



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

# Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage

**Eberstadt, Rudolf**

**Jena, 1910**

§ 37. 2. Die Mietskaserne.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-81088](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-81088)

Wohnverhältnissen“ Abb. 4–8. Diese Hausform mit Hofanbau ist gegenüber der zuvorgenannten als die minder empfehlenswerte zu bezeichnen; die einzelnen Wohnungen sind z. T. nicht abgeschlossen, sondern durch Flure und Treppen getrennt, eine Anordnung, die darauf zurückzuführen ist, daß hier der auf das Einfamilienhaus berechnete Grundriß des Dreifensterhauses unverändert auf das Miethaus übertragen wurde; vgl. „Rhein. Wohnverhältnisse“ S. 22 u. 53.

Über die Entwicklung der Mietskaserne, die durch Anfügung der Hofwohnung entstanden ist, s. oben S. 63.

## 2. Die Mietskaserne.

§ 37. Die bautechnischen Einzelheiten der Kleinwohnung, insbesondere der Arbeiterwohnung, werden im allgemeinen weit weniger erörtert und untersucht als es bei ihrer Bedeutung erwünscht wäre. Maßnahmen der Baupolizei und der Hygiene werden in breitester Ausführlichkeit besprochen. Man vergißt, daß die polizeiliche Tätigkeit, so unübersehbar und ausgedehnt sie heute im deutschen Bauwesen ist, doch gerade da ihre Grenze findet, wo die wichtigsten Fragen des Kleinwohnungswesens beginnen: bei dem Grundriß und der Anordnung der Wohnung selber. Aus diesen Gesichtspunkten haben wir die Ausgestaltung einzelner Bautypen zu betrachten.

Wir wenden uns zunächst zu der Berliner Mietskaserne. Unter Umgehung der Bauten der 70er Jahre nehmen wir ein Beispiel aus der Zeit, der ein großer Teil des heutigen Bestandes an Arbeiterwohnungen angehört; es ist die der 80er Jahre. Für unsere Untersuchungen gilt hier der Grundsatz, die Wohnverhältnisse der ärmsten und leistungsunfähigen Volksteile außer Betracht zu lassen und nur das Wohnungswesen der normal gelohnten und erwerbskräftigen Volksklassen zu schildern. Die Extreme, an denen es in der Großstadt niemals fehlt, können nicht als maßgebend gelten.

Das Beispiel unserer Abb. 39 zeigt die durchschnittsgemäße Hofwohnung des nördlichen Berliner Arbeiterviertels zwischen Gartenstraße und Brunnenstraße. Die Häuser unserer Abb. 39 stehen in einer der weiten, die stolze Breite von 30 m aufweisenden Straßen des nördlichen Berliner Arbeiterviertels nächst der Bernauerstraße. Welche volkswirtschaftliche Wirkung diese breite Straße hat, wissen wir von früher; die bautechnische Wirkung mag man aus der Abbildung entnehmen. Die Hofwohnungen enthalten die typischen Wohnungen von Stube und Küche, sowie Stube, Kammer und Küche. Die Mieterschaft gehört durchgängig zu der anständigen, schwer arbeitenden Bevölkerung mit dem normalen Einkommen ihrer Klasse. Im einzelnen mag die Anlage der Massenwohnungen dieses Typus etwas abweichen, nach der einen Richtung einen kleinen Vorzug, nach der andern einen Nachteil

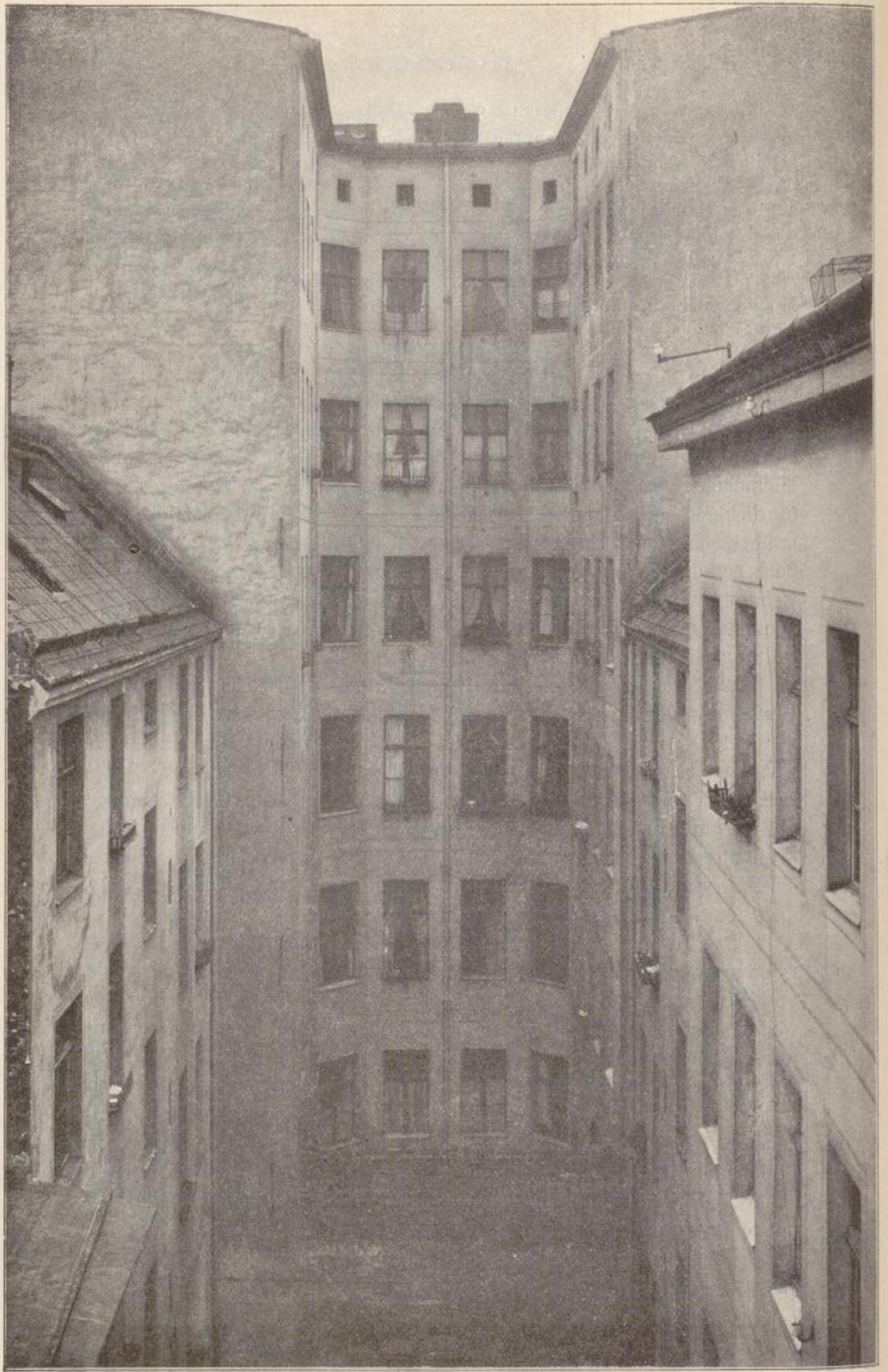


Abb. 39. Ältere Berliner Mietskaserne.

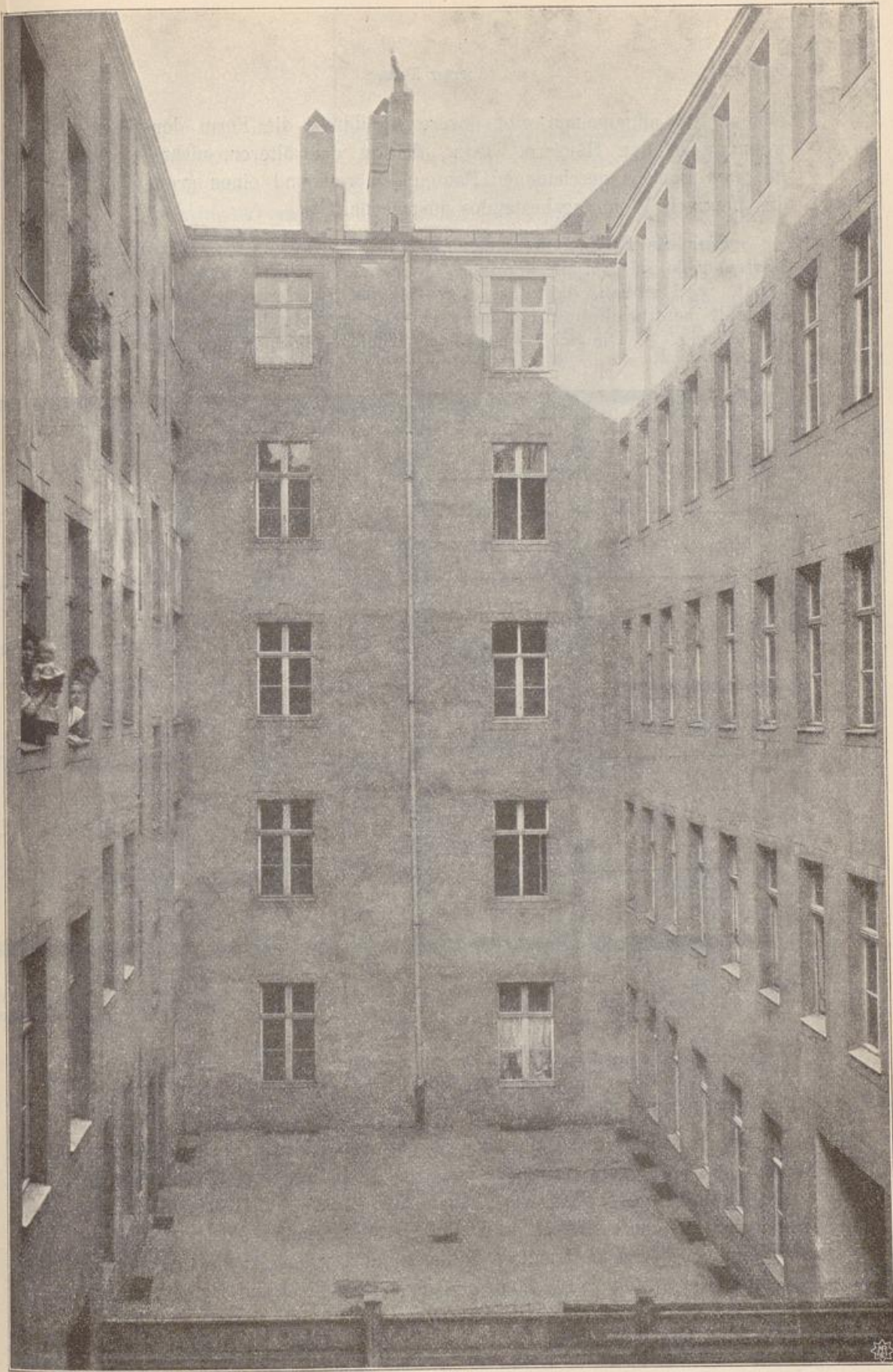
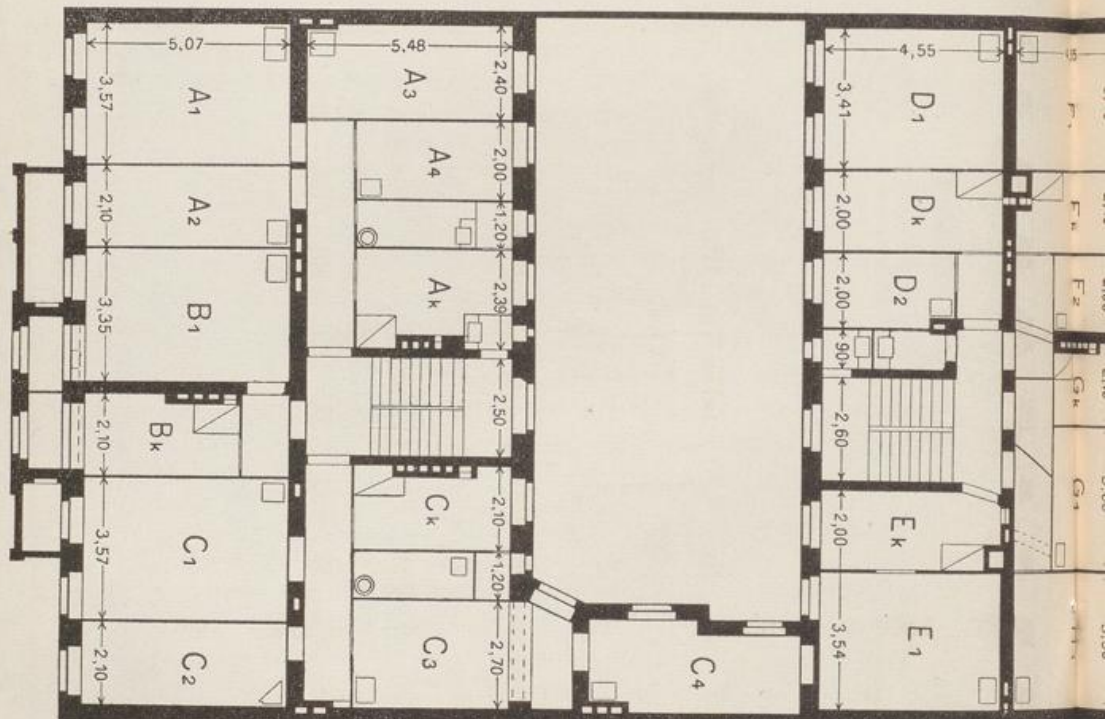


Abb. 40. Neue Berliner Mietskaserne.

bieten. Im allgemeinen gibt unsere Abbildung die Form der Kleinwohnung in den Häusern wieder, die zu den älteren, nicht in der jüngsten Bauzeit geschaffenen Bauten gehören und einen großen Teil des heutigen Wohnungsbestandes ausmachen.

Wer die Berliner Arbeiterviertel in der Gegend der Acker- und Gartenstraße im Norden, Forster-, Reichenbergerstraße usw. im Osten kennt, wird wissen, daß das obige Beispiel zu den günstigen gehört. Es fehlt bereits die schlimmste Form der Hofwohnung, die Kellerhofwohnung. — Die Schöpfungen der Hygiene sind, wie erwähnt sei,



Berliner Mietskaserne mit zwei doppelten Quergebäuden. Baujahr 1905. Maßstab 1:200. Jede Wohnung ist durch eine Küche bezeichnet. Abb. 41.

in diesen Wohnungen natürlich längst angewendet. Wasserleitung und Wasserkloset sind in jedem Stockwerk vorhanden; das für mehrere Familien gemeinsame Kloset befindet sich auf dem Flur.

In den letzten 25 Jahren hat die Entwicklung unseres Städtebaues große Fortschritte gemacht. Die Bodenwerte und die Mieten sind gewaltig gestiegen; wer damals für Stube und Küche 180 M. zahlte, zahlt heute 275 M. Für die Herstellung und Ausstattung der Wohnungen stehen ganz andere Summen zur Verfügung; die Leistungen könnten die besten sein. Zugleich haben Baupolizei und Hygiene stark

eingegriffen und ihre Anforderungen in den Bauordnungen von 1887 f. dem Baugewerbe auferlegt. Was erreicht wurde, veranschaulichen uns die Abb. 40 und 41, die Mietskaserne nach der neuesten Bautätigkeit.

Die Abb. 40 und 41 zeigen uns das günstigste, was die Mietskaserne nach Durchführung der baupolizeilichen Beschränkungen zu bieten vermag. Die Wohnungen gehören übrigens zu den besten und stehen weit über dem allgemeinen Durchschnitt des Wohnungsbestandes. Das nächste Ergebnis gegenüber den älteren Bauten ist der Wegfall eines Stockwerks — 5 Geschosse statt 6 Geschosse —, die Verbreite-

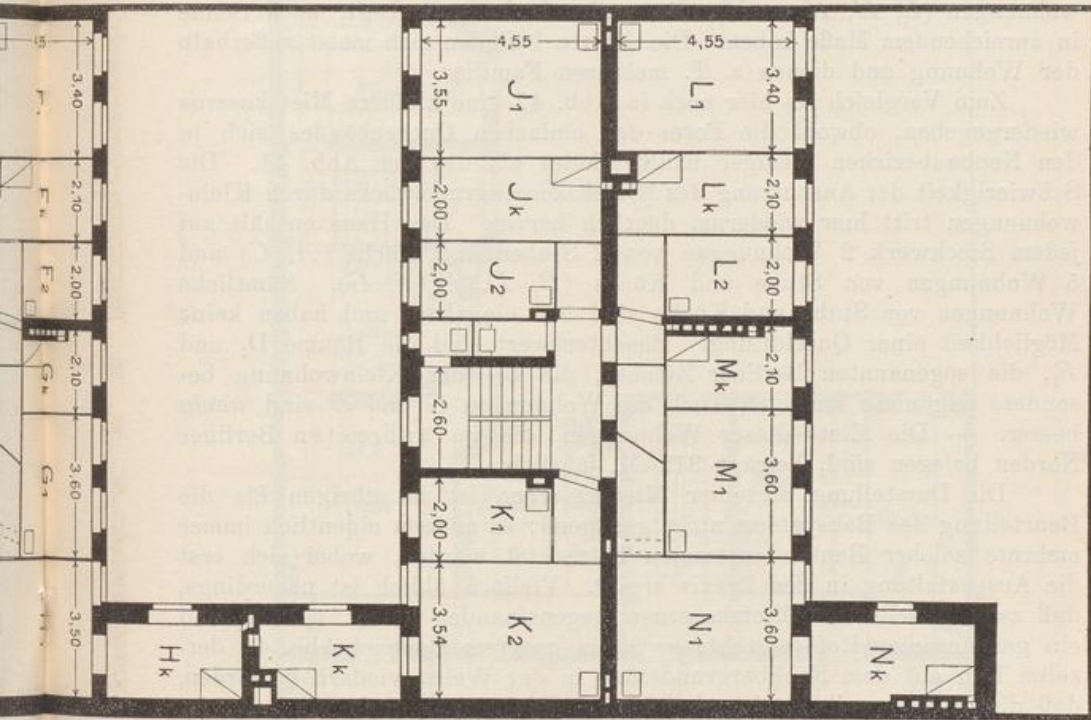


Abb. 41.  
Wohnung ist bezeichnet durch Buchstaben, jedes zugehörige Zimmer durch eine Nummer (z. B. A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub> usw.);  
Treppe durch ein kleines k (z. B. Ak).

rung des Hofes und im Innern die Verbreiterung der Treppen. Ein Neubau, insbesondere von Kleinwohnungen, macht ferner immer einen besseren Eindruck, als ein Gebäude, das einige Jahrzehnte heruntergewohnt ist. Das System ist im übrigen gänzlich unverändert das alte geblieben. Ob wir Grundriß oder Aufriß betrachten, es ist die Kasernierung in ihrer abstoßendsten Form, die jedes Gefühl der Häuslichkeit ertötet.

Wir können aus der Gegenüberstellung der Abb. 39 und 40 ferner entnehmen, welche Fortschritte in dem Bautypus der Mietskaserne über-

haupt denkbar und möglich sind. Es wäre möglich, die Höfe baupolizeilich noch mehr zu verbreitern, die Bauhöhe noch weiter herabzumindern. Die Verschwendung an Bauland, zu der der Typus der Mietskaserne zwingt, könnte noch weiter getrieben werden. Eine weitere Verteuerung der Mieten wäre die einzige sichere Folge; eine Besserung der Wohnverhältnisse ist bei dieser Bauform ausgeschlossen.

Das Haus enthält (Abb. 41) auf jedem Stockwerk 2 Wohnungen von 5 Räumen, 5 Wohnungen von 1 Stube, Kammer und Küche und 6 Wohnungen von Stube und Küche, zerfallend in 3 Vorderwohnungen und 10 Hofwohnungen. Beachtenswert sind insbesondere die Eckwohnungen (*E, H, K* u. *N*), die weder Licht noch Luft, noch Sonne in zureichendem Maße haben. Die Aborte befinden sich meist außerhalb der Wohnung und dienen z. T. mehreren Familien.

Zum Vergleich sei hier noch in Abb. 42 eine kleinere Mietskaserne wiedergegeben, obwohl die Form des einfachen Quergebäudes sich in den Neubaubezirken weniger häufig findet als die der Abb. 41. Die Schwierigkeit der Ausnutzung des Mietskasernengrundstücks durch Kleinwohnungen tritt hier wiederum deutlich hervor. Das Haus enthält auf jedem Stockwerk 2 Wohnungen von 2 Stuben und Küche (*A, C*) und 5 Wohnungen von Stube und Küche (*B, D, E, F, G*). Sämtliche Wohnungen von Stube und Küche sind fest eingebaut und haben keine Möglichkeit einer Querlüftung. Beachtenswert sind die Räume *D<sub>1</sub>* und *F<sub>1</sub>*, die sogenannten Berliner Zimmer, die bei der Kleinwohnung besonders ungünstig wirken. Auch die Wohnungen *G* und *D* sind wenig besser. — Die Miete dieser Wohnungen, die im äußersten Berliner Norden belegen sind, beträgt 312 M. jährlich.

Die Darstellung einzelner Mietskasernen ist im übrigen für die Beurteilung des Bausystems nicht genügend; es müssen eigentlich immer mehrere solcher Bauten zusammen betrachtet werden, wobei sich erst die Ausgestaltung in der Praxis ergibt. Vielfach üblich ist neuerdings, daß zwei gleichartige Mietskasernen gegeneinander gelegt werden und ein gemeinsamer Hof entsteht; so ist in unserem Beispiel Abb. 41 derselbe Bau auf dem Nachbargrundstück in der Weise wiederholt worden, daß die Höfe jeweils aneinanderstoßen. Es besteht dann ein auf vier Seiten fest ummauerter Hof, auf den 50 Familienwohnungen (!) münden. Bei breiteren Grundstücken wird öfter die Anordnung gewählt, daß an Stelle des Seitenflügels ein sog. Mittelflügel gebaut wird, d. h. die Seitenflügel mit den Wohnungen *D—N* unserer Abb. 41 werden nicht, wie in unserem Beispiel, parallel zum Vordergebäude gebaut, sondern rechtwinkelig zum Vordergebäude in die Mitte des Grundstücks gestellt. Für den Grundriß und die Anlage der Kleinwohnungen ergibt sich hieraus keine Änderung.

Worin bestehen nun rein wohnungstechnisch (die sozialen und volkswirtschaftlichen Nachteile wurden früher behandelt) die Schäden der Kasernierung?

1. Die Mietskaserne bietet überhaupt keine „Wohnungen“, die diesen Namen verdienen. Die Räume bilden keine Wohnung. In dem

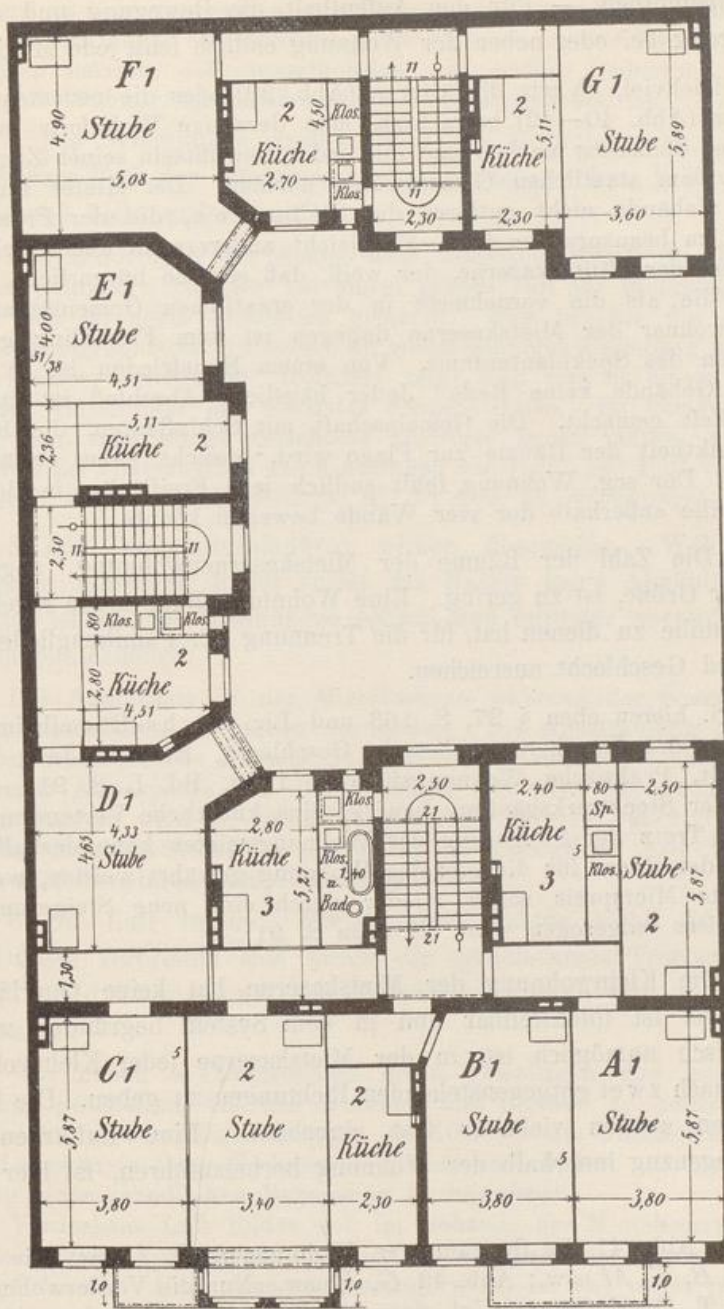


Abb. 42. Neue Berliner Mietskasernen mit einfachem Quergebäude. Maßstab 1:200.

Kasernengebäude ist jedes Heimgefühl aufgehoben. Auf Schritt und Tritt, bei jedem Blick aus dem Fenster besteht der Zwang der Berührung mit der Nachbarschaft. In der Behausung selbst ist der Aufent-

halt ungemütlich. — Für den Aufenthalt, die Bewegung und die Beschäftigung bei oder neben der Wohnung endlich fehlt jede Möglichkeit.

Gleichviel, ob wir die älteren (Abb. 39) oder die neuesten Mietskasernen (Abb. 40—42) betrachten, eine derartige Wohnform muß den Menschen heimatlos machen und ihm jedes Bewußtsein seiner Zugehörigkeit zu dem staatlichen Gemeinwesen nehmen. Der Mieter nimmt in seinem Gebäude nicht entfernt die Stellung ein, die der Fremde im Gasthof zu beanspruchen hat. Er gleicht andererseits auch nicht dem Bewohner der Militärkaserne, der weiß, daß er eine bürgerliche Pflicht erfüllt, die als die vornehmste in der staatlichen Gemeinschaft gilt. Der Bewohner der Mietskaserne dagegen ist zum Fremdling gemacht zugunsten des Spekulantentums. Von einem Hausfrieden ist in einem solchen Gebäude keine Rede. Jeder häusliche Abschluß ist zur Unmöglichkeit gemacht. Die Gemeinschaft mit Schlafleuten, die bei der Beschränktheit der Räume zur Plage wird, braucht kaum erwähnt zu werden. Der sog. Wohnung fehlt endlich jede Freifläche, in der sich die Familie außerhalb der vier Wände bewegen könnte.

2. Die Zahl der Räume der Mietskasernenwohnung, abgesehen von ihrer Größe, ist zu gering. Eine Wohnung muß, da sie regelmäßig einer Familie zu dienen hat, für die Trennung der Familienglieder nach Alter und Geschlecht ausreichen.

Vgl. hierzu oben § 27, S. 163 und Lic. Fuchs-Rüsselheim, Die Wohnung und das heranwachsende Geschlecht, Ernst-Ludwig-Verein Darmstadt, Praktische Wohnungsfürsorge 1908, Bd. I, S. 91. — Das System der Stockwerkshäufung bewirkt eine künstliche Verteuerung des Bodens. Trotz der Steigerung der Wohnungsmieten kann deshalb kein zureichender Raum für die einzelne Wohnung gewährt werden, weil der gesteigerte Mietspreis sofort wieder durch eine neue Steigerung des Bodenpreises aufgesogen wird. (S. oben S. 91).

3. Die Kleinwohnung der Mietskaserne hat keine Querlüftung. Der Mangel ist unabstellbar und in dem System begründet, weil es bautechnisch unmöglich ist, in der Mietskaserne jeder Kleinwohnung Fenster nach zwei entgegenstehenden Richtungen zu geben. Die Kleinwohnungen werden vielmehr fest eingebaut. Eine Lüfterneuerung durch Gegenzug innerhalb der Wohnung herbeizuführen, ist hier nicht möglich.

Vgl. Abb. 41 die dreiräumigen Wohnungen *D*, *J* usw., die zweiräumigen *B*, *G*, *M* usw.; Abb. 42 *G*, *F* usw. Nur die Vorderwohnungen haben z. T. Querlüftung. Vgl. dagegen die richtige Anordnung in den Kleinwohnungsgebäuden der späteren Abbildungen.

Die Lüfterneuerung ist bei der Kleinwohnung aus naheliegenden Gründen noch viel notwendiger als bei der herrschaftlichen Wohnung. Auch die in der Mietskaserne etwa vorhandene größere Zimmerhöhe wird durch den Mangel an Querlüftung eher in einen Nachteil verwandelt; der über der Fensteroberkante lagernde Luftwürfel kann sich niemals

erneuern und wird geradezu zum Träger verdorbener Luft. Die Hygieniker hätten längst die Forderung der Querlüftung für Kleinwohnungen aufstellen müssen, die gesundheitlich von größter Bedeutung und bei richtigem Wohnungsgrundriß stets von selbst gegeben ist.

4. Die Wohnungen, insbesondere die Hofwohnungen, in denen der größere Teil der Mietskasernenbevölkerung wohnt, haben niemals hinreichend Licht und Sonne.

Das Eindringen der Sonne wird allgemein durch die Höhe der Mauern gehindert, ist aber bei einem großen Teil der Wohnungen schon durch den Grundriß unmöglich gemacht. Man beachte die Abb. 40, deren photographische Aufnahme an einem sonnigen Vormittag um 10 Uhr im September erfolgt ist; trotzdem zeigt sich nur in einem Teil des obersten Geschosses ein schmaler Sonnenstreifen. Im übrigen würde, auch wenn man einige Geschosse niedriger bauen müßte, schon der Grundriß der Mietskaserne das Eindringen von Licht und Luft verhindern. Vgl. Abb. 41, Wohnungen *E, H, K, N*; Abb. 42, Wohnungen *F, E, D*.

5. Die Temperatureinflüsse wirken übermäßig. Während der wärmeren Jahreszeit findet selbst des Nachts keine Abkühlung statt; die Luft ist in den Wohnungen schwül und mitunter unerträglich und gesundheitsschädlich.

Der Aufenthalt in der Mietskaserne während der Sommermonate ist mit besonderen Nachteilen verbunden. Die Ausstrahlung der hohen Mauern während des Abends und der Nacht verursacht eine geradezu drückende Atmosphäre, die die Bewohner aus ihren Wohnungen treibt. Die Schlafzeit wird in gesundheitswidriger Weise verkürzt; in den dumpfen Räumen Schlaf zu finden ist oft unmöglich. Das Wirtshausleben wird hierdurch entsprechend gefördert.

6. Die Luft in dem Mietskasernengebäude selbst ist schlecht. Die Dünste verbreiten sich durch die gemeinsamen Treppen und die Höfe. Verdorbene Luft ist ebenso schädlich wie verdorbene Nahrung.

Wir haben in Deutschland einen gewaltigen und kostspieligen Apparat geschaffen, um den Kranken und Siechen zu helfen. Nichts oder nichts zweckmäßiges dagegen geschieht für die wichtigere Aufgabe, die Menschen in ihrer Wohnweise gesund zu erhalten und sie vor dem Zwang einer schädlichen Behausung zu bewahren.

Verdorbene Luft findet sich im Gebäude der Mietskaserne, wie in den einzelnen Wohnungen. „Schon im Treppenhaus finden wir eine Fülle Schmutz. Und wenn er beseitigt wird, ist das meist verhängnisvoll; denn was vorher wenigstens ruhig am Boden lag, wird nun bei dem — natürlich trockenen — Kehren aufgeschüttelt und im ganzen Treppenhaus herumgetrieben. Strohböden werden hier ausgeschüttelt; Kleider gereinigt, wohl auch einmal Möbel geklopft — alles bei geschlossenen Fenstern. Dazu gesellen sich die Eßgerüche und mancherlei andere Düfte aus den verschiedenen Gangtüren. Die Mischung von Staub, Bazillen und üblen Gerüchen stellt die Frischluft dar, welche der

Mietskasernenbewohner aus seinem Treppenhause beziehen kann und vor welcher er sich nie ganz zu schützen vermag, weil ihm, abgesehen von dem mangelhaften Schluß der Gangtüre, jedes Öffnen derselben eine reichliche Portion zuführt. Die Fülle von Infektion, welcher die Passanten, in erster Linie die Kinder, welche wir häufig mit Eßwaren in der Hand auf der Treppe nicht nur gehen, sondern auch fallen und rutschen sehen, ausgesetzt sind, soll nur erwähnt werden . . . . Wenn wir dann weiter gehen, so treffen wir in den — mindestens zur Winterszeit — meist überfüllten Zimmern zahlreiche Quellen der Luftverschlechterung: neben der Ausdünstung, die Kohlensäure- und Wasserdampfproduktion der Menschen, noch die spezifischen Düfte der Arbeitskleidungen, der Stiefel usw., welche, auch wenn man sie nicht mehr auf dem Leibe hat, doch aus Mangel an Nebenräumen im Wohn- und Schlafgemach aufbewahrt werden müssen . . . . Soviel Frischluft als hier (in der Mietskaserne) zugeführt werden müßte, kann man mit dem besten Willen nicht hereinbekommen.“ Ludwig Bauer, *Der Zug nach der Stadt*, Stuttgart 1904, S. 76. Mit Recht stellt Ludwig Bauer den Satz auf, daß das Wohnungssystem, wenn es dem Städter die Schädigungen der städtischen Berufe auch nicht wett machen kann, doch wenigstens keine neuen Schädigungen hinzufügen dürfe (a. a. O. S. 32 u. 33); vgl. auch Oehmcke, *Bauordnungen für Großstadterweiterungen*, Berlin 1906.

7. Die zweckwidrige bautechnische Form der Mietskaserne zwingt zu Anlagen, die nur in dem schlechten Bausystem begründet sind und beim Einfamilienhaus wegfallen; hierunter zählen die Anlagen der gemeinsamen Korridore, der Einfahrten, Durchfahrten, der breiten Treppen usw. Diese Einrichtungen, lediglich hervorgerufen durch die Anhäufung von 40—50 Familien in einem Wohngebäude, bewirken wohl eine große Verteuerung des Baues und seiner Verwaltung, können aber niemals einen befriedigenden Erfolg haben. Die weitgehenden Anforderungen der Baupolizei sind nicht einmal imstande, der in dem Bautypus begründeten Feuersgefahr und der Lebensgefahr bei Bränden zu begegnen.

Die Bauform der Mietskaserne besitzt an sich eine solche Feuergefährlichkeit, daß ein Brand, auch wenn er am hellen Tage ausbricht, die gesamte Mieterschaft in Gefahr bringt und ihr leicht den Rettungsweg abschneidet. Die bei den Berliner Bränden häufig wiederkehrenden Verhältnisse sind übersichtlich zu entnehmen aus den Feuerwehrberichten, von denen der folgende als typisches Beispiel wiedergegeben sei: „In der C.-Str. 5 kam heute früh gegen 9 Uhr ein größerer Kellerbrand zum Ausbruch, der mehrere Personen in ernste Lebensgefahr brachte. Bei Ankunft des ersten Löschzuges unter Führung des Brandmeisters B. war die Lage schon kritisch. Das Treppenhaus des rechten Seitenflügels war vollständig verqualmt, so daß den zahlreichen Mietern jeder Rückzug abgeschnitten war. Es entstand eine förmliche Panik. Am schwersten bedrängt war die im ersten Stock wohnende Frau J. mit ihrem sechs Wochen alten Kinde und der 51jährigen Mutter. Die ganze Wohnung war schon mit erstickendem Qualm angefüllt. Brandmeister B.

ließ sofort einen Steckleitgang am Seitenflügel herstellen, über den hinweg die Sappeure in die einzelnen Wohnungen vordrangen und die geängstigten Mieter beruhigten. Frau J., ihr Kind und ihre Mutter mußten schleunigst ins Freie geschafft werden, da ein Aufenthalt im ersten Stock unmöglich war. Alle drei hatten unter der Raucheinwirkung schon sehr gelitten. Während des Rettungsmanövers sorgten andere Löschmannschaften für den Abzug des Rauches. Nachdem Menschenleben nicht mehr in Gefahr waren, erfolgte die Ablöschung des Brandes mit zwei Schlauchleitungen. — Am 19. September 1907 brach in einer der neueren Mietskasernen L.-Str. 28 am hellen Tage ein Brand aus, der sich über die gemeinsamen Treppen rasch durch das Gebäude verbreitete. Obwohl sofort Feuermeldung erfolgte, war das erschreckende Ergebnis, daß vier Personen verbrannten, während sieben Personen verwundet wurden bzw. an Raucheinatmung erkrankten. — Nächst den gefährlichen Wohnungsbränden sind die Dachstuhlbrände eine Eigentümlichkeit der Mietskaserne. In Berlin sind diese Brände, bei denen meist Brandstiftung vorliegt, zu einer ständigen Erscheinung geworden. Nach dem Feuerwehrbericht haben in Berlin (Weichbild ohne die Nachbargemeinden) vom 1. April 1907 bis 31. März 1908 225 Boden- und Dachstuhlbrände, in dem halben Jahr vom 1. April bis 30. September 1908 154 solcher Brände stattgefunden.

Trotz aller baupolizeilichen Vorkehrungen und Ansprüche ist an der Feuergefährlichkeit des Bautypus nichts zu ändern. Die sog. „feuersichere“ Treppe der Mietskaserne dient in Wirklichkeit der Verbreitung von Feuer und Rauch und verhindert zugleich häufig den Rückzug der in den Wohnungen befindlichen Personen. —

Der Grundriß der Mietskaserne ist auf die herrschaftliche Vorderwohnung zugeschnitten; für die Kleinwohnung dagegen ist er untauglich und schlechthin unverbesserlich. Die widernatürliche Verbindung zweier verschiedenen Wohnungsformen, wie sie in der Mietskaserne vorliegt, bringt nach jeder Richtung nur Unzuträglichkeiten hervor. Es ist schlechterdings ausgeschlossen auf einem Mietskasernengrundstück befriedigende Kleinwohnungen zu bauen. Die neueren sog. hygienischen Verbesserungen und Einschränkungen der Bodenausnutzung bewirken hier in erster Linie eine Verteuerung der Wohnungen; an der verfehlten Wohnungsanlage dagegen können sie nichts oder nur wenig ändern. Einem richtigen Wohnungsgrundriß setzt schon der Zuschnitt der Mietskasernenbaustelle das natürlichste Hindernis entgegen.

Es ist ein unhaltbarer Widerspruch, daß in einer Zeit, in der der Arbeiterstand politisch und kulturell emporstieg, ihm Wohnungsverhältnisse geschaffen wurden, wie er sie in Deutschland zu keiner Zeit gekannt hat. Die Masse der städtischen Bewohner ist vom Grundbesitz ausgeschlossen; das Privateigentum am Boden ist durch die Mietskaserne aufgehoben und in den unsicheren Spekulationsbesitz einer kleinen Minderheit verwandelt. Die Mehrzahl der Bevölkerung — und

ihr kräftigster Teil — ist nach dem Hofe abgeschoben; die Anlage der Kleinwohnung ist in jeder Hinsicht unbefriedigend. Dieses politisch und sozial schlechteste Wohnungssystem ist zugleich das teuerste und unvorteilhafteste: es fordert die höchsten Mieten und macht eine zureichende Produktion von Kleinwohnungen unmöglich.

Wir handeln hier, wie zuvor bemerkt, nur von den gut gehaltenen Mietskasernen mit normalen Wohnungen. Doch ist keine Bauform, selbst bei hohen Unterhaltungskosten, so rasch dem Verfall ausgesetzt, wie die Mietskaserne, und die schlecht oder minder gut gehaltenen Wohnungen bilden hier stets einen hohen Prozentsatz. Über die unbefriedigenden Wohnungen in der Mietskaserne vgl. die Veröffentlichungen der Wohnungsenquete der Berliner Krankenkasse der Kaufleute, 1903 f., in denen photographische Aufnahmen der Einzelheiten mitgeteilt werden. An diesen Abbildungen der „Wohnungsenquete“ ist nicht allein das Wohnungselend schlechter Behausungen zu beachten; sondern die ungünstigen Zustände werden noch gesteigert durch die besonderen Verhältnisse der Mietskaserne, den Mangel jeder Lüftung und Belichtung, die Höhenlage u. a. m. — Vgl. auch über Mietskaserne und Hofwohnung noch Jos. Aug. Lux, *Der Städtebau*, Dresden 1907, S. 3.

#### Anhang.

Die Einführung der Stockwerkshäufung und der Mietskaserne in Deutschland ist ein Vorgang von so weitgreifender Bedeutung, daß jeder hierauf bezügliche geschichtliche Beitrag ein Interesse beanspruchen darf. Die Entwicklung der Bodenparzellierung und des Bebauungsplanes wurde oben S. 65 f., die des Bodengeschäfts S. 76 f., die der Bauformen S. 134 f. geschildert. Hierbei wurde gezeigt, daß die Mietskaserne eine willkürliche Schöpfung ist und daß ihre allgemeine Durchführung im Berliner Bebauungsplan von 1861—1863 auf bewußter Absicht beruhte. Einige Einzelheiten sind hier noch nachzutragen. Der Berliner Bebauungsplan wurde von Baurat Hobrecht auf dem Berliner Polizeipräsidium (übrigens durchaus nicht ohne Mitwirkung der Kommunalbehörden; vgl. Verwaltungsbericht 1861—1876, Bd. I, S. 43) ausgearbeitet und blieb zunächst in der Hauptsache nur auf dem Papier. Nach dem Erlaß des Baufluchtliniengesetzes (oben § 34, S. 215) und dem Übertritt Hobrechts in den städtischen Dienst lag die praktische Durchführung in der Hand der Stadtverwaltung. Die Auffassungen und die Ziele, von denen man sich bei den für die gesamte Berliner Entwicklung entscheidenden Maßnahmen leiten ließ, werden von Hobrecht selbst mit folgenden Worten dargelegt<sup>1)</sup>:

„Unsere Art zu wohnen steht — wie bekannt — in einem prinzipiellen Gegensatz zu der englischen. In einer sog. Mietskaserne befindet sich im I. Stockwerk eine Wohnung zu 500 Talern Miete, im Erdgeschoß und II. Stockwerk je zwei Wohnungen zu 200 Talern, im III. Stockwerk je zwei Wohnungen zu 150 Talern, im IV. drei Wohnungen à 100 Taler, im Keller, auf dem Bodenraum, im Hinterhause oder dergl. noch mehrere Wohnungen à 50 Taler.“

1) J. Hobrecht, Stadtbaurat, *Über öffentliche Gesundheitspflege*, S. 13 f. Stettin 1868.

„In einer englischen Stadt finden wir im Westend oder irgendwo anders, aber zusammenliegend, die Villen und einzelnen Häuser der wohlhabenden Klasse, in den anderen Stadtteilen die Häuser der ärmeren Bevölkerung, immer in Gruppen nach dem Vermögen der Besitzer zusammenliegend, ganze Stadtteile dabei lediglich von der Arbeiterbevölkerung bewohnt. Wer möchte nun bezweifeln, daß die reservierte Lage der je wohlhabenderen Klassen und Häuser Annehmlichkeiten genug bietet, aber — wer kann auch sein Auge der Tatsache verschließen, daß die je ärmere Klasse vieler Wohltaten verlustig geht, die ein Durcheinanderwohnen gewährt. Nicht „Abschließung“, sondern „Durchdringung“ scheint mir aus sittlichen und darum aus staatlichen Rücksichten das Gebotene zu sein.“

„In der Mietskaserne gehen die Kinder aus den Kellerwohnungen in die Freischule über denselben Hausflur, wie diejenigen des Rats oder Kaufmanns auf dem Wege nach dem Gymnasium. Schusters Wilhelm aus der Mansarde und die alte bettlägerige Frau Schulz im Hinterhause, deren Tochter durch Nähen oder Putzarbeiten den notdürftigen Lebensunterhalt besorgt, werden in dem I. Stockwerk bekannte Persönlichkeiten. Hier ist ein Teller Suppe zur Stärkung bei Krankheit, da ein Kleidungsstück, dort die wirksame Hilfe zur Erlangung freien Unterrichts oder dergl., und alles das, was sich als das Resultat der gemütlichen Beziehungen zwischen den gleichgearteten und wenn auch noch so verschiedenen situierten Bewohnern herausstellt, eine Hilfe, welche ihren veredelnden Einfluß auf den Geber ausübt. Und zwischen diesen extremen Gesellschaftsklassen bewegen sich die Ärmern aus dem III. und IV. Stock, Gesellschaftsklassen von der höchsten Bedeutung für unser Kulturleben, der Beamte, der Künstler, der Gelehrte, der Lehrer usw. In diesen Klassen wohnt vor allem die geistige Bedeutung unseres Volkes. Zur steten Arbeit, zur häufigen Entsagung gezwungen und sich selbst zwingend, um den in der Gesellschaft erkämpften Raum nicht zu verlieren, womöglich ihn zu vergrößern, sind sie in Beispiel und Lehre nicht genug zu schätzende Elemente und wirken fördernd, anregend und somit für die Gesellschaft nützlich, und wäre es fast nur durch ihr Dasein und stummes Beispiel, auf diejenigen, die neben ihnen und mit ihnen untermischt wohnen.“

„Ein englisches Arbeiterviertel betritt der Polizeibeamte und der Sensationsdichter. Wenn die junge Lady seinen alarmierenden Roman gelesen hat, bricht sie wohl in Schluchzen aus, läßt anspannen und fährt in die von ihresgleichen nie betretene Gegend, nach welcher der Kutscher kopfschüttelnd den Weg sucht. In der Regel wird das Bad zu stark für ihre Nerven sein; sie schaudert vor der Armut, sie schaudert vor der Schlechtigkeit und dem Verbrechen, welche überall die Begleiter der sich selbst überlassenen Armut sind, fährt zurück, um nie wieder die schreckliche Gegend zu sehen, und salviert ihre Seele durch einen Geldbeitrag an eine Armenkommission.“

Diese Darlegungen, in denen man jeden Satz mit einem Ausrufungszeichen versehen möchte wurden im Jahre 1868 geschrieben; was aber vielleicht noch merkwürdiger ist — sie wurden im Jahre 1893 in Berliner Zeitungen neu abgedruckt zur Verteidigung des damals scharf

angegriffenen Mietskasernensystems<sup>1)</sup>. Wir können danach zweierlei feststellen: zunächst, daß die Einführung der Mietskaserne durch den Bebauungsplan von 1861/63 in jeder Weise auf Vorsatz und Absicht beruhte; und ferner, daß die tatsächlich vollzogene Entwicklung, trotz der schlimmen Ergebnisse, im Jahre 1893 von den leitenden Stellen gebilligt und „unentwegt“ fortgeführt wurde.

Die obigen Ausführungen können nach verschiedenen Richtungen als eine bemerkenswerte Urkunde gelten. Es ist wohl richtig, daß es im einzelnen solche Verhältnisse in den Mietskasernen gegeben hat und noch heute gibt, wie sie Hobrecht schildert; Schusters Wilhelm und die bettlägerige Frau Schulz mögen immerhin als Berliner Typen gelten. Aber sie als die normalen Vertreter des Berliner Arbeiterstandes für das Jahr 1868 hinzustellen, erscheint ungerechtfertigt — jenes Arbeiterstandes, der sich damals längst als selbständige Klasse fühlte und in seinem Erwerbsleben schwerlich auf ein abgelegtes Kleidungsstück und einen Teller Suppe aus dem Vorderhause ausging. Ein solches Zerrbild hat der Berliner Arbeiterstand im Jahre 1868 allerdings nicht geboten. — Und 25 Jahre später, im Jahre 1893, durfte man es wagen, diese Anschauungen erneut vorzubringen und sie als die richtigen, auf die Hauptmasse der Bevölkerung zutreffenden, zu verteidigen. Eine schärfere Verurteilung der Mietskaserne läßt sich kaum finden, als sie in den Worten des Verteidigers ausgesprochen ist, mit ihrer knappen Charakterisierung des Bausystems und ihrer ungeheuerlichen Verkennung und Herabdrückung des Standes der werktätigen Bevölkerung. Eine minderwertige Bauform für untergeordnete Kostgänger aus dem Hinterhause — das sollte die Mietskaserne nach den Absichten ihrer Urheber sein, und das ist sie geworden. Bei der Herrschaft solcher Auffassungen bedarf es allerdings keiner weiteren Erklärung für die Herbeiführung der in Berlin herrschenden politischen Zustände.

Über die als Kontrast gegebene Schilderung der englischen Verhältnisse des Jahres 1868 oder auch 1893 ist wohl kein Wort zu verlieren. Offenbar hat der Verfasser, da er doch weder Polizeibeamter, noch Sensationsdichter, noch eine junge Lady war, es für unzulässig gehalten, jemals ein englisches Arbeiterviertel zu betreten. Um so besser kannte er dagegen die Berliner kommunalen Verwaltungskörperschaften der damaligen Zeit und was man diesen an Aufklärung bieten durfte. —

Der erste, der die bautechnischen Fehler des Berliner Bebauungsplanes erkannte und ihnen entgegentrat, war Ernst Bruch (Statistiker, späterhin und bis zu seinem Tode Direktor des Breslauer statistischen Amtes). Auf seine im Jahre 1870 veröffentlichte Schrift wurde ich nach dem Erscheinen meiner „Berliner Kommunalreform“ von K. E. O. Fritsch (damals Leiter der Deutschen Bauzeitung) aufmerksam gemacht. Über die älteren, von volkswirtschaftlicher Seite vorgebrachten Angriffe s. oben S. 81 u. 94. — Daß auch die Annahme, die Mischung der Bevölkerung

1) Die mir zugegangene Nummer trägt das Datum vom 28. Januar 1893. Der Wiederabdruck aus der Hobrechtschen Schrift erfolgte unter dem Titel: Mietshaus und Villa. Der Artikel trat insbesondere der durch die Stubenrauchsche Bauordnung von 1892 angestrebten Schaffung von Kleinbaubezirken entgegen.

innerhalb der Mietskaserne könne den sozialen Frieden befördern, irrtümlich ist und daß das Gegenteil dieser Voraussetzung zutrifft, bedarf kaum eines Hinweises; vgl. hierzu Joh. Jaeger, Wohnungsfrage 1909, S. 60. Zu dem tatsächlichen Stand des zuvor berührten Zahlenverhältnisses zwischen der herrschaftlichen Wohnung und der Kleinwohnung vgl. die Angaben oben S. 143 u. 177.

### 3. Das Miethaus (Mietwohnungshaus).

§ 38. Bei dem Miethaus als dem Haustypus, der eine Mehrzahl von Wohnungen innerhalb eines Gebäudes anordnet, können wir zunächst äußerlich die beiden Grundformen des geschlossenen Reihenbaues oder des freistehenden Gebäudes unterscheiden. In der praktischen Anwendung kommt hier dem Reihensbau die größere Bedeutung zu.

Das Mietwohnungshaus zeigt in seinem Grundriß entweder die zentrale oder die an die Seite geschobene Treppenanlage. Wo die Treppe in die Mitte gelegt ist, befinden sich jeweils zwei Wohnungen auf einem Stockwerk. Das

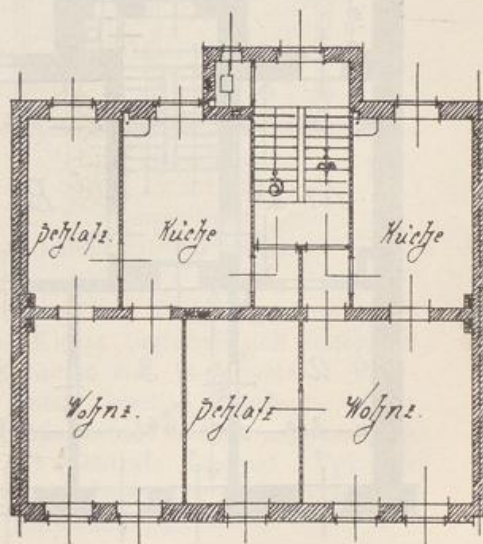
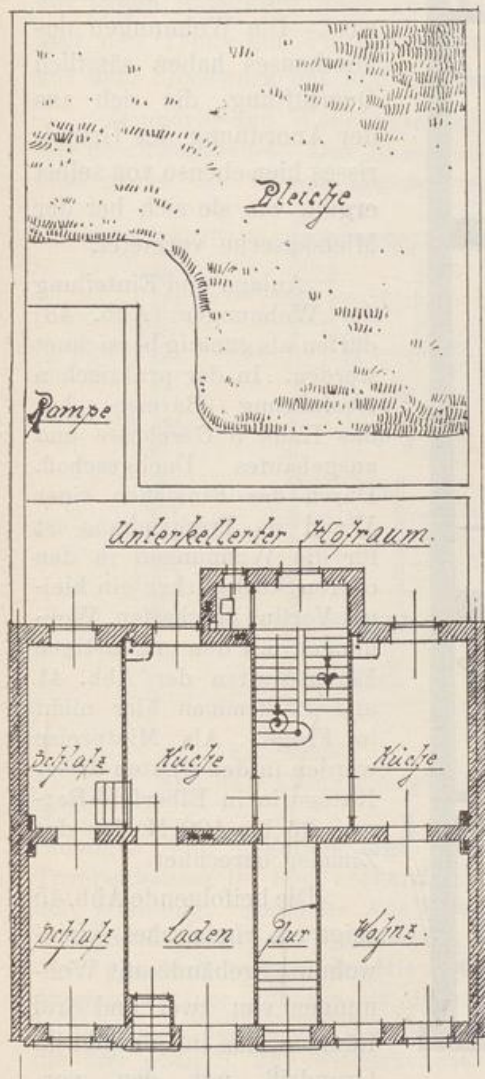


Abb. 43. Erdgeschoß.

Abb. 44. Obergeschoß.

Abb. 43 u. 44. Kleinwohnungsgebäude. Maßstab 1:200. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 81.