

# Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland

Zweiter Band  
Deutschland und Österreich

Herausgegeben vom  
Verein für Socialpolitik



Duncker & Humblot *reprints*



# Schriften

des

## Vereins für Socialpolitik.

---

XCVI.

**Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage.**

Zweiter Band.



**Leipzig,**

Verlag von Dunder & Humblot.

1901.

Neue Untersuchungen  
über die  
**Wohnungsfrage**  
in Deutschland und im Ausland.

Herausgegeben vom Verein für Socialpolitik.

---

Zweiter Band.  
**Deutschland und Österreich.**  
Zweiter Band.



Leipzig,  
Verlag von Duncker & Humblot.  
1901.

**Alle Rechte vorbehalten.**

## V o r w o r t.

---

Der vorliegende Band behandelt den zweiten Teil des Programms (s. Vorwort zum ersten Band, erste Abteilung) für Deutschland und Österreich: die Beschaffung von kleinen Wohnungen für die unteren Klassen, also die positive Seite der Wohnungspolitik. Seine Herstellung verursachte am wenigsten Schwierigkeiten, da hier keiner der von Anfang an in Aussicht genommenen Bearbeiter versagt hat. Die ausführliche Darstellung, welche insbesondere die Förderung der gemeinnützigen Bauhätigkeit unter Abdruck der in Betracht kommenden Bedingungen, Formulare u. s. w. darin gefunden hat, macht ihn zu einer Art von Handbuch des Arbeiterwohnungsbaues, geeignet, auch in den Kreisen der Praktiker Verwendung zu finden und eine größere Ausdehnung und einheitliche Gestaltung der in Betracht kommenden Maßregeln herbeizuführen.

Freiburg i. B., den 15. Juli 1901.

**Carl Johannes Fuchs.**



# Inhaltsverzeichnis

## zum zweiten Band.

Vorwort.

### Erster Teil.

#### Die Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.

|   | Seite |
|---|-------|
| <b>Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen,<br/>gemeinnützige Baugesellschaften und in eigener Regie der<br/>Gemeinden.</b> |       |
| Von Professor Dr. S. Albrecht, Groß-Lichterfelde . . . . .  | 1     |
| A. Deutsches Reich . . . . .  | 3     |
| I. Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber . . . . .  | 3     |
| 1. Staat und Gemeinde als Arbeitgeber . . . . .   | 4     |
| 2. Private Arbeitgeber . . . . .  | 11    |
| II. Bau von kleinen Wohnungen durch Stiftungen, gemeinnützige Baugesell-<br>schaften, gemeinnützige Vereine und Genossenschaften . . . . .  | 24    |
| 1. Der Eigenhausbau durch gemeinnützige Vereinigungen . . . . .   | 36    |
| 2. Der Bau von Mietwohnungen durch gemeinnützige Vereinigungen . . . . .  | 41    |
| III. Bau von kleinen Wohnungen in eigener Regie der Gemeinden . . . . .   | 46    |
| B. Österreich . . . . .   | 49    |
| Anhang. Ergebnisse einer Erhebung über die Ausdehnung der gemeinnützigen<br>Bauthätigkeit in Deutschland . . . . .                          | 56    |

#### **Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bauthätigkeit.**

|   |     |
|---|-----|
| Von Landesrat Brandt, Düsseldorf . . . . .  | 87  |
| I. Begriff der gemeinnützigen Bauthätigkeit; Notwendigkeit besonderer Geld-<br>quellen für dieselbe . . . . . | 89  |
| II. Die Geldquellen der gemeinnützigen Bauthätigkeit im allgemeinen . . . . .                                 | 111 |

|   | Seite |
|---|-------|
| III. Die Landesversicherungsanstalten, die diesen gleichstehenden Rassen-<br>einrichtungen, sowie die Berufsgenossenschaften . . . . .            | 119   |
| IV. Beteiligung der Sparkassen an der Geldbeschaffung für die gemein-<br>nützige Bauthätigkeit . . . . .  | 129   |
| V. Die preussischen Generalkommissionen als Förderer des Arbeiterwohnungs-<br>wesens, bezw. die Verwendung von Staatsmitteln zu diesem Zwecke . . | 140   |
| VI. Anlage des Vermögens von Stiftungen und Armenverwaltungen in<br>Arbeiterwohnungen . . . . .   | 143   |
| VII. Gewährung von Zwischenkredit zum gemeinnützigen Wohnungsbau . .  | 145   |
| VIII. Centralvereine zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens . . . .   | 247   |
| IX. Weitere Reformziele . . . . .   | 150   |
| Schluß . . . . .  | 153   |
| Anlagen . . . . .   | 157   |

### **Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch die Gemeinden.**

|  |     |
|--|-----|
| Von Oberbürgermeister Beck, Mannheim . . . . .   | 179 |
| Einleitung . . . . .   | 181 |
| I. Teil. A. Thätigkeit der deutschen Gemeinden . . . . .   | 184 |
| B. Thätigkeit österreichisch-ungarischer Gemeinden. . . . .  | 209 |
| II. Teil. Die Aufgaben der Gemeinden gegenüber der gemeinnützigen Bau-<br>thätigkeit . . . . .                         | 215 |
| A. Allgemeine Maßnahmen der Gemeinden im Interesse der freien<br>Entfaltung der gemeinnützigen Bauthätigkeit . . . . . | 218 |
| B. Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch Verbilligung<br>des Wohnens . . . . .                              | 221 |
| C. Sondervergünstigungen für gemeinnützige Unternehmungen, ins-<br>besondere Bauvereine . . . . .                      | 260 |

### **Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Thätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage.**

|   |     |
|---|-----|
| Von Oberbürgermeister Dr. Widder, Frankfurt a. M. . . . . | 272 |
| Anlagen . . . . .   | 287 |

## Zweiter Teil.

### Die Maßnahmen zur Erstellung und zur Förderung des Baues gesunder und billiger kleiner Wohnungen.

---



# Bau von kleinen Wohnungen

durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften  
und Vereine, Baugenossenschaften und in eigener Regie  
der Gemeinden.

Von

Professor Dr. **H. Albrecht**, Groß-Lichterfelde.



## A. Deutsches Reich.

### I. Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber.

Es ist anlässlich der letzten Pariser Weltausstellung der Versuch gemacht, auf dem Wege einer Fragebogenerhebung durch die Gewerbeaufsichtsbeamten die Zahl der in Deutschland existierenden „Arbeiterwohnungen“, d. h. derjenigen kleinen Wohnungen festzustellen, die durch Arbeitgeber, gemeinnützige Gesellschaften, Baugenossenschaften und verwandte, unter den Begriff der Gemeinnützigkeit fallende Einrichtungen für das Wohnbedürfnis der minderbemittelten Bevölkerungsklassen, insonderheit der handarbeitenden Klassen, bereitgestellt sind. Soweit sich die Enquete auf den Bau von Wohnungen durch Arbeitgeber bezog, ist nur der industrielle Teil der Bevölkerung in Betracht gezogen. Durch diese Erhebung ist festgestellt, daß die Gesamtzahl der in Deutschland von industriellen Arbeitgebern erbauten Arbeiterwohnungen am 1. Oktober 1898 143 049 betrug. Das würde, wenn wir die gesamte industrielle Bevölkerung im Deutschen Reich nach der Berufsstatistik vom 14. Juni 1895 zu rund 8 Millionen annehmen — die Betriebe mit weniger als 5 Beschäftigten sind als hier nicht in Betracht kommend ausgeschlossen —, rund 18 Arbeiterwohnungen auf 1000 Arbeiter ergeben. In einzelnen Provinzen bezw. Bundesstaaten erhebt sich diese Verhältniszahl um ein beträchtliches über den Durchschnitt, so in den preussischen Regierungsbezirken Oppeln auf 106, Arnberg auf 60, dem Bezirk Lothringen auf 57, dem Regierungsbezirk Trier auf 50, der bayerischen Oberpfalz auf 47, den Regierungsbezirken Osnabrück, Hannover, Alrich und Stade auf 40, dem Regierungsbezirk Düsseldorf auf 36 u. s. w. Wir wollen hier auf Einzelheiten der Erhebung und auf eine Kritik ihrer Ergebnisse nicht eingehen, weil von vornherein einleuchtet, daß die bloße Zählung der Wohnungen für die Wertung des von seiten der Arbeitgeber zur Lösung der Wohnungsfrage Beigetragenen nur eine sehr relative Bedeutung hat. Einen Anhalt für die

Beurteilung der Frage, ob das auf diesem Wege Geschaffene wirklich als ein Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage aufzufassen ist, würden wir erst gewinnen, wenn gleichzeitig festgestellt werden könnte, daß die Beschaffenheit sämtlicher gezählten Wohnungen in räumlicher und gesundheitlicher Beziehung sich so weit über das Durchschnittsniveau erhebt, daß sie den Arbeiterfamilien für einen angemessenen Preis wenigstens ein gewisses Maß von Behaglichkeit des Wohnens gewährleisten. Erfahrungsgemäß entsprechen viele von Arbeitgebern aufgeführte Wohnungen aus Gründen, die hier nicht näher erörtert zu werden brauchen, dieser Voraussetzung keineswegs. Auf der anderen Seite wird es aber unendlich schwer, ja fast unmöglich sein, auf dem Wege der statistischen Erhebung zu Feststellungen zu gelangen, die den gestellten Anforderungen entsprechen. Wir werden uns daher, um wenigstens zu einem allgemeinen Urteil über das zu gelangen, was durch Arbeitgeberfürsorge zur Lösung der Wohnungsfrage beigetragen ist, auf die Beschreibung der hauptsächlichsten Typen beschränken müssen, wobei uns in der Mehrzahl der Fälle die eigene Anschauung den Maßstab für die Beurteilung an die Hand giebt.

### 1. Staat und Gemeinde als Arbeitgeber.

Unter den Großbetrieben, die in Deutschland durch ihre Wirksamkeit auf diesem Gebiete hervorragen, nehmen eine der ersten Stellen die Staatsbetriebe ein. Vor allem ist es die preussische Bergverwaltung, die namentlich im Bereich der Staats-Berg-, Hütten- und Salzwerke im Saargebiet, in Oberschlesien und Stassfurt schon in einer sehr frühen Periode ein eigenartiges System der Sesshaftmachung der Arbeiter auf eigenem Grund und Boden in großem Umfange und mit dauerndem Erfolg zur Durchführung gebracht hat. Die Bemühungen des preussischen Bergfiskus zur Ansiedelung der Arbeiter gehen bis in den Anfang der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts zurück<sup>1</sup>. Sie haben ihren Ausgang von der unter der Regierung Friedrichs des Großen begonnenen Anlage fiskalischer Hüttenwerke in Oberschlesien genommen und sind nach der Erwerbung des Saarbrücker Landes auf die dortigen Staatsbergwerke übertragen worden, später auch bei den Staatswerken der Oberbergamtsbezirke Halle, Dortmund und Clausthal in kleinerem Maßstabe zur Anwendung gelangt. Die Bedingungen, unter welchen den Arbeitern der Staatswerke Beihilfen in Form

<sup>1</sup> Täglichschütz, Die Beförderung der Ansiedlung von Arbeitern der Staats-Berg-, Hütten- und Salzwerke durch Gewährung von Bauvoranschüssen und Baupremien seitens des preussischen Bergfiskus. Schriften der Centralstelle für Arbeiter- Wohlfahrts-Einrichtungen Nr. 1, S. 98. Berlin 1892.

von Baudarlehen und Bauprämien zum Häuserbau gewährt werden, sind für die verschiedenen Bezirke besonders normiert, stimmen aber in den Hauptpunkten, so namentlich in der Höhe der bewilligten Geldbeträge (bis 2400 Mark) und der Rückzahlung von jährlich 10 % des Barvorschusses überein. Während den baulustigen Arbeitern der oberschlesischen Werke vom Fiskus eine Baustelle geschenkt wird, ist im Saarbrücker Bezirk die Beschaffung des Grundstücks Sache der Arbeiter und nur an die Bedingung, daß dasselbe innerhalb des festgestellten Baurayons liegen und hypotheckenfrei sein muß, geknüpft. Hier sowohl wie in Oberschlesien muß das Haus gewissen baulichen Vorschriften entsprechen. Der Erbauer muß sich verpflichten, das Haus selbst zu bewohnen — in Saarbrücken mindestens zehn Jahre nach Empfang der Bauprämie — und von ihm nicht benutzte Räume nur an Arbeiter der Staatswerke zu vermieten. Schank- und Gastwirtschaft, in Saarbrücken auch offene Ladengeschäfte dürfen — hier während der ersten zehn Jahre — nur mit ausdrücklicher Erlaubnis in den prämierten Häusern betrieben werden. Zuwiderhandlungen berechtigen zur sofortigen Rückforderung der Prämie und des Barvorschusses. Dasselbe ist nach den oberschlesischen Bedingungen der Fall, wenn das Haus im Wege der freiwilligen oder notwendigen Veräußerung in das Eigentum einer Person gelangt, welche nicht zu den Arbeitern oder Betriebsunterbeamten des fiskalischen Werks gehört, oder wenn der Hausbesitzer freiwillig oder unfreiwillig — außer im Falle der Invalidität — aufhört, Arbeiter oder Beamter des Werks zu sein. In Saarbrücken darf während zehn Jahren nach Empfang der Bauprämie die Veräußerung des Hauses nur an einen Bergmann im aktiven Dienst der königlichen Gruben und nur mit Zustimmung der Bergwerksdirektion hinsichtlich der Persönlichkeit des Erwerbers erfolgen. Das Haus darf an den Ankäufer nur unter denselben Bedingungen und Verpflichtungen, unter denen es der Verkäufer besessen hat, übertragen werden. In einzelnen Fällen hat sich der Fiskus das Vorkaufsrecht vorbehalten (Stassfurt). Die Rückzahlung der Barvorschüsse erfolgt im allgemeinen durch monatliche Lohnabzüge. Zur Sicherung des Zwecks der Bauunterstützungen und der Bedingungen ihrer Gewährung werden auf den Bauplatz und das Prämienhaus die von dem Erbauer übernommenen Verpflichtungen hypotheckarisch eingetragen.

In der Zeit von 1865, in welchem Jahre mit dem hier kurz angedeuteten System der Anfang gemacht wurde, bis Ende 1899 waren von dem königlich preussischen Bergfiskus rund 5 056 000 Mark zu Bauprämien und rund 7 300 000 Mark zu unverzinslichen Darlehen im Interesse der Ansiedelung der Arbeiter der Staatsbergwerke aufgewandt. Wie erfolgreich