

Inhalt

9		Vorwort
11		Einführung und Danksagung
13	I	Eingrenzung des Themas, Forschungsstand
13	I.1	Grundlegende Definitionen
13	I.1.1	Leben in Gemeinschaft – die Begrifflichkeiten
15	I.1.2	Etagenwohnhaus, Mehrfamilienhaus, Reihenhaushaus, Doppelhaus
15	I.2	Einführung in das Thema
16	I.3	Literatur zum Mietshaus
17	I.3.1	Allgemeine Werke zum Mietwohnungsbau
32	I.4	Quellen zur Mietbevölkerung
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	I.5	Serielle Quellen zu Mietverhältnissen
38	I.6	Sachquellen
41	II	Die Mieter
41	II.1	Die historischen Bezeichnungen
41	II.2	Die geschichtliche Situation
41	II.2.1	Frühe Hinweise auf das Mietwohnen
42	II.2.2	Die Stadt als Zufluchtsort in Kriegszeiten
43	II.3	Der quantitative Anteil der Mietbevölkerung
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	II.4	Die ökonomische und soziale Stellung der Mieter
57	II.4.1	Die Unterschicht

60	II.4.2	Die Oberschicht
60	II.4.3	Der öffentliche Dienst
63	II.5	Die charakteristischen Haushaltsformen der Mieter
63	II.5.1	Die Struktur und Größe der Miethaushalte
65	II.5.2	Die Altenteiler in Miethaushalten
66	II.5.3	Weibliche Haushaltsvorstände unter der Mietern
68	II.5.4	Die Untermieter
69	II.6	Der Mieter und seine rechtliche Stellung
70	II.7	Die Abgaben der Mieter
70	II.7.1	Das Verspruchgeld
71	II.7.2	Die Hausgenossensteuer
71	II.7.3	Das Aufnahmegeld
71	II.8	Das Mietrecht und die Mietkosten
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	III	Die Eigentümer
99	III.1	Die Eigentumsstrukturen
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	III.2	Die Baufinanzierung
115	III.3	Die Mieteinnahmen
115	III.3.1	Die Unterscheidung in Bestands- und Eigenzins
116	III.3.2	Der (Miet-)Zins
117	III.3.3	Die Mietrendite
121	IV	Nürnberg – eine frühvollendete Mietmetropole
121	IV.1	Einführung zur Genese Nürnbergs
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 Reihenhhaus
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 – Grundrisssspiegelung an der Längsachse
201	V.2.2	Tiefe Häuser – Grundrisssspiegelung an der Querachse
202	V.2.3	Grundrisssspiegelung 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

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

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