



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage

Eberstadt, Rudolf

Jena, 1910

§ 46. 2. Die unternormalen Wohnungen.

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

Wiedfeldt, Die Essener Wohnungsinspektion. Zeitschr. f. Wohnungswesen, Bd. VI, 1908, S. 269.

Bergmann, Jahresbericht des bayerischen Zentralwohnungsinspektors. München, jährlich.
Gretzschel, Jahresbericht der Großherzoglich hessischen Landeswohnungsinspektion. Darmstadt, jährlich.

2. Die unternormalen Wohnungen.

§ 46. Als das Hauptstück des Wohnungswesens ist die normale Wohnweise der Bevölkerung zu betrachten. Demgemäß bildet die normale Wohnung den eigentlichen Gegenstand der Darstellung unseres Handbuchs. Gleichwohl haben wir auch die unternormale Wohnung in unsere Untersuchung einzubeziehen.

Die unternormale Wohnung findet sich hauptsächlich in älteren Gebäuden. Solche Gebäude sind vereinzelt wohl in jedem Wohnbezirk anzutreffen. In großer Zahl und in kompakter Masse aber stehen sie in den innenstädtischen und altstädtischen Bezirken unserer Städte. Wir sind gewohnt, die neuere Entwicklung der Innenstadt allgemein unter einem bestimmten Gesichtspunkt zu betrachten, nämlich dem der „Citybildung“. Diese Auffassung ist indes unzureichend und unvollständig. Nur ein Bruchteil der Innenstadt wird selbst in unseren bedeutendsten Großstädten zur reinen Geschäftsstadt umgewandelt, in der eine an Zahl geringe Wohnbevölkerung zurückbleibt. Unmittelbar aber an die reinen Geschäftsbezirke und Geschäftsstraßen schließen sich dichtbevölkerte, engbewohnte innenstädtische Bezirke an, eng besiedelte Quartiere mit einer Bevölkerung der verschiedensten Bestandteile, von dem Werkstattarbeiter, von dem Heimarbeiter, dem Gelegenheitsarbeiter bis herab zu den schlechtesten und bedauernswertesten Volksteilen der Großstadt. Überall ist der Stadtkern von Bezirken und Zonen minderwertiger Gebäude umgeben, und gerade der hochwertigste, bestbezahlte Boden ist durchsetzt von unterwertigen Bezirken; überall schließt sich unmittelbar an die hochwertige Geschäftsstadt — als steter Begleiter — die unternormale Wohnung.

In der Literatur, wie in der Gesetzgebung und in der Praxis ist die unternormale Wohnung wohl am eingehendsten in England behandelt worden. Hier findet sich auch für eine bestimmte Kategorie dieser Wohnungen ein besonderer Ausdruck; man nennt sie slums. Mit dem Wort slums bezeichnet man in England solche Wohnungen, die nicht durch ihre ursprüngliche Anlage, sondern durch die Art ihrer Benutzung unterwertig geworden sind. Das eigentümliche des Slum-dwelling ist die Verwahrlosung der Wohnung, der Wohnungsverfall. Der slum ist keineswegs eine für die Armen und Elenden gebaute Wohnung; sondern er hat stets bessere Zeiten gekannt und ist erst durch Ursachen und Vorgänge, die sich meist nachweisen lassen, zu einer schlechten

Behausung geworden. Auch die Bewohnerschaft bildet durchaus nicht eine einheitliche Klasse, sondern enthält die verschiedensten Bestandteile der Bevölkerung. Es ist deshalb nicht richtig, die Slums als Arme-Leute-Wohnungen, Elendswohnungen oder dergleichen zu bezeichnen; die richtige Bezeichnung und Übersetzung dürfte vielmehr lauten: Verfallwohnungen. Der Wohnungsverfall und die Wohnungsverwahrlosung kennzeichnen den slum.

Wir finden die gleichen Erscheinungen des Wohnungsverfalls in jedem Lande und zwar in der alten wie in der neuen Welt. In Nordamerika sind einzelne Städte in großem Umfang mit slums behaftet. In Deutschland sind die verwahrlosten Wohnungen allgemein verbreitet; sie finden sich in Berlin wie in Hamburg, in Königsberg wie in Frankfurt, in München wie in Düsseldorf. Gerade die mit den glänzendsten Straßen- und Platzanlagen ausgestatteten Städte sind es, die andererseits den schlimmsten Wohnungsverfall aufweisen.

Es müssen demnach allgemeine Ursachen sein, die auf die Herausbildung von Verfallwohnungen hinwirken. Wir haben diese Ursachen zu scheiden in sachliche und in persönliche. Die ersten beziehen sich auf den Bau der Städte und seine Entwicklung; die zweiten auf die Zusammensetzung der Bevölkerung.

Bezüglich des Städtebaues ist daran zu erinnern, daß in einem bestimmten Zeitpunkt jeweils der weitaus größere Teil der vorhandenen Bauten älteren Jahrgängen entstammt (oben S. 5). Diese Hauptmasse der städtischen Wohnungen und Gebäude steht jedoch in ihrer Wertentwicklung nicht still; ihr tritt die Neubautätigkeit gegenüber, die fortwährende Wertverschiebungen innerhalb der städtischen Grundstückswerte hervorbringt. Die Neubautätigkeit schafft nicht nur neue Werte auf dem von ihr bearbeiteten Boden, sondern sie wirkt nach den verschiedensten Richtungen auf den Wert der vorhandenen älteren Grundstücke ein.

Das Zentrum unserer Städte galt bis in unsere Zeit als der beste Wohnbezirk; neuerdings dagegen wird die Innenstadt gerade von den wohlhabenden Ständen verlassen und die Außenbezirke werden als Wohngegenden bevorzugt (oben S. 175). Parallel mit dieser Verschiebung im Wohnungswesen verwandelt sich ein Teil des Zentrums zur Geschäftsstadt. Diese doppelte Bewegung aber — und hierin liegt ihre allgemeine Bedeutung für das Wohnungswesen — vollzieht sich nicht auf einen Zug, sondern stückweise, in Abschnitten und in einer auf Jahre und Jahrzehnte verteilten Umwandlung, die in einer bestimmten Stadt niemals zum endgültigen Abschluß gelangt. In dieser Umbildung entwickeln sich einzelne Straßen zu Laufstraßen, Geschäftsstraßen und Hauptverkehrsstraßen, in denen für Läden und Geschäftsräume die höchsten Mieten bezahlt werden. Hier werden die alten Wohn-

gebäude, wenn auch nicht an einem Tage, so doch in rascher Folge abgerissen und durch neue ertragreichere Gebäude ersetzt. Unmittelbar daneben finden sich Straßen und Gassen mit älteren Häusern, die z. T. von seßhaften Altstadtbewohnern eingenommen werden; zu einem großen Teil werden sie aber in Erwartung baldigen Abbruchs oder mangels besserer Mieter einer minder guten Mieterschaft überlassen und geraten in Verwahrlosung. Es gibt keine City der alten oder neuen Welt, die nicht in ihrer nächsten Umgebung Prostitutionsviertel und minderwertige Wohnbezirke besitzt. Der Wohnungsverfall der zentralen Bezirke ist eine allgemeine, in den Verschiebungen der Bodenwerte begründete Erscheinung.

Eine zweite allgemein verbreitete Ursache für die Entstehung schlechter Wohnungen liegt ferner in dem veränderten Gebrauch älterer oder auch neuerer Gebäude. Überaus häufig — wir dürfen sagen in jeder Stadt — werden zu Wohnzwecken Gebäude benutzt, die nach ihrer ursprünglichen Anlage entweder gar nicht oder nicht in der späteren Verwendungsweise zu Wohnungen bestimmt waren. Zahlreich sind zunächst die Fälle, in denen ehemalige Speicher- und Lagerräume zu Kleinwohnungen ausgebaut wurden. Unsere älteren Häuser enthalten durchgängig in den oberen Geschossen umfangreiche Räume, die vordem zu den verschiedenen Zwecken des Gewerbebetriebes oder zum Einlagern von Vorräten für den Haushalt dienten. In allen diesen Verwendungszwecken traten während des 19. Jahrhunderts (z. T. schon früher) große Veränderungen ein. Die meisten der ehemaligen Verwendungsmöglichkeiten fielen jetzt vollständig oder größtenteils weg. Die Obergeschosse standen leer und wurden nun zu Kleinwohnungen umgebaut, für die sie ursprünglich in keiner Weise bestimmt waren.

Unsere alten deutschen Städte zeigen in den innenstädtischen Bezirken allgemein diese Umwandlung. Daß in solchen Häusern — trotz der malerischen Außenseite — leicht ungünstige Wohnverhältnisse entstehen können, bedarf kaum der Darlegung. Eine geringe Vernachlässigung der Unterhaltung und die Hereinnahme minder guter Mieterschaft genügen hier bereits, um den Wohnungsverfall herbeizuführen.

Weiter kommen hier in Betracht die Hausteilung und die Wohnungsteilung, durch die eine größere Behausung nachträglich in Kleinwohnungen aufgeteilt wird. Hierbei entstehen fast immer schlechte Wohnungszustände.

Die Hausteilung findet sich vorzugsweise in den Städten mit Einfamilienhaussystem; sie ist demgemäß in England und Nordamerika häufig anzutreffen, findet sich indes auch in Deutschland in denjenigen Städten, in denen Einfamilienhäuser vorhanden sind. Ein größeres Einfamilienhaus wird hierbei in der Weise aufgeteilt, daß jedes Geschloß,

u. U. auch ein einzelnes Zimmer gesondert vermietet wird. Bezüglich des älteren Teilhauses s. oben S. 39. — Die Wohnungsteilung dagegen findet sich zumeist in den Städten mit Stockwerkwohnungen. Diese Wohnungsteilung wird vielfach schon bei Neubauten vorgenommen, da in den Städten mit dem System der Stockwerkshäufung oft größere Wohnungen in Überzahl und nicht genügend selbständige Kleinwohnungen gebaut werden. Der Hausbesitzer überläßt es dann dem Mieter, die größere Wohnung durch Teilung an Untermieter in Kleinwohnungen (Teilwohnungen) auszuschlachten.

Nicht minder bedeutsam ist die zweite Reihe von Ursachen des Wohnungsverfalls, die sich aus den persönlichen Verhältnissen der Bevölkerung herleiten. Der Bevölkerungszuwachs unserer neueren Städte beruht nicht allein, und nicht einmal in der Hauptsache, auf der sog. „natürlichen“ Volksvermehrung durch Geburtenüberschuß; sondern zum größeren Teil wird das Wachstum unserer Städte durch Zuwanderung bewirkt. In dieser Wanderungsbewegung zeigt sich ein scharfer, vielleicht nicht zur Genüge beachteter Gegensatz gegenüber der älteren Zeit. In den großen und andauernden Besiedelungsbewegungen des Mittelalters wie der Merkantilzeit bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts war man im europäischen Kulturgebiet stets bemüht, Zuwanderer aus Ländern höherer Kulturstufe nach dem Inland zu ziehen. In den Besiedelungen des Mittelalters wie in der Gewerbe- und Bevölkerungspolitik des Merkantilismus war das Ziel die Hebung des Landes durch Vermittelung neuer Kenntnisse, durch Verpflanzung einer höher stehenden Kultur und durch Gewinnung eines gewählten, hochgeschätzten Menschenmaterials. Heute dagegen erfolgt in Mittel- und Westeuropa z. T. auch bereits in Nordamerika die Zuwanderung aus Gebieten niedrigerer Kulturstufe und billigerer Arbeitslöhne. Die Zuwanderer werden z. T. durch Unternehmer herangezogen, die sich billigeres Arbeitsmaterial beschaffen wollen; z. T. kommen sie von selber aus Bezirken niedrigerer Geldlöhne oder werden von vorausgegangenen Angehörigen zur Nachfolge veranlaßt.

Diese aus Gebieten tieferen Kulturstandes einrückenden Zuwanderer bilden einen erheblichen Bestandteil unserer städtischen Bevölkerung; sie bringen ihre niedrigeren Ansprüche und schlechten Wohnsitten mit und sind in großem Umfang die Träger des Wohnungsverfalls und Benutzer der verwaorsten Wohnungen.

Über die Wohnweise ausländischer Zuwanderer, die „die Wohnungen und Häuser über alle Maßen ruinieren“, vgl. Gretzschel, Bericht des hessischen Landeswohnungsinspektors für 1908 (Darmstadt 1909) S. 16.

Als eine weitere Ursache der auf unserem Gebiet bestehenden Verhältnisse ist zu nennen die für bestimmte Volksschichten gegebene

Notwendigkeit, in der Altstadt und in der Nähe des Zentrums zu wohnen. Ein nicht geringer Teil der Erwerbstätigen ist gezwungen, mit Rücksicht auf ihr Arbeitsverhältnis in der Nähe der inneren Geschäftsbezirke Wohnung zu nehmen; hierunter zählen insbesondere manche Hausindustrielle, Heimarbeiter, in Hafenstädten die Hafendarbeiter, ferner die Gelegenheitsarbeiter, kleine Gewerbetreibende u. a. m.

Zu diesen durch die Arbeitsbedingungen Gebundenen tritt eine große Zahl von Bewohnern, die die unternormalen Wohnungen bevölkern, weil diese Wohnungen — obwohl in den innenstädtischen Bezirken gelegen — zu billigerem Preise oder zu leichteren Bedingungen abgegeben werden als die Wohnungen in den Neubaubezirken. Gerade für die Kleinwohnungen haben die alten minderwertig gewordenen Gebäude eine große Bedeutung; oft sind nur hier die für bestimmte Volksschichten notwendigen Wohnungen zu finden. Es sind zwei Kategorien von Mietern, die hierbei in Frage kommen: zunächst diejenigen Familien und Einzelmietern, die eine höhere Miete nicht erschwingen können und deshalb in den unterwertigen Wohnungen Unterkunft suchen müssen; ferner aber — ein besonders bedauerlicher, jedoch häufig festzustellender Umstand — solche Familien, die wegen Kinderreichtums in den besseren Miethäusern keine Aufnahme finden.

Vgl. Bergmann, Bericht des Zentralwohnungsinspektors (München 1910). „Im Laufe des Sommers 1908 waren zahlreiche Fälle festzustellen, in denen Familien keine Unterkunft finden konnten, und zwar waren es nicht lauter zweifelhafte Elemente, sondern auch anständige Familien, die nur wegen großer Kinderzahl abgewiesen wurden.“ (a. a. O. S. 8.). — „Wenn die Familie auch in der Lage ist, den Mietpreis zu zahlen, ihrer Kinder wegen will sie niemand haben. Und so müssen sie schließlich in irgend einem Loche oder Gange unterkriechen. Jeder Wohnungssuchende wird mir bezeugen, daß regelrecht die erste Frage des Hausbesitzers ist: „Wieviel Kinder haben Sie?“ Und wehe dem Unglücklichen, wenn dieser „Himmelsseggen“ zwei oder drei überwiegt.“ (Mitteilung der Bremer Nachrichten vom 23. März 1910.)

Endlich ist nicht zu übersehen, daß unsere Städte in nicht geringem Umfang Volksteile enthalten, die unter die Richtlinie ihres Standes herabsinken und die Verfallwohnungen aufsuchen. Diese unternormalen Volksschichten, die in jeder Großstadt anzutreffen sind, bringen durch ihre schlechten Wohnsitten jede Wohnung in Verwahrlosung. — Nicht zu vergessen ist auch der Bodensatz der Bevölkerung, die sittlich verkommenen Personen, die eine nicht geringe Zahl von Wohnungen besetzen.

Innenstädtische Wohnformen schildert Karl Singer in den Münchener Herbergen (Die Wohnungen der Minderbemittelten in München, München 1899). Die sog. Herbergen sind alte Kleinwohnungsgebäude, bei denen für die einzelnen Wohnungsinhaber noch das geteilte „Stock-

werkseigentum“ besteht¹⁾. Die Wohnungszustände sind infolge der Überfüllung, des Alters und der häufig ungenügenden Instandhaltung der Häuser wenig befriedigend; gleichwohl ist die Beseitigung der Herbergen, wie Singer bemerkt, mit dem Mißstand verknüpft, daß die Neubautätigkeit keinen geeigneten Ersatz für die wegfallenden Kleinwohnungen schafft. — Minderwertige Kleinwohnungen in Berlin sind in Wort und Bild häufig beschrieben worden. Beispiele von Verfallwohnungen in älteren und neueren Berliner Gebäuden gibt die jährlich veröffentlichte Wohnungsenquete der Ortskrankenkasse der Kaufleute. Die Zustände in Berlin sind als besonders schlimm zu bezeichnen. — Innenstädtische Bezirke in Wiesbaden untersucht eine Studie von Ernst Cahn, wobei vielfach ungünstige Zustände nachgewiesen werden (Wohnungszustände der minderbemittelten Bevölkerungsschichten in Wiesbaden, Wiesbaden 1906). — Auf ein größeres Gebiet beziehen sich Berichte, die der Hessische Landeswohnungsinspektor jährlich über das Wohnungswesen erstattet; sie enthalten für uns beachtenswerte Schilderungen des Wohnungsverfalls, der durch fremde Zuwanderer (oben S. 291) herbeigeführt wird; ferner nicht minder bedeutsame Angaben über Fälle schlechter Wohnweise der einheimischen Bevölkerung. — Ein umfangreiches Material der unterwertigen Wohnformen enthält die Schrift von Ludwig Bauer, *Der Zug nach der Stadt*.

Einzelnschilderungen ungünstiger Wohnverhältnisse sind aus den verschiedensten Städten veröffentlicht worden, wie Hamburg, Königsberg, Bremen, Straßburg, Metz, Breslau und zahlreiche andere. — Bemerkenswert sind die innenstädtischen Wohnverhältnisse der Stadt Hannover. Ein Teil der Straßen der Altstadt ist zu hochwertigen Geschäftsstraßen umgewandelt und mit Geschäftshäusern besetzt. Ein großer Teil der Innenstadt dagegen ist Wohnstadt geblieben und bildet mit seinen alten Häusern einen dichtbevölkerten Arbeiterwohnbezirk. Die Straßen, denen die Umwandlung zu Verkehrs- und Geschäftsstraßen nicht gelungen ist, ferner die meisten Nebenstraßen und die zahlreichen Höfe enthalten Kleinwohnungen. In unmittelbarer Nachbarschaft der teuersten Geschäftsbauten finden sich die billigsten Kleinwohnungen der Stadt. Die Wohnungen in diesen alten Häusern sind zum Teil recht schlecht. In den einzelnen Häusern sind die Stockwerke öfter an verschiedene Haushaltungen vermietet, obwohl die Häuser für eine derartige Unterteilung nicht eingerichtet sind.

Die Mittel des Eingreifens gegenüber den unternormalen Wohnungen und dem Wohnungsverfall sind zahlreich und liegen auf verschiedenen Gebieten.

An erster Stelle ist die Selbsthilfe und Selbsttätigkeit der Hausbesitzer zu nennen. Von der Art, in der die Hausbesitzer ihre Grundstücke verwalten oder verwalten lassen, hängt die Entwicklung eines Hauses in hohem Maße ab. Vielfach werden Grundstücke in den innen-

1) An den einzelnen Stockwerken dieser Gebäude konnte (wie im alten Immobilienrecht, oben S. 38) Eigentum erworben werden. Die Neubegründung von Stockwerkseigentum ist heute in Deutschland unzulässig. Dagegen besteht das Stockwerkeigentum heute noch in Schottland.

städtischen Bezirken in Erwartung besserer Verwertung auf Spekulation gekauft; bis zum Eintritt günstigerer Verwendung überläßt man sie der bestmöglichen Ausnutzung, was bisher häufig gleichbedeutend war mit Verwahrlosung. Was die Tätigkeit des Hausbesitzers zu leisten vermag, um die Verwaltung älterer Grundstücke in die Höhe zu bringen, zeigt sich in den verschiedensten Städten; vgl. meine „Rheinischen Wohnverhältnisse“ S. 56 und 66 und die Beispiele in meiner Abhandlung, „Die großstädtischen Innenbezirke und die unternormalen Wohnungen“, Techn. Gemeindeblatt, Mai 1910.

An zweiter Stelle ist auf die Tätigkeit der Gemeinden zu verweisen. Das Eingreifen der Gemeinde gegenüber den Verfallwohnungen ist insbesondere in England stark ausgebildet (vgl. unten Teil VIII) und sollte auch in Deutschland wirksamer gestaltet werden. Der Armenetat beansprucht in unseren Städten jährlich steigende Summen, die zum größten Teil direkt oder indirekt zu Wohnungsunterstützungen dienen. Hier könnte die Stadtverwaltung in besserer und auch für die Stadtfinanzen zuträglicherer Weise sorgen. Es wäre gewiß wünschenswert, wenn jährlich eine bescheidene Summe aufgewendet würde zum Ankauf unternormaler Häuser, die entweder instandgesetzt oder niedergelegt und durch Neubauten ersetzt würden. Der Vorteil würde ein außerordentlicher, vielseitiger, mit Ziffern nicht zureichend zu schätzender sein; denn städtebaulich, volkswirtschaftlich und sozialpolitisch würden die besten Wirkungen eintreten. Dabei wären die aufgewendeten Gelder in keiner Weise für die Stadt schlecht angelegt. Während die für die Wohnungsunterstützungen gegebenen Gelder endgültig verloren sind, würde der Stadt hier immer ein wertvoller Grundbesitz verbleiben, selbst wenn — was nach anderweitigen Erfahrungen nicht immer der Fall ist — die verauslagten Kapitalien sich nicht voll verzinsen sollten. Vgl. auch unten § 58 und § 63. — An dritter Stelle kommt, wie kaum der Hervorhebung bedarf, die Wohnungsaufsicht in Betracht, die hier die schwierige Aufgabe hat, auf die Hausbesitzer, wie auf die Mieter einzuwirken. Daß die Aufsichtsorgane ihre Tätigkeit mit großer Hingabe und mit bedeutsamem Erfolge ausüben, ergibt sich aus den jährlichen Berichten der Zentralbehörden. — Größere Sanierungen in den Innenstädten wurden neuerdings durchgeführt in Hamburg, Berlin, Frankfurt a. M., Elberfeld, Straßburg, Stuttgart, Darmstadt, Mainz und anderen Städten. Auch in kleineren Städten wurden im einzelnen Eingriffe vorgenommen; vgl. Jahresbericht des Hessischen Landeswohnungsinspektors für 1908, S. 40. Über die größeren Umgestaltungen der Innenstädte vgl. im einzelnen die Berichte in der Zeitschrift „Der Städtebau“, herausgegeben von Th. Goecke.

Literatur.

Die im Text zitierten Schriften.

Rud. Eberstadt, Die großstädtischen Innenbezirke und die unternormalen Wohnungen. Techn. Gemeindeblatt, Mai 1910.
