

Werk

Titel: Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage

Autor: Schmoller, Gustav

Ort: Leipzig

Jahr: 1887

PURL: https://resolver.sub.uni-goettingen.de/purl?345575393_0011 | LOG_0025

Kontakt/Contact

[Digizeitschriften e.V.](#)
SUB Göttingen
Platz der Göttinger Sieben 1
37073 Göttingen

✉ info@digizeitschriften.de

Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage.

Von

Gustav Schmoller.

1. Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhilfe. 1. Bd. 199 S., 2. Bd. 388 S. (Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 30 u. 31). 8°. Leipzig 1886, Duncker & Humblot.
2. Verhandlungen der Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik, im September 1886 abgehalten (Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 33). 8°. Ebend. 1887.
3. Erwin Reichardt, Dr., Die Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage. 74 S. 8°. Berlin 1885, Puttkammer & Mühlbrecht.
4. Zahlreiche Reports und Generalversammlungsberichte der großen Londoner Baugesellschaften aus den letzten Jahren.
5. Vielfache kleinere Mittheilungen der letzten Jahrgänge des Arbeiterfreundes, Zeitschrift des Zentralvereins für das Wohl der arbeitenden Klassen, herausg. von Dr. V. Böhmert und Dr. H. Gneist.

Seit den 40er Jahren haben die furchtbaren Wohnungsverhältnisse in London und den englischen Fabrikstädten die öffentliche Aufmerksamkeit erregt. Auch in Deutschland begann man seit 1848 vereinzelt sich mit der Frage zu beschäftigen; ernstlicher aber doch erst in den 60er Jahren. Und es traten dann zumal im folgenden Jahrzehnt andere Theile des sozialen Problems viel mehr in den Vordergrund. Erst seit einiger Zeit hat man angefangen einzusehen, daß der kleine Rückgang der Miethen seit 1875 zwar die augenblickliche Noth in den Groß- und Fabrikstädten ein Unterkommen zu finden etwas ermäßigt, aber die Zustände im ganzen nicht verbessert hat. Das hart beweisende Material unserer deutschen Städtestatistik konzentrierte sich zu einer immer stärkeren Anklage gegen das Bestehende; der Arbeiterfreund und andere Zeitschriften begannen dies und jenes Material zu sammeln; verschiedene

Broschüren, Preisschriften und Berichte wurden veröffentlicht. Am meisten hat der Verein für Sozialpolitik für Sammlung eines brauchbaren Materials gethan; seine Debatten haben in weiten Kreisen Widerklang gefunden. In einer Reihe von Städten sind thatkräftige Arbeiterfreunde und Arbeiter im Begriff, praktisch ans Werk zu gehen.

Die folgenden Zeilen möchten nochmals weiteren Kreisen die ganze Bedeutung des Problems ans Herz legen.

Der Ausgangspunkt desselben ist psychologischer Natur. Es fragt sich, welche Wirkung die verschiedene Art des Wohnens auf die menschlichen, hauptsächlich die sittlichen Eigenschaften ausübe.

Man hat schon gesagt, der Mensch sei das, was er esse; jedenfalls richtiger ist es zu sagen, er sei das, was ihn seine Wohnung werden lasse.

Natürlich ist alle menschliche Gesittung ein unendlich komplizirtes Gesamtprodukt geistiger und materieller Einflüsse; aber unter den materiellen ist keiner wichtiger als die Wohnung. Man könnte unsere ganze Kulturgeschichte eine Geschichte der Wohnung nennen. Man hat den Bau des ersten eigentlichen Hauses als das Ende der Urgeschichte der Menschheit, als den Anfang der höheren Kultur bezeichnet.

Wer möchte sagen, in welche Zeit dieser erste Hausbau falle? Unsere älteren deutschen Rechtsquellen rechnen das Haus noch zu den Mobilien; bis ins 13. Jahrhundert zerstörte man das Haus des Bürgers wegen mäßiger Frevel. Es war noch ein halbes Blockhaus ohne allzuviel Werth!

Aber es war immer schon ein Haus, das sich von den Erdböchern und Hütten zu Tacitus' Zeit so weit unterschied, wie die damalige von unserer heutigen Wohnung. Und daß der Germane dieses Blockhaus zu fügen, daß er den Ziegel- und Steinbau gelernt, das hatte ihn sesshaft, aus einem Nomaden zu einem Ackerbauer und Städtebewohner gemacht.

Der Garten- und Hausbau — nicht der Getreidebau fesselt den Menschen definitiv an die Scholle; der Hausbau für die einzelne Familie erzeugt erst das Familienleben, löst Vater, Mutter, Kinder und Gefinde aus der rohen Stammesgenossenschaft der Sippe aus; die vier Pfähle des eigenen Hauses umschließen nun und umfriedigen ein eigenartiges Dasein; das Feuer auf dem Herde des eigenen Hauses, das nie erlöschen soll, gilt jetzt als das Symbol der zusammenhängenden Kette von Generationen, die innerhalb dieser Wände ihre Traditionen und Heiligthümer bewahren sollen. Erst in das Haus sammelt der Vater Vorräthe für Kinder und Kindeskinde; erst mit dem Hause be-

ginnt eine gewisse Arbeitsteilung und Kapitalbildung, beginnt der Fleiß, die Sparsamkeit, alle wirtschaftlichen Tugenden. Nicht umsonst benennen wir mit dem griechischen Worte Haus „oikos“ noch heute alle diese Eigenschaften und Tugenden.

So ist die menschliche Kultur, die Gesittung, sie rankt sich, wie das Epheu am Stamme, empor an äußeren Einrichtungen. Indem der Mensch nicht zufrieden ist, in Höhlen und Erblöchern sich gegen Kälte und Feinde zu schützen, indem er jede natürliche Bedürfnisbefriedigung als Anlaß benützt zu festen typischen Formen des Handelns, zur Ausgestaltung einer durchdachten Lebensordnung, indem er all sein Thun einreißt in den Zusammenhang eines Planes, der die Gegenwart und die Zukunft verbindet, indem er sein Haus einteilt in verschiedene Räume mit verschiedenen Zwecken, indem er jedem Familienmitglied und jedem Thun seinen festen Platz zuweist, baut er zugleich sein eigenes Innere aus, setzt er seinen niedrigen Trieben feste Schranken, unterwirft er sich mit der häuslichen einer sittlichen Lebensordnung. Er baut mit dem Haus der Sitte und der Sittlichkeit ihre Altäre. Es ist ein unentziehbarer Zusammenhang zwischen jedem Fortschritt unserer inneren Kultur und unseren Wohngewohnheiten und Bedürfnissen.

Erst mit der komplizirteren Entwicklung der Hauseinrichtung, mit der Ordnung von Ställen und Vorrathskammern, von Küche und Wohnzimmer, von Kammern und Schlafzimmer, mit dem festen Ehrensitz für den Gast, mit dem bestimmten Lagerplatz für Mann und Frau, mit den bestimmten Kammern für männliches und weibliches Gesinde hat das reinere Familienleben, die höhere Gesittung sich ausbilden können. Ofen und Geräte, Wand schmuck und Schränke, Truhen und Stühle in ihrer bestimmten Gestaltung sind der prägnanteste Ausdruck der jeweiligen Gesittung. Wer sich heute als älterer Mann noch erinnert, wie es bei Großvater und Großmutter ausah, die ihren Hausstand noch im alten 18. Jahrhundert begründet, und es vergleicht mit dem, was ihn in seiner Wohnung an Teppichen, Kunstgeräthen und Bildern umgiebt, hat den sichersten Gradmesser für den Kulturfortschritt unserer Zeit.

Aber er wird auch, wenn er seine Schritte in die Vorstädte und Armenquartiere, — oder auch nur in das Hinterhaus, ins Souterrain, in die Dachwohnung des eigenen Hauses lenkt, schauern, in welchem Gegensatz seine Wohnung zu der der Armen steht. Da wohnt eine Familie mit einem halben Duzend Kinder in einem Raum, der für Speisen, Arbeiten und Schlafen zugleich dient, ein paar zerbrochene Stühle, ein oder zwei zerlumpete Betten, ein Tisch sind das einzige

Geräth. Der Ofen raucht, die Thüren und Fenster schließen nicht. Und daneben sieht es noch schlimmer aus, da haufen noch fremde Schlafgänger mit der Familie im selben Raume, dort ist das Zimmer nur mit einem Kreidestrich für zwei Familien abgetheilt. Ein Haus der Sankt Simeons-Gemeinde in Berlin schildert der Stadtmissionar Bodelmann folgendermaßen:

Es ist von 250 Familien oder Parteien bewohnt, von welchen 17 Frauen in wilder Ehe, 22 Dirnen, 17 ungetraute Paare, 4 von ihren Männern geschiedene Frauen sind. Auf einem Korridor liegen 36 der kleinen Wohnungen. Die Fensterscheiben sind vielfach durch Papier, Holz oder durch ein Tuch ersetzt. So ist das Aeußere des Hauses schon durchaus nicht ansprechend; wie viel weniger das Innere desselben! Man erblickt nur mit vielen Löchern versehene rohe Kalkwände und das Fachwerk. Wenn es hoch kommt, sind die Wände mit blauer oder grüner Wasserfarbe bestrichen, aber das ist dann auch alles; oder man findet die Wände mit Zeitungen tapezirt. Der Fußboden hat solche große Löcher, daß man sich hüten muß, hineinzufallen. Es giebt wohl keine Familie, die zwei Zimmer besitzt; wenn es hoch kommt, ein Zimmer und eine kleine Küche. Die durchschnittliche Größe der Zimmer beträgt 16 Fuß Länge und 10 Fuß Breite. Man findet 1 bis 2 Betten, Stühle, von Sopha nicht zu reden, einen kleinen eisernen Ofen, und das ist alles. Sämmtliche Sachen aber so schlecht, daß man sie schlechter nicht finden kann. Zu erwähnen ist auch noch der ungeheuere Schmutz in diesen Wohnungen. Ich fand Betten — wenn man es überhaupt noch so nennen kann —, die thatsächlich rabenschwarz waren. Wenn ich so in einem Zimmer war, so dachte ich: wo mögen doch nur die Leute alle schlafen, denn ich fand zuweilen ein Bett nur, und eine Familie mit 5 Kindern. Vier schlafen alldann in einem Bett, die übrigen Personen auf der Erde, entweder auf Stroh oder altem Zeug. Nun glaube man aber nicht, daß nur eine Familie in solchem Zimmer wohnt, nein, mitunter sind es zwei, ja ich weiß sogar von drei, die dann noch vier Kinder haben, von denen drei in einer Wiege liegen. —

Und wie viele andere neuere Berichte erzählen uns noch Grauenhafteres. Ich erinnere nur noch an jene Schlafhäuser, wo in verpesteter Luft, ohne je kalt zu werden, dieselben Bettstellen Tag und Nacht verschiedenen Serien von Arbeitern, die in Wechselfchicht thätig sind, dienen, an jene Quartiere, wo Männer und Weiber je nur für eine Nacht kampiren und bezahlen.

In diese Wohnungen der Arbeiter und der Armen, die einen großen Theil unserer heutigen Groß- und Industriestädte ausmachen,

kommt kein gesitteter Mensch — außer von Zeit zu Zeit der Polizist, der Steuerbeamte, der Armenpfleger und der Geistliche, selbst der Arzt kaum, den kann ja der Arme nicht bezahlen. Die Besitzenden und Gebildeten sehen das Elend nicht, vielfach wollen sie es auch nicht sehen.

Seit die unvergleichliche Feder von Boz zum ersten Mal den Schleier aufhob, der dieses entsetzliche Gemälde bisher verhüllte, hat man freilich angefangen, sich über das Räthsel zu besinnen, mit immer deutlicherer Stimme haben Aerzte, Menschenfreunde, Missionare, tüchtige städtische Beamte, Sozialpolitiker versucht, an das eingeschlaferte Gewissen der Gesellschaft sich zu wenden; und wer schroff die psychologische Wahrheit aussprechen wollte, der mußte sagen: die Zustände sind so entsetzlich, daß man sich nur wundern muß, daß die Folgen noch nicht schlimmere geworden sind. Nur weil ein großer Theil dieser Armen bis jetzt einen Schatz guter Sitte, kirchlicher Ueberlieferung, anständiger Empfindungen mit in diese Höhlen aus früherer Zeit gebracht hat, ist das Aeußerste noch nicht geschehen. Das Geschlecht von Kindern und jungen Leuten aber, das jetzt in diesen Löchern aufwächst, das muß mit Nothwendigkeit alle Tugenden der Wirtschaftlichkeit, der Häuslichkeit, des Familienlebens — alle Achtung vor Recht und Eigenthum, Anstand und Sitte verlieren. Wer keine ordentliche Wohnung hat, wer nur in der Schlafstelle schläft, der muß der Aneipe, dem Schnaps verfallen, er kann schon seine animalische Wärme nicht anders herstellen. Wer alle Vergnügungen und Zerstreuungen außer dem Hause sucht, der kann an Weib und Kind nicht den ersten Quell alles Glückes und aller Freude haben. Alle dauernden und ruhigeren Genüsse umschließt die eigene Wohnung, alle heftigen und rohen werden außerhalb derselben gesucht. An das Leben im Wirthshaus knüpfen sich die ehelichen Zwiste, die Mißachtung der Kinder für die Eltern. Die 14-jährigen Jungen verlassen die elterliche Wohnung, an die sie nichts fesselt; sie gehen als Schlafburschen dahin, wo ihrer Genußsucht und Lieberlichkeit die bequemste Stelle geboten wird. Von früh auf dem Laster, dem Schnapsgenuß ergeben, reifen sie bald zu Kandidaten des Zuchthauses heran. In Schmutz und Unordnung aufgewachsen, lernen sie auch in ihrem Innern nie die Reinlichkeit und Ordnung, welche die erste Vorbedingung gesitteten Lebens ist.

Gegen die Summe dieser den Einzelnen von seiner Geburt an umgebenden und beherrschenden Einflüsse helfen Schule und Kirche, Lehrlingszeit, Militärzeit und was sonst an günstigen Eindrücken vorhanden sein kann, nicht genügend. Wie eine Anzahl spanischer Kolonisten im mittäglichen Amerika, die abgeschnitten im Urwald sich selbst

überlassen waren, wieder ganz auf das Kulturniveau der Indianer zurückank, so nöthigt die heutige Gesellschaft die unteren Schichten des großstädtischen Fabrikproletariats durch die Wohnungsverhältnisse mit absoluter Nothwendigkeit zum Zurücksinken auf ein Niveau der Barbarei und Bestialität, der Rohheit und des Romdthums, das unsere Vorfahren schon Jahrhunderte hinter sich hatten. Ich möchte behaupten, die größte Gefahr für unsere Kultur droht von hier aus. Die Lehren der Sozialdemokratie und des Anarchismus werden erst gefährlich, wenn sie auf einen Boden fallen, der so entmenslicht und entsegtlich ist.

Wenn die Dinge so fortgehen wie in den letzten 25 Jahren, so treiben wir furchtbaren Gefahren entgegen.

Aber sind die Dinge wirklich so schlimm, handelt es sich nicht bloß um einzelne Ausnahmefälle, haben die Wohnungen in der That im Laufe der letzten Generation sich so verschlechtert?

Ich will die oft vorgeführten statistischen Tabellen hier nicht wieder vorbringen. Ich will nur an ein paar der wichtigsten Zahlen-ergebnisse erinnern.

Unsere Statistik reicht für die meisten Städte nicht weiter zurück, als ins Ende der 60er Jahre. Unheimlich schnell stieg seither in den Großstädten fast überall die Zahl der Wohnungen auf einem und demselben Grundstück, die Zahl der Hofwohnungen, die Zahl der Grundstücke mit über 10, 20, ja 30 Wohnungen, während die mit wenigen Wohnungen abnehmen. Es stieg meist sehr rasch die Zahl der Kellerwohnungen und der Gebäude mit 4 und mehr Etagen. Berlin hatte 1861 erst 3785 Wohnungen in der 4. Etage und höher, 1880 schon 31352. In Dresden wohnten noch 1875 12348 Personen so hoch, 1880 schon 34451. Durch immer weitere Theilung der Wohnungen stieg die Zahl derer mit nicht mehr als einem heizbaren Zimmer. In Frankfurt a. M. machen sie 23 Prozent, in Leipzig 28, in Hamburg 39, in Berlin 49, in Dresden 55, in Breslau 59, in Stettin 59, in Königsberg 62, in Chemnitz 70 Prozent aus. Je weiter wir nach Osten kommen, desto niedriger ist die Lebenshaltung und die Widerstandskraft gegen das Herabgedrücktwerden in schlechte kleine Quartiere. Fast die Hälfte der Bevölkerung lebt in Dresden wie in Berlin in solchen kleinen Wohnungen, von denen ein großer Theil überfüllt ist. 3 $\frac{1}{2}$ —5 Bewohner kommen in den meisten größeren Städten auf dieses eine heizbare Zimmer; in den größeren Wohnungen fallen 1—2 auf einen solchen Raum. Neefe berechnet, daß 1880 in Dresden 33908 Personen in sogenannten überfüllten Wohnungen hausten, oder etwa 16—17 Prozent, das waren verhältnißmäßig mehr

als in Berlin. Die Zahl der Miethwohnungen ist im Osten jetzt überall auf 90—96 Prozent aller Wohnungen gestiegen. Nur noch wenige Prozente aller Familien können des Vorzugs theilhaftig werden, auf eigenem Boden zu hausen. Die Zahl der Astermiether, Schlafstellen und Chambregarnisten hat fast überall aufs bedenklichste zugenommen; die Zahl der Haushaltungen mit solchen hat sich in Berlin 1861—1880 fast verdoppelt; in Dresden lebten schon 1871 etwa 10 Prozent der Bevölkerung in dieser Form. Meist ist entsprechend der Unsicherheit des Miethverhältnisses und der Miethsteigerung auch der jährliche Wohnungswechsel gewachsen. In Dresden mußten 1876 5,3 Prozent der Familien ihre Wohnung wechseln, 1878 11,5 Prozent, 1880 28,7 Prozent. Das ist fast ein Drittel der Bevölkerung. Welche Kosten entstehen dadurch, welcher Verderb und welcher Verlust an Mobilien; wie werden die sittlichen Bande des sich gegenseitig kontrollirenden Nachbar- und Hausgenossenverbandes gelöst, wenn jede Familie jedes zweite und dritte Jahr in ganz andere Umgebung versetzt wird. — Doch genug der beweisenden Zahlen. Die für uns wichtigere Frage ist die nach den Ursachen der ganzen Erscheinung.

Man könnte versucht sein, die Wohnungsverhältnisse ohne weiteres als das Ergebnis unserer sozialen Zustände überhaupt, als Folge des Lohnverhältnisses, der Lohnhöhe, der modernen Industrie darzustellen.

Und gewiß hängt die Frage mit diesen allgemeinen Elementen zusammen; zahlungsfähigere, besser gelohnte Arbeiter könnten bessere Wohnungen bezahlen. Aber einerseits sind die Zustände doch nur so schlimm in den Großstädten und rasch wachsenden Fabriksädten und gerade hier sind die bestbezahlten Arbeiter; die Wohnungsnoth ist da am schlimmsten, wo die Löhne relativ am höchsten sind. Andererseits ist die Noth geographisch sehr verschieden verbreitet; wir haben im Süden und Westen Deutschlands, welche in der Industrie am weitesten voran sind, sehr viel bessere Zustände als im Osten. Wie hoch stehen Stuttgart, Frankfurt und andere rheinische Städte über Berlin oder gar Breslau? Man wird also jedenfalls diese Erklärung als eine zu allgemeine, die Sache nicht erschöpfende bezeichnen müssen.

Man könnte ferner daran denken, die städtische Grundrentenbildung in die vorderste Linie bei Aufzählung der wirkenden Ursachen zu rücken. Je mehr die Menschen sich auf wenige Punkte zusammendrängen, desto mehr steigt der Monopolwerth des städtischen Grundbesitzes. Einige Wenige bereichern sich, werden zu Millionären; Hunderte und Tausende sind verurtheilt, einen immer größeren Theil ihres Einkommens als Tribut an sie zu bezahlen.

Aber damit ist nur ein Symptom des sich abspielenden Prozesses hervorgehoben, nicht die Ursache; wenn ein immer größerer Andrang einer steigenden Zahl Menschen nach denselben begrenzten Wohnstellen stattfindet, so ist da nicht anders zu helfen, als daß man eine Auswahl trifft; der sozialistische Staat könnte sagen, ich weise von den jährlich zuwandernden drei Viertel aufs platte Land zurück; die heutige Gesellschaft sagt, wir lassen den zu, der die höhere Miete zahlen kann; es fragt sich, was ungerechter, verletzender, härter wäre. Wenn man nicht von Staatswegen dem Einzelnen seinen Aufenthaltsort zuweist, so muß ein Monopolwerth der meistbegehrten Stellen, eine hohe städtische Grundrente sich bilden. Auch wenn die letztere in die Klassen des städtischen oder staatlichen Fiskus flöße, die hohe vertheuernde Grundrente müßte bei gleichem Andrang dieselbe sein.

Nun ist aber die Höhe der Grundrente nicht einmal der wesentliche und wichtigste Faktor für die Entstehung der Wohnungsnoth; man könnte im Gegentheil behaupten, ihre Bildung sei noch einer der eingreifendsten Faktoren, um die Bauhätigkeit im Gange zu erhalten.

Der eigentliche Grund liegt darin, daß in unseren Groß- und Fabrikstädten sich seit 30 Jahren so rasch eine wachsende Arbeiterbevölkerung anhäuft, für die nicht entsprechend gebaut wird, die, weil dem so ist, sich allzu leicht eine Verschlechterung der Wohnung gefallen läßt.

Es sind zwei wichtige psychologische Thatsachen, die den gewöhnlichen privatwirtschaftlichen Mechanismus mit seinen Motiven zum Handeln, mit seinen gewöhnlichen Konsequenzen hier lahm legen. Es ist eine Nachfrage vorhanden, aber sie wirkt nicht auf ein entsprechendes Angebot. Die Phrase vom Egoismus und vom Selbstinteresse der Beteiligten, das stets am besten für jeden zu sorgen wisse, zeigt sich hier — eben als Phrase.

Die Vorgänge sind, wenn man sie etwas überlegt, sehr einfache.

Die unteren Klassen lassen sich eine Wohnungsverschlechterung leichter gefallen, als den Abbruch irgend einer anderen Lebensannehmlichkeit, weil sie die Tragweite einer solchen Aenderung nicht übersehen, weil Mann und Frau, den Tag über auf Arbeit abwesend, die Wohnung leicht nur als Schlafstelle ansehen, weil sie nicht ermessen, daß Sitte und Familienglück, geistiges und körperliches Wohl ihrer Kinder daran hängen. Angezogen vom Lohn der Großstadt nehmen sie die schlechte Wohnung in Kauf, ohne zu ahnen, was die Folge davon sein wird. Der energische Kampf, den jede gesellschaftliche Klasse, jeder tüchtige Arbeiterstand um die Erhaltung und Behauptung der einmal erreichten Lebenshaltung führt und führen muß, um nicht auf tiefere Stufen

oder gar ins Elend zu versinken, dieser wichtigste Sperrhaken in der sozialen Hebung der Menschheit, der versagt hier am leichtesten, weil die Folgen der schlechten Wohnung erst in der Zukunft sich zeigen. Alle Berichte über die Wohnungsverhältnisse der Großstädte, jeder unbefangene Blick ins Leben bestätigen diese Thatsache. Jeder kann im Kreise der ihm bekannten Familien Beispiele in Menge nachweisen, wie unter dem Druck der Wohnungsnoth rasch die Ansprüche an die Wohnung sinken, wie Leute, welche früher zwei Zimmer hatten, sich mit einem begnügen, wie Familien, die allein wohnten, jetzt Chambregarnisten und Schlafburschen aufnehmen, Familien, die früher ihren Diensthofen ein Zimmer gaben, sie jetzt auf Hängebetten, in der Küche u. s. w. schlafen lassen.

Ebenso klar und einfach ist die andere Thatsache, nämlich daß für die Arbeiter nicht entsprechend gebaut wird. Die Wohnungen der ärmeren Klassen sind fast überall übermäßig im Preis gestiegen; man hat in böhmischen Fabrikstädten berechnet, daß der Kubikmeter Luftraum hier von den Ärmsten der Armen theurer in der Miete bezahlt werden muß, als von den Reichen in den Glanzpalästen auf der Wiener Ringstraße. Und wenn es so nicht überall ist, so weiß doch jedermann in jeder rasch wachsenden Stadt, daß die Armenwohnungen die höchsten Procente abwerfen. Und doch tritt die Privatspekulation nur ungern, nur zeitweise, nur ganz ungenügend an das Geschäft heran, Arbeiterquartiere und kleine Wohnungen zu bauen. Aus einem einfachen Grunde. Die Hauspekulation will ja nicht vermieten, sondern sie will bauen und verkaufen, und zwar möglichst baar verkaufen, um ihr Kapital wieder disponibel für neue Bauten zu haben.

Wer kann ihr Arbeiterwohnungen ablaufen? Der kleine Mann, der ein eigen Häuschen erwerben will, kann höchstens eine Rente im Laufe von 15 bis 30 Jahren zahlen. Eine solche wird kein Bauunternehmer brauchen können; was soll er mit den kleinen Theilzahlungen anfangen. Aber auch der Bauunternehmer, der eine Miethkaserne für kleine Leute baut, findet nicht leicht einen Käufer. Wer will sein Kapital so anlegen, so vor allem neu anlegen? wer von Eltern und Großeltern her ein solches städtisches Haus als Rentenfonds erhalten hat, der behält vielleicht das Haus; wenn er einen Gewinn machen kann, verkauft auch er. Aber die Käufer sind nicht leicht zu finden, weil die Vermietung an kleine Leute ein so unangenehmes Geschäft ist, das bei den heutigen Miethgewohnheiten und Zahlungssitten nur durch große Härte rentabel gemacht werden kann. Der gewöhnliche spießbürgerliche Rentier und Hausbesitzer will „anständige

Leute“ haben, er will sich rühmen, daß bei ihm der Herr Geh. Rath, der Herr Oberst, oder wenigstens der Geh. Kalkulator oder sonst irgend ein betitelter Mann wohne. Das Geschäft der Vermietung der kleinen Wohnungen fällt so leicht in Hände, die ein halbes oder ganzes Wuchergeschäft daraus machen. Es fehlt die Konkurrenz, jedenfalls die anständige Konkurrenz von Leuten, die ein Gewerbe aus dem Vermietten kleiner Wohnungen machen. Harte Mittelpersonen zweifelhafter Art drängen sich zwischen Hauseigentümer und Miether, die selbst für sich große Prozente herauschlagen wollen; es sind theilweise Krämer, die den zahlungsunfähigen Miether zwingen, theure schlechte Waare bei ihnen zu kaufen. Oft sind die Hausbesitzer selbst in prekärer Lage, arbeiten zu ausschließlich mit fremdem, theurem Kapital und müssen so, um zu existiren, jeden denkbaren Druck mit unerbittlicher Härte ausüben.

Durch diese zwei einfachen, fast überall gleichmäßig sich wiederholenden psychologisch-wirtschaftlichen Thatsachen befinden sich die ärmeren Klassen gleichsam zwischen zwei sie zermalmenden Schrauben.

Der Zug der Zeit und die wirtschaftliche Nothwendigkeit häuft die Menschen immer mehr an einzelnen Punkten an; der Grundwerth steigt; eine wilde Spekulation, theilweise sogar eine mit gefälschten Miethen arbeitende Spekulation sucht die Grund- und Häuserwerthe, die Miethen und die Versicherungssummen immer weiter in die Höhe zu treiben. Und die Zechen bezahlt vor allem der kleine Mann: hat er vor Jahrzehnten 5 und 10 Prozent seines Einkommens für die Miethen gegeben, so muß er jetzt 15, 20, ja 25 und 30 bis 40 Prozent für die geringer werdende Wohnung geben. Der Miethvertrag, in alter Zeit ein menschliches und Vertrauensverhältniß des Hausbesitzers, der ein Stockwerk übrig hatte, zu der ins Haus aufgenommenen Familie, ist zu einer juristischen Mausefalle, jedenfalls zu einem Geschäftsinstrument geworden, mit welchem große und kleine Spekulanten einer immer größeren Zahl ihnen persönlich unbekannter Miether möglichst viel Geld abnehmen wollen. Der kleine Miether selber kann nur noch existiren, wenn er Chambregarnisten und Schlafgänger aufnimmt, die früher im Hause des Meisters, des Brotherrn unter der heilsamen Zucht des Familienstandes, jetzt als unabhängige, zahlende und begehrte Astermiether das Familienleben derer vergiften, wo sie sich eingemietet haben.

Kurz, was wir vorhin als bloße Thatsache hinstellten, den allgemeinen Rückgang der Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen, haben wir jetzt als das nothwendige Produkt bestimmter psychologischer Ur-

sachen und der Gewohnheiten kennen gelernt, die unser Bauwesen, unser Mietwesen, unsere Mietverträge beherrschen.

Wie ist zu helfen? Wo hat die Reform einzusetzen? Das Ziel ist ein klares; aber die Mittel, wie zu demselben zu gelangen, sind weder einfach, noch rasch wirkend.

Wir müssen zunächst, soweit es irgend geht, erziehend auf die unteren Klassen einwirken, in dem Sinne, daß sie den Werth einer guten Wohnung schätzen lernen; sie müssen begreifen, daß es gefährlicher ist auf ein gutes Zimmer, als auf ein Glas Bier, auf ein Sonntagsergnügen zu verzichten. Der Kampf gegen den Alkoholismus, die Verbreitung guter Lektüre, jeder sittliche Einfluß auf das Familienleben, jeder intellektuelle Fortschritt, jedes gute Beispiel kommt da mit in Betracht. Aber eben weil die Wege der Beeinflussung zahlreiche sind, weil es sich um die ganz allgemeine moralische und geistige Hebung der unteren Klassen handelt, ist eine rasche und plötzliche Besserung nicht zu erwarten. Wir können uns nur mit dem Umstande trösten, daß die ältere Kultur im Westen Deutschlands unzweifelhaft selbst die untersten Schichten der Gesellschaft dort widerstandsfähiger gegen die Verschlechterung der Wohnungen gemacht hat. Wir können daraus die Hoffnung schöpfen, daß die still und langsam, aber sicher wirkenden Fortschritte der Gesittung auch im Osten nach und nach die Leute weisichtiger und zäher machen werden, daß nach und nach alle Theile unseres Volkes in den Kampf um Behauptung und Erhöhung ihrer Wohnungsansprüche eintreten werden, daß selbst die Armeren die Wahrheit der Worte Beaconsfields einsehen lernen werden: alle Menschen äßen genug, manche tranken zu viel, aber niemand könne zu gut wohnen.

Weniger schwierig, weil unmittelbar faßbar, ist der andere Theil der Aufgabe. Wir müssen mehr kleine Wohnungen und bessere, gesündere kleine Wohnungen schaffen; wir müssen diese kleinen Wohnungen technisch und baulich so gestalten, daß sie das normale sittliche Familienleben fördern. Wir müssen Geschäftsformen und Unternehmungsformen finden, welche nicht der Grundwerthsspekulation nachjagen, sondern zufrieden mit einer mittleren Verzinsung des Kapitals in anständiger dauernder Weise unter loyalen Mietverträgen das Vermietungsgeschäft für kleine Leute betreiben. Wir müssen, soweit es noch geht, auch die kleinen Leute zu Eigentümern machen.

Alles das ist möglich, ganz leicht ist aber auch diese Aufgabe nicht. Zunächst stehen alle hergebrachten Gewohnheiten, Sitten, Geschäfts-

gebräuche, vielfach die Bauordnungen, die Art unserer Bauunternehmungen der Besserung entgegen.

Durch die verschiedensten Mittel und Wege muß den bisherigen festgewurzelten Gewohnheiten entgegengearbeitet werden. Wir können dabei hauptsächlich eine indirekte Wirksamkeit und eine direkte unterscheiden.

Die indirekte fällt dem Staat, der Kommune, dem Recht und der Polizei zu.

Man kann daran denken, das bestehende Miethrecht zu ändern, man hat vorgeschlagen, den Miethwucher wie den Zinswucher unter Strafe zu stellen.

Man könnte durch Reichs- oder Staatsgesetze allgemeine Normen über den Neubau von Wohnungen aufstellen, die als Minimalforderungen dann den lokalen Bauordnungen zu Grunde zu legen wären.

Doch wird immer der Schwerpunkt dieser Thätigkeit in der lokalen Baupolizei liegen bleiben. Viel ist da schon geschehen. Noch mehr wird in Zukunft zu geschehen haben. Am meisten sündigen unsere städtischen Bauordnungen heute dadurch, daß sie alles über einen Kamm scheeren, daß sie dieselben Anforderungen wie für große Zinshäuser im Zentrum der Stadt an die Häuschen und Arbeiterwohnungen der Vorstädte stellen und so den Bau verteuern und unmöglich machen.

Aber nicht bloß das Bauen, sondern auch den dauernden Zustand der Mietwohnungen, die Art ihrer Belegung wird man da und dort unter polizeiliche Kontrolle stellen müssen. In Frankreich und England haben Gesetze, die freilich theilweise wenig ausgeführt wurden, den Kommunen und ihren Sanitätsorganen weitgehende Befugnisse der Kontrolle, der Untersuchung, des Verbots bestimmter Wohnungen gegeben.

Überall sollten das ganze Afermietwesen und die Arbeiterlogirhäuser unter strenge Aufsicht im Interesse der Sittlichkeit, der Gesundheit, des öffentlichen Anstandes gestellt werden. Die diesbezüglichen Polizeiverordnungen in Paris, in der Rheinprovinz haben die Zustände wesentlich gebessert, die schlimmsten Auswüchse und Unsitten sehr vermindert.

Neben die Baupolizeiordnungen sollten in allen größeren Städten Mietordnungen, vor allem Afermietordnungen treten.

Ich will von diesen Aufgaben hier nicht eingehender reden; so wichtig sie sind, so vermag ihre Ausführung doch ebenfalls nur langsam einzutreten, nur dem größten Unfug vorzubeugen. Wichtiger ist die direkte Thätigkeit gegen die Wohnungsnoth, die Herstellung von

Organen, die für die Arbeiter und kleinen Leute bauen und die gebauten oder sonst erworbenen Wohnungen bis zum Verkauf verwalten oder sie dauernd vermieten.

Auch in dieser Beziehung hat man Anforderungen an Staat und Gemeinde gestellt — und nicht etwa bloß von sozialistischer Seite. Oberbürgermeister Miquel hat vorgeschlagen, daß beide hauptsächlich für ihre Unterbeamten Miethwohnungen ohne jeden Zwang der Benutzung herstellen. Außerdem könnte man vor allem daran denken, daß es Sache der Kommune — nicht überall, aber je nach den Verhältnissen, den leitenden Personen, je nach dem Bedürfnisse — wäre, einen Theil der Grundstückspekulation in die eigene Hand zu nehmen. Welche Gewinne so zu machen sind, zeigen die wiener Verhältnisse, die Bebauung und Parzellirung der alten Festungswerke, aus denen die Ringstraße mit ihren Prachtpalästen entstand. In Deutschland haben eine Anzahl größerer Kommunen mit der Uebernahme der niedergelegten Festungswerke nach dieser Richtung hin glücklich operirt. Die Städte können so nicht nur Hunderttausende gewinnen, die sonst doch halb unverbient der Privatspekulation anheimfallen; sie können vor allem die Bauhätigkeit beherrschen, einen Theil der Baupläge an gemeinnützige Baugesellschaften abgeben und anderes mehr.

Aber natürlich ist all das nicht überall möglich, nur die integerste Stadtverwaltung, die nicht von einer Vertretung von Grundstückspekulanten abhängig ist, kann so operiren.

Ueberhaupt möchte ich, nicht sowohl aus prinzipiellen als praktischen Gründen, behaupten, wir dürften zunächst und im Augenblicke, wo so viele und schwere sonstige Aufgaben auf Staat und Gemeinde lasten, nicht zu große Anforderungen an beide stellen, selbst zu bauen. Es sind neben der rein spekulativen und privaten Bauhätigkeit noch eine Reihe möglicher und sehr wirksamer Organe vorhanden, deren Thätigkeit in Deutschland in erster Linie zu steigern ist. Ich meine

1) die der großen industriellen Unternehmungen, welche theilweise den Hausbau ihrer Beamten und Arbeiter durch Vorschüsse, Prämien und Grundstückszuweisung fördern, theilweise selbst gute und billige Miethwohnungen herstellen,

2) die Baugenossenschaften kleiner Leute und Arbeiter nach englisch-amerikanischem Vorbilde,

3) die Unternehmungen in den Händen der gebildeten und besitzenden Klassen, Stiftungen, gemeinnützige Aktien-Baugesellschaften u., welche von Gemeinden oder Privaten ins Leben gerufen werden, eine gute Kapitalanlage darbieten, den Bau und Hausverkauf betreiben.

hauptsächlich aber durch ein solides und humanes Vermietungsgeſchäft außerordentlich günſtig wirken können.

Von großen Arbeitgebern iſt in Deutschland in der That ſchon Großartiges biſher geleiſtet worden. Voran ſteht die preußiſche Bergwerksverwaltung, hauptsächlich die ſaarbrücker; ſie hat an Prämien zu Hausbauten 2423 895 Mark in den Jahren 1842 biſ 1872 gezahlt, daneben als Darlehen 2062 117 Mark aus der Knappſchaftsklaſſe und 1 877 050 Mark aus Staatsfonds in derſelben Zeit gewährt, an der Erbauung von 3742 Häuſern mitgewirkt. Aber auch Aktiengeſellſchaften und Private waren nicht müßig. Im Oberbergamtsbezirk Dortmund haben Privatwerkbefitzer ſchon 1874 an Arbeiterwohnungen errichtet: 1063 Vier-, 152 Zwei-, 56 Sech-, 43 Acht-, 42 Drei-, 8 Einfamilienhäuſer, daneben 9 Kaſernen mit 138 Wohnungen, 38 Schlafhäuſer mit Speiſeanſtalten für etwa 4800 Arbeiter. Die Firma Krupp in Eſſen hat eine ganze Reihe Arbeiterviertel gebaut, meiſt Wohnungen zu 60 biſ 150 Mark jährlich; ſie verfügte 1882 über 3250 Arbeiterwohnungen, durch welche ſie den Stamm ihrer tüchtigſten Arbeiter zuſammenhält. Der Bochumer Verein für Bergbau und Gußſtahlfabrikation kann jezt 397 Arbeiterwohnungen vergeben, in welchen über 2000 Köpfe untergebracht ſind, daneben beſizt er ein muſterhaft eingerichtetes Koſt- und Logirhaus, in dem 1500 männliche Arbeiter Platz haben. Die Arbeiter drängen ſich nach den gefunden, gut eingerichteten Wohnungen zu 88 biſ 154 Mark Miethe. Die Mansfelder Kupferſchieferbauende Geſellſchaft mit ihren 17 000 Arbeitern hat große Schlafhäuſer gebaut, dann Arbeiterwohnungen für 3 biſ 400 Familien (zu 36 biſ 72 Mark jährliche Miethe), außerdem giebt ſie billigen Grund und Boden, Darlehen und Prämien zum Hausbau, wodurch ſie biſ Dezember 1883 738 Häuſer für 1017 Familien ins Leben rief.

Auch Kommunen haben nach dieſer Seite ſich ausgezeichnet. Die Stadt Osnabrück beſizt ein Bergwerk mit 700, Steinbrüche mit 300 Arbeitern. Da ſich der Hausbau durch die Arbeiter ſelbſt nicht bewährte, errichtete die Stadt nach und nach 131 Häuſer mit 250 Wohnungen zu jährlich 76 biſ 96 Mark Miethe in eigenen Kolonien, mit Gärtchen, ſo daß die Leute Kühe und Schweine halten können; das aufgewendete Kapital verzint ſich in der Miethe nicht ganz, wohl aber in dem Vorzug eines Arbeiterſtammes, wie er nicht leicht bei anderen Bergwerken gefunden wird.

Von anderen Etabliſſements, die ſich durch Bau von guten Wohnungen ausgezeichnet, ſeien noch erwähnt: die Mechanische Baumwoll-

spinnerei und Weberei in Augsburg, die Norddeutsche Zutespinnerei und Weberei bei Schiffledt (400 Arbeiter, 200 Wohnungen), die Schiffswerft, Eisengießerei und Maschinenfabrik der Gebrüder Howald bei Kiel.

Wo die Etablissements ihre Wohnungen nur vermieteten, stellen sie regelmäßig die Bedingung, daß der Miether zugleich in dem Arbeitsverhältniß verbleibe. Das kann zu einer tadelnswerthen Abhängigkeit führen, muß es aber nicht. Wo die Unternehmer den Eigenthums-erwerb begünstigen, thun sie es meist unter beschränkenden Klauseln. Sie müssen sich für gewisse Fälle ein Rückkaufsrecht vorbehalten oder vorschreiben, daß der Verkauf der in ihren Kolonien liegenden Häuschen nur an einen Bergmann des Bergwerkes, an einen Arbeiter des Etablissements erlaubt sei.

Wenn diese ganze segensreiche Thätigkeit der großen Arbeitgeber überwiegend auf das platte Land und kleinere Städte sich bezieht, so ist sie doch auch in größeren Städten und ihrer Umgebung keineswegs ausgeschlossen. Hat es doch an Stimmen nicht gefehlt, die jedem großen industriellen Geschäft die Verpflichtung auferlegen möchten, für eine bestimmte Anzahl Arbeiterquartiere zu sorgen. Jedenfalls ist es wünschenswerth, daß auch auf diesem Gebiete energisch weitergearbeitet werde, daß der Osten Deutschlands dem rheinischen und westdeutschen Vorbild mehr als bisher nacheifere. —

Die Baugenossenschaften der Arbeiter und kleinen Leute, die auch für Deutschland lange von V. A. Huber, Schulze-Delitzsch und anderen als das wichtigste Mittel der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse empfohlen wurden, haben ihr Vorbild in den englischen building societies. Man zählte deren zu Anfang der 70er Jahre gegen 2000 mit mehreren hunderttausend Mitgliedern. Es sind vor allem Zwangspartassen, die durch Kapitalanammlung ihren Mitgliedern das Baufapital zuführen wollen. Auch in Nordamerika, besonders in Philadelphia, haben sie eine erhebliche Thätigkeit entwickelt.

Neuerdings scheinen diese Gesellschaften ganz überwiegend den Charakter von Depositenbanken angenommen zu haben, welche ihre Fonds zu hypothekariſchen Darlehen verwenden. Auch früher waren sie eine mehr für den Mittelstand als für die Arbeiter bestimmte Institution. Jedenfalls haben sie in Deutschland früher fast gar keine Nachahmung gefunden. Der Schulze-Delitzsch'sche Bericht von 1883 führt zwar 35 Baugenossenschaften auf. Aber die wenigsten prosperirten. Viele existirten nur dem Namen nach. Ein erheblicher Theil verdankte

die Entstehung wohlhabenden Leuten des Mittelstandes, welche sich so etwas billiger ein Haus bauen wollten.

Neuerdings haben die wohlgelungenen Beispiele des kopenhagener und des flensburger Arbeiterbauvereins zur Nachahmung aufgefordert. Der erstere Verein wurde 1865 von 230 Maschinenarbeitern gegründet; jedes Mitglied macht sich verbindlich, 10 Jahre lang wöchentlich 40 Pfennige zu zahlen; der Verein baut selbst jährlich eine Anzahl Häuser, über welche die Mitglieder loosen; der glückliche Erwerber trägt dann Miete und Restkaufgeld zusammen in Form einer Rente ab. Der Verein hatte 1885 15158 Mitglieder, er hatte 581 Häuser gebaut im Werth von 4 bis 5 Millionen Mark; er besaß Vermögen Dezember 1884 1,7 Millionen Mark und einen Reservefonds von 139115 Mark. Auch der flensburger, nach ähnlichen Grundsätzen arbeitende Verein war reich von 189 Mitgliedern (1878) auf 795 (1885) gewachsen; er hatte Dezember 1885 19 Häuser im Werthe von 99670 Mark hergestellt und besaß Grundstücke im Betrage von 29550 Mark. In Dresden, Chemnitz, Leipzig, Köpenick und anderwärts will man jetzt ähnliches versuchen. Es ist sehr zu wünschen, daß die Versuche gelingen und weitere Verbreitung finden.

Aber sie haben natürlich große Schwierigkeiten zu überwinden: nur eine Elite von Arbeitern, nur sehr tüchtige Kleinmeister, Werkführer und Beamte sind fähig, den rechten Vorstand zu wählen und ihn an der Spitze zu lassen; die Kapitalbeschaffung wird immer nicht leicht sein; die Zwangsspareinlagen reichen nicht weit, oder wenn die Mitgliederzahl sehr groß, wächst die Schwierigkeit, die Generalversammlungen zu leiten; die Solidarhaft schreckt, wenn sie adoptirt wird, die Wohlhabenden ab. Wenn der Grunderwerb und die Bauausführung billig zu stehen kommen soll, so müssen die Geschäfte in großem Stil betrieben werden, wozu die Personen und die Mittel leicht fehlen. Auch das Ideal dieser Genossenschaften, jedem Mitglied den Erwerb eines eigenen Häuschens zu ermöglichen, ist keineswegs überall möglich und durchführbar. Es ist angezeigt an kleinen Orten, auf dem Lande, in den Vorstädten, aber nicht in dem Innern der Groß- und Fabrikstädte; es ist viel näherliegend in Niedersachsen und Westfalen, wo uralte Gewohnheiten darauf hinweisen, als anderwärts. Für die große Masse der ärmsten und in ihren Wohnverhältnissen am meisten vernachlässigten Bewohner der Großstädte sind Baugenossenschaften ein Ding der Unmöglichkeit. —

Für sie muß eine Art Patronage der Besitzenden und Gebildeten eintreten. Für sie erscheint die Form der Aktiengesellschaft, der

Korporation oder der Stiftung als das Organ, das am passendsten die Funktion übernimmt, der Privatbauspekulation Konkurrenz zu machen. Ob sich dabei die Aktiengesellschaft von Anfang an ein humanitäres Ziel neben der Aktienverzinsung setzt oder sich wesentlich auf geschäftlicher Grundlage aufbaut, ob sie nur mit eigenem oder mit fremdem Kapital arbeite, ob der Staat wie in Frankreich und England mit großen verzinlichen Vorschüssen ihre Tätigkeit erleichtere, ob die Aktiengesellschaft sich mehr an die großen Kapitalisten, wie in Mülhausen, oder an die kleinen, wie in London, wende, all das macht zuletzt keinen großen Unterschied, so wenig als der Unterschied zwischen einem Korporations- bzw. Stiftungs- und einem Aktienkapital. Auch die Frage scheint unerheblich, ob eine große Aktiengesellschaft an mehreren Orten arbeite, oder ob, wie es der Plan des Pastor von Bobelschwingh mit seinem Arbeiterheim in Bielefeld ist, ein Agitationsverein für ganz Deutschland die Errichtung lokaler Aktiengesellschaften ins Leben rufen soll.

Der Grundgedanke bleibt immer derselbe: ein großes Kapital soll im Häuserbau oder -Erwerb für die Zwecke der kleinen Leute angelegt werden; die Verzinsung bis zu 3 oder 4, ja sogar 5 Prozent erscheint als möglich, wenn halbwegs richtig gewirtschaftet wird, und Miethen und Rückerstattungspreise gefordert werden, die den Kosten und den herkömmlichen Preisen entsprechen; diese Verzinsung erscheint aber auch als genügend, zumal in einer Zeit, in welcher ganz sichere Anlagen nicht über 3 und $3\frac{1}{2}$ Prozent abwerfen. Die Verwaltung der Geschäfte erscheint nicht als schwieriger, als die in anderen Aktiengesellschaften; von gewagten Spekulationen ist hier nicht die Rede; alle Erwerbungen und Ausgaben sind der Kontrolle und dem vorgängigen rechnerischen Kalkül mit Leichtigkeit zu unterwerfen; die Hauptgeschäftslast ruht auf einigen tüchtigen Beamten und Architekten, die für den Dienst jeder soliden Aktiengesellschaft oder Stiftung zu haben sind. Die nötige sukzessive Ausdehnung kann dem Geschäft durch Ausgabe neuer Aktien und Aufnahme von Anleihen gegeben werden. Der sukzessive Verkauf von Häusern auf Rentenzahlung ist für eine solche Anstalt mit Leichtigkeit zu machen; das Vermietungsgeschäft, das sie mit Hilfe von tüchtigen Beamten, Hausmeistern und unter Teilnahme von humanitären Patronen und Patronessen betreibt, ist der Natur der Aktiengesellschaft ebenfalls ganz entsprechend.

Die Erfahrungen, welche man in Deutschland bisher mit dieser Form des Hausbaues und des Vermietergeschäfts gemacht hat, sind nicht durchaus günstig. Manche der in den 50er und 60er Jahren begründeten Aktienbaugesellschaften für Arbeiterwohnungen haben keine

besonderen Geschäfte gemacht, vor allem aber sind viele nach einem kurzen Anlauf ersprießlicher Thätigkeit für Jahre und Jahrzehnte in eine Art vegetirender Lethargie verfallen; das vorübergehende Steigen des Zinsfußes 1866—76 trug dazu bei, noch mehr aber wohl die Schläfrigkeit der an der Spitze stehenden Persönlichkeiten und die Thatsache, daß alle öffentlichen Interessen anderweit in Anspruch genommen waren.

Immerhin haben auch bisher schon viele deutsche derartige Aktiengesellschaften Ersprießliches geleistet. Die gladbacher Aktienbaugesellschaft für Arbeiterwohnungen hat 1870—85 279 Häuser gebaut, 192 verkauft, dabei 1871—77 jährlich 5%, von da an meist 4% den Aktionären gezahlt. Die bärmer Baugesellschaft hat 1872—80 157 Häuser für 654 000 Mark gebaut und stets zwischen 3½ und 4% Dividende vertheilt. Von anderen sind zu erwähnen: die frankfurter gemeinnützige Baugesellschaft (1860—82 55 Häuser, worunter 32 Cottages, mit 260 Wohnungen), die Aktienbaugesellschaft in Königsberg (109 Wohnungen), der nürnbergischer Wohnungsverein (65 Wohnungen), die hamburgische gemeinnützige Baugesellschaft (192 Häuser), die berliner gemeinnützige Baugesellschaft, die sehr gut steht, aber eigentlich seit vielen Jahren auf ihren Lorbeeren ausruht; außerdem bestehen oder bestanden ähnliche Gesellschaften in Stettin, Görlitz, Lüdenscheid, Hagen, Bremen, Heilbronn.

Erheblicheres haben die schweizer und elsässer Gesellschaften geleistet; hauptsächlich die mülhäufer hat vielen anderen zum Muster gebient; sie hatte bis 1882 1028 Häuser gebaut, 731 verkauft; 1885 hatte sie von den Miethern und Häuserwerbern 4 261 080 Fr. vereinnahmt, davon 2 766 120 auf das Konto der Häuser.

All das tritt aber noch zurück gegen die Leistungen der englischen, hauptsächlich der londoner Baugesellschaften. Nach einer glaubhaften Zusammenstellung sind in London 1841—85 an Arbeiterquartieren auf 253 größeren oder kleineren Grundstücken 29 643 Familienwohnungen für 131 Mill. Mark hergestellt worden, in welchen sich gegenwärtig 146 809 Personen befinden. Weit über die Hälfte dieser Thätigkeit ging von Baugesellschaften aus. Eine einzige Aktiengesellschaft, die Artisans Labourers and general Dwellings Company limited, hat gegen 5000 Häuser gebaut. Ihre Aktien lauten auf je 10 £. Die meisten dieser Gesellschaften befinden sich im blühendsten Zustand, können neue Aktien mit Aufgeld verkaufen. Neben ihnen sind es Behörden, Stiftungen, Armenanstalten sowie Private, die in gleicher Absicht thätig waren. Auch wo humanitäre Gesichtspunkte maßgebend waren, ist doch stets insofern der geschäftliche Standpunkt gewahrt worden, als

eine mäßige landesübliche Verzinsung des Kapitals erwartet und erreicht wird. Einige Unterstützung fanden alle diese Unternehmungen in der englischen Expropriationsgesetzgebung, die gegen gesundheitswidrige Quartiere gerichtet ist, diese beseitigt und verhältnismäßig nicht zu theure große Bauplätze mitten in der Stadt den Gesellschaften lieferte. Aber das ist doch nicht die Hauptsache, so wenig als die Unterstützung durch Staatsanleihen.

Die Hauptursache des Gelingens scheint mir darin zu liegen, daß sich das soziale Pflichtgefühl der Besitzenden hier mit einem großartigen Unternehmungsgeist und der vorangeschrittensten Bautechnik verbunden hat, um einerseits jene Arbeiterstädte von Cottages zu schaffen, wie Shaftesbury Park, Queens Park, Noel Park Estate, andererseits jene Arbeiterwohnkasernen zu bauen, wie die Peabodyhäuser, die Gatliff buildings, neuerdings die Katharine buildings der East-End-Dwellings Company limited. Wenn man die Pläne und Risse dieser Karten studirt, kann man billig zweifeln, ob man mehr das eine oder das andere System bewundern soll. Mit beiden ist das technisch Vollendetste auf die denkbar billigste Weise geschaffen.

In den genannten Parks sind je 1200—2600 kleine Häuschen, jedes mit Hof und Garten, aneinandergereiht; für 6—11½ sh. wöchentlich ist ein solches Häuschen zu miethen. Öffentliche Plätze, Parkanlagen, Schulen, Bibliotheken, Arbeiterklubhäuser stehen mitten in diesen Quartieren, die mit allen Fortschritten der Neuzeit, was Ventilation, Wasserleitung, Dränirung betrifft, ausgestattet sind. In Noels Park wird der Bau einer Kirche geplant; überall ist für Feuerlöschanstalten gesorgt; es sind eigentlich kleine, relativ selbständige Stadtverwaltungen, um die es sich handelt; in Queens Park wohnen 15 000 Menschen; kein Wirthshaus wird zugelassen. Für Eisenbahn- und andere Verbindung sorgt die Verwaltung mit äußerster Anstrengung.

Das andere System der großen Kasernenbauten gilt natürlich auch hier als das weniger Vornehme; aber seine Nothwendigkeit wird für die Großstädte mehr und mehr allgemein zugegeben; selbst die Gesellschaften, die sich bisher rühmten, nur Einzelhäuser zu bauen, gehen jetzt zu dem Versuche mit block-buildings über. Werthvolleres Baulterrain im Innern der Stadt kann man nur durch große Bauten mit 4—5 Stockwerken und mit einigen Läden ausnützen. In der baulichen Anlage hat man sich bestrebt, die sämtlichen Kommunikationswege bis zum Eingang in die einzelne Familienwohnung so freizulegen, daß sie jeden Moment vom Hofe oder von der Straße aus übersehen werden können; die Treppen liegen im Freien, die Döfe sind nach innen von freiliegenden Galerien

umgeben; die Gemeinsamkeit von Aborten und anderen Räumen für mehrere Familien ist gänzlich beseitigt oder auf das geringste Maß beschränkt. Dadurch sind die den Kasernenwohnungen bisher anhaftenden häßlichen Konflikte der verschiedenen Mietparteien, besonders der Frauen und Kinder, sehr vermindert, die Aufsicht durch die Hausmeister ist erleichtert, die Hauptquelle zu lieberlichem Verkehr ist verstopft. Die Metropolitan-Association vermietet Quartiere von 3 Räumen zu 4—6 sh. wöchentlich, ja von 2 sh. 6 d. an. In den für die ärmsten Klassen bestimmten Katharine buildings werden ein Raum in den höheren Stockwerken schon zu 1 sh. 6 d. wöchentlich, zwei Räume in dem ersten zu 5 sh. 6 d. abgegeben. Die Resultate für Sittlichkeit, Gesundheit, Familienleben, Sterblichkeit sind in allen diesen Quartieren überraschend, wozu allerdings die strenge Hausordnung, die wöchentliche Einziehung der Miete und andere derartige Verwaltungsmaßregeln wesentlich beitragen.

Sollen wir das in Deutschland nicht nachahmen können, weil unsere Zustände noch nicht so verzweifelt sind wie in London und den englischen Fabrikstädten? Was wir bisher in Deutschland an Bau-Gesellschaften hatten, das waren kleine speißbürgerliche Vorverjuche. Es ist Zeit, daß wir jetzt die Sache in großem Stile, mit großem Kapital, mit Bautechnikern ersten Ranges in Angriff nehmen. Es giebt wenige gleich dringliche Aufgaben; um der Verrohung unserer unteren Klassen, dem schändlichen Wohnungswucher, den ungesunden Mietshverhältnissen unserer großen Städte entgegen zu wirken, ist die Gründung großer humanitärer Vereine und Gesellschaften das einfachste und das am sichersten wirkende Mittel.

Dabei wird der Bau von kleinen Häuschen mit 1—2 Wohnungen nicht ausgeschlossen sein, aber doch zurücktreten müssen; ebenso der systematische Verkauf an die kleinen Mieter.

Der Bau und Verkauf kleiner Häuser zu unbeschränktem Eigentum gehört eigentlich auf das platte Land, wo jedes Häuschen in einem Garten steht, seinem Nachbar so fern gerückt ist, daß die materiellen und moralischen Einflüsse selbst verderblicher Nachbarn keine große Rolle spielen. Wo, wie in der Stadt, mehrere solcher Häuser unter einem Dache sind, wo man Wand an Wand bauen muß, da existirt die Unabhängigkeit des Hauseigentümers doch nur in der Idee vollständig. Hier stört jedes laute Gespräch, jeder Zank im Nachbarhause, man ist direkt beeinflusst, wenn da ein lärmendes oder schädliches Gewerbe betrieben wird; der Schnapsladen, die Vermietung von Zimmern an liebliche Frauenzimmer berührt die sämtlichen Familien, die in

derselben Straße ihre Häuschen haben. Die Unbeschränktheit des Eigenthums in den Händen einzelner räudiger Schafe wird hier zum Fluche für das ganze Arbeiterquartier; das hat man in Mülhausen und anderen Städten erfahren, wo die Häuschen in zweiter und dritter Hand bald die alten Mißstände der Uebervölkerung, des Schlafgängerwesens und noch Schlimmeres zurückführten. Das hat sich auch in den englischen Parks, hauptsächlich in den Quartieren der Artisans-Labourers and general Dwellings Company gezeigt. In der 19. Generalversammlung derselben (März 1886) wurde eingehend darüber unterhandelt. Der Präsident der Gesellschaft Mr. Noel, M. P., setzte auseinander, der Verkauf führe fast stets mit dem Tode des ersten Erwerbers dahin, daß das Haus von kleinen Rentiers gekauft werde, die es vermieten, nicht selbst bewohnen wollen, die eine Ueberfüllung mit Bewohnern zulassen; bald würden die Schänken nicht mehr fern zu halten sein; die ganze Ruhe und Anmuth des Parks drohe verloren zu gehen. „A small landlord is generally a bad landlord.“ Wer von den Miethern Eigenthümer werden wolle, werde es viel besser in der Form des Aktienwerbs; Kündigung bei Lebzeiten habe Keiner zu fürchten, der regelmäßig bezahle, und im Todesfall seien solche Aktien viel besser zu verwerthen, als ein Haus. Ein Mitglied der Versammlung meinte, er sei Zeit seines Lebens von dem Gedanken erfüllt gewesen, jeder Engländer müsse sein eigen Heim haben. Aber er habe sich jetzt überzeugt, daß für die Städte in $\frac{9}{10}$ der Fälle die Sache anders liege; ein Nachbar sitze da so dem anderen auf dem Halse, daß eine gemeinsam kontrollirende Aufsichtsgewalt nöthig sei. Liege diese Gewalt in den Händen eines Privatvermiethers, so könne sie drückend und ungerecht werden; auch der Uebergang dieser Gewalt in die Hände lokaler Gemeindeorgane taue nicht. Sie brauchten wenigstens in London ihre Macht zu falsch. Das beste sei, wenn die Autorität und restringirende Gewalt im Besitz einer Gesellschaft wie diese sei, welche, obwohl auf kommerzieller Grundlage ruhend, das Wohl der Miether im Auge habe und ihre Beamten und Direktoren leicht zur Verantwortung ziehen könne. Die Miether einer solchen Gesellschaft seien in viel besserer Lage, als die kleinen Hausbesitzer auf eigenem Grund und Boden. Diese wären innerhalb des Parks noch viel übler daran, würden oft mit großem Verlust verkaufen müssen, wenn nicht die Gesellschaft jetzt stets bereit wäre, die Häuser zurückzukaufen.

In verschiedenen Gesellschaften scheint man in den letzten Jahren durch absichtliches Zurückkaufen sich auf denselben Boden gestellt zu haben, auf dem sich diese Diskussion widerspruchlos bewegte.

Sie scheint mir ebenso lehrreich, als in ihren Motiven durchschlagend. Je größer die Stadt, je mehr die Gebäude im Centrum liegen, je weniger wohlhabend und gebildet die Bewohner sind, desto weniger ist die Erstrebung eines unbedingt freien Haus- und Grundeigentums angezeigt, möglich und segensreich. Man hat, wie mir scheint, in Deutschland viel zu einseitig behauptet, jede gemeinnützige Baugesellschaft verfehle ihren Beruf, wenn sie nicht Hauseigentümer schaffe. Es leben in unseren großen Städten überhaupt nur noch wenige Prozent der Familien im eigenen Hause. Es ist gewiß wünschenswert, daß diese Sitte wieder mehr zunehme — in den Vorstädten und für den besitzenden Mittelstand; aber ehe er solche Wünsche sich aneignet, ist es Thorheit zu glauben, man könne und solle den kleinen Mann, den Fabrikarbeiter, dazu bringen. Er ahmt doch immer die Lebensgewohnheiten der Mittelklasse nach; er kann in seiner Lebenshaltung nicht anders als durch diese Nachahmung steigen.

Dazu kommt, daß für die Menge dieser Leute doch oftmals das Wohnen in den Vororten zu zeitraubend, der Verkehr dahin zu theuer und zu schwierig ist. Gewiß muß man das Herausziehen der Etablissemments und der Arbeiter in jeder Weise fördern. Aber es ist nur für einen Theil und nur sehr langsam möglich. Die Menge bleibt in den engen alten Mittelpunkten des städtischen Lebens. Die Wohnplätze der Armen und Allermosten sind in absehbarer Zeit von da nicht wegzubringen.

Der Schluß, den wir daraus für die Aufgaben der deutschen Gegenwart ziehen, ist einfach: Soweit wir nicht auch in Deutschland schon Stiftungen für diesen Zweck haben, wie die dresdener Joh. Meyer-Stiftung (über 300 000 Mark schon verbaut), die hamburgische Julius Ree-Stiftung (4 Mill. Mark), die ottensjensche Heefft-Stiftung (100 000 Mark), müssen wir große Aktiengesellschaften ins Leben rufen, die in den Vorstädten Einzelhäuser für die Elite der Arbeiter, der kleinen Beamten, der Wertmeister bauen, aber nicht in erster Linie den Verlauf ins Auge fassen, die aber noch mehr beginnen, die eigentlichen Arbeiter- und Armenquartiere im Centrum der Städte aufzukaufen, sie, soweit es nöthig ist, umzubauen nach den englischen Vorbildern, soweit es aber geht, sie nur zu renoviren und in musterhafter Weise zu vermieten.

Die letztere Aufgabe ist die, welche in ausgezeichneteter Weise in Darmstadt und Leipzig, wenn auch zunächst in bescheidenem Maßstabe, aber mit großem Erfolge, in die Hand genommen wurde; es ist die, welche der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen für Berlin in großem Maßstabe ins Auge gefaßt hat.

Die Form des jetzigen deutschen Aktienrechts wird hierfür wie für

alle gemeinnützigen Baugesellschaften einige Schwierigkeiten machen; mit ihrem Mißtrauen gegen Direktoren und Aufsichtsräthe, mit ihrer scharfen Verantwortlichkeit, welche gegen die Börsenspekulanten und Gründer gerichtet ist, schreckt sie humane Kapitalisten, Architekten, Juristen, welche doch von Anfang an auf jede Verzinsung über 4 Prozent verzichten wollen, ab. Doch werden diese Schwierigkeiten zu überwinden sein. Wenn nöthig, müßten gesetzliche Spezialbestimmungen für humanitäre Baugesellschaften gegeben werden. In Preußen kann man die Form einer landesherrlich bestätigten Korporation wählen.

Man hat eingeworfen, Aktiengesellschaften, welche nur bereits bestehende Häuser kaufen und vermietthen, änderten an der Sachlage nichts, weil sie das Angebot an Wohnräumen nicht vermehrten. Aber das ist ja das Eigenthümliche der Lage in manchen Städten, daß es weder an Häusern, noch an reger Baulust fehlt, sondern nur an Wohnungen für die kleinen Leute und noch mehr an Wohnungen, welche ihnen in einem Zustand und unter Bedingungen angeboten werden, welche ihr körperliches und sittliches Wohl zu fördern geeignet sind.

Wie man den wucherischen Kapitalverkehr der Pfandleiher und Winkelbankiers am besten bekämpft durch Sparkassen und Darlehnskassen, durch ein anständiges Leihgeschäft, so muß man den Wohnungswucher bekämpfen durch Schaffung loyaler geschäftlicher Organe, welche fähig sind und ein Interesse daran haben, ein anständiges Miethgeschäft im großen Stil zu treiben, ein Geschäft, das unter den Augen der Oeffentlichkeit, im Bunde mit sozialem Pflichtgefühl in dem Maße für die Aktieninhaber nützlich ist, als es anständig ist und auf die soziale Hebung der Miethbewohner hinwirkt.

Und dazu gehört, wenn die Miethwohnungen technisch gut hergerichtet sind, wenn gemeinsame Küchen, Aborte zc. beseitigt sind, für jede Wohnung ein möglichst selbständiger Eingang geschaffen ist, wenn regelmäßig Prämien für gute Haltung der Wohnungen gezahlt werden, nicht allzu viel. Eine gute strenge Hausordnung, gute energische Hausmeister, Verbot des Schlafburschen- und Astermiethwesens, Kündigung für alle, welche als regelmäßige Krakehler oder Händelsucherinnen sich herausstellen, wöchentliche Miethbeziehung und womöglich eine Einrichtung, wie sie Miß Octavia Hill in London einführte, daß nämlich jede der kleinen Familien wöchentlich oder monatlich den Besuch einer Frau oder eines Herrn der höheren Stände empfängt, welche einerseits der Gesellschaft über sie berichtet, andererseits sie in allen Noth- und Krankheitsfällen berathet, als Fürsprecherin für sie bei den Organen der Gesellschaft auftritt. Die Miethzinshebung kann mit diesem Besuch

verbunden werden. Deutschland, das auf sein elberfelder System der unbezahlten Armenpfleger so stolz ist, wird auch hierfür die nöthigen Kräfte finden. Es ist eine Art Patronage, aber eine heilsame, es ist eine Brücke der Verührung und Verständigung zwischen Besitzenden und Nichtbesitzenden.

Wenn solche Pläne gelingen, wenn im Verlaufe von ein bis zwei Menschenaltern nur 10 Prozent der Gebäude unserer Groß- und Fabrikstädte in solchen Besitz und solche Verwaltung überzingen, so wäre damit schon unendlich viel gewonnen, ein Vorbild geschaffen, das auch auf die privaten Vermiether nothwendig zurückwirkte.

Der vorgeschlagene Weg wird von den einen als sozialistisch gepriesen, von den anderen aus demselben Grunde angegriffen werden. Er ist wie jede gesunde Reform gleich weit entfernt von der reaktionären Tendenz, das Bestehende mit seinen Mißbräuchen und Wuchergewinnen zu erhalten, wie von der überstürzenden Hast, welche ohne weiteres allen städtischen Grund- und Hausbesitz in Staats- oder Kommuneigentum verwandeln will. Er lehnt sich an das Bestehende an, arbeitet nur mit sicheren, bekannten Mitteln und eröffnet doch eine große Perspektive auf mögliche soziale Umbildungen tiefgreifendster Art. Er enthält eine Versittlichung rein geschäftsmäßiger Formen unseres wirtschaftlichen Lebens, eine Ethisirung, die doch den berechtigten Egoismus nicht beseitigen will; er ruft die verschiedenen sozialen Klassen zu Verührung und sittlicher Wechselwirkung herbei, ohne dem Geschäftsleben Zwang anzuthun. —

Wie man nun aber auch über diesen speziellen Vorschlag denken möge: wem es Ernst ist mit dem Wohle und der Zukunft des Vaterlandes, der muß ihn annehmen oder Besseres vorschlagen. Die Zeit ist vorbei, in der wir die Hände in den Schoß legen durften. Mit ehernen Schlägen pocht eine neue Zeit an unsere Thore.

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

Gelingt eine energische Agitation, wächst das Verständniß für die Größe und Bedeutung der Frage, dann wird man an jedem Ort je nach den lokalen Bedingungen und Verhältnissen leicht das herausfinden, was zu thun ist.
