbst auf etwas anderes hin? Der Deutsche wohnt nicht gern in Mietkasernen, aber doch auch nicht gern allein. Warum also nicht Häuser für zwei, drei oder vier Familien herzustellen?

Es würde dies nicht nur viel billiger zu stehen kommen als die Errichtung von Einfamilienhäusern, sondern auch dem Wunsche, der Gewohnheit vieler mehr entsprechen, und nur auf diesem Wege wird es möglich sein, demjenigen Teile der Arbeiter, welche die Mittel zum Erwerb eines eignen Häuschens nicht erschwingen können, dennoch ein freundliches, behagliches Daheim zu verschaffen, indem sie bei billigem Mietzinse Mieter in den Drei- und Vierfamilienhäusern werden.

Die zweite Schwierigkeit liegt darin, daß solche Ein- resp. Zwei- und Dreifamilienhäuser im Innern der großen Städte, wo billiges Baugrund nicht zu haben ist, kaum möglich sind. Es giebt nun aber immer einen Teil der großstädtischen Arbeiterbevölkerung, welcher aus irgendwelchen Gründen zum Wohnen in der Nähe der Arbeitsstätte gezwungen ist, oder welcher, weil der allerärmsten Schichte angehörig, nur wenig für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses aufzubringen vermag. Um diesem Teile der Arbeiter

billigere und bessere Wohnungen zu beschaffen, als sie bisher inne hatten, sind Mietkasernen das einzige Mittel. Die Vereinigung vieler Familien unter einem Dach mag zwar manche Nachteile mit sich bringen. Diese würden aber zum größten Teile verschwinden bei einer guten Hausordnung, wie dies in England und Frankreich (z. B. das genannte Familistère zu Guise) die Erfahrung gezeigt hat. Alle Berichte aus London über die Mietkasernen sind (vergleiche oben S. 85) einstimmig in dem Lob über die Sauberkeit, Reinlichkeit und Gesundheitsmäßigkeit, welche allenthalben in den großen zur Aufnahme der arbeitenden Klassen im Innern Londons errichteten Miethäusern dank ihrer guten Verwaltung herrscht. Auch bei uns würden sicher die nämlichen Erfolge erzielt, wenn im Innern unserer Großstädte Häuser errichtet würden mit 3 oder 4 Stockwerken zu je 6—8 Wohnungen, und vereinigt zu sogenannten Häusergruppen oder Blocks, wenn Wohnungen errichtet würden, nicht nur mit 2 Zimmern, sondern auch solche mit 3 bzw. 4 Zimmern, damit nicht allein die Arbeiter mit geringstem Einkommen, sondern auch diejenigen mit etwas besserem Verdienst in solchen Häusern wohnen können, wenn solche auch nicht in großer Anzahl an einer Stelle erbaut, sondern über alle Teile der Stadt je nach vorhandenem Bedürfnisse verteilt würden, wenn endlich eine rationelle Hausordnung für die gute Verwaltung des Hauses sorgte.

Außerdem sind in den Großstädten wie auch in den Fabrikstädten und ländlichen Fabrikdistrikten für die alleinstehenden und unverheirateten Arbeiter Schlafhäuser zu errichten, um dem verderblichen Schlafstellenwesen entgegenzuwirken. In solchen den sanitären Anforderungen entsprechenden Schlafhäusern müssen die Bewohner an eine strenge Hausordnung gebunden sein, damit nicht der wohlthätige Zweck dieser Einrichtung durch die Unordentlichkeit einzelner illusorisch gemacht wird und das böse Beispiel derselben nicht auf die anderen Hausgenossen verderblich wirkt. Wie wir bei Besprechung der englischen Wohnungsreform gezeigt haben, ist man namentlich in London mit der Errichtung solcher Schlafhäuser energisch vorgegangen und hat auch schöne Erfolge erzielt, so daß die dortigen Versuche als Muster dienen können.

Die Mietkaserne ist in den großen Städten eine Notwendigkeit, aber sie ist sicher nicht das Ideal einer Lösung der Arbeiterwohnungsfrage.

Das Ideal einer Lösung der Arbeiterwohnungsfrage erblicken wir darin, daß außerhalb der Großstädte

sogenannte Arbeiterkolonien errichtet werden, welche in guter Verkehrsverbindung mit der Stadt stehen. Eine solche Arbeiterkolonie wäre teils nach dem Cottagesystem, wobei die Bewohner einer Cottagewohnung sich durch allmähliche Abzahlung in den Besitz derselben setzen, teils nach dem Mietwohnungssystem anzulegen, bei welchem letzterem Häuser mit mehreren (etwa 4) Wohnungen errichtet werden, damit auch den weniger Bemittelten die Möglichkeit gegeben ist, sich eine gesunde, freundliche und billige Wohnung zu beschaffen. Jedem Hause ist etwas Gartenland beizugeben. Von der Errichtung größerer zusammenhängender Fabrikarbeitervorstädte wäre abzusehen und sollten die Arbeiter womöglich mit anderen Bevölkerungsklassen vermischt in den Arbeiterkolonien angesiedelt werden, indem auch Handwerkern und anderen „kleinen Leuten“ die Gelegenheit, sich in der Arbeiterkolonie eine gesicherte und behagliche Wohnstätte zu erwerben, geboten wird. Für die allerärmsten Schichten der großstädtischen Arbeiterbevölkerung müßten Kasernenwohnungen innerhalb der Stadt errichtet werden.

Leichter und einfacher ist die Beschaffung von guten Wohnungen für die Arbeiter in den Fabrik- und Industriestädten, sowie in den ländlichen Fabrikdistrikten.

Auch hier sind gleichfalls nach der vorbeschriebenen Art und Weise Arbeiterkolonien zu errichten, in den ländlichen Fabrikdistrikten eine Arbeiterkolonie in der Nähe der Fabrik, in den Fabrikstädten je nach Bedürfnis eine Arbeiterkolonie oder mehrere an verschiedenen Punkten der Stadt oder außerhalb derselben bis auf eine gewisse Entfernung (etwa eine Viertelstunde) von derselben.

Die Frage, in welcher Weise die Arbeiterwohnungen einzurichten sind, ist eine rein technische Frage, welche nach den Bedürfnissen, Sitten und Gewohnheiten des Arbeiters, nach den örtlichen und klimatischen Verhältnissen verschieden gelöst werden muß. Nur drei Anforderungen sind es, welche der Sozialökonom an den Baumeister stellt: das Arbeiterhaus muß gesund, billig und bequem sein.

Es muß die Wohnung trocken, warm und mit wirksamer Einrichtung zur Luftventilation versehen sein, es darf kein Raum durch die Lage der Türen und Fenster einem schädlichen Luftzuge ausgesetzt sein, es muß für gutes Wasser und für verschiedene andere Einrichtungen (Küche, Heizung, Licht, Abort) in ausreichendem Maße gesorgt sein. Die einzelnen Räume, insbesondere die Schlaf-

räume, müssen den oben geforderten Minimalmaßen entsprechen. Den Anforderungen der Sittlichkeit Rechnung tragend, muß man die Schlafräume der Kinder von denen der Eltern trennen und für die erwachsenen Kinder selbst getrennte Stuben für Mädchen und Knaben einrichten. Es ergeben sich somit als Minimalerfordernis für eine Familie 3 Schlafräume, und zwar eine größere Schlafstube für die Eltern und zwei Schlafkammern für die Kinder. Die Schlafstube der Eltern kann zugleich als Wohnstube gelten; fügt man daher zu den 3 Wohnungsbestandteilen noch eine bescheidene Küche, sowie den Abort, so hat man damit das Minimalmaß einer Arbeiterwohnung. Wenn man damit auch dem deutschen Arbeiter eine Wohnung bieten will, welche er heute nur in den seltensten Fällen schon besitzt, so soll jedoch keineswegs die vielleicht oft mögliche Hinzufügung eines weiteren Wohnraumes ausgeschlossen werden. Braucht die Arbeiterfamilie diesen Wohnraum nicht, so wird sie ihn leicht an einen ledigen Arbeiter vermieten können, welcher dann die große Wohlthat, an einer geordneten Häuslichkeit teilnehmen zu dürfen, genießt. Zweckmäßig wäre es, die für Mädchen und Knaben abgesonderten Schlafräume so nebeneinander anzuordnen, daß sie zusammen eine größere Stube bilden, die durch eine Holzwand in zwei Kammern abgeteilt ist. Dadurch würde nicht nur eine Ersparnis an Baukosten erzielt, sondern auch der Arbeiterfamilie, im Falle kein Bedürfnis zur Trennung der Schlafkammern vorliegt, die Möglichkeit geboten, über eine zweite größere Stube zu verfügen.

Endlich muß das Arbeiterhaus auch billig sein. Der Techniker nennt von seinem Standpunkt aus ein Arbeiterhaus nur dann gut, wenn bei entsprechender Solidität des Baues die größtmögliche Sparsamkeit in den Baukosten erreicht wird.

Was den Preis betrifft, zu welchem Arbeiterwohnungen hergestellt werden können, so ist derselbe verhältnismäßig niedrig. Es ergibt sich dies z. B. aus einer Submission,¹⁾ welche die Hamburger gemeinnützige Baugesellschaft bei ihrer Gründung im Jahre 1878 ausgeschrieben hatte. Diese Gesellschaft erbaut nach dem Mülhausener Vorbild Einfamilienhäuser für die weniger bemittelten Gesellschaftsklassen, in deren Eigentum die Häuser später übergehen. Zunächst hatte die Gesellschaft eine Konkurrenz über Pläne, ohne bindende Kostenschläge, ausgeschrieben auf Grund eines Programms, das 6 Prämien à 150 Mark und 2 Prämien à 100 Mark aussetzte, wogegen die 8 prämierten Entwürfe das freie Eigentum der Gesellschaft wurden. Darauf hatte die Gesellschaft eine Submission über den Bau von 100 Häusern ausgeschrieben (d. h. nach je einem Entwurf ca. 12 Häuser), wobei 55 Bauübernehmer konkurrierten. Die 5 billigsten

¹⁾ „Arbeiterfreund“, Jahrgang 1879.

Offerten für ein Doppelhaus lauteten: 3975 Mark, 4190 Mark, 4464 Mark, 4560 Mark und 4600 Mark. Diese Billigkeit wurde nicht etwa auf Kosten der Qualität der Häuser erzielt, da die Solidität der Bauten durch genaue Kontraktbestimmungen und durch die Kontrolle des Architekten der Gesellschaft durchaus gesichert ist. Es sind die Häuser größer und geschmackvoller, als man unter einem kleinsten Arbeiterhäuschen gewöhnlich zu verstehen pflegt. Jedes Haus enthält nämlich: 1 Stube von mindestens 12,30 qm, 3 Kammern, jede mindestens 6,50 qm, 1 Küche, mindestens 6,80 qm, Flur mit Treppenaufgang, letzterer mit Geländer versehen, 1 Kellerloch von circa 2,80 qm, sodann Bodenraum und ein Abort im Garten. Die Flur ist eventuell mit der Küche versint und die letztere dann entsprechend größer. Die Mauern sind massiv 1 Stein stark mit event. Eckverstärkungen. Ein solches Haus läßt sich also zu einem Preis von unter 2000 Mark herstellen, und wenn jede Verteuerung wegen Rücksichten auf architektonische Ausschmückung vermieden wird, wenn statt 1 Stube und 3 Kammern nur 1 Stube und 1—2 Kammern eingerichtet, wenn endlich statt der Doppelhäuser Reihen von etwa 20 Häusern oder auch Gruppen von 4 Häusern in Karreeform hergestellt werden, so dürften sich wohl die Baukosten nicht höher als auf 1800 Mark belaufen.

Ziemlich höher stellen sich die Baukosten nach Schmölcke,¹⁾ welcher indessen auch größere Räume zu Grunde legt. Als das zulässig kleinste Einzelwohnhaus nimmt er folgendes an: im Erdgeschosse 1 Wohnzimmer mit 18 qm Bodenfläche, 1 Schlafzimmer mit 12 qm, Küche mit 8 qm, im Halbgeshosse 1 Schlafzimmer mit 12 qm und 2 Kammern jede mit 8 qm, und außerdem Bodenraum. Die Höhe des Erdgeschosses beträgt 3 m, die des Halbgeshosses etwas weniger (2,80 m). Nur der Flur ist unterkellert. Das im Dachraum befindliche Schlafzimmer ist für ältere Kinder bestimmt. Die Herstellungskosten dieses Hauses belaufen sich auf 8200 Mark. Am niedrigsten stellten sich die Kosten bei Errichtung von Doppelhäusern, nämlich auf 2700 Mark für die Hälfte eines Doppelhauses. Im Erdgeschosse befindet sich 1 Wohnzimmer (17 qm) und Küche (8 qm) nebst Speisekammer. Flur und Wohnzimmer sind unterkellert; das immerhin noch recht wohnliche Halbgeshosse enthält außer dem mit horizontaler Decke versehenen Giebelzimmer (über 12 qm) zwei unter dem Dache liegende Kammern (11 und 8 qm). Die Decken dieser Räume bestehen aus Windelboden und werden hierdurch auch die Dachkammern bewohnbar gemacht. Der Zugang zu dem über der Kehlbalkenlage befindlichen Dachboden ist nur mittels einer Leiter möglich und nicht sehr bequem. Für nicht allzu zahlreiche Familien werden das Giebelzimmer und die größere Dachkammer als Schlafräume ausreichen, so daß die kleinere Dachkammer als Trockenboden benutzt werden kann, wodurch der Dachboden überflüssig wird. Die Höhe des Erdgeschosses beträgt 3,1 m, die des Halbgeshosses 2,80 m, die des Dachbodens 1,90 m.

Die Frage, in welcher Weise jene Arbeiterkolonien in den Großstädten, resp. diejenigen in den Industrie- und Fabrikstädten sowie in den ländlichen Fabrikdistrikten anzulegen seien, insbesondere ob die Cottages für sich oder mit anderen in einfachen oder doppelten Hausreihen oder in Doppelhäusern oder

¹⁾ J. Schmölcke, Das Wohnhaus des Arbeiters (Preisschrift), Bonn 1888.

Häuservierecken verbunden errichtet werden sollen, ist wiederum eine technische Frage, welche nach den Bedürfnissen und Wünschen der Arbeiter, sowie nach örtlichen Verhältnissen verschieden zu beantworten ist. Die Häuser mit mehreren Wohnungen, welche an die Arbeiter vermietet werden, wären jedenfalls isoliert, von allen Seiten mit einem Gärtchen umgeben, zu errichten, wenn es die Höhe des Bodenpreises nur irgendwie gestattet. Sofern die Häuser mit nur einer Wohnung (Cottages) isoliert erstellt werden, ermöglicht die völlig freie Lage von allen Seiten den ungehinderten Zutritt von Luft und Licht zu allen Räumlichkeiten, wodurch derartige Wohnungen in sanitärer Beziehung das Beste bieten. Da das Haus vollständig frei, inmitten eines Hausgärtchens liegt, schafft man damit dem Arbeiter das Ideal einer Häuslichkeit, und schon aus diesem Grunde verdient diese Art von Anlage bei dem Bau von Arbeiterquartieren Beachtung. Durch die freie Lage wird das Haus freilich auch der Ungunst der Witterung mehr ausgesetzt und preisgegeben, weshalb eine verhältnismäßig stärkere Konstruktion der Wände sowie eine größere Dichtigkeit des Baumaterials notwendig wird, wenn die Wohnungen trocken bleiben sollen. Auch sind solche freistehende Häuser im allgemeinen schlechter zu heizen als solche, die mit anderen in einer Hausgruppe vereinigt sind. Unter Umständen werden deshalb den Einzelcottages die sogenannten Doppelhäuser vorzuziehen sein, bei welchen nur zwei in ihrer inneren und äußeren Anordnung vollkommen gleiche Cottages entweder Wand an Wand oder Rücken an Rücken zu einem einzigen Hause so vereinigt werden, daß jede Hälfte für sich selbständig besteht und, vollkommen getrennt von der andern nur eine Familienwohnung enthält. Wenn auch bei dieser einfachsten Hausgruppe jedes einzelne Haus nur von drei Seiten Luft und Licht erhält, so hat dieses System gegenüber dem Einzelcottage-System doch die großen Vorteile, daß die Herstellungskosten des Baues reduziert werden, daß das Gebäude selbst durch die größere Basis eine erhöhte Stabilität erhält, daß auch der ungünstige Einfluß der äußeren Temperatur ziemlich abgeschwächt wird und solche Wohnungen, namentlich die aneinanderstehenden Stuben billiger zu heizen und leichter trocken zu halten sind, als dies bei isoliert stehenden Häusern möglich ist. Diese Vorteile des Gruppenbaues haben zu verschiedenen Versuchen geführt, in welcher Form derselbe am zweckmäßigsten zu bewerkstelligen sei. Die gebräuchlichsten Formen des Gruppenbaues sind:

1. die Doppelhäuser, d. h. zwei Häuser, welche Rücken an Rücken oder Wand an Wand an einandergebaut sind;
2. die Häuserreihen, bei welchen eine beliebige Anzahl von Häusern Wand an Wand aneinander stoßen;
3. die Doppelreihen, bei welchen zwei einfache Häuserreihen mit den Rückseiten aneinander stoßen, jedes Haus also nur von einer Seite Luft und Licht erhält;
4. die Häuservierecke, bei welchen 4 gleiche Häuser mit zwei Wänden zusammenstoßen, an den anderen eine Ecke bildenden Seiten aber frei stehen.

Die beste Form der Hausgruppen bildet das Doppelhaus, weil es sich in seinen Vorzügen dem Einzelcottage-System nähert, vor diesem aber den Vorteil größerer Ersparnis an Baukosten und Baugrund voraussetzt.

Die Anordnung der Cottages in einfachen Häuserreihen ist, wenn auch die Häuser nur von zwei freien Seiten Licht und Luft erhalten, dennoch eine im allgemeinen beliebte und empfehlenswerte Form von Hausgruppen. Dadurch, daß die Stirnmauern von je zwei Häusern immer gemeinschaftlich sind, wird an Baukosten ziemlich gespart; dazu kommt noch, daß durch die Vereinigung mehrerer kleinerer Bauten zu einem einzigen Bau dieser selbst mehr Stabilität erhält und daß durch diese Anordnung die Konstruktionsstärken der Einzelhäuser sehr vermindert werden können.

Nicht empfehlenswert und auch wenig angewendet sind die Doppelreihen, da dem keineswegs bedeutenden Vorteil einer Herabminderung der Baukosten der große Nachteil gegenüber steht, daß die Häuser bei diesem System Licht und Luft nur von einer Seite erhalten.

Die Anlage von Cottages in Hausvierecken hat den Hauptvorteil des Cottagebaues, nämlich große Abgeschlossenheit jeder der Wohnungen, besonders wenn auf jeder Seite je ein ausschließlich für eine Wohnung bestimmter Eingang angebracht wird. Doch soll dieses System teurer zu stehen kommen als die Anlage von Doppelhäusern.

Die Heimat des Einzelcottage-Systemes ist England, wo sich schon früh (siehe S. 84) Gesellschaften gebildet haben, um große, wenn auch dem allgemeinen Verkehrszentrum entferntere gelegene Ländereien anzukaufen und darauf Wohnhäuser für die Arbeiter nach dem Prinzip größter Sparsamkeit, möglichster Solidität und weitester Bequemlichkeit für die Arbeiter zu erbauen.

Doppelhäuser hat z. B. die Gesellschaft zur Herstellung von Häusern für Bergarbeiter zu Blanzay (Frankreich, Dep. Saône et Loire), die Windsor-Royal-Society und die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft errichtet; einfache Häuserreihen die Windsor-Royal-Society, die Belgische Arbeiterhaus-Baugesellschaft in Verviers, die Mülhausener und Gebweiler Gesellschaft, die gemeinnützige Baugesellschaft in Pforzheim; Hausvierecke die Mülhausener Unternehmung und nach ihrem Muster das Etablissement von Staub & Co. in Kuchen. Auf diesem Etablissement finden wir nebst den verschiedenartigsten Anordnungen der zahlreichen Arbeiterwohnungen als Einzelhäuser, Gruppen, Häuserreihen und Kasernen auch Hausvierecke, welche jenen Mülhausens sehr ähnlich sind.

Es kann nicht unsere Aufgabe sein, näher auf die technische Seite der Arbeiterwohnungsfrage einzugehen. Wir empfehlen demjenigen, welcher sich für diese technischen Fragen interessiert, die schon genannte Schrift von Schmölcke, sodann Manega, die Anlage von Arbeiterwohnungen, ferner eine in Zürich 1886 erschienene Schrift „Klein aber Mein“ von Schindler-Escher und „Die Arbeiterhäuser auf der Pariser Weltausstellung von 1867“, erschienen in Wien 1868, von Fr. Bömches, welche sämtlich dem Leser vermittels hübscher Zeichnungen ein anschauliches Bild von den bisher zur Beschaffung von Wohnungen für die Arbeiter gemachten Versuchen geben.

Nur auf einen Punkt möchten wir noch hinweisen, welcher für die Arbeiterkolonien von größter Wichtigkeit ist: ein weites Feld segensreicher Wirksamkeit für das Wohl der Arbeiter bietet sich darin, daß in den Arbeiterkolonien gemeinsame Einrichtungen für die Befriedigung leiblicher und geistiger Bedürfnisse der Bewohner getroffen werden. Sax¹⁾ sagt hierüber in seiner schon mehrmals erwähnten Schrift folgendes:

„Die Kolonisation erleichtert und verbilligt vor allem anderen außerordentlich die Fürsorge für gewisse häusliche Bedürfnisse der einzelnen Teilnehmer durch Anlage von allen gemeinsamen Einrichtungen, als Wasserleitung, Gasbeleuchtung, Luft- oder Warmwasserheizung, Waschküchen, Trockenstuben, Bodenkammern und dergl. Die großen ökonomischen Vorteile solcher Vorkehrungen genügen für sich allein, den Wert derartiger Anlagen zu kennzeichnen. In isolierten Wohnungen müssen sie ganz oder zum größten Teile entfallen. Sie leiten jedoch zu etwas Höherem über. Die Kolonisation ermöglicht es jedermann, ja legt es jedermann nahe, die gesamte Wirtschaft der Teilnehmer auf Assoziation zu basieren. Die Assoziation, sagt Huber, wird den Teilnehmern die Lebensbedürfnisse aller Art wohlfeiler und in besserer Qualität liefern, als die vereinzelter Kräfte sie zu beschaffen vermöchten. . . . Wir vereinigen also eine angemessene Anzahl von Arbeiterhütten in angemessener Entfernung und Form um ein Zentralgebäude, von wo aus den einzelnen Hütten warmes und kaltes Wasser, Gaslicht,

¹⁾ Sax a. a. O. S. 98.

eventuell erwärmte Luft oder Dampf zuströmt. Das hier konzentrierte Feuer wird zugleich ein gemeinsames Backhaus, das Wasser ein Badehaus versehen, allenfalls auch ein Waschhaus. Warum nicht auch ein gemeinsames Kochhaus, welches gewifs auch bedeutend bessere und wohlfeilere Speisen zu liefern vermöchte? . . . Aber jenes Zentralgebäude müfste noch andere Bedürfnisse befriedigen. Der Vorteil der Assoziation erstreckt sich auf alle sogenannten ersten Lebensbedürfnisse, und ebenso werden auch die geistigen Bedürfnisse der Assoziation nicht vernachlässigt werden dürfen, und da läfst sich denn auf gar mancherlei Weise die Einrichtung von Räumen denken, welche als Kleinkinderbewahranstalt, Schule, Lesezimmer und Bibliothek dienen können. Und warum soll nicht auch eine Wein- oder Bierstube, ein Tanz- und ein Musiksaal in allen Ehren Raum finden. Und damit würde eigentlich schon jeder Grund und Vorwand zur Opposition wegfallen, wenn wir auch eines Hospitales, einer Apotheke erwähnen. . . .“

Solche gemeinnützige Anstalten, wie sie in den vorbergehenden Zeilen beschrieben sind, finden sich jetzt schon in den meisten Arbeiterkolonien. Insbesondere sind es in unserem engeren Vaterlande Württemberg die gemeinnützigen Anstalten des schon erwähnten Staubschen Etablissements in Kuchen (Siehe S. 128), welche geradezu als Vorbild für ähnliche Einrichtungen dienen können. Behufs Beschreibung dieser Anstalten lassen wir zunächst Herrn Staub selbst sprechen. Er sagt: ¹⁾

„Die Aufgabe, welche wir uns gestellt haben, unsere Arbeiter auf eine möglichst hohe Stufe materiellen, sittlichen und geistigen Wohles zu heben, erscheint auf den ersten Blick für solche, welche in dergleichen Bestrebungen noch keine Erfahrungen gemacht haben, viel leichter, als sie in der Wirklichkeit ist; wer sich einer solchen Mission in der Hoffnung unterzieht, in Bälde grofse Erfolge zu erreichen, wird sich bald getäuscht sehen; er wird entweder in seinen Bestrebungen ermüden oder sich mit der Wahrnehmung vertraut machen müssen, dafs viel Geduld und Nachsicht erforderlich ist; denn statt sich darin, wie er anfänglich dachte, durch Beweise der Anerkennung und Dankbarkeit ermutigt zu sehen, wird er im Gegenteil bald die peinliche Erfahrung machen, dafs man ihm dafür keinen Dank weifs, wenn er nicht gar sein Wirken von der Mehrzahl verschmäht sehen mufs. Er darf sich in der That glücklich preisen, wenn er bei einer kleinen Anzahl der Einsichtigeren einen Erfolg erzielt und wenn er später nach und nach diese Anzahl sich vergrößern sieht. Statt der Anerkennung, die er erwartete, glaubt er nun seinerseits jenen erkenntlich sein zu müssen, welche sich seine gemeinnützigen Bestrebungen zu nutze ziehen wollen.

Indessen wäre es unbillig, von Menschen einer so niedrigen Bildungsstufe anderes zu erwarten, denn dieser Mifstand ist nicht ihre eigene Schuld, sondern einzig und allein die Folge derjenigen Erziehung, wie sie ihnen durch die Verhältnisse gegeben wurde. Man kann sie deshalb nur bemitleiden. Doch in jeder menschlichen Seele liegt der göttliche Funke des Triebes zum

¹⁾ „Beschreibung des Arbeiterquartieres und der damit zusammenhängenden Institutionen von A. Staub & Co. in Kuchen. Stuttgart 1868.“

Guten, und man darf sich glücklich schätzen, wenn es unserer Geduld und Nachsicht gelungen ist, ihn zum helleren Glühen gebracht zu haben.

Um dies zu erreichen, glaubten wir, es genüge nicht allein, Anstalten zu gründen und Reglements zu entwerfen, welche ohne andere Unterstützung nur Gefahr laufen würden, den Geist des Widerspruches wach zu rufen, der in stärkerem oder geringerem Grade wohl jedem Menschen innewohnt; wir haben daher auch Belohnungen für diejenigen, die sich unsere Absichten für sie zur Richtschnur nehmen, eingeführt, und wir scheuen ferner keine Mühe, durch Ermunterung, Lob und Tadel in einer Weise bessernd einzuwirken, dafs dadurch jedem die volle Überzeugung werden mufs, dafs wir nur sein eignes Interesse fördern wollen.

Nachdem wir unsere Ansichten in betreff der Arbeiterwohnungen und deren Einrichtungen verwirklicht hatten, glaubten wir in zweiter Linie durch die Pflege der Musik und des Gesanges zur Milderung der Sitten und geistigen Hebung unserer Arbeiter wie zur Förderung ihrer humanen Bildung ein weiteres beitragen zu sollen. Der Beachtung wert ist dabei, dafs, während wir uns stets veranlafst sehen, zum Besuche des Lesezimmers anzuspornen und aufzumuntern, sich ein wahrer Wettstreit zeigte, in die Musik- und Gesangsvereine einzutreten. Dies war auch für uns ein Beweis, dafs wir ein weiteres richtiges Bedürfnis zur Verwirklichung unserer Aufgabe aufgefunden hatten. Der erste dieser Vereine ist bereits im Jahre 1864 gegründet worden und spielt jetzt mit so viel Fertigkeit und Verständnis, dafs es für den Musikfreund ein Genuss ist, ihn anzuhören. Ähnliches kann vom Gesangsverein erwähnt werden, dessen Leistungen alle Anerkennung verdienen.“

Die auf Kosten der Fabrikeigentümer gegründete Bibliothek ist der freien Benutzung der Arbeiter beiderlei Geschlechtes überlassen, während das Lesezimmer blofs für Männer zugänglich ist. Dasselbe ist jeden Abend bis 10 Uhr mit Gas beleuchtet und den ganzen Winter über geheizt. Bei der Wahl der Bücher sieht man teils auf solche Werke, welche in populärer Weise die verschiedenen Zweige der Wissenschaft behandeln, teils auf Unterhaltungsschriften mit moralischer Tendenz.

Aufser den schon genannten Einrichtungen besteht noch eine Bade- und Waschanstalt, ein zweistöckiges Gebäude, dessen oberes Stockwerk eine Anzahl getrennter Badekabinen enthält. Im Erdgeschofs befindet sich ein grofses Schwimmbassin. Das Wasser des letzteren wird fortwährend sowohl durch warmen als kalten Zufluss erneuert. Das kalte Wasser kommt vom Fabrikkanal, das warme ist Kondensationswasser der Dampfmaschinen und wird auch zum Waschen benutzt. Die Benutzung beider Anstalten ist den Arbeitern zu möglichst billigem Preise übergeben. Ferner sind vorhanden:

Eine Arbeiterrestauration, bestehend aus einem Saal für die Arbeiter und einem zweiten Saal und Billardzimmer für die Bureauangestellten und Aufseher; die Kostgeberei ist in Pacht gegeben und steht unter Aufsicht der Frau des Fabrikchefs.

Ein Versammlungszimmer als freundliche Zufluchtsstätte für unverheiratete Fabrikarbeiterinnen.

Eine Kleinkinderbewahranstalt. Die Aufnahme in dieselbe ist unentgeltlich. Ihre Aufgabe besteht darin, die kleinen Kinder der Arbeiter zu überwachen, ihnen spielend die Anfangsgründe des Unterrichts beizubringen, ihren

Geist zu wecken und sie frühzeitig an Ordnung, Reinlichkeit und gutes Betragen zu gewöhnen.

Eine Schule. Der Schulbesuch ist für alle Kinder der Arbeiter von 6 bis 10 Jahren unentgeltlich; Gehalt und Wohnung der Lehrer werden von der Fabrik bestritten, dagegen wird jedem Kinde von der Zeit seines Eintrittes zur Fabrikarbeit an jedem Zahltag (alle 14 Tage) das Schulgeld abgezogen, und zwar

einem 11 jährigen Kinde im 1. Schuljahr	15 kr., per Jahr	6 fl. 80 kr.
" 12 " " " 2. " "	20 " " " 8 " 40 "	
" 13 " " " 3. " "	25 " " " 10 " 50 "	
" 14 " " " 4. " "	30 " " " 13 " — "	

Diese Abzüge (39 fl. in 4 Jahren) werden dem Kinde gutgeschrieben. Wenn es nach beendigter Schulzeit ohne Unterbrechung 5 Jahre lang hintereinander in der Fabrik gearbeitet hat, bekommt es den doppelten Betrag herausbezahlt, welcher ihm während der Schulzeit abgezogen wurde. Stirbt ein Kind, das die Schule besucht hat und das in der Fabrik in Arbeit steht, vor Ablauf der 5 Jahre, so wird das abgezogene Schulgeld den Eltern heimbezahlt. Die Schule, welche weit über 100 Kinder zählt, ist in 4 Klassen eingeteilt, von denen die beiden ersteren, aus älteren Knaben bestehend, täglich 3 Stunden Unterricht erhalten und während 6--7 Stunden in der Fabrik beschäftigt sind. Außer Lesen, Schreiben, Rechnen, Gesang, Religion sind Geschichte, Geographie, Naturgeschichte und etwas Physik die Unterrichtsgegenstände. Der Religionsunterricht wird von einem protestantischen und einem katholischen Geistlichen erteilt. Die Schule erfreut sich eines sehr günstigen Zeugnisses seitens der vorgesetzten Behörden.

Wir erwähnen noch die von den Arbeitern zum Schutze des Fabriketablissemments und der Arbeiterhäuser gegen Feuergefahr gegründete Feuerwehr, die Krankenkasse, obligatorisch für jeden Arbeiter und unter gemeinschaftlicher Verwaltung der Fabrikdirektion und eines freigewählten Arbeiterkomites, die Sparkasse, deren Verwaltung durch die Fabrikdirektion unentgeltlich besorgt wird und durch die Satzungen ihrer Statuten die Teilnehmer zur Sparsamkeit besonders anspornt, und endlich die Pensionskasse, welche, im Jahr 1865 gegründet, ein Kapitalvermögen von 25000 fl. hat.

Behufs Durchführung guter Ordnung in dem Arbeiterquartiere, verträglichen Benehmens und ehrenhafter Haltung der Arbeiter, sodann zur Besprechung gemeinsamer Interessen und Angelegenheiten und um Ordnungswidrigkeiten und Intriguen unter den Angestellten und Arbeitern vorzubeugen, besteht ein aus der Reihe der Angestellten und solchen Arbeitern, die sich durch Intelligenz und gutes Betragen auszeichnen, gewähltes Komite von 18 Mitgliedern, welches bei seinen Beratungen von dem Fabrikherrn oder in dessen Abwesenheit von dem ersten Angestellten präsiert wird.

Sofern die besprochenen Kolonien von den Arbeitern auf genossenschaftlichem Wege errichtet werden, wurde denselben zuerst durch den Altmeister der Wohnungsfrage, Huber, eine neue Perspektive eröffnet, indem er in der schon mehrmals genannten Schrift des Zentralvereins für das Wohl der arbeitenden

Klassen¹⁾ bei Erörterung der Vorzüge dieser Ansiedelungen auf die Kombination derselben mit dem genossenschaftlichen Geschäftsbetrieb hinweist. „Die Möglichkeit, bei einer freieren Ansiedelung neben oder inmitten der Wohnhäuser auch die zu genossenschaftlichen Geschäftsbetrieben und Bildungsanstalten erforderlichen Gebäude zu beschaffen, ist für jeden einzelnen Fall eine ganz konkrete Frage, deren Beantwortung davon abhängt, ob die ganze Unternehmung auf geschäftlich richtigen Grundsätzen und Einrichtungen beruht und auch die sittlichen und geistigen Bedingungen des Gedeihens in sich trägt.“

Einen ähnlichen Gedanken finden wir bei Sax,²⁾ indem er die Aufmerksamkeit des Lesers auf die durch die Kolonisation gebotene Möglichkeit hinlenkt, den Maschinenbetrieb mit der Hausindustrie zu vereinen und die gewerbliche Produktion in gewissem Umfange aus den Fabriken in die häusliche Werkstätte zurückzuverlegen. Er sagt:

„Die erforderliche Gruppierung der Wohnungen vorausgesetzt, macht es technisch gar keine Schwierigkeit, in einem geeigneten Punkte, allenfalls dem Zentrum des von jenen umschlossenen Raumes, eine Quelle motorischer Kraft anzubringen oder eine in der Nähe (z. B. einem Fabrikgebäude, einem vorüberströmenden Flusse) bereits vorhandene zu benutzen und von da aus durch die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Man bringt also längs den Häusern eine Betriebsrolle an, die mittels der notwendigen Transmissionen von dem Motor in Bewegung gesetzt wird und ihrerseits wieder die Maschine in der Werkstätte jedes einzelnen in Umtrieb bringt, der zu diesem Zwecke einfach die an seiner Maschine befindliche Riemscheibe mit der ihm dienstbereiten Riemscheibe auf der Betriebsrolle zu verbinden braucht. Für Handwerker und kleine Gewerbetreibende ist dies das beste, vielleicht einzige Mittel, sich die Betriebskraft und namentlich die Dampfkraft um denselben Preis, wie der Großbetrieb dies im stande ist, zu verschaffen. Denn die Bestrebungen, dem Gewerbe Kraftmaschinen von geringer Arbeitsstärke und billiger Betriebsfähigkeit zu konstruieren, haben bis heute noch nicht zu dem erwünschten Erfolge geführt und dürften voraussichtlich auch kaum je in dem erforderlichen Maße reüssieren. Die sinnreichen kalorischen und elektromagnetischen Motoren, mit denen man den genannten Zweck zu erreichen hoffte, liefern die Kraft nicht nur bedeutend teurer als die Dampfmaschinen, sondern sind auch wegen der Höhe der Anschaffungskosten dem einzelnen nicht sehr bemittelten Gewerbsmeister unzugänglich. Auf dem angegebenen Wege dagegen kann jedem der Teilnehmer die Kraftmenge, die er benötigt, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ Pferdekraft, um einen gewiß sehr niedrigen Preis zur Verfügung gestellt werden.

Welche Perspektive sich damit auch der Produktiv-Assoziation eröffnet,

¹⁾ Die Wohnungsfrage u. s. w., a. a. O. S. 16.

²⁾ Sax, a. a. O. S. 100.

springt in die Augen. Aber auch abgesehen davon ist der oben angedeutete Gesichtspunkt einer Wiederbelebung und eines ungeahnten Aufschwunges der Hausindustrie, die deren Befruchtung durch die Wunderkraft der Maschine nach sich ziehen müßte, und der nunmehr in das Bereich der Möglichkeit getretenen Aussöhnung der zwei grimmigen Feinde Fabrikbetrieb und Familie genügend, für die verdiente Würdigung einer derartigen Einrichtung den Anhaltspunkt zu geben. Es läßt sich allerdings nicht verkennen, daß viele Produktionszweige die Verlegung der Arbeit und der Maschine aus dem Fabrikssaal in die häusliche Werkstatt nicht zulassen, bei anderen erscheint dies aber ohne weiteres durchführbar, während gleichzeitig manche Gewerbe dadurch erst aus dem Stadium des Handwerkes zu jenem des maschinenmäßigen Betriebes übergehen könnten, was bisher wegen der für den Einzelnen zu großen Kosten des Motors unmöglich war.“

Um den deutschen Fabrikarbeitern die Annehmlichkeit eines eignen Herdes auf eigner Scholle — das Ideal der Häuslichkeit des Arbeiters — zu verschaffen, ist am 28. April 1885 in der industriereichen Stadt Bielefeld durch Herrn Pastor v. Bodelschwingh in Bethel in Verbindung mit einer Reihe gemeinnütziger Männer aus den verschiedensten Berufskreisen ein „Verein zur Beschaffung eigner Wohnungen mit Grundbesitz für die deutschen Fabrikarbeiter (Arbeiterheim)“ gegründet worden. In dem von ihm ausgegangenen Aufruf¹⁾ bezeichnet er folgendes als sein Ziel:

Der Verein hat die Absicht, nicht etwa gegen die Sozialdemokratie zu kämpfen und ihre Forderungen zu unterdrücken, sondern mit aller Entschlossenheit den wirklichen Bedürfnissen der Arbeiterbevölkerung entgegenzukommen. Er will aber nicht zu gleicher Zeit alles, was hier nötig ist, unternehmen, sondern sich zunächst auf einen ganz bestimmten Punkt beschränken. Dieser Punkt ist die Wiederherstellung und Aufrichtung des zerfallenen häuslichen Herdes unter den Fabrikarbeitern.

Das Ziel des Vereins ist dieses: Man gewähre dem Fabrikarbeiter als Ersatz und als Gegengift für sein durch die Maschinenarbeit niedergebeugtes Leben die Freude eines eignen Herdes auf der eignen Scholle, und zwar nicht als Geschenk, sondern als Frucht der fleißigen Arbeit, der Sparsamkeit und des nüchternen Lebens. Die Liebe zur eignen Scholle ist von unsern Vätern her unserm ganzen Volke angeerbt und auch bei dem Fabrikarbeiter noch nicht erloschen. Das deutsche Vaterland hat Land genug, und selbst in der Nähe der größten Städte ist es durch die Eisenbahnen leicht genug zu erreichen, daß jedem armen Arbeiter die Freude am eignen Herde gewährt werden kann; die Eisenbahnen brauchen lange nicht soviel Zeit, um dieselben von ihren ländlichen Besitzungen den Zentren der Arbeit zuzuführen, als jetzt sehr viele Arbeiter Zeit gebrauchen, zu Fuß von ihren Wohnungen aus die Fabriken zu er-

¹⁾ „Arbeiterfreund“, Jahrgang 1885, S. 129.

reichen. Gesunde Wohnungen lassen sich inkl. Garten auf ländlichem Grund und Boden zu weit billigeren Preisen herstellen, als dieselben jetzt im Innern der großen Städte gemietet werden müssen. Die Vorteile, welche aus der Gewährung dieser nicht zu teuer erkauften Wohlthat für den Fabrikarbeiter entspringen, liegen klar vor Augen. Die ganze Anschauung des Familienvaters und seiner Familienglieder wird eine andere; er hat die Hoffnung, ein freundliches Daheim, ein hübsches Gärtchen auf Erden sein eigen nennen zu dürfen; unter den Bäumen, die er pflanzt, hofft er einmal am Abend seines Lebens im Schatten anruhen zu können; die freie Zeit gehört jetzt der Verbesserung dieses seines Eigentums und er geht hierin den Seinen mit treuem Fleiße voran; die Kinder sind, wenn kaum aus den Schulen entlassen, nicht gezwungen, aus Mangel anderweitig Unterkommen zu suchen, sondern, nachdem sie bisher von den Eltern erhalten, helfen sie ihnen nun das kleine Eigentum, dessen Erbe sie selbst sein werden, bezahlen und verschönern. So werden ungezählte Summen, welche jetzt in Völlerei und elenden Vergnügungen durchgebracht werden, als sicherer Sparpfennig dem kleinen Eigentum zugewendet. Nun läßt sich auch mit ganz anderer Freude den Arbeitgebern gegenüber auf Abkürzung der Arbeitszeit drängen, weil man weiß, wie nützlich jetzt die freie Zeit zugebracht wird; der Arbeiter wird jetzt wahrscheinlich in 10 stündiger Arbeit mehr leisten, als sonst in 11—12stündiger, und diese freie Stunde wird nun wirklich dem Aufbau des Familienlebens zu gute kommen; die Väter werden dieselbe im Kreise der Ihrigen zubringen, Zufriedenheit und häusliches Glück wird an die Stelle der Verbitterung und Hoffnungslosigkeit treten.

Auf derselben Grundlage eines geordneten Familienlebens lassen sich zugleich viele wohlthätige Einrichtungen treffen. Es werden nun Mittel und Zeit übrig bleiben, die heranwachsende männliche Jugend in Abendschulen weiter zu bilden, so daß dieselbe auch im Fabrikbetriebe für höhere Stellungen sich vorbereiten kann. Es wird möglich sein, für die Mädchen Handarbeitsunterricht einzurichten, damit die zukünftige Hausfrau doch nicht ohne alle Kenntnis der Haushaltung in ihren Beruf eintritt; für die noch nicht schulpflichtigen Kinder werden Kindergärten aufblühen. Konsumvereine zur Beschaffung billiger Lebensmittel können von den Arbeitern selbst in die Hand genommen werden und Arbeiterkasinos Gelegenheit für gesittete Erholung bieten; auch Bibliotheken und Lesezimmer können entstehen. Kurz, der Fabrikarbeiter soll nicht mehr die Empfindung haben, daß er in der menschlichen Gesellschaft eine niedrigere Kaste bildet, sondern es soll ihm für sein entsagungsvolles Leben, welches er dem Wohle seiner Mitmenschen widmet, in liebreicher Weise ein Ersatz geboten werden, so daß er sein Los nicht als ein unglücklicheres anzusehen braucht, als das anderer Leute.

Auf solchen Grundlagen des wiederaufgerichteten eignen Herdes will der Verein nicht nur feste Stützen für unsern Königsthron suchen, welcher als ein Hort unter allen Völkern dasteht gegen alle Mächte des Umsturzes, sondern auch den Segnungen der Religion wiederum einen offenen Eingang in die Familien schaffen, welcher denselben jetzt vielfach ganz verschlossen ist.

Freilich wäre es eine Lüge und ein schweres Unrecht, wenn man dem Arbeiter vorspiegeln wollte, daß es möglich sei, diese Vorteile ohne Fleiß, Sparsamkeit und Nüchternheit zu erreichen. Und gerade hierin liegt ja der eigentliche Wert der Sache! Ein mit eigner Tüchtigkeit allmählich erworbenes Eigentum bringt viel mehr Freude und Segen, als ein mühelos durch irgend einen

Glücksfall in den Schofs gefallen. Und doch wird ohne liebevolle Handreichung es auch dem fleißigen Arbeiter selten möglich sein, dies Ziel zu erreichen.

Der Verein „Arbeiterheim“ will nicht direkt die Errichtung von Arbeiterwohnungen in die Hand nehmen, sondern in ganz Deutschland Lokal- resp. Distriktsvereine in Form von Aktiengesellschaften zu gründen suchen, welche die dem Verein zu Grunde liegende Idee praktisch zur Ausführung bringen sollen. Mitglied des Hauptvereines wird jeder, der ein einmaliges Geschenk von mindestens 50 Mark oder einen jährlichen Beitrag von mindestens 5 Mark zeichnet. An der Spitze des Hauptvereines steht ein Vorstand, der die Geschäfte führt und noch folgende besondere Aufgaben zu lösen hat: er sammelt und benutzt zunächst die auf dem Gebiete der Wohnungsfrage bereits gemachten Erfahrungen und begründet eine Zeitschrift „Arbeiterheim“, um diese Erfahrungen überall dienstbar zu machen; er sucht die Fabrikbesitzer zu thatkräftiger Unterstützung der Zwecke des Vereins heranzuziehen, auch dieselben zu selbständigem Vorgehen auf diesem Gebiete zu ermuntern; er ersucht die Staatsregierung, für alle verheirateten Hütten-, Fabrik-, Eisenbahn- und Bergarbeiter, welche in ihren Diensten stehen, ebenfalls die Wohlthat eines eignen Herdes auf eigener Scholle anzustreben, und er sucht endlich auf die Gesetzgebung in der Richtung einzuwirken, daß bei der Anlage neuer Fabriken die Forderung gestellt werde, die Errichtung von Wohnungen für die Arbeiter ins Auge zu fassen, damit fernerhin nicht in den großen Städten die Arbeitermassen sich ansammeln, sondern die Fabriken selbst, soweit es die Verhältnisse zulassen, mehr und mehr in ländliche Gegenden verlegt werden.

Der Hauptverein gründet weiterhin ein Fachbüro, welches nach allen Seiten hin Aufschlüsse giebt, Bauzeichnungen und Kostenanschläge liefert, wozu auch die Zeitschrift „Arbeiterheim“ benutzt werden soll. Ganz besonders aber liegt ihm die Bildung von Lokal- resp. Distriktsvereinen ob, welche in der Form von Aktiengesellschaften in den verschiedenen Landesteilen selbständig mit getrennten Kassen wirtschaften und auf Grund der allgemeinen Prinzipien besondere Statuten aufstellen. Fließen dem Hauptvereine mehr Mittel zu, als er zu den genannten Zwecken bedarf, so unterstützt er daraus einzelne Lokalvereine, welche der Unterstützung besonders bedürfen. Für die Lokal- resp. Distriktsvereine sind folgende Gesichtspunkte maßgebend:

Es werden zunächst Fabrikgegenden mit einer größeren Anzahl von Fabrikbetrieben aufgesucht, damit die Arbeiter nicht an eine

einzig Fabrik gebunden sind. Es wird an verschiedenen Stellen mit dem Bau einer beschränkten Zahl von Häusern begonnen werden, die womöglich zerstreut zwischen anderen Besitzungen liegen; zu jedem Hause soll mindestens ein halber Morgen Gartenland gehören. Zunächst werden kleine Doppelhäuser gebaut, jedes Haus mit seinem besonderen Eingang und für eine Familie, jedoch würde der Kniestock eine eigne Wohnung zu bilden haben, welche für den Anfang einer zweiten Familie als Untermieter überlassen werden dürfte. Später, wenn es die Mittel erlauben oder die Kinder heranwachsen, würde die ganze Hälfte des Hauses von dem Hauptmieter übernommen. Je nach dem Bedürfnis der Familie werden bald größere bald kleinere Häuser gebaut, auch könnte ein Haus mit einem anderen vertauscht werden, je nachdem es die Verhältnisse und Mittel mit sich bringen, doch immer nur mit Einwilligung des Vorstandes. Die Häuser werden zunächst durch Vermietung vergeben, und zwar nur an Arbeiterfamilien, welche nach allen Seiten hin einen geordneten, nüchternen und fleißigen Lebenswandel führen. Trunkenheit und unordentliches Leben führen sofortige Kündigung herbei. Die Erwerbung des Grundstücks soll in der Weise geschehen, daß der Arbeiter außer der Miete (4%) noch eine jährliche Amortisationsquote zu bezahlen hat, welche ihm verzinslich gutgeschrieben wird. Der Arbeiter kann indessen auch eine größere Summe jährlich abzahlen. Sobald die Hälfte des Anlagekapitals gedeckt ist, wird er Eigentümer des Hauses, doch hat er auch dann noch mit der bisherigen Amortisation bis zur Tilgung des Kaufpreises fortzufahren. Bedingung für die Vermietung eines Hauses ist, daß der Mieter für Haus und Garten eine ganze Jahresmiete im voraus bezahlen muß. Doch wird ihm diese ganze Summe sofort zinsbar angelegt und er erhält dieselbe als Prämie unverkürzt geschenkt und als Kapitalzahlung angerechnet, falls er das Haus bis zum Termin der selbständigen Erwerbung behält. Zieht er früher aus oder muß ihm aus irgend einem Grunde gekündigt werden, so erhält er bloß so viel an Kapital und Zinsen zurück, als ihm nach Berichtigung seiner Miete und nach Kürzung einer bestimmten Abnutzungsquote zu gute kommt. Die Miete wird postnumerando bezahlt und es kann bei jeder Monatszahlung auch eine größere Summe, als kontraktlich erforderlich ist, als Bareinlage eingezahlt werden. Sobald ein Arbeiter über ein halbes Jahr die Miete oder Zinsen schuldig bleibt, muß ihm gekündigt werden. Zu erwähnen ist noch, daß in den Statuten des Vereins auch die Darlehensgewährung (zu niederem Zinsfusse) vor-

gesehen ist, durch welche sich der Arbeiter selbst sein Haus baut, falls er sich ein Grundstück erworben hat oder anderweitig genügende Sicherheit für das Darlehen bietet.

Das erforderliche Geldkapital sucht der Verein zunächst dadurch zu gewinnen, daß die Mitgliedschaft zu einem Lokal- oder Distriktsverein durch Zeichnen einer Aktie von 100 Mark zu $3\frac{1}{2}\%$ erworben werden kann. Außerdem hofft er, daß einem so wohlthätigen Unternehmen nicht nur Stiftungen und Schenkungen, sondern auch Kapitalien zu geringerem Zinsfusse als $3\frac{1}{2}\%$ zufließen werden. Aus diesem Grunde wendet sich der Verein „an alle Freunde des Volkes ohne Unterschied des Standes, der Konfession und der politischen Stellung, welche das Glück des Familienlebens am eignen Herde zu schätzen wissen, und bittet dringend um baldige fröhliche Hilfe, damit er auch bald frisch an sein Werk gehen kann, an dem Gott und alle edlen Menschen sicherlich Freude haben werden“.

In der That muß die Gründung des Vereins „Arbeiterheim“ von jedem Deutschen, der davon Kenntnis erhält, mit einem freudigen „Willkommen“ begrüßt werden. Der Verein hat den rechten Weg eingeschlagen, um denen, welche ein warmes Herz für das Wohl der Arbeiter haben, Gelegenheit zu geben, ihre wohlwollende menschenfreundliche Gesinnung zu bethätigen. Auch die Organisation¹⁾ des

¹⁾ Dr. A. Emminghaus findet die Organisation des Vereins nicht klar genug für die weiten Kreise, auf die er berechnet, und für die Größe der Aufgabe, die zu lösen ist, er vermifst dabei die für ein so großes Unternehmen durchaus erforderliche Zentralisation der Kraft. Er schlägt („Arbeiterfreund“, Jahrgang 1885, S. 288) folgende Organisation vor:

Es sollte über ganz Deutschland ein Verein gegründet werden, dessen Vorstand aus einem Präsidenten, einem Stellvertreter und einem besoldeten Generalsekretär besteht und dem ein Beirat zur Seite steht, dessen Mitglieder die Vorsteher von Lokal-, Distrikts- oder Bezirksvereinen zu bilden hätten. Der Verein müßte eine große Aktiengesellschaft gründen und verwalten, welche die Mittel zur praktischen Durchführung der Wohnungsreform beschafft. Emminghaus motiviert diesen Vorschlag damit, daß bei der heutigen Gestaltung des Gesellschaftsrechtes kaum so viele Aktiengesellschaften ins Leben treten werden, als wohnungsreformbedürftige Distrikte sich finden, daß dazu die lokalen Kapital- und die nötigen Verwaltungskräfte, namentlich solche Leute, welche die Fähigkeit und den Mut zur Übernahme der heutzutage recht verantwortungsvollen Stellen von Aufsichtsräten haben, fehlen und daß durch die Errichtung einer Anzahl von Lokal- oder Distriktsvereinen in der Form von Aktiengesellschaften in den verschiedenen Teilen Deutschlands viel zu viel Verwaltungskraft und viel zu viel besser verwertbare Mittel verbraucht würden. Deshalb sollte, um an den

Vereins im allgemeinen scheint u. E. richtig gewählt zu sein: die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage ist eine so umfassende nationale Aufgabe, daß, wie der Hauptteil der Reform, nämlich die Verbesserung der Arbeiterwohnungen auf gesetzlichem Wege, am besten von Reichswegen geschieht, es auch zweckmäßig erscheint, den andern Hauptteil, nämlich die Vermehrung der Wohnungen, von einem Zentralpunkt ausgehen zu lassen. Wenn der Verein seine Thätigkeit nicht nur auf die „Fabrikarbeiter“ beschränken, sondern auf die „kleinen Leute“ überhaupt, welche der Hilfe in dieser Richtung dringend bedürfen, ausdehnen, wenn er neben der Erbauung von Einfamilienhäusern behufs späterer Erwerbung derselben durch die Arbeiter auch Häuser mit mehreren (3—4) Wohnungen, in welche diejenigen Arbeiter, die die Mittel zum Hauserwerb nicht aufbringen können, als Mieter einziehen, errichten und für die allerärmsten Schichten in den Großstädten sogenannte Kasernen aufzuführen wollte, dann wird er wirklich durchgreifend auf die Wohnungsverhältnisse der „Arbeiter“ und „kleinen Leute“ einzuwirken vermögen und sich den Dank von Millionen erwerben. Möge der Verein die Hoffnungen, die an seine Wirksamkeit geknüpft werden, in reichstem Maße erfüllen!

Schon an früherer Stelle haben wir auf den für die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage so wichtigen Punkt hingewiesen: die Besserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter ist bedingt durch den gleichzeitigen Fortschritt derselben überhaupt, wie sie ihrerseits wieder auf diesen rückwirkt. So genügt es auch, damit dem Arbeiter dauernd die Wohlthat einer behaglichen Häuslichkeit zu teil werde, nicht immer, ihm eine gesunde Wohnung zu verschaffen, denn einem großen Teil der Arbeiterbevölkerung fehlt vielfach aller Sinn für ein behagliches Daheim und nur zu leicht werden die guten Wohnungen durch ihre Insassen wieder in schlechte gekehrt. Deshalb ist bei der Arbeiterbevölkerung auf ein besseres Verständnis hinsichtlich der Hygiene der Wohnungen

Kosten zu sparen, nur eine Aktiengesellschaft bestehen. Die Lokal- oder Bezirksvereine hätten dafür zu sorgen, daß aus ihren Kreisen die Aktienzeichnungen reichlich fließen; es müßte dann bestimmt werden, daß in jedem Bezirke, aus dem mindestens ein Aktienanteil von der und der Höhe stammt, an die Lösung der dort drängenden Wohnungsreform herantreten werden müsse. Technische Beamte der einen großen Aktiengesellschaft würden zusammen mit orts- und geschäftskundigen Mitgliedern der Bezirksvereine die Ausführung in die Hand nehmen.

hinzuwirken. Es kann und muß in dieser Richtung namentlich die Schule wirken, indem sie beim Unterricht auch auf die Hygiene Wert legt; die Schule muß das weibliche Geschlecht zu ihrem zukünftigen Berufe als Hausfrau vorbereiten und erziehen. Schwerer ist es, auf die Erwachsenen einzuwirken, sie müssen belehrt werden teils durch Vorträge, teils durch Schriften, in denen in populärer und anschaulicher Weise die Vorteile einer den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Wohnung geschildert werden.

Hier ist vielleicht der Ort, der Bestrebungen von Miss Octavia Hill in London zu gedenken. Miss Octavia Hill,¹⁾ eine selten begabte und arbeitstüchtige Frau, ursprünglich Lehrerin, widmet jetzt ihre ganze energische und umfassende Thätigkeit wohlthätigen Bestrebungen und sucht namentlich auf die Wohnungsverhältnisse der allerärmsten Klassen durch ihren persönlichen Rat bessernd einzuwirken. Octavia Hill ist keine reiche Frau, sie arbeitet mit einem Kapital, das zum größten Teil geliehen ist. Ihr Werk begann im Jahre 1864 mit dem Bau einiger kleinen Häuser; heute beträgt das Kapital, das ihr zur Verfügung steht, beziehungsweise in Häusern angelegt ist, ungefähr 1 200 000 Mark und sie hat eine ganze Reihe von alten und neuen Häusern und „Blocks“ in den ärmsten Distrikten der Stadt unter ihrer Verwaltung, wobei sie von einem ganzen Stabe von Helferinnen, jungen und älteren, verheirateten und unverheirateten Damen unterstützt wird. Ihr leitender Grundsatz ist, die Armen mit guten, gesunden und billigen Wohnungen zu versorgen, ohne doch ihnen das Bewußtsein zu rauben, daß sie durch eigne Kraft sich in eine bessere Lage gebracht haben. Octavia Hill unternimmt weniger die Errichtung neuer als vielmehr den Ankauf alter, in schlechtem Zustande befindlicher Häuser, um dieselben nach vorgenommener Verbesserung und Instandsetzung an Arbeiter zu vermieten, auf welche sie in ihrer Eigenschaft als Vermieterin einen wohlthätigen Einfluß auszuüben sucht. Bei Gelegenheit der Einsammlung der Mieten bemüht sie sich, durch ein Eingehen auf die Verhältnisse der Leute und bereitwillige Erteilung von Rat und Hilfe denselben näher zu treten und auf dieselben bessernd einzuwirken. Sie veranlaßt die Eltern, ihre Kinder regelmäßig in die Schule zu schicken, Ersparnisse zu machen, sie ermahnt zur Nüchternheit und zum Anstande, sie sucht Arbeit zu schaffen in Zeiten der Arbeitslosigkeit und dergl. mehr, sie sorgt

¹⁾ Aschrott a. a. O. S. 139. Ruprecht a. a. O. S. 109.

für gesunde Vergnügungen (Musik, Lektüre u. s. w.) sowohl in großen, eigens dazu bestimmten, in den größeren Häusern befindlichen Räumen, als im Freien besonders für die Kinder, mit einem Worte, sie ist die beratende, tröstende, helfende und erziehende Freundin der Ärmsten unter den Arbeitern. Wenn Octavia Hill ein Haus erworben hat, so geht sie unerschrocken in die schlimmste Gasse, unter die rohesten Leute, kündigt ihnen an, daß sie weiter in dem Hause wohnen können, falls sie sich allmählich reinlicher halten, ordentlicher Sitten befeißigen wollen und die Miete pünktlich zahlen. Die Wirkungen ihres Systems sind geradezu erstaunliche: obwohl die bisherigen Bewohner der unter Miss Octavia Hills Leitung stehenden, fast durchweg in den schlechtesten Stadtteilen belegenen Häuser zu den rohesten gehörten, fallen jetzt in diesen Häusern nur höchst selten mutwillige Beschädigungen vor, im Gegenteil, die Mieter gehen mit einer ungewöhnlichen Vorsicht mit allen Sachen um, und bei den behufs Einziehung der Miete gemachten wöchentlichen Besuchen hat es sich gezeigt, daß viele Mieter, insbesondere der weibliche Teil derselben, das ganze Jahr hindurch darüber nachsinnen, in welcher Weise die am Schlusse des Jahres sich herausstellenden Ersparnisse am besten verwendet werden könnten. Und was das Erstaunlichste bei allem ist, Octavia Hill hat auch gute finanzielle Resultate erzielt. Obwohl sie persönlich kein irgendwie nennenswertes Vermögen besitzt, konnte sie doch bei ihrer Vernehmung vor der Royal-Commission mit Stolz erklären, daß es ihr in ihrer ganzen über 20jährigen Thätigkeit nicht einen Augenblick an den Mitteln gefehlt habe, um so viel Häuser anzukaufen, als sie für geeignet und nützlich hielt. Von allen möglichen Seiten würden ihr Gelder zur Verwendung für ihre Zwecke angeboten, sie kaufe jedoch prinzipiell nur solche Häuser, welche der Verbesserung bedürftig und zugleich wert erschienen und ferner eine Verzinsung des hineingesteckten Kapitals von wenigstens 4% erwarten ließen. Es läge ihr nichts ferner, als ihren Mietern ein pekuniäres Geschenk zu machen, durch welches dieselben pauperisiert werden müßten. Was sie ihren Mietern schenke, sei ausschließlich ihr persönlicher Rat. Und in der That, obwohl Octavia Hill Häuser auf Grund und Boden errichtet hat, welcher teurer war als der, auf dem irgend eine der Gesellschaften Häuser errichtet hat, obwohl sie an die ärmste Klasse, welche nur geringe Mieten zahlen kann und von denen andere Hauswirte die Zahlung der Miete überhaupt nicht oder doch nur unregelmäßig erreichen zu können behaupten, vermietet hat,

bringen sämtliche Häuser eine gute Verzinsung ein, einige unter 5%, die meisten mehr als 5%. Miss Octavia Hill zahlt den Leuten, welche ihr das Geld zum Ankauf geben, nie mehr als 5%. Der sich ergebende nicht unbedeutende Gewinn wird zum Besten der Mieter, insbesondere zur Veranstaltung der Vergnügungen, zur Einrichtung von Vorlesungen und Bibliotheken verwendet. Octavia Hill führt das gute finanzielle Ergebnis auf zwei Gründe zurück: die Abwesenheit von Mittelpersonen und pünktliche Zahlung der Mietzinsen. Während in London infolge der Verteilung des Grundeigentums und des Bestehens des Verpachtungssystems (lease-system), wovon wir oben S. 11 gesprochen, jedes persönliche und freundschaftliche Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter fortgefallen ist und der Vermieter ganz von der Mittelperson (housefarmer), welche regelmäßig ein Wucherer der schlimmsten Sorte ist, abhängt, sucht Octavia Hill dies Verhältnis der gegenseitigen Ausbeutung und Benachteiligung zu beseitigen, indem sie an Stelle des Hausfarmers tritt, bei ihren Mietern ein Interesse an den von ihnen bewohnten Räumen zu erwecken sucht und auf alle kleinen Angelegenheiten ihrer Mieter eingeht. Dafür fordert sie aber auch pünktliche Mietzinszahlung. Große Strenge hierin, sagt sie, sei das beste Erziehungsmittel. Sie gestattet nie einen größeren Rückstand als den Betrag einer Woche, die bloße Drohung mit der Kündigung oder diese selbst führt fast in allen Fällen zur Zahlung des Zinses, worauf sie dann dem Mieter gestattet, wohnen zu bleiben. Der niedrigste Mietpreis in ihren Häusern ist für die Woche 1,25 Mark bis 2,75 Mark für eine einräumige Wohnung (während der übliche Mindestbetrag für meist bedeutend schlechtere Wohnungen 2,50 bis 3 Mark ist).

Um die Mieter zu veranlassen, mehrere Räume, wenn es ihnen irgend möglich ist, zu bewohnen, giebt sie einen zweiten und dritten Raum erheblich billiger als ein einzelnes Zimmer. Für jedes Haus wird jährlich eine bestimmte Summe für Ausbesserungen festgesetzt. Wird diese Summe nicht verbraucht, so wird der Rest zu Verbesserungen der Wohnungen nach den Wünschen der Mieter verwandt.

Die Thätigkeit der Miss Octavia Hill wird in London sehr hoch geschätzt, ihre Bedeutung liegt nicht nur in dem, was sie persönlich für die Armen gethan, sondern auch darin, daß sie andere Frauen zur Nachahmung angeregt hat.

Das schöne Vorbild uneigennütziger und selbstloser Thätigkeit

für das Wohl der ärmeren Klassen, wie wir es in der edlen Octavia Hill erblicken, hat auch schon auf deutschem Boden, nämlich in Leipzig, durch Herrn de Liagre Nachahmung gefunden, und es ist nur zu wünschen, daß solche Bestrebungen besonders unter unserer wohlthätigen Frauenwelt Beachtung und Verbreitung finden möchten.

Wie traurig sieht es vielfach mit der Hauswirtschaft unserer arbeitenden Klassen aus, namentlich in denjenigen Industriegegenden, wo auch die Frau auf Erwerb außerhalb des Hauses ausgehen muß! Selbst da, wo die Frau dem häuslichen Herde nicht durch die Fabrikarbeit entzogen wird, fehlt ihr häufig jede Kenntnis und Erfahrung, um die Haushaltung geordnet führen zu können, da sie seit dem Verlassen der Schule in der Fabrik gearbeitet und von der Leitung eines Hauswesens wenig gelernt hat. Oft gebricht es auch der Arbeiterfamilie an den allernotwendigsten Haushaltsgegenständen. Welch weites Feld steht da noch der thätigen Menschenliebe offen! Welch schöne und lohnende Aufgabe wäre es für unsere edle Frauenwelt, im Wege der Vereinsthätigkeit mit Rat und That die Frauen der ärmeren Klassen in der Leitung ihres Hauswesens zu unterstützen, indem sie dieselben nicht nur über die Haushaltung und Kindererziehung belehrt und den Sinn für Ordnung, Sauberkeit und Sparsamkeit weckt, sondern ihnen auch bei der Anschaffung der notwendigen Haushaltsgegenstände behilflich ist und sie auf diese Weise für das Glück eines traulichen Familienlebens empfänglich macht!

Schlusswort.

Wir haben uns bemüht, mit möglichster Vollständigkeit die Vorschläge, welche zur Abhilfe der Wohnungsnot der arbeitenden Klassen gemacht worden sind, zusammenzustellen.

Erst seit verhältnismäßig kurzer Zeit ist die Arbeiterwohnungsfrage angeregt worden, und es werden voraussichtlich noch manche Jahre darüber hinweg gehen, bis eine umfassende Reform der Arbeiterwohnungsfrage eingetreten ist, ja bis überhaupt nur eine Klärung hinsichtlich der vorgeschlagenen Mittel zur befriedigenden Lösung dieser für die Arbeiter so wichtigen Frage sich Bahn gebrochen hat.

Es wird sich die eine Art von Unternehmungen mehr empfehlen als eine andere, es wird die eine mehr für ländliche Fabrikdistrikte

und für die eigentlichen Industriestädte, die andere mehr für Großstädte sich eignen.

Man muß eben „versuchen“. Jedenfalls wird durch die neben jenen Versuchen einhergehende Fürsorge der Arbeitgeber für passende Wohnungsgelegenheit ihrer Arbeitnehmer, durch die Thätigkeit gemeinnütziger oder spekulativer Gesellschaften und einzelner Menschenfreunde, durch die genossenschaftlichen Bestrebungen der Arbeiter selbst Erfolgreiches geleistet und werden zugleich Erfahrungen gemacht werden, welche für die Beurteilung der ganzen Wohnungsfrage von großem Werte sein müssen. Schon aus diesem Grunde ist es geboten, daß sowohl Staat als Kommune derartige Bestrebungen soweit als möglich unterstützen. Auch die unermüdlichste Thätigkeit der Selbst- und Gesellschaftshilfe wird nicht der Mitwirkung des Staates entbehren können. Die Wohnungen der Gesellschaften werden, solange nicht das Vermieten durch eine Wohnungsgesetzgebung geregelt wird, immer der Gefahr ausgesetzt sein, unbewohnt leer zu stehen, weil die von Privatleuten dargebotenen verwahrlosten schlechten Wohnungen immer billiger gegeben werden können als gute, und die kleinen Leute an der Wohnung immer zuerst sparen.

Nur durch ein dauerndes festes Zusammenwirken aller Faktoren, der Einzelnen, der Gemeinden und des Staates, wird eine zwar langsam, aber doch stetig fortschreitende Verbesserung auf dem Gebiet der Arbeiterwohnungsfrage erzielt werden.

Wir möchten auch am Schlusse noch ausdrücklich darauf hinweisen, welche wichtige Rolle in Sachen der Wohnungsfrage die Statistik spielt. Nur auf der Grundlage voller Klarlegung der thatsächlichen Wohnungszustände ist eine Abhilfe möglich. Daher sollte dieses Gebiet seitens der statistischen Büreaus mehr als bisher gepflegt werden.

Vor allem thut es not, das öffentliche Interesse an der Arbeiterwohnungsfrage anzuregen und wach zu halten, denn die öffentliche Meinung vermag es ganz besonders, sowohl auf die Einzelnen als auch auf die Behörden in nachhaltiger Weise einen wohlthätigen Druck auszuüben. Es darf dieses allgemeine Interesse an den Wohnungszuständen der unteren Klassen kein vorübergehendes sein, das vielleicht nur aufflackert bei Gefahr des Ausbruchs einer Epidemie und dann, wenn die Gefahr vorüber ist, wieder erlischt, während die Wohnungszustände nach wie vor die gleich schlimmen sind. Die öffentliche Aufmerksamkeit auf die Wohnungsfrage rege zu erhalten und insbesondere die vermögenden Klassen an die sozialen

Pflichten, welche sie zu erfüllen haben, zu erinnern, ist die hohe Aufgabe, welche den Männern der Wissenschaft und edlen Menschenfreunden gestellt ist.

Als leuchtendes Vorbild muß hier der Verein für Sozialpolitik dienen, welcher sich zur Aufgabe gesetzt hat, die allgemeine Aufmerksamkeit der denkenden Kreise, der Volkswirte und der Verwaltungsbeamten, ja der öffentlichen Meinung überhaupt der Wohnungsfrage zuzulenken und das Nachdenken über Mittel und Wege zur Lösung der Frage lebendig anzuregen.

Möchte, mit diesem Wunsche schließend wir, die Arbeiterwohnungsfrage recht bald von allen Seiten wirksam in Angriff genommen werden!

Eine gesunde und angemessene Wohnung ist der Ausgangspunkt aller sittlichen und materiellen Wohlfahrt. Der Geist der Unzufriedenheit und des Umsturzes, welcher gegenwärtig unsere Arbeiter beherrscht, wird genährt durch den Mangel an einer wahren Häuslichkeit. Verschaffen wir den Arbeitern eine gesunde Wohnung, eine schöne Häuslichkeit, so gelangen sie zur Einsicht, daß es einen friedlichen Weg gibt, welcher sie zu einer besseren Lebensstellung hinführt, und aus früheren Sozialdemokraten werden Verteidiger des Eigentums und der Ordnung. Der Grundstein des ganzen sozialen Gebäudes ist die Familie, auf ihr bauen sich der Staat und jedes Gemeinwesen auf. Nur wenn sie gesund ist, wird auch der Einzelne und das Ganze sich kräftig entwickeln. Ein gesundes und schönes Familienleben ist aber nur möglich auf der Grundlage einer gesunden und behaglichen Wohnung.

„Die Wohnung birgt die Zivilisation in sich; aus ihr gehen alle jene Einflüsse hervor, welche der Gesellschaft eine bestimmende Richtung zum Guten oder Schlimmen geben, welche veredelnd oder zerstörend auf sie einwirken. Ein Mensch, welcher fühlt, daß seine Wohnung „ein Heim, ein süßes Heim“ ist, ist stolz auf das Gemeinwesen, in dessen Mitte er lebt, aber ein Mensch, welcher fühlt, daß sein Haus ein Abgrund des Elends und Verbrechens ist, greift die Gesellschaft an, deren ungerechtes Opfer er zu sein glaubt.“



G. Pätzsche Buchdr. (Lippert & Co.), Neumburg a. S.

