

Wohnbedingungen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts 1861–1910

von Elisabeth Gransche und Franz Rothenbacher

I. Obwohl die Forschung zur Sozialgeschichte des Wohnens im 19. und 20. Jahrhundert in den letzten Jahren große Fortschritte aufweisen kann, ist die langfristige Entwicklung der Wohnverhältnisse im 19. Jahrhundert noch nicht hinreichend geklärt und in den wichtigsten Dimensionen aufgearbeitet.¹ Die wichtigste Differenzierungslinie verläuft zwischen städtischen und ländlichen Wohnverhältnissen. Aus Gründen der Datenlage ist die Forschung über urbanes Wohnen weiter vorangeschritten als diejenige über ländliche Wohnbedingungen.² Innerhalb des Bereichs der urbanen Wohnverhältnisse klaffen trotzdem erhebliche Lücken. Während die Entwicklung der Wohnungsversorgung in ihren wesentlichen Trends einigermaßen geklärt zu sein scheint,³ weiß man wenig über die Wohnungsausstattung,⁴

- 1 Vgl. dazu insbesondere: L. Niethammer u. F. Brüggemeier, Wie wohnten die Arbeiter im Kaiserreich?, in: AfS 16, 1976, S. 61–134; L. Niethammer (Hg.), Wohnen im Wandel, Wuppertal 1979; H. J. Teuteberg (Hg.), Homo Habitans. Zur Sozialgeschichte des ländlichen u. städtischen Wohnens in der Neuzeit, Münster 1985; C. Wischermann, Wohnen in Hamburg vor dem Ersten Weltkrieg, Münster 1983; H. J. Teuteberg u. C. Wischermann, Wohnalltag in Deutschland 1850–1914, Münster 1985, bes. S. 123 ff. Zu beachten ist auch: J. Wietog, Der Wohnstandard der Unterschichten in Berlin. Eine Betrachtung anhand des Mietsteuerkatasters u. der Wohnungsaufnahmen 1861–1871, in: W. Conze u. U. Engelhardt (Hg.), Arbeiterexistenz im 19. Jh. Lebensstandard und Lebensgestaltung deutscher Arbeiter u. Handwerker, Stuttgart 1981, S. 114–37; C. Wischermann, Wohnungsnot u. Städtewachstum. Standards u. soziale Indikatoren städtischer Wohnungsversorgung im späten 19. Jh., in: W. Conze u. U. Engelhardt (Hg.), Arbeiter im Industrialisierungsprozeß. Herkunft, Lage u. Verhalten, Stuttgart 1979, S. 201–26; J. Brockstedt, Familiengröße u. Wohnsituation von Handwerkern u. Arbeitern in Kiel 1800–1867, in: Conze u. Engelhardt (Hg.), Arbeiterexistenz, S. 138–62.
- 2 Die quantitative Forschung beruht – abgesehen von der Auswertung archivierten Urmaterials – hauptsächlich auf den Daten der amtlichen Statistik. Die deutsche Wohnungszählung, als deren Geburtsjahr man das Jahr 1861 mit der ersten Berliner Wohnungszählung bezeichnen kann, wurde bis zum Ersten Weltkrieg als kommunale Aufgabe betrachtet. Erst die Reichswohnungszählung von 1918 bezeichnet einen prinzipiellen Wendepunkt. Zur Entwicklung der deutschen Wohnungsstatistik vgl. insbes. B. Franke, Grundstücks- u. Wohnungsstatistik, in: F. Zahn (Hg.), Die Statistik in Deutschland nach ihrem heutigen Stand, Bd. 2, München 1911, S. 884–912; H. Hövet, Die Entwicklung der kommunalen Wohnungsstatistik u. ihre Ergebnisse, in: Zeitschrift des Königlich Preussischen Statistischen Bureaus 24, 1884, S. 265–96; K. Seutemann, Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand u. ihre Bedeutung für die Wohnungsreform, Göttingen 1902; L. Achner, Wohnungsstatistik, in: F. Burgdörfer (Hg.), Die Statistik in Deutschland nach ihrem heutigen Stand, Bd. 2, Berlin 1940, S. 1024–1215.
- 3 Vgl. hierzu Wischermann, Wohnungsnot; S. Brander, Wohnungspolitik als Sozialpolitik, Berlin 1984, S. 126.
- 4 Zu Untersuchungen von „Wohninventaren“ als Verzeichnissen des Wohnmobiliars, ein

den Verlauf der Wohnkosten⁵ und die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse.⁶ Bei den ländlichen Wohnverhältnissen konnten die Grundlinien der Entwicklung skizziert, aber mangels hinreichender Daten nicht genügend abgesichert werden.⁷ Absicht dieses Aufsatzes ist es, auf statistischer Grundlage die zentralen Trends der Entwicklung der Wohnverhältnisse in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts herauszuarbeiten und die aufgewiesenen Lücken wenigstens skizzenhaft zu schließen. Aufgrund der Daten ist es notwendig, die quantitativ exakten Aussagen auf den Zeitraum von 1861 bis 1910 einzugrenzen.

II. *Datenbasis* des vorliegenden Aufsatzes bildet überwiegend die kommunale Wohnungsstatistik, die 1861 mit der ersten Berliner Wohnungszählung einsetzt. Mit der raschen Gründung von städtestatistischen Ämtern erfolgen in den größeren Städten wohnungsstatistische Erhebungen. Durch den relativ frühen Aufbau der Wohnungsstatistik sind wir heute in der Lage, für mehrere Städte lange Zeitreihen zu erstellen und somit Trends und Niveauunterschiede zu untersuchen.

Quellen der *Wohnungsstatistik* stellen in erster Linie die amtlichen Quellenwerke der statistischen Ämter der Städte dar. Daneben kommen die tabellarischen Zusammenstellungen im „Statistischen Jahrbuch Deutscher Städte“ in Betracht, die weitgehend kommentar- und interpretationslos die Wohnungszählungen von 1885 bis 1925 aufbereitet dokumentieren.⁸ Eine

Begriff, der sich nicht mit dem der „Wohnungsausstattung“ als fest mit der Wohnung verbundene Einrichtungsgegenständen deckt, vgl. K. Roth, Ländliches Wohninventar im Münsterland um 1800, in: AfS 19, 1979, S. 389–423; R.-E. Mohrmann, Ländliches Wohnverhalten im südlichen Niedersachsen von der Mitte des 19. Jh. bis um 1930, in: ebd., S. 425–57; H. Schomerus, Die Arbeiter der Maschinenfabrik Esslingen, Stuttgart 1977, S. 283 ff.; dies., Die Wohnung als unmittelbare Umwelt, in: Niethammer (Hg.), Wohnen im Wandel, S. 211–32; P. Borscheid, Textilarbeiterschaft in der Industrialisierung, Stuttgart 1978.

- 5 Vgl. hierzu Wischermann, Wohnungsnot, S. 213 ff.; Wischermann vergleicht Indexreihen des Einkommensverlaufs und der Mietpreisentwicklung und konstatiert größere Zuwachsraten beim Einkommen. Eine exakte Berechnung des Verlaufs der Mietbelastung in Form der Mietquote stellt hohe Anforderungen an das Datenmaterial, welche nur selten gegeben sind; vgl. unten Abschnitt VI.
- 6 Zu Fallstudien über die Entwicklung des Hauseigentums vgl. L. Voigtländer, Der Industriearbeiter als Hauseigentümer (1865–1910). Eine Untersuchung am Beispiel Duisburgs, Sankt Augustin 1982. Ursachen der exzeptionell hohen Eigentümerquote Bremens wurden aufgezeigt von K. Schwarz, Wirtschaftliche Grundlagen der Sonderstellung Bremens im deutschen Wohnungsbau des 19. Jh. Das Beispiel der östlichen Vorstadt, in: Bremisches Jahrbuch 54, 1976, S. 21–68.
- 7 Allgemein akzeptiert wird die These von R. Sandgruber, daß ländliche Wohnverhältnisse weithin schlechter als urbane waren, urbane Migration somit für die Migranten eine Verbesserung dargestellt hätte. Vgl. R. Sandgruber, Gesindestuben, Kleinhäuser u. Arbeiterkasernen, in: Niethammer (Hg.), Wohnen im Wandel, S. 107–31; vgl. außerdem unten Abschnitt VIII.
- 8 Die betreffenden Publikationen sind E. Hasse, Wohnungen u. Haushaltungen, in: Statistisches Jahrbuch Deutscher Städte 1, 1890, S. 70–82; ders., Wohnungen, in: ebd. 2, 1892,

zusammenfassende Darstellung der Wohnungszählungen deutscher Städte von 1861 bis zur Zählung von 1880 gab Neefe in „Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Städte“. ⁹ Lindemann knüpft in seiner „Wohnungsstatistik“ an Neefe an, wenn er die Zählungen der Jahre 1890 und 1895 bearbeitet. ¹⁰ Vergleichende Zusammenstellungen für die Jahre 1900, 1905, 1910, 1925 und für die Reichswohnungszählungen von 1918 und 1927 wurden nicht durchgeführt. Analysen historischer Wohnungszählungen können bei den Zusammenstellungen von Neefe und Lindemann ansetzen. Mit Hilfe der „Statistischen Jahrbücher Deutscher Städte“ können die Daten für die Jahre 1900, 1905, 1910 und teilweise auch für 1925 ergänzt werden. Die amtlichen Quellenwerke werden hier nur ausnahmsweise benutzt, doch soweit es der Fall ist, wird dies im folgenden gekennzeichnet. ¹¹

In die Untersuchung der Entwicklung der Wohnungsverhältnisse wurden aus der Vielzahl deutscher Städte, die bis zur Jahrhundertwende über eine Wohnungsstatistik verfügten, ¹² sieben Städte einbezogen, nämlich Berlin, Breslau, Dresden, Frankfurt a. M., Hamburg, Leipzig und München. Für diese Auswahl waren verschiedene Gründe maßgeblich. Erstens sollten regionale Unterschiede zwischen den Landesteilen abgedeckt werden. Denn es wurde häufig darauf hingewiesen, daß Wohnweisen regional erheblich differierten, so z. B. zwischen Ostdeutschland mit schlechten Wohnbedin-

S. 50–56; ders., Wohnungen u. Haushaltungen nach den Ergebnissen der Zählung von 1890, in: ebd. 3. 1893, S. 32–54; ders., Wohnungen u. Haushaltungen nach den Ergebnissen der Zählung von 1895, in: ebd. 7. 1898, S. 53–73; ders., Wohnungen u. Haushaltungen nach den Ergebnissen der Zählung von 1900, in: ebd. 11. 1903, S. 69–101; Stat. Amt der Stadt Leipzig, Wohnungen u. Haushaltungen nach den Ergebnissen der Zählung von 1905, in: ebd. 16. 1909, S. 433–71; R. Kuczynski, Wohnungen nach den Zählungen von 1910, in: ebd. 21. 1916, S. 851–86.

9 M. Neefe, Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Großstädte, in: Verein für Socialpolitik (Hg.), Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten u. Vorschläge zu deren Abhilfe. Gutachten u. Berichte, Bd. 1, Leipzig 1886, S. 161–99.

10 H. Lindemann, Wohnungsstatistik, in: Verein für Socialpolitik (Hg.), Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland u. im Ausland, Bd. 1, 1. Abt., Leipzig 1901, S. 261–384.

11 Ein häufig aufgeworfener Topos ist die mangelnde Vergleichbarkeit der städtischen Wohnungszählungen untereinander (vgl. beispielhaft Brander, S. 78). Wie wir unten in Abschnitt III bei der Diskussion der Zählbegriffe zeigen können, waren die den Wohnungszählungen zugrunde liegenden Zählbegriffsdefinitionen nicht so uneinheitlich, daß Vergleiche unmöglich wären. Auch sind wir der Auffassung, daß die Daten des Statistischen Jahrbuchs Deutscher Städte genau genug sind, um nicht in allen Fällen auf die amtlichen Quellenwerke rekurren zu müssen.

12 Einen Überblick über die sukzessive Ausdehnung der kommunalen Wohnungsstatistik gibt Seutemann. Ein Verzeichnis der 49 statistischen Ämter deutscher Städte auf dem Stand von 1916 enthält das Statistische Jahrbuch Deutscher Städte 21. 1916, S. XVI. Weitere Angaben in: Die deutsche Städtestatistik am Beginn des Jahres 1903 dargestellt nach den Veröffentlichungen der Statistischen Ämter deutscher Städte, Tübingen 1903. Vgl. außerdem W. Morgenroth, Art. „Statistik. III. Die städtischen Statistischen Aemter“, in: Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Bd. 7, Jena 1927⁴, S. 942 ff.

gungen und Westdeutschland mit besseren Verhältnissen. ¹³ Ein zweiter Grund für die Auswahl dieser sieben Städte ist eher pragmatischer Natur. Da unser zentrales Erkenntnisinteresse darin besteht, lange Trends herauszuarbeiten, müssen Städte ausgewählt werden, für welche sich möglichst lange Zeitreihen erstellen lassen.

Städtische Wohnverhältnisse sind weitgehend von den spezifischen sozio-ökonomischen Bedingungen einer Stadt abhängig. ¹⁴ Deshalb ist es von Bedeutung, welche Stadttypen in die Untersuchung einbezogen werden. Die von uns ausgewählten Städte stellen keineswegs eine repräsentative Auswahl dar. Das Sample hat folgende Charakteristik: Ostdeutschland ist mit nur einer Stadt unterrepräsentiert; West- und Süddeutschland dagegen überrepräsentiert. Es fehlen Städte in industriellen Ballungsgebieten wie Oberschlesien und dem Ruhrgebiet. Mit Frankfurt a. M., Hamburg und Leipzig sind Handelsstädte stark vertreten, mit Dresden und München Residenz- und Hauptstädte deutscher Bundesstaaten. Da die Wohnverhältnisse in westdeutschen Städten generell besser als in ostdeutschen waren, dürfte die Auswahl eher einen positiven Bias haben. Das Fehlen von Industrieagglomerationen aus dem Ruhrgebiet und dem sächsischen Industriezentrum dürfte nicht von so einschneidender Bedeutung sein, denn wie Niethammer und Brüggemeier ¹⁵ gezeigt haben, waren die Wohnverhältnisse im Ruhrgebiet und im sächsischen Industriegebiet schlechter als im urbanen Durchschnitt, aber erheblich besser als in Oberschlesien. Hinzu kommt, daß sich für Ruhrgebietsstädte und für das ober-schlesische Revier keine langen Reihen aufstellen lassen. Nur Chemnitz hatte seit 1873 ein Statistisches Amt. ¹⁶

Generell bleibt das Problem, daß quantitative Aussagen über die Wohnverhältnisse der ersten Jahrhunderthälfte mangels geeigneter Daten auf schwachen Füßen stehen. Wie oben ausgeführt, setzt die amtliche kommunale Wohnungsstatistik erst 1861 ein. Untersuchungen über den Zeitraum der ersten Jahrhunderthälfte müssen auf andersartiges publiziertes Material zurückgreifen oder eine „historische Sekundärstatistik“ (Georg von Mayr, „Statistik und Gesellschaftslehre“) aus Archivmaterial aufbauen.

13 Siehe hierzu Lindemann, S. 338, der ein Gefälle der Wohnbedingungen zwischen West- u. Ostdeutschland feststellt. Bessere Wohnverhältnisse hätten die Städte Frankfurt a. M., Leipzig, München, Hamburg und Charlottenburg gehabt, schlechtere dagegen Berlin, Breslau, Dresden, Lübeck und Magdeburg.

14 H.-D. Laux, Demographische Folgen des Verstädterungsprozesses, in: H. J. Teuteberg (Hg.), Urbanisierung im 19. u. 20. Jh., Köln 1983, S. 65–93, bes. S. 71.

15 Niethammer u. Brüggemeier, Wie wohnten die Arbeiter im Kaiserreich?, S. 100 ff.; vgl. auch Niethammer u. Brüggemeier, Schlafgänger, Schnapskasinos u. schwerindustrielle Kolonie. Aspekte der Arbeiterwohnungsfrage im Ruhrgebiet vor dem Ersten Weltkrieg, in: J. Reulecke u. W. Weber (Hg.), Fabrik, Familie, Feierabend, Wuppertal 1978, S. 135–76.

16 Im Ruhrgebiet wurden städtestatistische Ämter erst um die Jahrhundertwende errichtet: so Barmen 1904, Krefeld 1910, Dortmund 1895, Duisburg 1908, Düsseldorf 1900, Elberfeld 1900, Essen 1900, Mülheim (Ruhr) 1912. Vgl. Anm. 12 oben.

Eine Auswertung der Kieler Volkszählungen der ersten Jahrhunderthälfte erbrachte folgende Trends: Einen Trend zur Verdichtung, ablesbar an der „Behausungsziffer“; eine Tendenz zu kleineren Familien und Haushalten; ein relativer Rückgang der Hausbesitzer und eine zunehmende Untervermietung. Der Autor kommt zu dem Ergebnis, daß trotz abnehmender Familiengröße sich die Wohnverhältnisse insgesamt von 1800 bis 1867 verschlechtert hätten.¹⁷ Jutta Wietogs Studie über den Wohnstandard der Unterschichten in Berlin 1848–1871 kommt zu dem Resultat, daß von entscheidenden Verschlechterungen des Lebensstandards nicht gesprochen werden könne, daß aber vehemente Oszillationen um ein etwa gleiches Niveau aufgetreten wären.¹⁸

Die subjektive Seite des Wohnungsproblems, die *Wohnungsbedürfnisse*, die Ansprüche an Wohnungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht sind nur schwer rekonstruierbar, da Survey-Forschung oder Oral History diesen Zeitraum nicht mehr erreichen.¹⁹ Ein möglicher Weg wäre die Auswertung von (auto-)biographischem Material.²⁰ Heilwig Schomerus wertete Inventuren und Teilungen aus und fand, daß Arbeiter sehr wohl – gemäß ihren sozialen Vergleichsmöglichkeiten – höhere Ansprüche an Wohnungen stellten, als sie tatsächlich verwirklichen konnten.²¹ Erschwerend für die Rekonstruktion der Wohnbedürfnisse wirkt sich die Dürftigkeit der zeitgenössischen Literatur über dieses Thema aus.²²

Der vorliegende Beitrag befaßt sich nicht mit dem Wandel der subjektiven Wohnbedürfnisse, sondern beschränkt sich auf die objektiven Wohnbedingungen. Das statistische Material ergibt keine Hinweise auf Wohnbedürfnisse.

III. Ein geeigneter Indikator für die Messung des Versorgungsniveaus einer Bevölkerung stellt die Relation der „*Haushalte pro Wohnung*“ dar. Dieser Indikator ist allerdings nur aussagekräftig, wenn eine getrennte Erfassung von „Haushalt“ und „Wohnung“ erfolgt. Eine solche getrennte Erhebung kann nur erfolgen, wenn bei der Wohnungszählung der bautechnische Wohnungsbegriff angewendet wird. Der haushaltsbezogene und der mietrechtliche Wohnungsbegriff erlauben keine exakte Abgrenzung von

17 J. Brockstedt, Familiengröße u. Wohnsituation von Handwerkern u. Arbeitern in Kiel 1800–1867, in: Conze u. Engelhardt (Hg.), *Arbeiterexistenz*, S. 138–62.

18 Wietog.

19 Zur Problematik der Wohnbedürfnisse vgl. H. J. Teuteberg, *Betrachtungen zu einer Geschichte des Wohnens*, in: ders. (Hg.), *Homo habitans*, S. 7 u. passim.

20 Vgl. hierzu H. Stemler, *Die Wohnverhältnisse im 19. Jh. – dargestellt anhand von Autobiographien*, Sonderforschungsbereich 3, Frankfurt/Mannheim 1986, Arbeitspapier Nr. 175.

21 H. Schomerus, *Die Wohnung als unmittelbare Umwelt. Unternehmer, Handwerker u. Arbeiterschaft einer württembergischen Industriestadt 1850 bis 1890*, in: Niethammer (Hg.), *Wohnen im Wandel*, S. 211–32.

22 Brander, S. 77.

„Haushalt“ und „Wohnung“.²³ Die städtische Wohnungsstatistik besitzt bis zur Wohnungszählung von 1910 den Nachteil, daß sie überwiegend an dem „Grundsatz der Identifikation von Wohnung und Haushalt“ festhielt.²⁴

Als Wohnungen wurden „diejenigen Räumlichkeiten angesehen, die von einer Haushaltung oder einer Einzelperson mit eigener Hauswirtschaft benutzt“ wurden.²⁵ Man erhält deshalb z.B. für Berlin von 1861 bis 1910 durchgehend einen Indikatorwert von 1,0 Haushalten pro Wohnung. Andere Städte dagegen unterschieden erhebungstechnisch zwischen „Haushalt“ und „Wohnung“ und erfaßten somit auch Wohnungen mit mehreren Haushalten.

Die Ergebnisse dieser Erhebungen in fünf Städten zeigen, daß der Anteil der Wohnungen mit zwei und mehr Haushalten insgesamt gering war, daß sich aber zwischen den Städten Niveauunterschiede feststellen lassen (Tabelle 1). Die Tatsache, daß keine Trends erkennbar sind, verweist auf starke Konjunkturschwankungen. So deutet der relative Anstieg der mehrfach belegten Wohnungen in Leipzig von 1880–85 auf einen zunehmenden konjunkturell bedingten Wohnungsmangel hin. Diese Interpretation wird durch den niedrigen Stand und die rückläufige Entwicklung der leerstehenden Wohnungen bestätigt (vgl. unten Tabelle 2).

Die geringe Quote der mehrfach belegten Wohnungen ist u. a. auf die für das 19. Jahrhundert typische Form der Haushaltsstruktur zurückzuführen. Wohnungsmangel besonders an Kleinwohnungen und die Einkommenschwäche breiter Bevölkerungsschichten verhinderten häufig die Entstehung von Einpersonenhaushalten. Typisch war dagegen, daß diejenigen Personen, die für Einpersonenhaushalte „prädestiniert“ gewesen wären –

Tab. 1: Entwicklung mehrfachbelegter Wohnungen

Stadt;	Wohnungen mit 2 u. mehr Haushalten (%)						
	1880	1882	1885	1890	1895	1900	1905
Breslau		0.6	0.4	8.9			
Dresden		0.3		2.2			
Hamburg			4.1		4.3	4.5	3.1
Leipzig ^a	2.9	3.7	4.8	1.7 ^a	1.6	2.5	1.8
München			3.2	1.1	2.4	1.6	

Quellen: Berechnet nach Stat. Jahrbuch Deutscher Städte, versch. Jge. (vgl. Anm. 8 im Text).
a) ab 1890 Gesamt-Leipzig, vorher Leipzig-Altstadt.

23 Vgl. W. Glatzer, *Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat*, Frankfurt 1980, S. 75.

24 Franke, S. 887.

25 Ebd., S. 888.

Tab. 2: Entwicklung der leerstehenden Wohnungen

Stadt	Jahr	1878	1880	1881	1882	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	
Berlin													2,6	3,9	4,9	6,0	6,1	6,2	5,8	5,2	4,6
Breslau													8,0				5,7				
Dresden	5,8	6,9	7,1	6,9	3,5	2,7	2,5	2,4	2,8	3,4	4,7	5,9	8,4	9,0	9,0	8,0	8,0	6,4	4,5	3,5	2,7
Hamburg	1,4	3,3	2,4	3,2	1,9	1,4	1,2	1,7	2,6	4,2	6,7	6,2	6,3	5,4	4,5	4,5	3,3	1,5	0,8	1,0	
Leipzig																					
München											5,7										

Stadt	Jahr	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	
Berlin		2,4	1,4	1,0	1,2	1,5	1,7	2,1	2,4	2,7	3,8	4,8	5,0	5,0	4,7	4,4				6,6
Breslau		1,9					5,7	6,2	5,8	5,2	4,6	3,8	3,5	2,7	2,4	1,6	2,7	3,1	3,1	
Dresden	3,1	4,3	5,5	6,1	6,9	7,3	6,8	5,8	3,8	2,6	1,9	1,1	0,9	0,9	1,0	1,9	1,9	2,7	2,5	
Hamburg	3,0	2,5	2,2	2,7	3,5	4,4	4,8	5,3	4,7	4,6	4,8	7,0	7,0	6,9	5,6	5,6	6,8			
Leipzig	1,2	1,7	2,0	2,9	4,0	4,2	4,0	2,6	1,6	1,3	1,2	1,2	1,5	1,7	1,5	1,1	2,1	4,2	4,4	
München		5,0						4,2		2,4	0,6	0,6	0,5							

Quellen: Verwaltungsbericht des Rathes der Stadt Leipzig für das Jahr 1900, Leipzig 1902, S. 161; U. Blumenroth, Deutsche Wohnungspolitik seit der Reichsgründung, Münster 1975, S. 83; Kurt Hunscha, Dynamik des Baumarckts, Berlin 1930, S. 60; Berthold, Wohnungsverhältnisse, S. 482.

einerseits ledige Arbeiter, Handwerker, Studenten; andererseits verwitwete Personen – sich anderen Haushalten als Untermieter oder Schlafgänger anschlossen. Außerdem wohnte die Mehrzahl des Dienstpersonals in der Wohnung der „Herrschaft“. Weiterhin muß noch berücksichtigt werden, daß Gesellen und Gehilfen in Handwerk und Handel häufig noch Logis bei ihren Arbeitgebern fanden. Hinzu kommt noch, daß die Gründung eines Haushalts für Angehörige der Unterschicht aus finanziellen Gründen und mangelndem Wohnungsangebot schwierig war und oft aufgeschoben wurde.

Das Versorgungsniveau der Haushalte mit Wohnungen war zu einem großen Teil von der Zahl der Einpersonenhaushalte abhängig. Ende des 19. Jahrhunderts zeichnete sich ein Wandel der „halboffenen Familienstruktur“ ab:²⁶ die „Familienfremden“ drängten aus den „Großhaushalten“ heraus zu selbständiger Haushaltsgründung. Dementsprechend stieg die Zahl der Einpersonenhaushalte überproportional an, während die Haushaltsgröße sich verringerte. Vordergründig war kein Wohnungsmangel vorhanden; der Wohnungsbau entsprach der Wohnungsnachfrage und mehrfach belegte Wohnungen waren selten.²⁷ Doch vernachlässigt dieses statistische Bild die Interaktion zwischen Verfügbarkeit von Wohnungen und Auflösung größerer Haushalte. Die vielen Familienfremden wurden nicht als selbständige (Einpersonen-)Haushalte gezählt, sondern wurden für gewöhnlich dem aufnehmenden Familienhaushalt zugerechnet. Eine einfache Änderung der Zählvorschriften, so daß Zimmerabmieter, Chambregarnisten und Schlafgänger als Einpersonenhaushalte erfaßt worden wären, hätte den Wohnungsmangel eklatant werden lassen.²⁸ Die Auflösung der größeren Haushalte mit Familienfremden konnte deshalb nicht erfolgen, weil die Angebotsseite entsprechend billige und kleine Wohnungen nicht bereitstellte.

Die Feststellungen über das Versorgungsniveau mit Wohnungen können durch einen weiteren Indikator ergänzt werden. Die *Zahl der leerstehenden Wohnungen* wird dazu verwendet, den Umfang der Fluktuationsreserve

26 Niethammer u. Brüggemeier führten diesen Terminus ein zur Kennzeichnung des Schlafleutehaushalts der städtischen Unterschicht. Zur Diskussion um die „Universalität“ der „halboffenen Familienstruktur“ vgl. J. Ehmer, Wohnen ohne eigene Wohnung. Zur sozialen Stellung von Untermietern u. Bettgehern. In: Niethammer (Hg.), Wohnen im Wandel, S. 132–50.

27 So argumentieren Fey und das Statistische Reichsamt (W. Fey, Leistungen u. Aufgaben im Deutschen Wohnungs- u. Siedlungsbau, Berlin 1936, S. 9; Stat. Reichsamt (Hg.), Die Wohnverhältnisse im Deutschen Reich nach der Reichswohnungszählung 1927, Teil I, Berlin 1930, S. 97).

28 Zu den Zählvorschriften bezüglich „Haushalt“ und „Familie“ siehe W. Beukemann, Methode u. Umfang der deutschen Volkszählungen, in: F. Zahn (Hg.), Die Statistik in Deutschland nach ihrem heutigen Stand, München 1911, S. 197–235, bes. S. 212. Vgl. auch H. Schubnell, Haushalt u. Familie I, in: Allgemeines Statistisches Archiv 43. 1949, S. 121–34, hier: S. 122f.

abzuschätzen. Vor dem Ersten Weltkrieg hielt man eine Leerwohnungsziffer von 3 % als „Umzugsvorrat“ für ausreichend (Hasse'sche Regel). Wohnungsmangel wurde diagnostiziert, wenn die Anzahl leerstehender Wohnungen diese Marke wesentlich unterschritt. Mit Fey²⁹ ist zunächst festzustellen, daß vor dem Ersten Weltkrieg immer in gewissem Umfange Wohnungen leerstanden, daß nach diesem Indikator von einem Wohnungsmangel deshalb nicht gesprochen werden könne (Tabelle 2). Doch kann diese Feststellung nicht die Frage beantworten, ob es sich bei diesen leerstehenden Wohnungen nicht um einen „falschen Bestand“ handelte, für welchen (wegen der Mietpreise, der Wohnungsgröße usw.) keine Nachfrage vorhanden war. Jedenfalls lassen sich mithilfe der Leerwohnungsziffer konjunkturell bedingte kurzfristige Wohnungsfehlbestände ausmachen. Derartige Phasen verstärkter Wohnungsnachfrage, die gesamtwirtschaftlich mit Zeiten des Aufschwungs und der Hochkonjunktur zusammenfielen, waren die Jahre 1871–75, 1884–ca. 1890, um 1900, ca. 1910–13. Diese Periodisierung kann nur ein angenähertes Ergebnis liefern, da Wohnungskonjunktoren vornehmlich lokal bedingt waren.³⁰

Die Leerwohnungsziffer ist nur aussagekräftig, wenn die leerstehenden Wohnungen auch bewohnbar waren und nicht gravierende Wohnungsmängel aufwiesen. Dies war bei zwei Wohnungstypen der Fall, auf die intensiver eingegangen werden soll. Es handelt sich um *Kellerwohnungen* und *Dachwohnungen*.

Kellerwohnungen galten in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als besonders ungesund durch den Mangel an Licht und Luft und die Feuchtigkeit des Mauerwerks.³¹ Dennoch waren sie in vielen Städten weit verbreitet. So war im Berlin der 1860er Jahre etwa jede zehnte Wohnung eine Kellerwohnung (Abbildung 1).

Die Verbreitung der Kellerwohnungen war regional äußerst unterschiedlich. So gab es in Frankfurt a. M. und in München nur wenige Kellerwohnungen, während Berlin und Hamburg durch einen hohen Anteil an Kellerwohnungen gekennzeichnet waren.

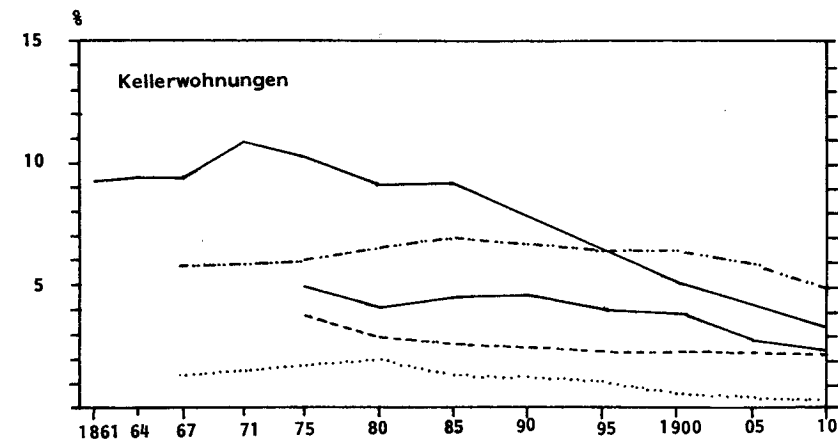
Der zeitliche Verlauf verweist auf einen relativen Rückgang der Kellerwohnungen seit den 1870er und 1880er Jahren, dem ein Anstieg seit Beginn der 1860er Jahre vorausging. Bis zum Jahre 1910 zeigt sich aber ein klar rückläufiger Trend. Dieser relative Rückgang der Kellerwohnungen ist weniger auf baupolizeiliche Beschränkungen als auf das Verbot, Neubau-

²⁹ Fey, S. 9.

³⁰ Vgl. K. Borchart, Wirtschaftliches Wachstum u. Wechsellagen 1800–1914, in: H. Aubin u. W. Zorn (Hg.), Handbuch der deutschen Wirtschafts- u. Sozialgeschichte, Bd. 2, Stuttgart 1976, S. 255 ff.

³¹ Zu den gesundheitsschädlichen Wirkungen der Kellerwohnungen vgl. E. Sax, Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen u. ihre Reform, Wien 1869, S. 34 f., der dieses Thema schon 1869 ausführlich abhandelt; weiterhin H. Rost, Das moderne Wohnungsproblem, Kempten 1909, S. 33 f.; R. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens u. der Wohnungsfrage, Jena 1909, S. 163.

Abb. 1: Entwicklung der Kellerwohnungen^a



Quelle: Stat. Jahrbuch Deutscher Städte, versch. Jge. (vgl. Anm. 8).

a) Wohnungen im Kellergeschoß in % aller Wohnungen.
Legende zu den Abbildungen

—	Berlin	- - - -	Hamburg
—	Breslau	Leipzig
- - - -	Dresden	++++	München
- . . . -	Frankfurt a. M.		

ten mit Kellerwohnungen zu errichten, zurückzuführen.³² So stieg zwar die absolute Zahl der bewohnten Kellerwohnungen in manchen Städten bis zur Jahrhundertwende, in anderen sogar bis 1910, und in manchen vervierfachten sie sich sogar, doch ist durch die Statistik eine prinzipielle Abkehr vom Bau von Kellerwohnungen festzustellen.

Die Gesundheitsschädlichkeit der *Dachwohnungen*³³ resultierte in erster Linie aus ihrer Anfälligkeit für die jahreszeitlichen Temperaturschwankungen, sofern sie nicht isoliert und somit zur Mansardenwohnung ausgebaut wurden. Die hohe Säuglingssterblichkeit in Dachwohnungen wurde auf das schnelle Verderben der Nahrungsmittel zurückgeführt. Die verfügbaren statistischen Angaben über die Häufigkeit von Dachwohnungen lassen keine Rückschlüsse auf deren qualitative Beschaffenheit zu. In vielen Städten machten Dachwohnungen nicht einmal 1 % der Wohnungen aus. Die rudimentären Angaben lassen auch keinen Trend erkennen. Quantitativ betrachtet traten die Dachwohnungen weit hinter die Kellerwohnungen zurück.³⁴

³² Ebd., S. 163.

³³ Siehe hierzu ebd., S. 163 f.; Rost, S. 33 f.

³⁴ Vgl. hierzu die statistischen Angaben bei Lindemann, S. 268 ff.

IV. Der Umfang der Versorgung einer Bevölkerung mit Wohnungen sagt noch nichts darüber aus, wie groß die Wohnungen waren und über wieviel Wohnraum der einzelne Bewohner verfügte. Weiterhin bleibt unbekannt, ob Wohnungen, gemessen an einem bestimmten Standard, überbelegt waren.

Eine erste Antwort auf derartige Fragen erhält man, wenn man untersucht, wie sich die *Größe der Wohnungen* entwickelte. Für die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts ist dabei festzustellen, daß die Wohnungen im Durchschnitt größer wurden. Hinter diesem Trend im Durchschnitt verbergen sich drei Teiltrends: eine relative Abnahme der Kleinwohnungen (0–1 heizbare Zimmer), eine relative Zunahme der Mittelwohnungen (2–3 heizbare Zimmer) und eine relative Konstanz der Großwohnungen (4 und mehr heizbare Zimmer).³⁵

Diese Abwendung vom Bau kleinster Wohnungen wurde von verschiedener Seite keineswegs als positiv eingestuft, sondern eher als bedenklich betrachtet. Ein Hauptvertreter dieser Auffassung war Hugo Lindemann. Seine Einwände gegen eine positive Interpretation lassen sich wie folgt zusammenfassen: Erstens spreche viel für die Vermutung, daß die Wohnungen de facto gar nicht größer geworden wären, sondern daß die unheizbaren Zubehörräume in heizbare umgewandelt worden wären. Es handele sich somit um einen einfachen Umschichtungsprozeß von den Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer zu Wohnungen mit zwei und mehr heizbaren Zimmern.³⁶ Zweitens wäre die Abneigung der Bauunternehmer gegen den Bau von Kleinwohnungen ständig gestiegen. Die Motive für den Bau größerer Wohnungen hätten darin bestanden, die Zahl der direkten Mieter zu reduzieren und durch verstärkte Untervermietung eine Verhandlungsreduzierung zu erreichen. Das Risiko ausbleibender Mieten hätte so auf den Hauptmieter abgewälzt werden können.³⁷ Lindemann versuchte diese zweite Erklärung zu unterstützen, indem er argumentierte, daß sich Familien mit Untermietern und Schlafgängern zunehmend in Wohnungen mit drei und mehr heizbaren Zimmern befinden müßten. In der Tat konnte er für Leipzig und Hamburg nachweisen, daß Untermieter in den Wohnungen mit drei und mehr heizbaren Zimmern absolut und relativ zunahmen.³⁸

Diese negative Interpretation der tendenziellen Abnahme der Kleinwohnungen muß nicht unbedingt geteilt werden. Isoliert betrachtet stellt die Erhöhung des Wohnraums einer Wohnung durch Vermehrung der Zimmerzahl zweifellos eine Verbesserung dar. Auch ist eine langfristige Steigerung der Untervermietung als Folge der Größenzunahme der Wohnungen nicht nachzuweisen. Sowohl die Haushalte mit Schlafleuten als auch die

35 Zu ausführlichen statistischen Belegen vgl. ebd., S. 292ff., hier: S. 295; Stat. Jahrbuch Deutscher Städte; Brander, S. 82ff.

36 Lindemann, S. 297f.

37 Ebd.

38 Ebd., S. 299f.

Tab. 3: Entwicklung der Haushalte mit Schlafgängern in 7 Großstädten

Jahr; Stadt	Familienhaushalte mit Schlafleuten (%)						
	Berlin	Breslau	Dresden	Frankfurt a. M.	Hamburg	Leipzig	München
1861	20.3						
1867	17.2						
1871	26.9			11.0	2.2		
1875	22.1			9.7	0.6		
1880	16.3			9.1		18.5	
1885	18.3		12.3	8.6		18.9	
1890	16.9	13.6	12.4	6.6		18.3	
1895	13.9	7.5	14.6	3.9		14.7	
1900	14.3	9.8	9.6			14.8	10.4
1905	12.8	9.2				9.9	

Quellen: Berechnet nach Stat. Jahrbuch Deutscher Städte, versch. Jge. (vgl. Anm. 8 im Text).

Tab. 4: Entwicklung der Schlafleute in 7 Großstädten

Jahr; Stadt	Schlafleute in % der Familienhaushaltsmitglieder					
	Berlin	Breslau	Dresden	Frankfurt a. M.	Hamburg	Leipzig
1861	8.3					
1864	7.8					
1867	6.5			6.4		
1871	8.5			6.1		
1875	8.3			5.5		
1880	5.4			3.6		
1885	6.6	3.5	4.7	3.2		6.8
1890	6.6	4.7	4.8	2.4		6.2
1895	4.9	2.5	6.0	1.5		4.9
1900	5.4	3.5	3.1	5.2	0.7	5.1
1905	5.3	3.3	2.8	1.4	1.1	3.8
1910	4.4		2.1			3.8

Quellen: Berechnet nach Stat. Jahrbuch Deutscher Städte, versch. Jge. (vgl. Anm. 8 im Text).

Schlafleute gingen in den meisten Städten relativ zurück (Tabellen 3 und 4). Diese generelle Tendenz zeigt sich auch, wenn man „Aftermieter“, „Chambregarnisten“ und „Schlafleute“ zusammennimmt.³⁹

Das *Versorgungsniveau mit Wohnraum* kann gemessen werden, wenn man die Zahl der Wohnräume bzw. die Wohnfläche (in m²) oder den Wohnraum (in m³) auf die Zahl der Bewohner einer Wohnung bezieht (oder umge-

39 Vgl. Stat. Jahrbuch Deutscher Städte.

Tab. 5: Entwicklung der Wohnraumdichte

Stadt; Jahr	1861	1864	1867	1871	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1905
heizbare Zimmer pro Person											
Berlin	0.41	0.43	0.46	0.43	0.45	0.47	0.48		0.49	0.50	0.52
Breslau					0.51	0.41	0.42		0.41	0.49	
Dresden					0.49	0.50					
Frankfurt a.M.				0.61	0.71	0.70	0.72				0.64
Hamburg			0.47		0.52	0.52	0.53		0.61	0.62	0.59
Leipzig			0.40	0.39	0.55	0.55	0.56		0.52	0.55	
München						0.60			0.65	0.66	
Wohnräume* pro Person											
Berlin				0.56	0.53	0.54	0.53		0.76	0.77	
Breslau					0.64	0.48	0.60		0.59	0.53	0.72
Dresden					0.72	0.78					
Frankfurt a.M.				0.91		0.98	0.97	0.96			
Hamburg						0.94			1.03	1.03	1.05
Leipzig					0.77	0.80	0.96		1.00	1.04	1.07

Quellen: Berechnet nach Neefe, Hauptergebnisse; Stat. Jahrbuch Deutscher Städte, versch. Jge. (vgl. Anm. 8 im Text).

a) Heizbare, unheizbare Zimmer, Küchen.

kehrt). Die Zahl der durchschnittlich auf eine Wohnung entfallenden Personen kann erste Hinweise auf Trends geben, ist aber nicht so aussagekräftig wie das Maß der Wohndichte (Wohnräume pro Person). Bei Anwendung eines haushaltsbezogenen Wohnungsbegriffs ist die Anzahl der Personen pro Wohnung äquivalent zur durchschnittlichen Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt), und weist daher in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ebenso wie diese einen leichten Rückgang auf, der durch demographische Verschiebungen, die Zunahme der Einpersonenhaushalte und die Abnahme der Familienfremden verursacht wurde.⁴⁰

Der Operationalisierung der *Wohndichte* in Form von „Personen pro Wohnraum“ haftet der Mangel an, daß die Wohnfläche bzw. der Wohnraum (in m³) nicht bekannt ist. Für die Bildung von Zeitreihen muß dieser Mangel in Kauf genommen werden, da zeitlich vergleichbare Wohnungsausmessungen nicht durchgeführt wurden. Den so gemessenen Verlauf der Wohndichte gibt Tabelle 5 wieder. Betrachtet man zunächst die Belegungsdichte in Form der „heizbaren Zimmer pro Person“, so kann wohl für die Mehrzahl der sieben Städte von einer Zunahme des verfügbaren Wohnraums gesprochen werden. Doch muß einschränkend geltend gemacht wer-

40 So gibt die „Belegungsdichte“, operationalisiert als „Bewohner pro bewohnte Wohnung“ wegen des haushaltsbezogenen Wohnungsbegriffs der Städtestatistik lediglich die Verkleinerung der Haushalte wieder, läßt aber keine unmittelbaren Rückschlüsse auf eine Reduzierung der Wohndichte zu. Vgl. dagegen Teuteberg u. Wischermann, Wohnalltag, S. 132, Graphik links oben.

den, daß dieses Resultat teilweise auf einem Artefakt beruhen könnte, da Wohnungen durch Heizbarmachung bislang unheizbarer Räume in eine höhere statistische Kategorie gelangten, ohne daß die Zahl der Wohnräume tatsächlich erhöht worden wäre. Wenn man zur Absicherung die Zahl der Wohnräume pro Person⁴¹ betrachtet, die ex definitione ein valides Bild vermitteln müßte, so scheint in den meisten Städten doch eine Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum eingetreten zu sein. Es ergibt sich dabei, daß Städte aus der Gruppe mit besseren Wohnverhältnissen (Frankfurt a. M., Hamburg, Leipzig) schon teilweise kurz vor der Jahrhundertwende den heute üblichen Mindeststandard von einer Person pro Wohnraum erreicht hatten.⁴²

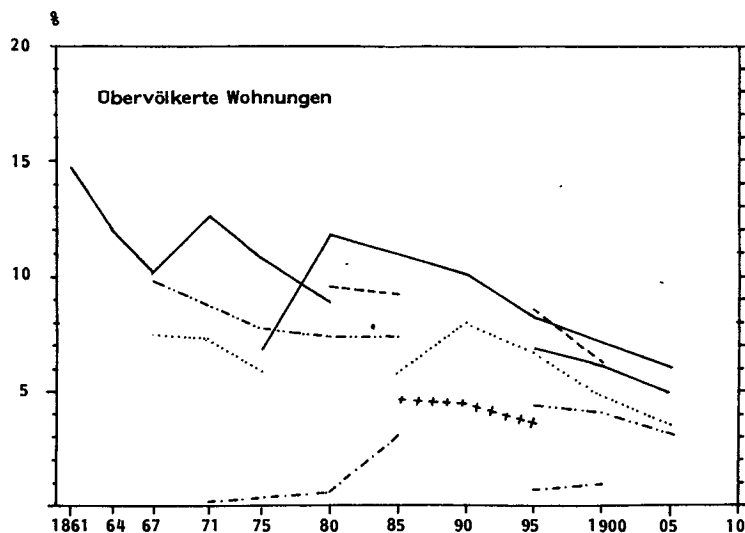
Eine weitere ergänzende Möglichkeit, die Versorgung mit Wohnraum zu messen, besteht in der Feststellung der *überfüllten Wohnungen*. Standards der Wohnungsüberfüllung waren in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zeitlich und örtlich variabel. Während die Städtestatistik von 1861 bis 1905 eine großzügige Definition der überfüllten Wohnung anwendete,⁴³ kann man etwa seit der Jahrhundertwende Bestrebungen erkennen, den Überfüllungsstandard strenger zu definieren. Überfüllungsstandards waren weiterhin abhängig von den spezifischen Wohnverhältnissen einer Stadt. Frankfurt a. M. mit, im Vergleich zu anderen Großstädten, günstigeren Wohnverhältnissen, führte schon 1880 einen strengeren Standard ein.⁴⁴ Ausgehend von dem Standard der Städtestatistik kann seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bei der Mehrzahl der sieben Städte ein relativer Rückgang der überfüllten Wohnungen festgestellt werden. Dies ist auch – entgegen den Erwartungen von Lindemann, daß sich die seit 1895 steigende akute Wohnungsnot in einer Vermehrung der überfüllten

41 Die Küche wurde für gewöhnlich nicht als Wohnraum betrachtet, doch wurde sie aufgrund ihrer prinzipiellen Heizbarkeit tatsächlich häufig zum Wohnen und Schlafen benutzt. Durch die Einrechnung der Küche werden die tatsächlichen Verhältnisse vermutlich besser wiedergegeben (vgl. Lindemann, S. 303 ff.).

42 Vgl. hierzu Glatzer, S. 42 f.

43 Ausgehend von dem von Salomon Neumann anlässlich der Bearbeitung der ersten Berliner Wohnungszählung von 1861 entwickelten Standard galten von 1861 bis 1880 als überfüllt: „Die Wohnungen mit keinem und diejenigen mit einem heizbaren Zimmer, welche 6 und mehr Bewohner, und die Wohnungen mit zwei heizbaren Zimmern, welche 10 und mehr Bewohner enthalten, (...)“ (Neefe, S. 172). Von 1885 bis 1905 galt eine leicht modifizierte Definition: Wohnungen ohne heizbares Zimmer, mit 1 heizbaren Zimmer ohne und mit Zubehör und mit 6 und mehr Bewohnern, Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern und mit 11 und mehr Bewohnern (Hase, Wohnungen 1892, S. 54).

44 Nach der Frankfurter Definition waren überfüllt: Wohnungen mit 1 Zimmer und 3 u. m. Bewohnern; 2 Zimmern und 5 u. m. Bewohnern; 3 Zimmern und 8 u. m. Bewohnern; 4 Zimmern und 10 u. m. Bewohnern; 5 Zimmern und 12 u. m. Bewohnern; 6 Zimmern und 14 u. m. Bewohnern (Frankfurter Verein für Geographie und Statistik (Hg.), Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M., Bd. 4, Heft 2: Die Ergebnisse der Volkszählung vom 1. Dezember 1880, Teil 3: Die Haushaltungen u. die Wohnungen, Frankfurt a. M. 1883, S. 118).

Abb. 2: Entwicklung der überfüllten Wohnungen^a

Quelle: Stat. Jahrbuch Deutscher Städte, versch. Jge.

a) Zur Definition der „überfüllten Wohnungen“ vgl. Anm. 42. Überfüllte Wohnungen in % aller Wohnungen.

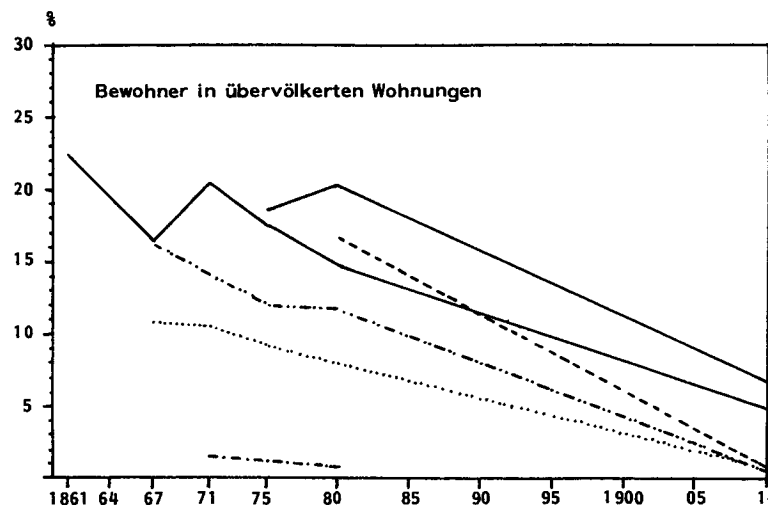
Wohnungen niederschlagen würde⁴⁵ – für den Zeitraum von 1895 bis 1910 festzustellen (Abbildung 2). Das Niveau der Überfüllung differierte dabei von Stadt zu Stadt erheblich, aber die charakteristischen Unterschiede zwischen den beiden Städtegruppen mit besseren und schlechteren Wohnverhältnissen blieben bestehen.

Welches Ausmaß die Wohnungsüberfüllung annahm, sieht man auch, wenn man den Anteil der Bewohner in überfüllten Wohnungen betrachtet. So wohnten 1861 in Berlin etwa ein Viertel der Einwohner in überfüllten Wohnungen, 1910 noch knapp 5% (Abbildung 3).

Wie stark aber die Wohnungsüberfüllung ansteigt, wenn man einen strengeren Maßstab anlegt, zeigt uns Lindemann. Er ging von dem von Richard Böckh bei der Bearbeitung der Berliner Wohnungszählung von 1875 entwickelten „Normalverhältnis“ aus, das eine gleich hohe Zimmer- und Bewohnerzahl vorsieht. Böckh unterschied eine mäßige Überfüllung (bis zu 2 Personen pro Zimmer) von einer übermäßigen (2 und mehr Personen pro Zimmer). Zwei nichtheizbare Zimmer wurden einem heizbaren gleichgesetzt; Küchen wurden als nichtheizbare Zimmer gerechnet.⁴⁶

45 Lindemann, S. 340.

46 Ebd., S. 342.

Abb. 3: Entwicklung der Bewohner in überfüllten Wohnungen^a

Quelle: Stat. Jahrbuch Deutscher Städte, versch. Jge.

a) Zur Definition vgl. Abb. 2 Anm. a.

Tab. 6: Überfüllte Wohnungen nach 2 unterschiedlichen Standards, 1895

Stadt	Von je 100 Wohnungen mit ... heizbaren Zimmern waren überfüllt				
	1	2	3	1	2
	Standard Böckh			Standard Neumann	
Berlin	43.8	23.4	5.9	13.4	1.1
Charlottenburg	44.0	21.5	4.5	13.3	0.9
Dresden	56.5	23.0	6.2	16.9	2.9

Quelle: Lindemann, Wohnungsstatistik, S. 344 (gekürzt).

Tabelle 6 stellt die Wohnungsüberfüllung berechnet nach dem Böckh'schen Standard derjenigen berechnet nach dem Neumann'schen Standard gegenüber. Man sieht, daß sich die überfüllten 1-Zimmer-Wohnungen durch diese Standardverschärfung verdreifachen, so daß etwa 50% dieser Wohnungen überfüllt waren. Die überfüllten 2-Zimmer-Wohnungen nehmen um das 10–20fache zu. Nach dem Böckh'schen Standard werden sogar überfüllte 3-Zimmer-Wohnungen ausgewiesen, die vom Standard der Städtestatistik prinzipiell als nicht überfüllt betrachtet wurden.

Abschließend ist zu sagen, daß die Wohndichte entweder stagnierte oder leicht rückläufig war, daß aber zumindest keine Zunahme eintrat. Auch der Anteil der überfüllten Wohnungen reduzierte sich. Doch zeigt gerade die Entwicklung der überfüllten Wohnungen auf, wie hoch die Wohndichte insgesamt war und daß in erheblichem Maße extrem beengte Wohnverhältnisse bestanden.⁴⁷

V. Unter *Wohnungsausstattung* werden an dieser Stelle nur mit der Wohnung fest verbundene Einrichtungsgegenstände verstanden, also z. B. kein Mobiliar, obwohl dieses für die Wohnqualität von großer Bedeutung ist.⁴⁸ Im allgemeinen ist zunächst festzustellen, daß gerade die Art und Weise der Ausstattung einer Wohnung den größten zeitlichen und örtlichen Variationen unterliegt. Die potentielle Wohnungsausstattung hängt zunächst davon ab, ob technische Innovationen erfolgt sind, die für das Wohnen nutzbar gemacht werden können. Diese technischen Innovationen erfolgen laufend und werden bei Neubauten angewendet. Wohnungen ohne diese technischen Innovationen werden somit bald als „veraltet“ empfunden und als modernisierungsbedürftig betrachtet. Des weiteren ist eine permanente Anhebung der Wohnstandards und Anspruchsniveaus festzustellen. Dabei ergibt sich ein klar erkennbares soziales Muster: Innovationen, besonders solche, die teuer sind, werden von der Oberschicht eingeführt und diffundieren im Zeitverlauf über die Mittel- zur Unterschicht.⁴⁹

Die *Heizbarkeit* der Wohnräume spielte eine große Rolle, da Wohnungen aus überkommener Tradition unheizbare Räume (Kammern) enthielten. Als Ziel läßt sich die volle Heizbarkeit aller Wohnräume herauslesen. Bei der noch sehr geringen Verbreitung der Zentralheizung muß getrennte Zimmerheizung als Standard angesehen werden.⁵⁰ Die Anschauungen über eine Standardausstattung tendierten dahin, daß eine besondere *Küche* vorhanden sein sollte. Eine Küche wurde als wesentliches Attribut einer Wohnung betrachtet; „Küchenwohnungen“, bei denen die Wohnfunktionen nicht getrennt werden konnten, hielt man für bedenklich.⁵¹ Den *Abortverhältnissen* wurde große Aufmerksamkeit geschenkt. Angestrebt wurde, daß jeder Haushalt über einen eigenen Abort verfügen und daß dieser innerhalb der Wohnung liegen sollte. Er sollte ein Fenster haben und Luft,

47 Eine geringe Verbesserung der Wohnverhältnisse und eine Abnahme der Überfüllung (Wohndichte) und eine Zunahme der 2–3-Zimmerwohnungen, konstatiert auch Brander, S. 126: „Bis zu Beginn des Ersten Weltkriegs lebte weiterhin ein zwar abnehmender, aber immer noch großer Teil der sozialen Unterschicht in Ein-Zimmer-Wohnungen und war gewissermaßen ständig auf Wanderschaft.“

48 Vgl. Glatzer, S. 57.

49 Vgl. R. Wuttke, Wohnungswesen u. Wirtschaftspolitik, in: Die Wohnungsfrage in Deutschland, Dresden 1914, S. 43 f. Dieser Prozeß wird schon von Elias beschrieben, vgl. N. Elias, Über den Prozeß der Zivilisation, Bd. 2, Frankfurt 1977³, S. 409 ff.

50 Vgl. Rost, S. 36 ff. u. 46 ff.

51 Vgl. ebd., S. 36 u. 90.

Licht und Geruchlosigkeit gewährleisten. Auf einen Abort sollten maximal 15 Personen angewiesen sein. Aborte mit Wasserspülung und Schwemmkanalisation wurden als beste Lösung angestrebt.⁵² *Badezimmer* (oder *Badeeinrichtungen*) galten wie Zentralheizung, Gasbeleuchtung und elektrisches Licht als Luxusausstattung und wurden deshalb nicht zur Norm erhoben.⁵³

Aussagen über den Grad der Zielerreichung basieren auf der Erfragung der Wohnungsausstattung bei Wohnungszählungen; mit derartigen Erhebungen begann man relativ spät, und zwar in den 1870er Jahren mit der Frage, ob die Küche allein oder gemeinschaftlich benutzt werde. Das Vorhandensein von Badezimmern wurde erst seit den 1880er Jahren registriert. Um die Jahrhundertwende wurde dann auch die Art der Heizung festgestellt. Dem Ziel der *Heizbarkeit* sämtlicher Wohnräume näherte man sich durch „Aufhebung der nicht heizbaren Zubehörräume“.⁵⁴ Sowohl die nicht heizbaren Wohnungen als auch die Wohnungen mit nicht heizbaren Zimmern waren relativ (und teilweise auch absolut) rückläufig. Der Trend ging in Richtung auf „reine Wohnungstypen“, d. h. Wohnungen, die aus Küche und heizbaren Zimmern bestanden. So stieg der Anteil der „reinen Wohnungstypen“ in Berlin von 72,1 % 1885 auf 75,8 % 1890. Während in Berlin und Breslau ein Trend zugunsten „reiner Wohnungstypen“ festzustellen ist, herrschten in Dresden und Hamburg „gemischte Wohnungstypen“ vor, doch zeigt sich auch hier eine Tendenz zunehmender Heizbarkeit.⁵⁵

Der Anteil der *Wohnungen mit besonderer Küche* hing u. a. von dem Anteil der Kleinwohnungen ab, denn je kleiner eine Wohnung war, um so seltener hatte sie eine Küche. Nach Tabelle 7 war in Breslau und München nur etwa jede zweite Wohnung mit einer Küche ausgestattet, in den anderen Städten dagegen etwa neun Zehntel. In den meisten der sieben Städte (so Berlin⁵⁶, Dresden, Hamburg und Leipzig) zeichnet sich eine leichte relative Zunahme der Wohnungen mit besonderer Küche ab.

Als technische Innovation setzte die Ausstattung der Wohnungen mit *Wasserklosetts* erst spät ein, verlief aber mit hoher Geschwindigkeit. In Berlin besaßen 1871 9 % der Wohnungsinhaber Zugang zu einem Wasserklosett, 1890 dagegen schon 81 %. In Frankfurt a. M. erfolgte die Installierung von Wasserklosetts früher als in Berlin, der Durchsetzungsprozeß verlief aber erheblich langsamer. Nur durch den Wohnungsinhaber allein benutzbare Wasserklosetts waren weit seltener. In Berlin befand sich 1890 ein Wasserklosett in 38 % der Wohnungen, dagegen waren 81 % der Wohnungsinhaber

52 Ebd., S. 69 ff.; Stat. Amt der Stadt Leipzig, Die Ergebnisse der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1910, Leipzig 1914, S. 18.

53 Vgl. ebd., S. 20 f.

54 Lindemann, S. 309.

55 Ebd., S. 307 ff.

56 Wodurch die Entwicklung in Berlin mit einem Rückgang bis 1875 und einem darauffolgenden Wiederanstieg verursacht wurde (Definitionswechsel?), kann nicht gesagt werden.

Tab. 7: Entwicklung der Wohnungsausstattung 1861–1910

Jahr	Wohnungen mit ... in % der bewohnten Wohnungen															
	Berlin		Breslau		Dresden		Frankfurt a. M.		Hamburg		Leipzig		München			
Stadt	Küche	WC* Bad	Küche	Bad	Küche	Bad	Küche	WC	Bad	Küche	Bad	Küche	WC	Bad	Küche	Bad
1861	91.1															
1864	89.5															
1867	87.9															
1871	81.6	9.0			87.0											
1875	76.9	13.6														
1880	87.7	28.9	3.4													
1885	88.0	41.6	4.5													
1890	91.3	80.9	5.9													
1895	91.9		65.1	3.8		86.5										
1900	91.8		55.1	4.1		88.1				97.4	10.8				55.0	3.7
1905	92.4			7.3		90.0				98.1	13.2					
1910	93.8		63.6			10.2				98.3	16.4					
																97.1 25 ^b 15.1

Quelle: Berechnet nach Berliner Volkszählungen 1861–1910 (wechselnde Titel); Frankfurter Volkszählungen 1871–1890 (wechselnde Titel); Stat. Jahrbuch Deutscher Städte, versch. Jahrg. (vgl. Anm. 8 im Text).

a) Zugang zu einem gemeinschaftlichen WC.

b) 71,9 % der Mietwohnungen hatten einen Abort (aber kein WC!) für sich allein.

ber berechtigt, ein Wasserklosett zu benutzen. In Leipzig hatten 1910 71,9 % der Mietwohnungen einen Abort für sich allein. Bei 18,1 % aller Mietwohnungen lag der Abort innerhalb der Wohnung, bei 72,5 % im Treppenhaus und bei 9,4 % außerhalb des Hauses. 25 % der Mietwohnungen waren mit Wasserklosetts ausgestattet.⁵⁷ Die Versorgung der Haushalte mit in der Wohnung liegenden, ausschließlich von den Haushaltsmitgliedern zu benutzenden Aborten, war kurz nach der Jahrhundertwende noch gering. So hatten in Augsburg 40,4 %, in München 54,2 %, in Nürnberg 61,9 %, in Fürth 35,4 %, in Essen 36 % einen Abort zur ausschließlichen Benutzung des Wohnungsinhabers. Die Ursache dieser geringen Quoten lag in der Größenstruktur des Wohnungsbestands, denn Kleinwohnungen, die im Wohnungsbestand dominierten, waren weitaus seltener mit Aborten versehen als größere Wohnungen.⁵⁸

Die Ausstattung der Wohnungen mit *Badezimmern* (oder Badeeinrichtungen) begann später als diejenige mit Wasserklosetts und verlief sehr langsam. In Berlin verfügten 1880 erst 3,4 % der Wohnungsinhaber über ein Badezimmer; 1910 waren es 13,5 %. Andere Städte wie Frankfurt a. M. und Hamburg verzeichneten in diesem Bereich größere Fortschritte. Ausschlaggebend für diese Unterschiede waren die Größenstruktur des Wohnungsbestands und das Ausmaß des Wohnungseigentums, da diese Faktoren in engem Zusammenhang mit der Wohnungsausstattung standen.

VI. Die Entwicklung der *Wohnkostenbelastung* im Kaiserreich läßt sich mangels geeigneter Untersuchungen oder fehlender Daten nicht abschließend beantworten. Außerdem ist mit erheblichen regionalen und lokalen Disparitäten zu rechnen, so daß Ergebnisse, die für eine Stadt gewonnen wurden, nur schwer auf andere Städte übertragbar sein dürften.

Als Höchstgrenze für eine tragbare Mietbelastung hat sich für die Bundesrepublik Deutschland der 70er Jahre eine Mietquote von 20 % herauskristallisiert. Noch in den 1950er Jahren wurden 15 % häufig als gerade noch tragbar betrachtet.⁵⁹ Die Standards der Wohnkostenbelastung im Kaiserreich differierten erheblich. Häufig wurde ein Siebtel (= 14,28 %) des Einkommens als normal angesehen. Bei der Berechnung von Dienstwohnungen der städtischen Beamten in Leipzig wurde sogar nur ein Achtel (= 12,5 %) des Anfangsgehalts veranschlagt. Als obere Grenze der Mietbelastung, die nicht überschritten werden sollte, sah man eine 20 %ige Mietquote an.⁶⁰

Will man die Entwicklung der Wohnkostenbelastung untersuchen, so benötigt man Angaben über die Entwicklung der Mietpreise und des Einkommens; beide Angaben müssen aufeinander bezogen werden können. Un-

57 Stat. Amt der Stadt Leipzig, Ergebnisse, S. 17 ff.

58 Vgl. Rost, S. 69 ff.

59 Glatzer, S. 62 ff.

60 Verwaltungsbericht des Rathes der Stadt Leipzig für das Jahr 1900, Leipzig 1902, S. 296.

glücklicherweise sind derartig kombinierte Daten selten erhoben worden. Dagegen erfolgte eine getrennte Erhebung von Miete und Einkommen häufiger.⁶¹

Die Stadt Leipzig bildete hierin eine Ausnahme. Sie führte 1875, 1885 und 1900 Erhebungen über das Verhältnis von Einkommen und Miete durch, die mit geringen Vorbehalten vergleichbar sind. Die Aufgliederung nach den Arten des Einkommens ermöglicht außerdem Einblicke in soziale Unterschiede der Wohnkostenbelastung (Tabelle 8).

Zunächst ist festzustellen, daß die Mietquote im Gesamtdurchschnitt zunächst bis 1885 anstieg, dann aber zurückging. Die höhere Mietquote des Jahres 1885 ist auch bei den einzelnen Einkommensarten festzustellen. Sie beruht auf der starken Wohnungsnachfrage der Jahre 1885/86 mit einer Quote der leerstehenden Wohnungen von 1,37 % bzw. 1,2 %.⁶² Die Entwicklung der Mietquote zeigt in Leipzig demnach keine große Veränderung. Einkommensentwicklung und Steigerung der Mietpreise entsprachen sich in etwa.⁶³

VII. Neben den bisher behandelten Kennzeichen der Wohnbedingungen nimmt die *Wohnungssicherheit* eine bedeutende Stellung ein. Unter „Wohnungssicherheit“ soll hierbei die Chance eines Wohnungsinhabers verstanden werden, seine Wohnung nicht gegen seinen Willen aufgeben zu müssen. Zwei zentrale Kennzeichen der Wohnungssicherheit lassen sich unterscheiden: zum einen das *Wohnungseigentum* und zum anderen der *Kündigungsschutz*. Die Bedeutung des Wohnungseigentums besteht darin, daß es den Wohnungseigentümer unabhängig von Wohnungsmarkt, Wohnungsvermittlung und Wohnungsvermietern macht.⁶⁴ Die Ausgestaltung des Kündigungsschutzes spielt bei Mietwohnungen eine wichtige Rolle und ist umso bedeutungsvoller, je größer der Anteil der Wohnungsinhaber ist, welcher in Mietwohnungen lebt.

Die *Entwicklung des Wohnungseigentums* in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde zunächst durch die Bauweise bestimmt. Man kann davon ausgehen, daß erst seit etwa 1850 eine stärkere Verbreitung des Mietshauses in Landgemeinden, Kleinstädten und Großstädten einsetzte, während vorher das Mietshaus nur in den Metropolen überwog.⁶⁵ „Erst die

61 Vgl. E. Weber, Einkommen u. Wohnkosten, in: G. Albrecht u. a. (Hg.), Handwörterbuch des Wohnungswesens, Berlin 1930, S. 209–32.

62 Die Schwankungen der Leerwohnungsziffer zeigen in Hamburg ein ähnliches Muster wie in Leipzig. Dies läßt darauf schließen, daß der Leerwohnungsbestand von der allgemeinen Konjunkturlage stark beeinflußt wurde (vgl. Wischermann, Wohnungsnot, S. 207).

63 Wischermann kommt für Hamburg zu einem ähnlichen Resultat. Er konnte feststellen, daß das Pro-Kopf-Einkommen stärker anstieg als die Pro-Kopf-Miete, daß sich somit unter Umständen eine leichte Reduzierung der Wohnkosten vollzog (Wischermann, Wohnungsnot, S. 215 ff.).

64 Vgl. Glatzer, S. 109.

65 Pohle, Wohnungsfrage I, S. 36.

Tab. 8: Entwicklung der Wohnkosten in Leipzig 1875–1900

Einkommensgruppen	1875		1885		1900		1875		1885		1900		1875		1885		1900	
	ausschließlich aus Handel u. Gewerbe	ausschließlich aus Gehalt u. Lohn ¹	ausschließlich aus Gehalt ²	ausschließlich aus Renten	ausschließlich aus Grundbesitz	insgesamt	ausschließlich aus Handel u. Gewerbe	ausschließlich aus Gehalt u. Lohn ¹	ausschließlich aus Gehalt ²	ausschließlich aus Renten	ausschließlich aus Grundbesitz	insgesamt	ausschließlich aus Handel u. Gewerbe	ausschließlich aus Gehalt u. Lohn ¹	ausschließlich aus Gehalt ²	ausschließlich aus Renten	ausschließlich aus Grundbesitz	insgesamt
N	1473	1676	714	1997	1998	2262	403	420	382	150	15	3	4021	6020	4284			
bis 1100	21.2	26.0	25.4	21.4	19.3	22.0	21.3	21.3	42.5	32.1	29.0	—	22.2	23.6	21.3			
1100–2200	22.0	24.8	20.3	19.6	15.8	19.4	19.0	16.7	31.4	25.9	25.6	18.5	20.3	22.3	17.0			
2200–4300	18.8	21.4	19.1	19.3	17.6	17.4	18.5	15.9	24.0	20.9	16.6	—	17.8	20.4	17.5			
4300–8300/ 8400	14.3	17.1	14.8	17.3	14.7	15.9	17.5	14.5	18.1	18.2	22.7	11.6	14.7	17.4	15.3			
8300/8400– 16000	11.1	13.5	9.4	11.8	7.5	12.8	15.3	—	14.4	14.7	12.4	—	11.3	12.9	11.6			
16000–26000	7.5	9.6	6.9	—	—	12.5	—	—	10.0	8.3	—	—	7.6	9.8	8.3			
über 26000	4.4	4.7	5.0	—	—	—	—	—	7.1	5.9	8.1	—	4.5	5.1	4.5			
überhaupt	5.1	17.3	14.2	19.7	16.8	18.6	18.4	16.6	15.3	13.1	14.8	14.1	10.0	13.8	11.6			

Quelle: O. Neubert, Die Mietverhältnisse verschiedener Berufsgruppen in Halle a.S. am Ende des 19. Jahrhunderts, Diss. Halle a.S. 1903, S. 47 u. 50.

¹ „Privatbeamte u. Angestellte in Handel u. Industrie einschließlich Arbeiter“.

² „nur Beamte des Reichs, des Staats, der Gemeinde einschl. Lehrer u. Universität“.

Tab. 9: Entwicklung des Wohnungseigentums 1864–1925

Stadt; Jahr	Wohnungen in Eigentum (%)											
	1864	1867	1871	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1905	1910	1925
Berlin	9.9	29.8	5.0	4.5	3.9	3.4	3.3	3.0	2.6	2.3	2.1	
Bremen			30.4	33.3	31.0		37.0		39.5		63.0	37.5
Breslau		4.8		5.6	4.8	4.6	4.6	4.1	3.9	3.8	3.5	
Dresden				9.7	9.0	7.5		7.4	7.0	6.6	5.7	
Hamburg								6.0	5.6		4.4	
Königsberg							7.7	6.4	5.7	5.2	4.8	
Leipzig					7.2	6.3	7.9 ^a	6.9 ^a	7.0 ^a	6.6 ^a	6.3 ^a	

Quellen: Neefe, Hauptergebnisse; Stat. Jahrbuch Deutscher Städte, versch. Jge. (vgl. Anm. 8 im Text); Stat. Landesamt Bremen (Hg.), I. Bericht des Bremischen Statistischen Landesamtes über die allgemeine Wohnungszählung im bremischen Staatsgebiet Ende April – Anfang Mai 1925, Bremen 1926, S. 3.

^a) ab 1890 einschließlich Eingemeindungen.

seit Mitte des vorigen Jahrhunderts einsetzende Industrialisierung Deutschlands brachte den Umschwung und eine starke Steigerung der Mietskasernen gegenüber dem Eigenheim.⁶⁶ Hand in Hand mit dem Umschwung in der Bauweise verlagerte sich der Schwerpunkt auf die Mietwohnung. Dieser Prozeß kann durch die „Eigentümerquote“ abgebildet werden, die, angeglichen an die verfügbaren Daten, definiert werden kann als: Wohnungen, die vom Wohnungseigentümer selbst bewohnt werden, in % aller Wohnungen.

Die Eigentümerquote gibt nach Tabelle 9 nur denjenigen Prozentsatz der Wohnungen wieder, die vom Eigentümer tatsächlich bewohnt wurden. Sie sagt nichts darüber aus, wieviele Wohnungen insgesamt in Privatbesitz waren.

Sie zeigt in allen sieben Städten mit Ausnahme Bremens einen Rückgang. Vom Durchschnittsniveau heben sich Berlin mit der niedrigsten und Bremen mit einer relativ hohen Eigentümerquote ab, die bis 1900 auch einen steigenden Trend aufweist. In Westdeutschland, besonders aber in Bremen hatte sich bekanntermaßen das Einfamilienhaus bis zum Ersten Weltkrieg gehalten.⁶⁷

Die generelle Entwicklungstendenz des Wohnungseigentums während der Hochindustrialisierungsperiode ist somit im Rückgang des Wohnungseigentums und in der Zunahme der Mietwohnungen zu sehen. Diese Entwicklung ist kein typisches Großstadtphänomen, sondern läßt sich bei allen

66 B. Ahrends, Eigenheim und Mietwohnung, in: G. Albrecht u. a. (Hg.), Handwörterbuch des Wohnungswesens, Berlin 1930, S. 190.

67 Ebd. Zum Sonderfall Bremens vgl. Schwarz; weiterhin G. Albrecht, Das Bremer Haus. Ein Sonderfall in der deutschen Baugeschichte um 1850, in: Niethammer (Hg.), Wohnen im Wandel, S. 233–51.

Ortsgrößen bis hinunter zu den Landgemeinden feststellen (vgl. unten Tabelle 11).

Für die wachsende Bevölkerung, die auf Mietwohnungen angewiesen war, wurde das Mietvertragsrecht, insbesondere das *Kündigungsrecht*, von großer Bedeutung. Die Mietfristen waren sehr kurz und nach der Wohnungsgröße gestaffelt. Kleinwohnungen konnten üblicherweise monatlich, mittelgroße Wohnungen vierteljährlich und Großwohnungen halbjährlich gekündigt werden.⁶⁸ Die Mietverträge waren sehr streng und enthielten einschneidende Regelungen. Mietsäumigkeit zog die Aufhebung des Mietvertrags nach sich. Ebenso konnte der Vermieter bei Nichteinhaltung der Vertragsbestimmungen die sofortige Räumung der Wohnung ohne vorherige Kündigung verlangen.⁶⁹ Die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 535–580) setzten erst dann ein, wenn kein Mietvertrag vorhanden war oder die mietvertraglichen Vereinbarungen nicht ausreichend waren.⁷⁰ Eine quantitative Feststellung der Wohnungsinhaber, die ihre Wohnung gegen ihren Willen verlassen mußten, ist nicht möglich. Verfügbare Daten über den *Wohnungswechsel* (bzw. die *Wohndauer* oder die *Umzugshäufigkeit*) enthalten diesen Personenkreis als Teilmenge, sind aber auch das Resultat durchaus funktionaler Motive des Wohnungswechsels. So sind zu nennen: Veränderungen der Größe der Haushalte (durch Eheschließung, Geburt und Sterbefall; Aufnahme Familienfremder); Schwankungen des Haushaltseinkommens; Arbeitsplatzwechsel, die häufig einen Wohnungswechsel nach sich zogen, da eine Pendelwanderung wegen fehlender Verkehrseinrichtungen unmöglich war; die angeblich geringe Seßhaftigkeit der Mieter als Persönlichkeitsmerkmal.⁷¹

Fest steht, daß die Fluktuation sehr groß war und besonders die Kleinwohnungen und die Unterschicht betraf. Diese Erscheinung hat zum Schlagwort vom großstädtischen „Nomadentum“ geführt.⁷² Die Wohndauer scheint in den 1870er Jahren besonders gering gewesen zu sein,⁷³ stieg aber offenbar in den folgenden Jahrzehnten leicht an.⁷⁴

68 A. Gut, Wohnungswechsel, in: G. Albrecht u. a. (Hg.), Handwörterbuch des Wohnungswesens, Berlin 1930, S. 840.

69 Vgl. hierzu den bei E. Engel, Die moderne Wohnungsnoth, Leipzig 1873, S. 95 ff. abgedruckten „Berliner Mieths-Kontrakt“.

70 Gut, S. 838.

71 Ebd., S. 841.

72 H. Schwabe, Das Nomadentum in der Berliner Bevölkerung, in: Jahrbuch für Gesetzgebung und Verwaltung 1874.

73 Vgl. hierzu Engel, S. 3 ff.

74 Nach Berthold stieg in Berlin von 1887–1891 die Zahl der Umzüge pro 100 bewohnte Wohnungen dagegen von 45 auf 50.2 an. Auch Rost kommt hinsichtlich der Bezugsdauer zu höheren Ziffern als das Statistische Jahrbuch Deutscher Städte (G. Berthold, Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Berlin, in: Allgemeines Statistisches Archiv 2. 1891/92, S. 488; Rost, S. 73 f.).

VIII. Für die Zeitgenossen war die Wohnungsnot des 19. Jahrhunderts in der Hauptsache ein großstädtisches Problem, doch unterschied Sax bereits 1869 zwischen *ländlicher und städtischer Wohnungsnot*.⁷⁵

Der starke Zustrom in die Städte machte die Wohnungsknappheit und ihre Folgeprobleme besonders deutlich. Sichtbar wurden die beengten Wohnverhältnisse in den Städten durch Wohnungsfehlbestände, insbesondere den Mangel an billigen Wohnungen für Einkommensschwache, die beschleunigte Verbreitung der Untervermietung besonders in der Form des Schlafgängerwesens, den Mangel an Licht und Luft in den engen Hinterhofgebäuden, das beengte Zusammenwohnen in den vielgeschossigen Mietskasernen.⁷⁶

Dagegen glaubte man, daß die Landbevölkerung in weit besseren Wohnverhältnissen lebte. „Der stete Aufenthalt in frischer, freier Luft, ausgiebige körperliche Bewegung, kräftige Kost, das Fehlen der nervenaufreibenden Vergnügungen und Einrichtungen der Stadt, die weiträumige Wohnweise und nicht zuletzt die den Kindern gebotene Möglichkeit, sich nach Herzenslust im Freien zu tummeln, all das seien Momente, welche etwaige Mängel der Wohnhygiene aufzuwiegen wohl imstande sein möchten“.⁷⁷ Schon Kürten, dem diese Aussage entnommen ist, formuliert diese für die Zeitgenossen von damals gängige Position, um sich danach um so deutlicher davon abzugrenzen und die neugewonnene Auffassung von der ländlichen Wohnungsmisere mit Daten zu belegen.

Neuere Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, daß die Wohnverhältnisse auf dem Land sich nicht besser darstellten als in den Städten und Fabrikorten. An österreichischen Verhältnissen kommt Sandgruber zu dem Ergebnis, daß die Wohnverhältnisse in den Städten besser gewesen seien als auf dem Land, daß der Zug in die Stadt zunächst einmal eine Verbesserung der Wohnsituation mit sich gebracht hätte.⁷⁸

Zu ähnlichen Resultaten gelangt Hainer Plaul⁷⁹ in seiner Fallstudie über „Landarbeiterleben im 19. Jahrhundert“ am Beispiel von Dörfern der Magdeburger Börde. Die Ausgrenzung des Gesindes aus dem Haushalt des Bauern verschlechterte die Wohnsituation des Gesindes, indem es in Nebenräume und Ställe abgedrängt wurde. Zur Miete lebende Landarbeiterfamilien und selbst die wenigen hausbesitzenden Landarbeiter verfügten

75 Sax; vgl. F. Berthold, *Ländliches Wohnungswesen*, in: G. Albrecht u. a. (Hg.), *Handwörterbuch des Wohnungswesens*, Berlin 1930, S. 495–98; B. Schwan, *Die Wohnungsnot u. das Wohnungselend in Deutschland*, Berlin 1929.

76 Vgl. O. Kürten, *Die Wohnungsverhältnisse in Stadt u. Land*, dargestellt nach den Ergebnissen der sächsischen Wohnungsstatistik, in: *Jahrbücher für Nationalökonomie u. Statistik* 107. 1916, S. 345.

77 Ebd., S. 345.

78 R. Sandgruber, *Gesindestuben*, S. 107–131, bes. S. 107. Ders., *Ländliche Wohnverhältnisse seit der frühen Neuzeit*, in: *Beiträge zur historischen Sozialkunde* 9. 1979, Nr. 3, S. 45–51.

79 H. Plaul, *Landarbeiterleben im 19. Jh.*, Berlin 1979, bes. S. 243 ff.

nur über wenig Wohnraum und über eine schlechte Wohnungsausstattung. Die von Plaul ausgewerteten Enquêtes lassen allerdings eine leichte Verbesserung um das Jahr 1900 erkennen. Insbesondere Neubauten verfügten über höhere Wohnstandards, so z. B. eine eigene Küche pro Familie.

Den vorliegenden Ergebnissen mangelt es häufig an einer ausreichenden statistischen Absicherung. So stellt Sandgruber fest: „Bis ins 20. Jahrhundert fehlen für die Wohnverhältnisse außerhalb der Großstädte jegliche systematische Erhebungen. Einzig die Auswertung der Volkszählungsmaterialien und Seelenstandsregister, die für Österreich teilweise bis ins ausgehende Mittelalter zurückreichen, ermöglicht Informationen über die Haushaltszusammensetzung und Mobilität. Aussagen über das verfügbare Wohnraumangebot oder dessen Verteilung auf einzelne Haushaltsangehörige sind daraus nicht zu erlangen, sieht man von der Möglichkeit ab, die Anzahl der vorhandenen Häuser zu schätzen, ohne daß man sich von dieser Vorgangsweise mehr als einen ungefähren Indikator erwarten dürfte.“⁸⁰

Diese Aussage ist für das Gebiet des Deutschen Bundes und des Deutschen Reichs nicht haltbar. Hier existieren, von der wohnungsgeschichtlichen Forschung häufig übersehen, Landeswohnungszählungen verschiedener Bundesstaaten, welche sogar die Konstruktion von Zeitreihen ermöglichen. Die Aufgliederung der Daten nach Gemeindegrößenklassen ermöglicht Stadt-Land-Vergleiche. Wertvoll ist besonders die Badener Statistik, da sie eine Tendaussage von 1864 bis 1900, also für knapp 40 Jahre ermöglicht. Die drei württembergischen Wohnungszählungen umfassen nur den Zeitraum von 1900 bis 1910, ebenso sind auch die Wohnungszählungen des Königreichs Sachsen aus den Jahren 1904, 1905 und 1910 eher zu Querschnittsanalysen geeignet.⁸¹

Vor dem Hintergrund der oben erwähnten Thesen sind Tabelle 10 zunächst die wichtigsten Trends zu entnehmen.

Die *Wohndichte* wird in unserem Datenmaterial durch zwei Indikatoren abgebildet. Der erste Indikator „Personen pro Wohnung (Haushalt)“ besagt für die Entwicklung der Wohnverhältnisse wenig, da er die durchschnittliche Haushaltsgröße widerspiegelt (vgl. oben Abschnitt III). Da Haushalte mit Wohnungen identifiziert wurden, und da kein bautechnischer Wohnungsbegriff bei diesen Wohnungszählungen zur Anwendung kam, kann vom Rückgang der Haushaltsgröße nicht unbedingt auf einen Rückgang der Wohndichte geschlossen werden. Tabelle 10 weist aber für Baden und Württemberg (mit Ausnahme des Jahres 1867) eine höhere

80 Sandgruber, *Gesindestuben*, S. 107.

81 Eine Übersicht dieser Zählungen gibt Franke, bes. S. 907–12; vgl. außerdem E. Gransche u. F. Rothenbacher, *Langfristige Entwicklungstendenzen der Wohnverhältnisse in Deutschland 1861–1910*, Sonderforschungsbereich 3, Frankfurt u. Mannheim 1985, Arbeitspapier Nr. 158, S. 50.

Tab. 10: Entwicklung der Wohnverhältnisse im Großherzogtum Baden und im Königreich Württemberg 1864–1910

Indikator; Stadt; Jahr	1864	1867	1885	1890	1900	1905	1910
Personen pro Wohnung (Haushalt) ^a							
Baden gesamt	5.06	4.95	4.74	4.69	4.59		
5 größte Städte ^b	5.39	4.71	4.70	4.67	4.55		
Stadtgemeinden ^c	4.91	4.62	4.53	4.49	4.44		
Landgemeinden ^c	5.10	5.07	4.83	4.80	4.69		
Württemberg gesamt					4.78	4.75	4.72
Stuttgart					4.63	4.55	4.48
Landesrest					4.80	4.78	4.75
Wohnraum pro Person ^d							
Baden gesamt	0.63	0.65	0.64	0.64	0.74		
5 größte Städte	0.79	0.81	0.69	0.72	0.78		
Stadtgemeinden	0.77	0.77	0.71	0.73	0.81		
Landgemeinden	0.61	0.61	0.60	0.60	0.69		
Württemberg gesamt					0.77	0.79	0.77
Stuttgart					0.98	0.96	0.90
Landesrest					0.76	0.77	0.75
Wohnungen mit Küche							
Baden gesamt			86.4	88.0	89.2		
5 größte Städte			88.1	91.1	93.0		
Stadtgemeinden			89.0	90.8	92.3		
Landgemeinden			85.1	86.5	87.0		
Württemberg gesamt					94.4	95.5	
Stuttgart					93.1	94.8	
Landesrest					94.6	95.6	
Wohnungen mit Küchenanteil							
Württemberg gesamt					4.5	3.3	
Stuttgart					5.2	3.5	
Landesrest					4.4	3.3	
Wohnungen in Eigentum							
Baden gesamt	68.7	60.8	59.3	54.2			
5 größte Städte	28.3	19.0	18.7	16.1			
Stadtgemeinden	50.7	37.1	35.4	30.6			
Landgemeinden	75.2	72.6	72.4	70.9			
Württemberg gesamt					67.9	64.5	62.3
Stuttgart					13.8	14.4	14.4
Landesrest					72.7	70.8	69.0

Quellen: Berechnet nach Handelsministerium (Hg.), Beiträge zur Statistik der inneren Verwaltung des Großherzogthums Baden, Heft 24, Teil 2, Karlsruhe 1867, S. XXIII, 165, 169 u. 171; Dass., Heft 32, Teil 2, Karlsruhe 1871, S. 93; Statistisches Bureau (Hg.), Beiträge zur Statistik des Großherzogthums Baden, NF Heft 1, Teil 3, Karlsruhe 1890, S. 100f., 103, 107f.; Dass., NF Heft 6, Teil 1, Karlsruhe 1893, S. 166f., 170f.; Statistisches Landesamt (Hg.), Beiträge zur Statistik des Großherzogthums Baden, NF Heft 14, Teil 2, Karlsruhe 1905, S. 121ff., 133, 147–149, 159, 185, 213, 215 u. 217. H. J. Losch, Die Volkszählung vom 1. Dezember 1910. In: Württembergische Jahrbücher für Statistik und Landeskunde Jg. 1912 (1913), S. 175–426.

- a) Baden: 1867–1900 entspricht die Zahl der Wohnungen der Anzahl der Privathaushalte (1-Personen- u. Familienhaushalte), 1864 der Gesamtzahl der Haushalte (zusätzlich Anstaltshaushalte). *Württemberg*: Personen pro Familienhaushalt (Haushalt mit 2 u. mehr Personen).
- b) Die 5 größten Städte, die 1864 über 15 000 Einwohner hatten. Es handelt sich um die Städte Karlsruhe (1864: 30 366, 1900: 97 185 Einwohner), Mannheim (1864: 30 551, 1900: 141 131 Einwohner), Freiburg (1864: 19 167, 1900: 61 504 Einwohner), Heidelberg (1864: 17 666, 1900: 40 121 Einwohner) und Pforzheim (1864: 16 320, 1900: 43 373 Einwohner).
- c) Unterscheidung von „Stadt“ und „Land“ nach dem Rechtsstatus der Gemeinde und nicht nach der Ortsgröße.
- d) Baden: heizbare und nichtheizbare Zimmer, welche ausschließlich zu Wohnzwecken benutzt wurden (ohne Küchen u. Gewerberäume); *Württemberg*: Zimmer und Kammern.

Haushaltsgröße in Landgemeinden als in Stadtgemeinden und größeren Städten aus.

Der validere Indikator „Wohnraum pro Person“ zeigt dagegen mit aller Deutlichkeit die schlechtere Versorgung in Landgemeinden sowohl in Baden als auch in Württemberg. Während in den 1860er Jahren in den größeren Städten die Wohnraumversorgung pro Kopf noch besser als in den Stadtgemeinden war, schieben sich die Stadtgemeinden gegen Ende des Jahrhunderts an die erste Stelle vor.

In Sachsen war die Wohndichte 1910 in kleineren Orten nicht generell geringer als in größeren. Sie war mit 4,3 Personen pro Wohnung am höchsten in den Landgemeinden mit überwiegend landwirtschaftlich erwerbstätiger Bevölkerung. Dagegen war in den Großstädten die Wohndichte mit einem Wert von 4,0 geringer als in den Landgemeinden. Bis auf die Wohnungen mit vier Wohnräumen überstieg die Wohndichte in den Landgemeinden diejenige der Großstädte in allen Wohnungsgrößenklassen. Im Trend läßt sich von 1905 bis 1910 ein geringer Rückgang der Wohndichte feststellen.⁸² Erwartungsgemäß große Unterschiede finden wir beim *Wohnungseigentum*, wobei ein rückläufiger Trend für alle Ortsgrößen erkennbar ist. Die Verteilung des Wohnungseigentums nach Ortsgrößenklassen weist in Sachsen ein ähnliches Muster wie in Baden auf: Häufigkeit des Wohnungseigentums und Ortsgröße kovariieren negativ (Tabelle 11). Doch bilden in Sachsen die Landgemeinden mit überwiegend industrieller Bevölkerung eine

82 Kürten, S. 352f.

Tab. 11: Wohnungseigentum im Königreich Sachsen 1910

Ortsgröße	Miet- wohnungen %	Eigentümer- wohnungen %
Großstädte,		6.9
darunter:		
Leipzig	90.7	17.1
Dresden	89.5	21.6
Chemnitz	88.9	
Plauen	84.8	
Mittelstädte	80.2	
Kleinstädte	75.1	
Gemeinden mit		
unter 5000 Einwohnern		
– mit vorwiegend landwirtschaftlicher Bevölkerung	39.5	ca. 50
– mit vorwiegend industrieller Bevölkerung	71.2	
– Villenorte	59.2	34.8
– mit gemischter Bevölkerung	72.8	

Quelle: Kürten, Wohnungsverhältnisse, S. 348.

Ausnahme. Vom Niveau her ergeben sich einige Unterschiede zwischen den beiden Bundesstaaten: In Sachsen waren in allen Ortsgrößenklassen erheblich weniger Wohnungen im Eigentum der Bewohner als in Baden.⁸³ Die *Wohnungsausstattung* wird durch die Landeswohnungszählungen nur in wenigen Punkten berührt. So erfährt man nur etwas über den Küchenbesitz und die Ausstattung mit Aborten. Die Ausstattung der Wohnungen mit Küchen war in den Landgemeinden geringer als in den Stadtgemeinden und den fünf größten Städten. Für alle Ortsgrößen zeigt sich ein Trend zunehmender Ausstattung mit Küchen.

Ein durchgehendes Merkmal ländlicher Wohnverhältnisse war die schlechte Wohnungsausstattung – wie man es schon in Baden feststellen konnte. 35 % der Wohnungen in Landgemeinden waren küchenlos gegenüber 8 % der Wohnungen in Großstädten. Das häufige Fehlen einer eigenen Küche kann damit erklärt werden, daß in kleineren Orten traditionell in der Diele gekocht wurde.⁸⁴ Ähnlich diskrepant war die Ausstattung mit einem eigenen Abort. 42 % der Wohnungen in Landgemeinden gegenüber 25 % in Großstädten waren ohne eigenen Abort.

Die geringe Disaggregation der württembergischen Daten erlaubt nur den Vergleich zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Landesrest. Man sieht deutlich, daß die Wohndichte in Stuttgart geringer als im Landes-

83 Ebd., S. 350 ff.

84 Ebd., S. 353 f.

rest war, ansonsten werden die von Baden bekannten Strukturmuster bestätigt: Wohnungen mit Küchen waren in Stuttgart etwas seltener als im Landesrest; Wohnungen in Eigentum waren mit 14 % in Stuttgart gering vertreten gegenüber dem Landesrest mit ca. 70 %.

Einen großen Einfluß auf die Wohnungsausstattung hatte außerdem das *Baualter der Gebäude*. Die neueren Bauordnungen schrieben durchgängig einen Abort pro Wohnung vor. Der Gebäudebestand in Landgemeinden war erheblich älter als in den Großstädten. So waren 1910 in sächsischen Großstädten 76 % der Gebäude älter als 10 Jahre gegenüber 92 % in Landgemeinden (mit vorwiegend landwirtschaftlich erwerbstätiger Bevölkerung). Das Fehlen einer eigenen Küche und eines eigenen Aborts kovarierte mit dem Baualter der Gebäude.⁸⁵

Eine abschließende Antwort, ob im Verhältnis zur großstädtischen auch von einer ländlichen Wohnungsnot und Wohnungsfrage gesprochen werden kann, kann mit den Mitteln der Statistik nicht gegeben werden. Wohnungsnot war zu einem erheblichen Teil nicht nur eine Versorgungsfrage mit Wohnraum, sondern es kam zu einem Großteil auf die qualitative Beschaffenheit dieses Wohnraums an. Es ist also die Frage nach den Licht-, Luft- und Feuchtigkeitsverhältnissen zu stellen, weiterhin nach dem Bauzustand und Baualter der Gebäude. Alle diese qualitativen Merkmale von Wohnungen wurden durch die Statistik im großen und ganzen nicht erhoben.

Um zu einer Beurteilung der Wohndichte im Vergleich von Großstädten und ländlichen Gebieten zu gelangen, muß berücksichtigt werden, daß auf dem Land durch die Verfügbarkeit von Hofräumen, Gärten usw., durch die weniger enge Bebauung der Parzellen und die geringere Geschoszahl erheblich günstigere Verhältnisse vorherrschend waren, deren Bewertung im Vergleich zu großstädtischen Gegebenheiten aber schwierig ist. Geht man von den statistisch erfaßten Wohnungsmerkmalen aus, so kann verallgemeinernd festgestellt werden:

1. Die *Wohndichte* war auf dem Land wie in den Großstädten etwa gleich hoch, scheidet aber auf dem Land manchmal noch höher gewesen zu sein.
2. Die *Wohnungsausstattung* war in ländlichen Wohnungen erheblich „schlechter“ als in Großstadtwohnungen.
3. *Wohnungseigentum* war auf dem Land um ein Vielfaches häufiger als in Großstädten.

IX. Abschließend bleibt die Frage, ob sich die Wohnbedingungen im langfristigen Trend bis zum Ersten Weltkrieg trotz fehlender staatlicher Wohnungspolitik verbessert haben, eine Frage, auf die im Hinblick auf die aufbereiteten Daten und Zeitreihen keine klare Antwort gegeben werden kann.

85 Ebd., S. 355.

Wie mehrfach betont, ist eine globale Aussage über die deutschen Wohnverhältnisse nicht möglich. Sicher hat der deutsche Föderalismus mit unterschiedlichen politischen, ökonomischen und sozialen Strukturen in den einzelnen Bundesstaaten die Heterogenität der Wohnverhältnisse im Deutschen Reich begünstigt. Industrialisierungs- und Urbanisierungsgrad waren ihrerseits intervenierende Größen, die unter bestimmten (infra-)strukturellen Konstellationen einen unterschiedlich starken Problemdruck entstehen ließen.⁸⁶

Die wenigen Angaben vor Einführung der Wohnungsstatistik 1861 legen die Vermutung nahe, daß bis in die 1850er Jahre mit einer generellen Verschlechterung der Wohnverhältnisse zu rechnen ist, bei einer Konstanz bis 1870/80. Danach zeigen die Mehrzahl der Indikatoren einen Trend zur leichten Verbesserung auf. Analog zu anderen langfristigen Entwicklungen (wie z. B. der Einkommensungleichheit) ergäbe sich bei den Wohnverhältnissen somit ein „long swing“ (Simon Kuznets) in Form einer Parabel. Die wichtigsten Trends lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im langfristigen Trend nahmen die übervölkerten Wohnungen und der darin wohnende Bevölkerungsteil ab. Auch der Anteil der Kellerwohnungen und der Bevölkerungsanteil in Kellerwohnungen waren rückläufig. Im Hinblick auf diese beiden Entwicklungen kann von einer leichten Verbesserung der Verhältnisse im Laufe der Zeit gesprochen werden.

Die Verschiebung der Wohnungsgrößenklassen zu Gunsten der mittelgroßen Wohnungen wird hier entgegen Lindemann als positiver Trend interpretiert. Der Anstieg der heizbaren Zimmer pro Person und die abnehmende Wohndichte müssen dagegen relativiert werden. So verdeckt die steigende Zahl der heizbaren Zimmer pro Person die Tatsache, daß zunehmend unheizbare Zimmer in heizbare umgewandelt wurden, die Größe der Wohnungen, gemessen an der Zahl der Wohnräume, sich somit nicht veränderte.

Die langfristige Verbesserung der Wohnungsausstattung als direkte Folge des technischen Fortschritts ist offensichtlich. Obwohl es auch hier regionale Differenzen der Versorgungsniveaus und unterschiedlich lange Einführungsprozesse gab, kann man einen Aufwärtstrend erkennen. Der Stadt-Land-Unterschied in der Wohnungsausstattung ist – wie bereits erwähnt – auf den größeren Anteil älterer Gebäude in ländlichen Gebieten zurückzuführen. Allgemein wird aber auch der Stadt-Land-Unterschied von regionalen Besonderheiten (in Abhängigkeit vom Industrialisierungsgrad) überdeckt.

Generelle Aussagen über die Entwicklung der Wohnkostenbelastung sind nicht zu machen. Vereinzelt deuten aber auf eine leichte Verrin-

⁸⁶ Vgl. Niethammer u. Brüggemeier, *Wie wohnten die Arbeiter im Kaiserreich?*, S. 95 ff. E. Gransche u. E. Wiegand, *Zur Wohnsituation von Arbeiterhaushalten zu Beginn des 20. Jh.*, in: ders. u. W. Zapf (Hg.), *Wandel der Lebensbedingungen in Deutschland*, Frankfurt 1982, S. 464.

gerung oder Stagnation, keinesfalls aber auf eine Erhöhung der Mietquote hin.

Auch die Wohnungssicherheit scheint sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts erhöht zu haben, mißt man sie an der Regelung des Kündigungsschutzes und an der Häufigkeit des Wohnungswechsels.

Die polare Sicht von ländlichen und städtischen Wohnverhältnissen in der Art, daß auf dem Land gute und in der Stadt schlechte Wohnverhältnisse geherrscht hätten, muß aufgegeben werden. Die Wohndichte unterschied sich in Stadt und Land nicht erheblich. Das Land schnitt beim Wohnungseigentum besser ab, dagegen war die Wohnungsausstattung ländlicher Wohnungen viel schlechter.

Abschließend sollen unsere Ergebnisse in einer These formuliert werden: Man kann aufgrund der Datenlage, wie sie hier wiedergegeben wird, und des allgemeinen Eindrucks, den man durch die zeitgenössische Literatur gewinnt, von einer leichten Verbesserung der Wohnbedingungen bis zum Ersten Weltkrieg ausgehen. Die wirtschaftlichen, politischen und demographischen Begleiterscheinungen des Ersten Weltkriegs führten dann eine eindeutige Zäsur in der Entwicklung der Wohnverhältnisse herbei.

QUELLEN UND LITERATUR

- AHREND, Bruno 1930: Eigenheim und Mietwohnung. In: Albrecht u.a. (Hrsg.), S. 190-193.
- ALBRECHT, Gerhard u.a. (Hrsg.) 1930: Handwörterbuch des Wohnungswesens, Berlin.
- AUER, Hans Helmuth von 1930: Belegungsziffer. In: Albrecht (Hrsg.), S. 120-124.
- BERTHOLD, F. 1930a: Ländliches Wohnungswesen. In: Albrecht u.a. (Hrsg.), S. 495-498.
- BERTHOLD, F. 1930b: Miet- und Pachtverträge. In: Albrecht u.a. (Hrsg.), S. 555-559.
- BERTHOLD, G. 1891/92: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Berlin. Ursachen ihrer Mängel, Versuche und Vorschläge zur Abhilfe derselben. In: Allgemeines Statistisches Archiv Jg. 2, S. 480-508.
- BLEICHER, Heinrich (Bearb.) 1895: Statistische Beschreibung der Stadt Frankfurt a.M. und ihrer Bevölkerung. Teil 2: Die innere Gliederung der Bevölkerung, Frankfurt a.M.
- BLUMENROTH, Ulrich 1975: Deutsche Wohnungspolitik seit der Reichsgründung - Darstellung und kritische Würdigung, Münster (Westf.).
- BROCKSTEDT, Jürgen 1981: Familiengröße und Wohnsituation von Handwerkerkern und Arbeitern in Kiel 1800-1867. In: Conze, Werner; Engelhardt, Ulrich (Hrsg.): Arbeiterexistenz im 19. Jahrhundert, S. 138-162, Stuttgart: Klett.
- CONZE, Werner 1966: Vom "Pöbel" zum "Proletariat". Sozialgeschichtliche Voraussetzungen. In: Wehler, Hans-Ulrich (Hrsg.) Moderne deutsche Sozialgeschichte, S. 111-136, Köln/Berlin.
- FASSBINDER, Horant 1975: Berliner Arbeiterviertel 1800-1918, Berlin (West).
- FLORA, Peter 1972: Historische Prozesse sozialer Mobilisierung, Urbanisierung und Alphabetisierung. In: Zeitschrift für Soziologie Jg. 1, S. 85-117.
- FRANKE, Bernhard 1911: Grundstücks- und Wohnungsstatistik. In: Zahn, Friedrich (Hrsg.): Die Statistik in Deutschland nach ihrem heutigen Stand, Bd. 2, S. 884-912, München/Berlin.
- FRANKFURTER VEREIN FÜR GEOGRAPHIE UND STATISTIK (Hrsg.) 1874: Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a.M., Bd. 2, Heft 6: Die Ergebnisse der Volkszählung vom 1. December 1871, Teil 2: Die Wohngebäude, die Haushaltungen und die Wohnungen, Frankfurt a.M.
- FRANKFURTER VEREIN FÜR GEOGRAPHIE UND STATISTIK (Hrsg.) 1880: Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a.M., Bd. 3, Heft 5: Die Ergebnisse der Volks- und Gewerbebezahlung vom 1. December 1875, Teil 3: Die Wohngebäude, Haushaltungen und Wohnungen, Frankfurt a.M.

- FRANKFURTER VEREIN FÜR GEOGRAPHIE UND STATISTIK (Hrsg.) 1883:
Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a.M., Bd. 4,
Heft 2: Die Ergebnisse der Volkszählung vom 1. December
1880, Teil 3: Die Haushaltungen und die Wohnungen, Frank-
furt a.M.
- FRANKFURTER VEREIN FÜR GEOGRAPHIE UND STATISTIK (Hrsg.) 1888:
Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a.M., Bd. 5,
Heft 3: Die Ergebnisse der Volkszählung vom 1. December
1885, Teil 3: Hausstandsstatistik, Frankfurt a.M.
- GLATZER, Wolfgang 1978: Ziele, Standards und soziale Indika-
toren der Wohnungsversorgung. In: Zapf, Wolfgang (Hrsg.):
Lebensbedingungen in der Bundesrepublik. Sozialer Wandel
und Wohlfahrtsentwicklung, 2. Aufl., S. 575-676, Frankfurt/
New York: Campus.
- GLATZER, Wolfgang 1980: Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat.
Objektive und subjektive Indikatoren der Wohlfahrtsentwick-
lung in der Bundesrepublik Deutschland, Frankfurt/New York:
Campus.
- GRANSCHKE, Elisabeth 1976: Wohnverhältnisse und Wohnungspolitik
in Westeuropa - ein historischer Vergleich, unveröffentlichte
Diplom-Arbeit, Mannheim.
- GRANSCHKE, Elisabeth/WIEGAND, Erich 1982: Zur Wohnsituation von
Arbeiterhaushalten zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts.
In: Wiegand, Erich; Zapf, Wolfgang (Hrsg.): Wandel der
Lebensbedingungen in Deutschland. Wohlfahrtsentwicklung
seit der Industrialisierung, S. 425-469, Frankfurt/New York:
Campus.
- GROSSHERZOGGLICHE CENTRALSTELLE FÜR DIE LANDESSTATISTIK (Hrsg.)
1864: Beiträge zur Statistik des Grossherzogthums Hessen,
Bd. 7: Die Volkszählung im Grossherzogthum Hessen vom
3. December 1864, Darmstadt.
- GUT, Albert 1930: Wohnungswechsel. In: Albrecht u.a. (Hrsg.),
S. 838-842.
- HANDELS-MINISTERIUM (Hrsg.) 1867: Beiträge zur Statistik der
inneren Verwaltung des Großherzogthums Baden, Heft 24:
Die Volkszählung vom Dezember 1864, Teil 2, Karlsruhe.
- HANDELS-MINISTERIUM (Hrsg.) 1871: Beiträge zur Statistik der
inneren Verwaltung des Großherzogthums Baden, Heft 32:
Die Volkszählung vom 3. Dezember 1867, Teil 2, Karlsruhe.
- HEINRICH; Adolf F. 1970: Die Wohnungsnot und die Wohnungsfür-
sorge privater Arbeitgeber in Deutschland im 19. Jahrhun-
dert, Diss. Marburg/Lahn.
- HÖVET, M. 1884: Die Entwicklung der kommunalen Wohnungsstati-
stik und ihre Ergebnisse. In: Zeitschrift des Königlich
Preussischen Statistischen Bureaus Jg. 24, S. 265-296.

- JANSSON, Wilhelm 1910: Die Zustände im deutschen Fabrikwohnungswesen. Ergebnisse einer von der Kommission zur Beseitigung des Kost- und Logiszwanges veranstalteten Erhebung, Berlin.
- KAELBLE, Hartmut 1983: Industrialisierung und soziale Ungleichheit. Europa im 19. Jahrhundert. Eine Bilanz, Göttingen: Vandenhoeck&Ruprecht.
- KÖLLMANN, Wolfgang 1974: Der Prozeß der Verstädterung in Deutschland in der Hochindustrialisierungsperiode. In: Ders.: Bevölkerung in der industriellen Revolution. Studien zur Bevölkerungsgeschichte Deutschlands, S. 125-139, Göttingen.
- KRAUS, Antje 1979: Wohnverhältnisse und Lebensbedingungen von Hütten- und Bergarbeiterfamilien in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Arbeitersiedlungen der Carlshütte in Büdelsdorf (Rendsburg) und der Zeche Rheinelbe/Alba in Ückendorf (Gelsenkirchen). In: Conze, Werner; Engelhardt, Ulrich (Hrsg.): Arbeiter im Industrialisierungsprozeß, S. 163-194, Stuttgart: Klett.
- KÜR TEN, Oskar 1915: Wege und Ziele der staatlichen Wohnungszählungen. In: Deutsches Statistisches Zentralblatt Jg. 7, S. 1-6; 33-43.
- KÜR TEN, Oskar 1916: Die Wohnverhältnisse in Stadt und Land, dargestellt nach den Ergebnissen der sächsischen Wohnungstatistik. In: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik Bd. 107 (=3.Folge, Bd. 52), S. 345-376.
- LIEBCHEN, Günter 1971: Zu den Lebensbedingungen der unteren Schichten im Berlin des Vormärz. In: Büsch, Otto (Hrsg.): Untersuchungen zur Geschichte der frühen Industrialisierung vornehmlich im Wirtschaftsraum Berlin/Brandenburg, S. 271-314, Berlin.
- LINDEMANN, H. 1901: Wohnungsstatistik. In: Verein für Sozialpolitik (Hrsg.): Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland, Bd. 1, 1. Abteilung, S. 261-384, Leipzig.
- MEYNEN, Johann 1930: Dienstwohnungen. In: Albrecht u.a. (Hrsg.) S. 188-190.
- NAUMANN, Walther 1902: Zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen. Diss. Leipzig.
- NEEFE, M. 1886: Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Großstädte. In: Verein für Socialpolitik (Hrsg.): Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe. Gutachten und Berichte, Bd. 1, S. 161-199, Leipzig.
- NIETHAMMER, Lutz/BRÜGGEMEIER, Franz 1976: Wie wohnten die Arbeiter im Kaiserreich? In: Archiv für Sozialgeschichte Jg. 16, S. 61-134.
- NÖRNBERG, Hans-Jürgen/SCHUBERT, Dirk 1975: Massenwohnungsbau in Hamburg. Materialien zur Entstehung und Veränderung Hamburger Arbeiterwohnungen und -siedlungen von 1800-1967, Berlin (West).

- QUANTE, Peter 1958: Die Abwanderung aus der Landwirtschaft, Kiel.
- ROTHENBACHER, Franz 1981: Wandlungen von Familien und Haushalten seit dem Beginn des 19. Jahrhunderts, unveröffentlichte Diplom-Arbeit, Mannheim.
- SAX, Emil 1869: Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform, Wien.
- SCHMIDT, Friedrich 1930: Wohnungsausstattung. In: Albrecht u.a. (Hrsg.), S. 788-891.
- SCHNEIDER, Lothar 1967: Der Arbeiterhaushalt im 18. und 19. Jahrhundert. Dargestellt am Beispiel des Heim- und Fabrikarbeiters, Berlin.
- SCHWAN, Bruno 1929: Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland, Berlin.
- SCHWAN, Bruno 1930: Pendelwanderung. In: Albrecht u.a. (Hrsg.), S. 588-589.
- SEUTEMANN, Karl 1902: Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform, Göttingen.
- STATISTISCHES AMT DER STADT KÖNIGSBERG I.PR. (Hrsg.) 1913: Die Wohnungen in Königsberg i.Pr. am 1. Dezember 1910, Königsberg i.Pr. (=Königsberger Statistik, Nr. 14).
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) 1972: Bevölkerung und Wirtschaft 1872-1972, Stuttgart/Mainz.
- STATISTISCHES BUREAU (Hrsg.) 1890: Beiträge zur Statistik des Großherzogthums Baden, NF Heft 1 (=Alte Folge Heft 47): Die Volkszählung vom 1. Dezember 1885, Teil 3, Karlsruhe.
- STATISTISCHES BUREAU (Hrsg.) 1893: Beiträge zur Statistik des Großherzogthums Baden, NF Heft 6 (=Alte Folge Heft 52): Die Volkszählung vom 1. Dezember 1890, Teil 1, Karlsruhe.
- STATISTISCHES LANDESAMT (Hrsg.) 1905: Beiträge zur Statistik des Großherzogtums Baden, NF Heft 14 (=Alte Folge Heft 60): Die Volkszählung vom 1. Dezember 1900, Teil 2, Karlsruhe.
- STATISTISCHES LANDESAMT BREMEN (Hrsg.) 1926: I. Bericht des Bremischen Statistischen Landesamtes über die allgemeine Wohnungszählung im bremischen Staatsgebiet Ende April - Anfang Mai 1925, Bremen (=Mitteilungen des Statistischen Landesamts Bremen im Jahre 1926, Nr. 2).
- STATISTISCHES LANDESAMT BREMEN (Hrsg.) 1926: Zweiter (Schluß-) Bericht über die allgemeine Wohnungszählung im bremischen Staatsgebiet Ende April - Anfang Mai 1925, Bremen (=Mitteilungen des Statistischen Landesamts Bremen im Jahre 1926, Nr. 6).
- STATISTISCHES REICHSAMT (Hrsg.) 1919: Reichswohnungszählung im Mai 1918, 2 Teile, Berlin (=Statistik des Deutschen Reichs, Bd. 287, I u. II).
- STATISTISCHES REICHSAMT (Hrsg.) 1930: Die Wohnverhältnisse im Deutschen Reich nach der Reichswohnungszählung 1927, 2 Teile, Berlin (=Statistik des Deutschen Reichs, Bd. 362, I u. II).

- TERNSTROM, Stephan/SENNETT, Richard (Hrsg.) 1969: Nineteenth Century Cities: Essays in New Urban History, New Haven/London.
- TYRELL, Hartmann 1976: Probleme einer Theorie der gesellschaftlichen Ausdifferenzierung der privatisierten modernen Kernfamilie. In: Zeitschrift für Soziologie Jg. 5, S. 393-417.
- TYRELL, Hartmann 1979: Familie und gesellschaftliche Differenzierung. In: Pross, Helge (Hrsg.): Familie - wohin? Leistungen, Leistungsdefizite und Leistungswandlungen der Familie in hochindustrialisierten Gesellschaften, S. 13-77, Reinbek bei Hamburg.
- VEREIN FÜR SOCIALPOLITIK (Hrsg.) 1886: Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe. Gutachten und Berichte, 2 Bde., Leipzig (=SVSP, Bde. 30 u. 31).
- VEREIN FÜR SOZIALPOLITIK (Hrsg.) 1901: Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland, Bd. 1, 1. u. 2. Abteilung, Bd. 2, Leipzig (=SVSP Bde. 94, 95 u. 96).
- VEREIN FÜR SOZIALPOLITIK, STÄNDIGER AUSSCHUSS (Hrsg.) 1902: Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik über die Wohnungsfrage und die Handelspolitik, Leipzig (=SVSP, Bd. 98).
- VERWALTUNGSBERICHT DES RATHES DER STADT LEIPZIG FÜR DAS JAHR 1891, Leipzig 1893.
- VOIGT, Andreas/GELDNER, Paul 1905: Kleinhaus und Mietskaserne. Eine Untersuchung der Intensität der Bebauung vom wirtschaftlichen und hygienischen Standpunkte, Berlin.
- WIETOG, Jutta 1981: Der Wohnstandard der Unterschichten in Berlin. Eine Betrachtung anhand des Mietsteuerkatasters 1848-1871 und der Wohnungsaufnahmen 1861-1871. In: Conze, Werner; Engelhardt, Ulrich (Hrsg.): Arbeiterexistenz im 19. Jahrhundert, S. 114-126, Stuttgart.
- WISCHERMANN, Clemens 1979: Wohnungsnot und Städtewachstum. Standards und soziale Indikatoren städtischer Wohnversorgung im späten 19. Jahrhundert. In: Conze, Werner; Engelhardt, Ulrich (Hrsg.): Arbeiter im Industrialisierungsprozeß, S. 201-226, Stuttgart.
- WISCHERMANN, Clemens 1983: Wohnen und soziale Lage in der Urbanisierung: Die Wohnverhältnisse hamburgischer Unter- und Mittelschichten um die Jahrhundertwende. In: Teutenberg, Hans-Jürgen (Hrsg.): Urbanisierung im 19. und 20. Jahrhundert, S. 309-337, Köln/Wien.
- ZAPF, Wolfgang 1981: Wohlfahrtsstaat und Wohlfahrtsproduktion. In: Albertin, Lothar; Link, Werner (Hrsg.): Politische Parteien auf dem Weg zur parlamentarischen Demokratie in Deutschland. Entwicklungslinien bis zur Gegenwart, S. 379-400, Düsseldorf.

BERLINER WOHNUNGSZÄHLUNGEN

- Die Berliner Volks-Zählung vom 3. December 1861. Bericht der städtischen Central-Commission für die Volks-Zählung über die Mitwirkung der Commune an der Zählungs-Ausführung und deren Resultate, 2 Teile, Berlin 1863.
- Die Berliner Volks-Zählung vom 3. December 1864. Bericht der städtischen Volks-Zählungs-Commission über die Ausführung und die Resultate der Zählung, Berlin 1866.
- SCHWABE, Hermann 1969: Die Berliner Volkszählung vom 3. December 1867. Bericht der städtischen Volkszählungs-Commission über die Ausführung der Zählung, Berlin.
- SCHWABE, Hermann 1874: Die Königliche Haupt- und Residenzstadt Berlin in ihren Bevölkerungs-, Berufs- und Wohnungsverhältnissen. Resultate der Volkszählung und Volksbeschreibung vom 1. December 1871, Berlin.
- Die Bevölkerungs-, Gewerbe- und Wohnungsaufnahme vom 1. December 1875 in der Stadt Berlin. Im Auftrage der städtischen Deputation für Statistik bearb. von Richard Böckh, 4 Hefte, Berlin 1878/80.
- Die Bevölkerungs- und Wohnungsaufnahme vom 1. December 1880 in der Stadt Berlin, Heft 2, Berlin 1885.
- Die Bevölkerungs- und Wohnungsaufnahme vom 1. Dezember 1885 in der Stadt Berlin. Im Auftrage der Städtischen Deputation für Statistik bearb. von Richard Böckh, Heft 2, 3. u. 4. Abteilung, Berlin 1891.
- Die Bevölkerungs- und Wohnungsaufnahme vom 1. Dezember 1890 in der Stadt Berlin. Im Auftrage der Städtischen Deputation für Statistik bearb. von Richard Böckh, Heft 2, 3. u. 4. Abteilung, Berlin 1896.
- Die Bevölkerungs- und Wohnungsaufnahme vom 2. December 1895 in der Stadt Berlin, Heft 2, Berlin 1901.
- Die Grundstücksaufnahme Ende Oktober 1900 sowie die Wohnungs- und Bevölkerungsaufnahme vom 1. Dezember 1900 in Berlin und 23 Nachbargemeinden, Berlin 1902.
- Die Grundstücksaufnahme von Ende Oktober 1905 sowie die Wohnungs- und Bevölkerungsaufnahme vom 1. Dezember 1905 in der Stadt Berlin und 29 benachbarten Gemeinden, Berlin 1910.
- Die Grundstücksaufnahme vom 15. Oktober 1910 sowie die Wohnungs- und Bevölkerungsaufnahme vom 1. Dezember 1910 in der Stadt Berlin und 44 Nachbargemeinden, Berlin 1914.

STATISTISCHES JAHRBUCH DEUTSCHER STÄDTE (StJbDSt)

- HASSE, E. 1890: Wohnungen und Haushaltungen. In: StJbDSt Jg. 1, S. 70-82.
- HASSE, E. 1892: Wohnungen. In: StJbDSt Jg. 2, S. 50-56.
- HASSE, E. 1893: Wohnungen und Haushaltungen nach den Ergebnissen der Zählung von 1890. In: StJbDSt Jg. 3, S. 32-54.
- HASSE, E. 1898: Wohnungen und Haushaltungen nach den Ergebnissen der Zählung von 1895. In: StJbDSt Jg. 7, S. 53-73.
- HASSE, E. 1903: Wohnungen und Haushaltungen nach den Ergebnissen der Zählung von 1900. In: StJbDSt Jg. 11, S. 69-101.
- STATISTISCHES AMT DER STADT LEIPZIG 1909: Wohnungen und Haushaltungen nach den Ergebnissen der Zählung von 1905. In: StJbDSt Jg. 16, S. 433-471.
- KUCZYNSKI, R. 1916: Wohnungen nach den Zählungen von 1910. In: StJbDSt Jg. 21, S. 851-886.
- MORGENROTH, Wilhelm 1927: Die Wohnungszählungen deutscher Städte im Frühjahr 1925. In: StJbDSt Jg. 22 (=NF Jg. 1), S. 243-337; Nachtrag S. 630-631.

LEGENDE ZU DEN ABBILDUNGEN

————	Berlin
-----	Breslau
-----	Dresden
-·-·-	Frankfurt a.M.
-·-·-	Hamburg
·-·-·	Leipzig
+++++	München