

# Inhalt

---

9	<b>Vorwort</b>
11	<b>Einführung und Danksagung</b>
13	<b>I Eingrenzung des Themas, Forschungsstand</b>
13	<b>I.1 Grundlegende Definitionen</b>
13	I.1.1 Leben in Gemeinschaft – die Begrifflichkeiten
15	I.1.2 Etagenwohnhaus, Mehrfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus
15	<b>I.2 Einführung in das Thema</b>
16	<b>I.3 Literatur zum Mietshaus</b>
17	I.3.1 Allgemeine Werke zum Mietwohnungsbau
32	<b>I.4 Quellen zur Mietbevölkerung</b>
33	I.4.1 Problemstellung
33	I.4.2 Huldigungslisten
34	I.4.3 Feuerschaulisten
34	I.4.4 Kopfsteuerlisten
36	I.4.5 Listen zur Wehr-, Graben- und Quartierpflicht
36	I.4.6 Statistische Quellen um 1800
38	<b>I.5 Serielle Quellen zu Mietverhältnissen</b>
38	<b>I.6 Sachquellen</b>
41	<b>II Die Mieter</b>
41	<b>II.1 Die historischen Bezeichnungen</b>
41	<b>II.2 Die geschichtliche Situation</b>
41	II.2.1 Frühe Hinweise auf das Mietwohnen
42	II.2.2 Die Stadt als Zufluchtsort in Kriegszeiten
43	<b>II.3 Der quantitative Anteil der Mietbevölkerung</b>
43	II.3.1 Die zeitliche Entwicklung
43	II.3.2 Der Einfluss der Stadtgröße auf den Mieteranteil
52	II.3.3 Der Einfluss der territorialen Zugehörigkeit auf den Mieteranteil
52	II.3.4 Der Einfluss der Stadtfunktion auf den Mieteranteil
56	II.3.5 Zusammenfassung der verschiedenen Einflüsse auf den Mieteranteil
57	<b>II.4 Die ökonomische und soziale Stellung der Mieter</b>
57	II.4.1 Die Unterschicht

## Inhalt

60	II.4.2	Die Oberschicht
60	II.4.3	Der öffentliche Dienst
63	<b>II.5</b>	<b>Die charakteristischen Haushaltsformen der Mieter</b>
63	II.5.1	Die Struktur und Größe der Miethaushalte
65	II.5.2	Die Altenteiler in Miethaushalten
66	II.5.3	Weibliche Haushaltvorstände unter der Mieter
68	II.5.4	Die Untermieter
69	<b>II.6</b>	<b>Der Mieter und seine rechtliche Stellung</b>
70	<b>II.7</b>	<b>Die Abgaben der Mieter</b>
70	II.7.1	Das Verspruchgeld
71	II.7.2	Die Hausgenossensteuer
71	II.7.3	Das Aufnahmegeld
71	<b>II.8</b>	<b>Das Mietrecht und die Mietkosten</b>
71	II.8.1	Einführung in die Entwicklung des Mietrechts
72	II.8.2	Der Mietvertrag
74	II.8.3	Die Pflichten des Vermieters
75	II.8.4	Die Reichsstadt Nürnberg als Vermieter – zwischen Kommerz und Fürsorge
76	II.8.5	Die Miethöhe in Franken
90	II.8.6	Die Miethöhe außerhalb Frankens
91	II.8.7	Die Mietsteuer
91	II.8.8	Die Verweildauer
96	II.8.9	Verschiedene Eingriffe der Obrigkeit in den Mietmarkt
99	<b>III</b>	<b>Die Eigentümer</b>
99	<b>III.1</b>	<b>Die Eigentumsstrukturen</b>
100	III.1.1	Die Obrigkeit als Vermieter
100	III.1.2	Der Klerus und die kirchlichen Institutionen
103	III.1.3	Die weltlichen Stiftungen und staatlichen Institutionen
103	III.1.4	Der Adel
104	III.1.5	Das Patriziat und die städtische Oberschicht
107	III.1.6	Die Mittelschicht
112	III.1.7	Die Unterschicht
112	<b>III.2</b>	<b>Die Baufinanzierung</b>
115	<b>III.3</b>	<b>Die Mieteinnahmen</b>
115	III.3.1	Die Unterscheidung in Bestands- und Eigenzins
116	III.3.2	Der (Miet-)Zins
117	III.3.3	Die Mietrendite
121	<b>IV</b>	<b>Nürnberg – eine frühvollendete Mietmetropole</b>
121	<b>IV.1</b>	<b>Einführung zur Genese Nürnbergs</b>
122	IV.1.1	Die Wohn- und Mietsituation in Nürnberg im 15. Jahrhundert
125	IV.1.2	Der Anteil der Miethaushalte 1561

- 127 IV.1.3 Die Verbreitung des Etagenwohnhauses im frühen 17. Jahrhundert
- 128 IV.1.4 Die Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg
- 129 IV.1.5 Die Situation am Ende des 18. Jahrhunderts
- 129 **IV.2 Der frühe Mietwohnungsbau in den schriftlichen Quellen**
- 132 **IV.3 Das Doppelhaus**
- 135 **IV.4 Das Reihenhaus**
- 143 **IV.5 Gänge und Buden – auch in Franken**
- 146 **IV.6 Die frühe Entwicklung der Etagenwohnhäuser**
- 146 IV.6.1 Mittelalterliche Zeugnisse
- 150 IV.6.2 Die Etablierung des Etagenwohnungsbaus
- 151 IV.6.3 Flexibilität in der Nutzung der Etagenwohnhäuser
- 152 IV.6.4 Sukzessiver Ausbau von Etagenwohnungen – Hintere Ledergasse 25
- 154 **IV.7 Das Nürnberger Etagenwohnhauses vor 1800 – eine Typologie**
- 154 IV.7.1 Das zweiraumbreite Haus – der Standard
- 160 IV.7.2 Das einraumbreite Haus
- 164 IV.7.3 Das breite Haus
- 169 IV.7.4 Das Etagenwohnhaus mit unterschiedlichen Geschossgrundrissen
- 170 IV.7.5 Das Etagenwohnhaus mit separaten Außenzugängen zu den Wohnungen
- 171 **IV.8 Die Mieträume im Seitenflügel und Rückgebäude**
- 175 **IV.9 Der Mietwohnungsbau vor den Mauern**
- 176 IV.9.1 Das eingeschossige Haus
- 178 IV.9.2 Das mehrgeschossige Haus
- 186 **IV.10 Resümee zu Nürnberg**
- 189 **V Schwabach – barocke Vielfalt im mittelalterlichen Stadtgrundriss: stapeln, spiegeln, drehen**
- 189 **V.1 Einführung zur Genese Schwabachs**
- 191 V.1.1 Bevölkerungsentwicklung
- 193 **V.2 Die Haustypen in Schwabach**
- 194 V.2.1 Tiefe Häuser – Grundrissspiegelung an der Längsachse
- 201 V.2.2 Tiefe Häuser – Grundrissspiegelung an der Querachse
- 202 V.2.3 Grundrissspiegelung entlang der Hausdiagonalen – Drehung um 180 Grad
- 204 V.2.4 Breitgelagerte Häuser – der barocke Standardgrundriss
- 207 V.2.5 Mehr als zwei Wohnungen pro Geschoss
- 210 **V.3 Resümee zu Schwabach**
- 211 **VI Erlangen – barocke Variationen über ein Thema**
- 211 **VI.1 Einführung zur Genese Erlangens**
- 212 VI.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung – Mieterzahlen

## Inhalt

- 214** VI.1.2 Die Bewohnerstruktur und Wohnsituation 1696  
**215** VI.1.3 Die Bewohnerstruktur und Wohnsituation 1712 und 1735  
**216** VI.1.4 Die Belegungsdichte 1696 bis 1818  
**217** VI.1.5 Eine Stadt – viele Gruppen
- 218** **VI.2 Ein vorbarockes Etagenwohnhaus**
- 219** **VI.3 Das Grundthema – spiegeln und stapeln**  
**219** VI.3.1 Der Standard – das Vierparteienhaus  
**221** VI.3.2 Die Variationen des Standardhauses  
**224** VI.3.3 Das Eckhaus
- 226** **VI.4 Das „Halbe Haus“**  
**226** VI.4.1 Grundrisse mit durchlaufendem Flur  
**227** VI.4.2 Grundrisse mit verkleinertem Flur
- 228** **VI.5 Das Doppelhaus**
- 229** **VI.6 Das Dreiviertelhaus**
- 232** **VI.7 Die Wohnungen im Hinterhaus**
- 232** **VI.8 Die Wohnungen im Seitenflügel**
- 234** **VI.9 Das Kleinhaus**  
**235** VI.9.1 Das Vierparteienhaus „en miniature“  
**237** VI.9.2 Das halbe Kleinhaus
- 238** **VI.10 Resümee zu Erlangen**
- 239** **VII Altdorf – Ackerbürger, Professoren, Studenten und andere Mieter**  
**239** **VII.1 Einführung in die Genese Altdorfs**  
**239** VII.1.1 Die Bevölkerungsstruktur Altdorfs in der Neuzeit
- 242** **VII.2 Das Kollegienhaus als Mietstandort**  
**246** VII.2.1 Die Professorenwohnungen  
**248** VII.2.2 Die Unterkünfte für Studenten
- 251** **VII.3 Das Ackerbürgerhaus mit Mietwohnungen**
- 256** **VII.4 Resümee zu Altdorf**
- 257** **VIII Über die Qualität der Mietwohnungen**  
**257** **VIII.1 Eine Einordnung der Klagen**
- 258** **VIII.2 Die drei unterschiedlichen Standardräume**  
**258** VIII.2.1 Die Stube  
**259** VIII.2.2 Die Küche  
**260** VIII.2.3 Die Kammer

<b>263</b>	<b>VIII.3 Weitere Räume für den Wohnkomfort</b>
<b>263</b>	VIII.3.1 Der Abtritt
<b>264</b>	VIII.3.2 Die Badstube
<b>264</b>	<b>VIII.4 Zur Wohnungsgröße – Zusammenfassung</b>
<b>266</b>	<b>VIII.5 Die Lagerräume</b>
<b>266</b>	VIII.5.1 Der Keller
<b>266</b>	VIII.5.2 Der Dachboden
<b>267</b>	VIII.5.3 Über Schuppen und Holzlegen
<b>268</b>	VIII.5.4 Die Lagerkammer
<b>269</b>	<b>IX Die Miettopografie – zur Lage der Mietwohnungen innerhalb der Stadt</b>
<b>277</b>	<b>X Allgemeines zum Mietshaus in Deutschland</b>
<b>277</b>	<b>X.1 Die Hierarchie innerhalb des Mietshauses</b>
<b>281</b>	<b>X.2 Die Verdichtung des Wohnens</b>
<b>282</b>	X.2.1 Die Verdichtung in den Hauptgeschossen
<b>283</b>	X.2.2 Die Aufstockung
<b>286</b>	X.2.3 Der Ausbau des Dachgeschosses
<b>286</b>	X.2.4 Die Kellerwohnung
<b>286</b>	X.2.5 Die Hofbebauungen
<b>288</b>	<b>X.3 Die Typen des Mietwohnungsbau – deutsche Vergleichsbeispiele</b>
<b>288</b>	X.3.1 Das eingeschossige Reihenhaus – Buden, Gademe
<b>289</b>	X.3.2 Das zweigeschossige Reihenhaus
<b>293</b>	X.3.3 Das Reihenhaus mit Etagenwohnungen
<b>297</b>	X.3.4 Das Etagenwohnhaus mit innenliegender gemeinsamer Erschließung
<b>304</b>	X.3.5 Das Etagenwohnhaus mit Einzeltreppen zu jeder Obergeschosswohnung
<b>307</b>	X.3.6 Das Etagenwohnhaus mit Galerieerschließung
<b>309</b>	X.3.7 Das Etagenwohnhaus mit Gemeinschaftsküchen
<b>312</b>	<b>X.4 Das barocke Standard(miets)haus</b>
<b>313</b>	X.4.1 Der Ursprung
<b>313</b>	X.4.2 Die Nachfolge in Süd-, Mittel- und Norddeutschland
<b>314</b>	X.4.3 Die eingeschossige Variante mit nur zwei Wohnungen
<b>314</b>	X.4.4 Die Verbreitung im 19. Jahrhundert
<b>315</b>	<b>X.5 Das vorstädtische Mietshaus – deutsche Vergleichsbeispiele</b>
<b>317</b>	<b>X.6 Das Mietshaus als repräsentativer Solitärbau – Neuerungen im 18. Jahrhundert</b>
<b>321</b>	<b>XI Zusammenfassung der Forschungsergebnisse</b>
<b>321</b>	<b>XI.1 Die bevölkerungsgeschichtlichen Ergebnisse</b>
<b>321</b>	XI.1.1 Die Familien- und Haushaltsgröße
<b>321</b>	XI.1.2 Der Anteil der Mietbevölkerung

## Inhalt

- 322 XI.2 Die sozialgeschichtlichen Ergebnisse**  
322 XI.2.1 Die Fiktion vom „Ganzen Haus“  
322 XI.2.2 Das Etagenmietshaus als Ausdruck der Privatisierung des Wohnens  
322 XI.2.3 Die Wohnverhältnisse der Mieter  
323 XI.2.4 Wohnen ohne Wohnung – gemeinschaftliche Wohnformen
- 323 XI.3 Die Auswirkungen des Mietwohnens auf den Städtebau**  
323 XI.3.1 Der Einfluss der Mieter auf die Sozialtopografie der Städte  
323 XI.3.2 Die Veränderung der Stadtstruktur durch den Mietwohnungsbau  
324 XI.3.3 Der Mietwohnungsbau als Grundelement des neuzeitlichen Städtebaus
- 324 XI.4 Die Ergebnisse zur Architektur des Mietwohnens**  
324 XI.4.1 Vom gemeinschaftlichen Wohnen zur Kleinwohnung  
324 XI.4.2 Die zeitliche und regionale Verbreitung des Etagenwohnhauses  
325 XI.4.3 Die Differenzierung der Räume, die Reduktion des Flures  
326 XI.4.4 Die Parallelen zwischen Etagenwohnhaus und Schlossbau  
326 XI.4.5 Das Standardmietshaus des 17. bis 19. Jahrhunderts  
326 XI.4.6 Die Flexibilität der Nutzung  
326 XI.4.7 Vom „Haus im Haus“ zum modernen Etagenwohnhaus – separate Außenerschließung der Wohnungen im Mehrfamilienhaus  
327 XI.4.8 Der Mietwohnungsbau als anspruchsvolle Entwurfsaufgabe  
327 XI.4.9 Die weitere Entwicklung des Mietwohnungsbaus im 19. Jahrhundert
- 329 XI.5 Die regionalen Unterschiede**  
329 XI.5.1 „Eigener Herd ist Goldes wert“ – vom gemeinsamen Herd zur eigenen Wohnung  
330 XI.5.2 Das Kleinhaus oder das Mehrfamilienhaus  
331 XI.5.3 Die Unterschiede im Grundrissgefüge  
331 XI.5.4 Ausblick
- 333 Anhang**
- 349 Ortsregister**
- 351 Literatur**
- 365 Abkürzungen**