



UNIVERSITÄTS-  
BIBLIOTHEK  
PADERBORN

# **Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage**

**Eberstadt, Rudolf**

**Jena, 1910**

Einleitung.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-81088](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-81088)

## Einleitung.

### § 1. Allgemeine Scheidungen.

Eine Einführung in das weite Gebiet der Wohnungsverhältnisse muß zunächst davon ausgehen, eine wesentliche Scheidung aufzustellen und zu erklären; es ist der Gegensatz zwischen Wohnungsfrage und Wohnungswesen. Wir sind gewohnt, auf den großen Gebieten menschlicher Wissenschaft normale und anormale Zustände zu unterscheiden; so sehr sind wir es gewohnt, daß uns diese Scheidung als eine allgemein von selbst gegebene erscheint. Vielfach halten wir es sogar für selbstverständlich, daß die Erforschung des normalen und des anormalen Zustandes den Gegenstand völlig getrennter Studien und Wissenszweige bildet. Die Wissenschaft von der Beschaffenheit des menschlichen Körpers hat ihre Physiologie und ihre Pathologie. Wir würden keinen Augenblick daran denken, daß das eine oder das andere dieser Gebiete die Gesamtheit der Wissenschaft umfassen könne. Wir können uns keinen Arzt vorstellen, der nicht weiß, wie ein gesunder Mensch aussieht, und der allein die Krankheit oder das Kranksein als den normalen Zustand des Menschen betrachtet. Wir können uns aber ebensowenig einen Arzt denken, der behauptet, es gibt überhaupt keinen kranken Menschen; oder der sagt, die Krankheiten sind eben der normale Zustand selber. Was nun für die Naturwissenschaften als selbstverständlich gilt, das scheint für die Wohnverhältnisse nicht oder noch nicht allgemein anerkannt zu werden. Es gibt Autoren, die die Wohnverhältnisse überhaupt nur unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsfrage kennen; dagegen andere wiederum, die behaupten: so wie die Dinge sind, sind sie eben richtig und naturgemäß.

Die Wissenschaft von den Wohnungsverhältnissen hat jedoch, ganz wie die Medizin, ihre Physiologie und ihre Pathologie; sie ist Erforschung der normalen und der anormalen Zustände; sie muß beides kennen und anerkennen. Die Erforschung des allgemein-normalen Zustandes ist die Aufgabe des Wohnungswesens; die Kenntnis und Erklärung des individuell-anormalen, unbefriedigenden, krankhaften Zustandes ist das Ge-



biet der Wohnungsfrage. Wie es aber in der Praxis mitunter schwierig ist zu sagen: wo hört der gesunde Mensch auf und wo fängt der kranke an; wie ferner ganz unvermeidbare Einflüsse, Einwirkungen des Berufs, der Geschäftstätigkeit oder des Lebensalters, den gesunden Menschen verändern — so ist es auch oft schwierig abzugrenzen, an welcher Stelle in den Wohnungsverhältnissen der normale befriedigende Zustand aufhört und der anormale, unbefriedigende beginnt. Häufig wird man im einzelnen Fall nicht leicht entscheiden können, ob ein besserungsfähiger Mißstand oder eine unvermeidbare Entwicklung vorliegt; man wird manchmal zweifeln, wie man gewisse Erscheinungen zu beurteilen hat, ob als naturgemäße und ständige, oder als abänderbare und vorübergehende. Es mag sogar derselbe Zustand, der zu einer gewissen Zeit gut ist, uns zu der anderen Zeit schlecht erscheinen. Das neue Haus sieht fast immer freundlich aus; ist es heruntergewohnt und vernachlässigt, so ist der Eindruck ein ungünstiger.

Wohnungsfrage und Wohnungswesen haben demnach äußerlich das Gebiet gemeinsam; aber ihre Methoden, ihre Mittel und Ziele sind verschieden. Die Wissenschaft des Wohnungswesens hat, wie ich hier definieren möchte, zum Ziel die Erkenntnis der besten Bedingungen für die Herstellung, die Benutzung und die Bewertung der menschlichen Wohnung. Sie geht notwendigerweise davon aus, daß diese Bedingungen erkennbar und erfüllbar sind; sie muß glauben, daß das wirtschaftsgemäße Handeln des Menschen hier wie auf allen anderen Wirtschaftsgebieten, wofern es richtig geleitet wird, zu befriedigenden Ergebnissen führt.

Die Wohnungsfrage dagegen sieht in den von ihr behandelten Zuständen ein Problem, und zwar ein soziales Problem, vielleicht das Hauptstück der sozialen Frage in der Gegenwart. Die Betrachtungsweise wendet hier die Methoden und die Mittel an, wie wir sie gegenüber den Problemen der sozialen Frage anzuwenden gewohnt sind. Wenn man von der Wohnungsfrage spricht, gelangt man häufig oder regelmäßig in die Behandlungsweise der Sozialpolitik; man stellt sozialpolitische Forderungen auf, für einzelne Schichten der Bevölkerung und zur Abstellung bestimmter Mißstände; die Wohnungsfrage ist ja gerade ein Hauptgebiet der Sozialpolitiker, die sich hier hohe Verdienste erworben haben. Geht man dagegen von dem Begriff des Wohnungswesens aus, so gelangt man, unter Benutzung verwandter Disziplinen, auf das Gebiet der Verwaltungslehre und der Verwaltungstechnik und zu Forderungen von allgemein-institutioneller Bedeutung. Beide Betrachtungsweisen sind berechtigt, beide durchdringen sich vielfach.

Beim Eintritt in unser Arbeitsgebiet sehen wir demnach, daß wir unseren Blick auf gänzlich verschiedene Dinge richten müssen. Wir



können einmal die vollendeten Tatsachen in den Wohnverhältnissen betrachten, die Lage einzelner Klassen der Bevölkerung darstellen und gegenüber den etwa vorhandenen Mißständen sozialpolitische Eingriffe befürworten. Wir können uns aber andererseits eine weitere Aufgabe stellen und fragen, ob unsere wohnungspolitischen Einrichtungen noch den Zwecken entsprechen, denen sie dienen sollen. Bei solchem Vorgehen werden wir nicht bloß Zustände schildern, sondern die Ursachen klarstellen, aus denen in zwingender Weise die heutige Gestaltung der Wohnverhältnisse hervorgehen mußte. Schlagen wir diesen Weg ein, so treten die einzelnen Personen zurück, und wir richten unsere Untersuchung auf die allgemeinen Grundlagen des Wohnungswesens. —

Mit Bezug auf die neuzeitlichen Wohnungszustände wird nicht selten die Meinung vorgebracht, die Bevölkerungszunahme und das Anwachsen der Städte trage die Schuld an den unbefriedigenden Wohnverhältnissen und hier liege die Ursache der Schwierigkeiten im Wohnungswesen. Für die Behauptung in dieser allgemeinen Form ist niemals irgendein Beweis versucht worden und es läßt sich leicht zeigen, daß ihr ein vollständiger Irrtum zugrunde liegt. Allerdings wird das plötzliche Zuströmen von Bevölkerungsmassen periodisch zu Wohnungsnot und zu Mißständen im Wohnungswesen führen; die allgemeinen Konjunkturen ergreifen das Wohnungswesen wie jedes andere Gebiet unserer Wirtschaft. Aber die Fehler in dem System und in den dauernden Grundlagen der Wohnungsproduktion kann man nicht dem Bevölkerungswachstum zur Last legen. Auf keinem anderen Gebiet unserer Wirtschaft würde eine derartige Behauptung auch nur einen Augenblick geglaubt werden, da sie ihre Widerlegung in sich selbst trägt.

Richtig ist vielmehr, daß die Bevölkerungszunahme und die mit ihr verbundenen wirtschaftlichen Momente gerade eine der Voraussetzungen bilden, die eine befriedigende Entwicklung der Wohnverhältnisse ermöglichen. Das steigende Einkommen, die gewaltig gesteigerten Summen, die für die Miete und die Bebauung des Bodens verwendet werden, geben die Grundlage ab für eine günstige, nicht für eine ungünstige Gestaltung des Wohnungswesens.

Allerdings werden unbefriedigende Zustände, wie auf jedem Gebiet des öffentlichen Lebens, so im Wohnungswesen gerade von den fortschreitenden Völkern am lebhaftesten empfunden. Es sind nicht die rückständigen, sondern die in aufsteigender Entwicklung befindlichen Länder, in denen die Bevölkerung gegen Mißstände nachhaltig ankämpft. Denn hier kommen die Fehler in der Handhabung der öffentlichen Einrichtungen, sowie das Mißverhältnis zwischen dem Erreichbaren und dem tatsächlich Erreichten am klarsten zum Bewußtsein.



Betrachten wir das Wohnungswesen nach seiner äußeren Gestaltung, so zeigen sich in den verschiedenen Ländern, aber auch innerhalb eines bestimmten Landes, abweichende Verhältnisse. Die Ursachen sind z. T. in der Natur, weit mehr jedoch in geschichtlichen und verwaltungstechnischen Umständen begründet. Unter den natürlichen Einflüssen ist zunächst die Wirkung des Klimas zu erwähnen. In südlichen Ländern, wie in Italien, spielt sich ein großer Teil des geschäftlichen und des bürgerlichen Lebens, insbesondere der unteren Stände, auf der Straße ab, wodurch die Ansprüche an die Wohnung naturgemäß anders beeinflußt werden als im Norden. Die Besonnung ist ferner eine stärkere und reichlichere als im Norden, so daß hier das enge Zusammenrücken der Häuser den Bewohnern öfter erwünscht ist. In den Ländern nördlich der Alpen dagegen wirken Klima und Bodenbeschaffenheit in einer doppelten Weise ein: in gebirgigen Gegenden sind die Bedürfnisse des Wohnbaus andere als im Flachland; ferner wird die Bauweise beeinflußt durch das Vorhandensein oder das Fehlen bestimmter Baustoffe. So bildet sich in hügeligen und waldreichen Gegenden der Holzbau aus; die Verfügung über Steinbrüche begünstigt die Verwendung von Bruchsteinen, der Lehm- und Tonboden den Ziegelbau.

Aus diesen natürlichen Bedingungen entwickelt sich die örtliche Bauweise, die in größeren und kleineren Gebieten eine große Mannigfaltigkeit von Bauformen geschaffen hat. Die neuere Bauperiode hat indes mit dem raschen Anwachsen der Städte und der Ausbreitung der hier entwickelten Bauformen in hohem Maße nivellierend gewirkt. Der Reichtum wie der Mangel an örtlichen Baustoffen werden ferner durch die neuzeitlichen Verkehrsmittel in großem Umfang ausgeglichen.

Der Verschiedenartigkeit der örtlichen Bedingungen steht gegenüber die Gleichartigkeit des Wohnbedürfnisses, die gewisse Grundformen allgemein hervorbringt. Den Ausgangspunkt der neuzeitlichen städtischen Bauweise für die Hauptmasse der städtischen Bevölkerung bildet in dem weiten Kulturgebiet von Deutschland, Mittel- und Nordfrankreich und England allgemein das sogenannte Dreifensterhaus<sup>1)</sup>, das den vorherrschenden städtischen Bautypus darstellt, wenn sich auch frühzeitig Mischformen finden. Einzelne Länder haben diese Hausform als Normaltypus der städtischen Wohnung bis in die Gegenwart festgehalten und fortgebildet; in Deutschland ist sie zum großen Teil verdrängt und durch größere Hausformen ersetzt worden.

1) Familienhaus von 3 Fenstern = ca. 5 m Straßenfront und den sich hieraus ergebenden Abmessungen der Hausbreite, des Grundrisses und der Wohnungsanlage.



Die allgemeine Gestaltung des Wohnungswesens beruht auf der Grundlage der nationalen Institutionen und aus deren Verschiedenheit erklärt sich die verschiedene Entwicklung in Ländern, die unter sonst gleichartigen Kulturbedingungen stehen. Von diesen grundlegenden Voraussetzungen hängt es auch ab, ob in einem bestimmten Lande auf dem Gebiet des Wohnungswesens allgemein unbefriedigende Zustände herrschen oder ob nur einzelne, abgegrenzte Klassen der Bevölkerung unter schlechten Wohnverhältnissen zu leiden haben.

Eine weitere Scheidung im Wohnungswesen ist in dem Bau der Städte selbst begründet. Der rasche Umbildungsprozeß, in dem sich unsere neuzeitlichen Städte befinden, täuscht uns oft darüber, daß auch für sie, wie einst für Rom, der Satz gilt, daß sie nicht an einem Tage gebaut wurden. Wir dürfen nicht vergessen, daß eine Stadt, insbesondere eine Großstadt, auch wenn sie in ihrem Bauwesen noch so schnell fortschreitet, einen großen Bestand alter Wohnbauten mit sich fortschleppt; ja daß in einem bestimmten Zeitpunkt stets der größere Teil der vorhandenen Bauten alten Jahrgängen entstammt. Auch in den Riesen- und Millionenstädten London, Berlin, New-York dürfte schwerlich heute mehr als ein Viertel der Wohnungen jünger sein als 10 Jahre; drei Viertel werden wohl aus älteren Jahrgängen herrühren. Nur ein Bruchteil der Wohnungen in einem bestimmten Zeitpunkt ist demnach jeweils als neu anzusprechen, und aus ihnen allein darf der Stand des Wohnungswesens nicht entnommen werden, da die Hauptmasse einer älteren Zeit, vielfach einer älteren Bauweise und Ausstattung angehört.

Das Schicksal und die Bedeutung der älteren Wohnung sind nun sehr verschieden. Ein Teil dieser Wohnungen, und oftmals nicht einmal der schlechteste, verwahrlost und wird von der Unterschicht der großstädtischen Bevölkerung eingenommen. Mitunter wird durch zufällige Umstände auch ein neu und gut angelegter Bezirk einer schlechten Mieterschaft und damit der raschen Verwahrlosung überliefert. In der Hauptsache sind es aber naturgemäß einzelne ältere Bezirke, die von den minder zahlungskräftigen oder von schlechten Mietern belegt werden.

In den Großstädten sind es gerade die zentralen, der Stadtmitte zunächst gelegenen Bezirke, in denen sich in den älteren Gebäuden häufig ungünstige Wohnverhältnisse herausbilden. Die Umgestaltung der Innenstadt, die Entwicklung von Geschäfts- und Verkehrsstraßen, der hiermit und mit der Neubautätigkeit verbundene Fortzug der besseren Mieterschaft haben zur Folge, daß in den älteren Wohngebäuden der innenstädtischen Bezirke und im Bereich der höchsten Grundrente schlechte Wohnungszustände entstehen. Vgl. den Abschnitt „unternormale Wohnungen“.

Von diesen Einzelheiten abgesehen, bildet dagegen die Hauptmasse der Wohnungen aus den älteren Jahrgängen den normalen Wohnungs-



bestand einer Stadt, der von der größten Bedeutung für die Wohnungsverhältnisse ist. Denn von der Preisbewegung dieses Hauptteils aller Wohnungen sollte normalerweise der Stand der Mietwerte im wesentlichen abhängen, und es bedarf jeweils der eingehenden Untersuchung, welche Ursachen hier eine etwa abweichende Preisbildung bewirken.

Bei der wissenschaftlichen und praktischen Behandlung des Wohnungswesens müssen ferner die Wohnungen der vornehmen Klassen einerseits und die Kleinwohnungen andererseits genau getrennt werden, und zwar viel schärfer, als es im allgemeinen bisher geschehen ist. Es genügt nicht, etwa in der Statistik verschiedene Preisstufen, Wohnungspreise und Wohnungsklassen zu unterscheiden, sondern es handelt sich hier um sachlich vollständig verschiedene Gebiete. Zu allen Zeiten, in der Vergangenheit wie in der Gegenwart, zeigt das Wohnungswesen der vornehmen Klassen und die Kleinwohnung gänzlich verschiedene Zustände; beide Wohnformen beruhen auf getrennten Grundlagen. Oft bestehen zwischen den beiden Gebieten vollständige Gegensätze, so daß in den Zeiten, in denen die Wohnungen der oberen Klassen am besten sind, die Kleinwohnungen besonders unbefriedigend sind. Während wir die Zustände selbst in unserer Einzelschilderung betrachten werden, ist hier nur allgemein darauf hinzuweisen, daß zwischen der großen und vornehmen Wohnung und der Kleinwohnung Unterschiede grundsätzlicher Art, und nicht bloß gradueller Art bestehen, so daß die Behandlung beider Wohnformen stets mindestens eine Trennung, öfter sogar einen Gegensatz zu beobachten hat.

Die Wohnung der oberen Klassen ist es auch, die in ihrer Entwicklung die größten Veränderungen aufzeigt, während die die Hauptmasse bildenden Kleinwohnungen sich in Grundriß und Anordnung nur langsam und wenig ändern. Die Gründe hierfür sind unschwer zu finden. Nur bei der teuren und großen Wohnung können die hohen Aufwendungen neuer Ausstattung und kostspieliger Anlagen überhaupt zur Anwendung gelangen. Wintergärten, Prunkräume, Fahrstühle können bei der Wohnung von 2 oder 3 Zimmern kaum angelegt werden. Auf die teure Wohnung konzentriert sich deshalb auch das Interesse der kapitalkräftigen Bautätigkeit. Inmitten der bedeutsamen und leicht wahrnehmbaren Umwälzungen in der Ausführung der herrschaftlichen Wohnung, zeigt dagegen der Grundriß der Kleinwohnung eine große Beständigkeit. Es bedarf vielfach des Eingreifens der baupolizeilichen Vorschriften, um hier überhaupt Fortschritte zu erzielen.

In welchem Verhältnis sich nun die Bevölkerung zahlenmäßig in Schichten verteilt und welche Wohnformen für die Leitung der städtischen Bautätigkeit als ausschlaggebend in Betracht kommen, wird später zu ermitteln sein. —



Am Ausgangspunkt unserer Erörterungen hätten wir schließlich noch die Vorfrage aufzuwerfen, ob nicht etwa beim Grund und Boden jeder Eingriff in die einmal vollzogene Entwicklung entweder schlecht-hin, oder doch durch die Größe der zu bewältigenden Aufgabe, unmöglich gemacht sei. Eine endgültige Antwort kann uns erst die Einzeluntersuchung bringen. Indes können wir schon hier feststellen, daß die Preisbildung der Bodenwerte großen Änderungen unterliegt und daß insbesondere die Wertentwicklung der verschiedenen Nutzungen und Erzeugnisse des Bodens während der letzten Jahrzehnte einen vollen Gegensatz ergibt, wie uns ein Vergleich der Bevölkerungsbewegung und der Getreidepreise einerseits, der Wohnungsmieten andererseits, zeigt. Der Preis für Weizen und Roggen betrug in Berlin:

im Jahre	Weizen für 1000 kg in M.	Roggen <sup>1)</sup> für 1000 kg in M.	Bevölkerung Personen
1869	194	163	763 175
1870	193	152	774 498
1903	159	132	1 955 910
1904	174	135	1 999 194
1906	180	160	2 091 299

Anders dagegen die Bewegung der Wohnungsmieten. Die Wohnungsmiete für eine Kleinwohnung von Stube und Küche betrug im Jahre 1869/1870 in den damaligen äußeren Arbeitervierteln (Grüner Weg, Pallisadenstraße) 108 bis 120 M. (30 bis 40 Taler); heute kostet die kleine Hofwohnung in der entsprechenden äußeren Stadtlage 295 bis 300 Mark. Inmitten einer gewaltigen Bevölkerungsvermehrung sind also in dem obigen Zeitabschnitt die Getreidepreise gleich geblieben, oder, wenn wir die Zollerhöhungen berücksichtigen, stark heruntergegangen. Die Wohnungsmieten dagegen sind in der gleichen Zeit auf das dreifache gestiegen.

Nicht zu allen Zeiten ist jedoch die Preisentwicklung in den Boden- und Grundstückswerten eine derartige gewesen; sie ist keineswegs in der Natur begründet. Noch vor wenig mehr als einem Jahrhundert war die Preisentwicklung gerade der landwirtschaftlichen Erzeugnisse eine unausgeglichene, teils wegen der Mangelhaftigkeit der Verkehrsanlagen, teils infolge willkürlicher oder administrativer Beschränkungen. In der einen Provinz konnte Hungersnot herrschen, in der nächstgelegenen dagegen Getreideüberfluß. Die Überernte des

1) Festschrift des Kgl. Preuß. Statist. Bureaus Berlin 1905, II. Teil, S. 69. Vgl. hierzu noch die Getreidepreise im Osten und Westen der Monarchie:

	Rheinland		Ostpreußen		Bevölkerung des Deutschen Reiches (nach seinem heutigen Umfang)
	Weizen	Roggen	Weizen	Roggen	
1869	202	166	196	150	40 494 000
1870	228	177	186	127	40 805 000
1903	164	141	153	128	58 569 000
1906	183	167	181	166	61 177 000



Nachbargebietes war damals für die notleidenden Bezirke unerreichbar, ähnlich wie heute die umliegenden Geländeflächen für die eingeschnürte Stadtbevölkerung; und diese Zustände wurden von den Beteiligten als natürlich und im wesentlichen unabwendbar verteidigt. Was hier in der Umgestaltung eingewurzelter Verhältnisse vollbracht worden ist, gehört gewiß zu den größten Leistungen der neueren Volkswirtschaft. Nicht nur wurde die Produktion der Nahrungsmittel in stärkstem Maße gesteigert; das allein hätte wenig gefruchtet. Die Umwälzung auf dem Gebiete der Nahrungsmittelversorgung wurde herbeigeführt durch zwei Momente: durch die Schaffung gewaltiger Verkehrsmittel und durch die weit größere Arbeit in der Reformierung der Grundsätze und Einrichtungen der Verwaltung. Wir setzen uns sicherlich kein zu weit gestecktes Ziel, wenn wir aus der Anwendung neuzeitlicher Technik und neuer Grundsätze der Verwaltung auch einen günstigen Einfluß auf die Gestaltung der städtischen Bodenkultur erwarten, und zum mindesten die Stellen zu ermitteln suchen, an denen in der Gegenwart mangelhafte, unrichtige und unzweckmäßige Einrichtungen bestehen. —

Die staatlichen Zustände werden durch das Wohnungswesen in hohem Grade, vielfach in entscheidender Weise, beeinflußt. Für die Beurteilung der sozialen Verhältnisse in der Geschichte wie in der Gegenwart mag es kaum einen zuverlässigeren Maßstab geben, als den Zustand und die Gestaltung des Wohnungswesens. Ob in einem bestimmten Zeitalter die Massen der Bevölkerung dem Staate als Proletarier gegenüberstehen oder sich ihm als Staatsbürger eingliedern, zeigt sich vornehmlich an der Ordnung der bodenpolitischen Einrichtungen. Gerade während der letzten Jahrzehnte haben sich nun hier in Deutschland große und rasch verlaufende Umwälzungen vollzogen, und im Wohnungswesen und den mit ihm zusammenhängenden Gebieten zur Ausbildung tiefgehender Verschiedenheiten zwischen den germanischen Völkern geführt. Diese Abstände, die erst der jüngste Zeitabschnitt geschaffen hat, zeigen sich insbesondere in der gegensätzlichen Entwicklung der Bodenbewertung, der Bodenparzellierung und der Hausformen. Die Länder des größten Kapitalreichtums, des stärksten städtischen Wachstums und der größten städtischen Konzentration haben für den Wohnhausbau die niedrigsten Bodenpreise, die z. B. in England kaum den sechsten oder achten Teil der in Deutschland neuerdings herbeigeführten Sätze betragen. Nicht minder groß sind die Gegensätze, die sich auf den Gebieten der Haus- und Ansiedlungsformen und der Bodenaufteilung entwickelt haben. Wir stehen heute mitten in diesem gewaltigen Umbildungsprozeß; es gilt seine Ergebnisse zu überblicken und die treibenden Kräfte dieser vielgestalteten Entwicklung zu erkennen.



Aus diesen einleitenden Unterscheidungen ergeben sich im allgemeinen die hier festzuhaltenden Ziele der Behandlung des Wohnungswesens. Den Gegenstand unserer Betrachtung bildet das normale Wohnungswesen der Hauptmasse unserer Bevölkerung; nicht die Extreme der Wohnweise der obersten Klasse einerseits, der ärmsten oder gesunkenen Volksschichten andererseits. Wir untersuchen die Produktionsbedingungen der privaten Bautätigkeit, der in unserer Wirtschaftsordnung die Aufgabe des Wohnungsbaues in der Hauptsache zufällt und deren Funktionieren entscheidend ist für die Gestaltung des Wohnungswesens. — Die dauernden Einrichtungen des Städtebaues sind zu schildern; wir müssen feststellen, welche Ursachen den besonderen Verlauf der Bautätigkeit und die Entstehung und die Bewertung der Hausformen bestimmen; wir haben ferner zu ermitteln, ob die von der Bevölkerung aufgewendeten Summen hier wirtschaftsgemäß und zur Erzielung der bestmöglichen Leistung verwendet werden. Somit muß unsere Darstellung in einer doppelten Richtung vorgehen; es ist zu untersuchen, welche Bedingungen den gegenwärtigen Zustand in der Wohnungsproduktion herbeigeführt haben und beherrschen, und wie sie zu gestalten sind, um den wirtschaftlichen, sozialen und politischen Aufgaben des Wohnungswesens zu entsprechen.

### Literatur.

#### a) in Handwörterbüchern:

- Adickes*, Art. Stadterweiterungen, in *Conrads Handwörterbuch der Staatswissenschaften*, 2. Aufl., Bd. VI, S. 968.  
*Adolf Wagner*, Art. Grundbesitz, ebenda Bd. IV, S. 800.  
*Carl Joh. Fuchs*, Art. Wohnungsfrage, ebenda Bd. VII, S. 866.  
*Rud. Eberstadt*, Art. Wohnungsfrage, Stadterweiterung, Bauordnung, in *Elsters Wörterbuch der Volkswirtschaft*, 2. Aufl., Bd. I. S. 367; Bd. II, S. 964, 1336.  
*Jos. Stübgen*, Hygiene des Städtebaues, *Weyls Handbuch der Hygiene*, Bd. IV, S. 397.  
*Chr. Nussbaum*, Das Wohnhaus, ebenda S. 535.  
*Th. Weyl*, Geschichte der sozialen Hygiene, ebenda IV. Suppl.-Bd., S. 791.  
*A. Grotjahn*, Soziale Hygiene und Entartungsproblem, ebenda S. 727.  
*Rud. Eberstadt*, Das Wohnungswesen, ebenda S. 307.  
*H. Albrecht*, Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege. Berlin 1902.  
*Friedr. Wagner*, Arbeiterwohnungen, in *Dammers Handbuch der Arbeiterwohlfahrt*, Bd. I.  
*M. Rubner*, Lehrbuch der Hygiene, 8. Aufl. Leipzig 1907.

#### b) in Buchform und Abhandlungen:

- V. A. Huber*, Reisebriefe aus Belgien, Frankreich und England. Hamburg 1855.  
*Ders.*, Die Wohnungsnot der kleinen Leute in großen Städten. Leipzig 1857.  
*Jul. Faucher*, Die Bewegung für Wohnungsreform. Vierteljahrsschrift für Volkswirtschaft 1865, Bd. III, H. 4, S. 127; 1866, Bd. IV, H. 3, S. 86.  
*Laspeyres*, Der Einfluß der Wohnung auf die Sittlichkeit, Berlin 1869.



- Engel*, Die moderne Wohnungsnot. Leipzig 1873.  
*R. Baumeister*, Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung. Berlin 1876.  
*E. Muller et E. Cacheux*, Les Habitations ouvrières en tous pays. Paris 1879 u. 1903.  
*G. Schmoller*, Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage (1887), zur Sozial- und Gewerbspolitik der Gegenwart, Leipzig 1890, S. 342.  
*O. Trüdinger*, Die Arbeiterwohnungsfrage. Jena 1888.  
*Rud. Eberstadt*, Berliner Kommunalreform. Preuß. Jahrb. 1892; s. Städt. Bodenfragen.  
*Friedr. Engels*, Die Lage der arbeitenden Klassen in England (1845). Stuttgart 1892.  
*Rud. Eberstadt*, Städtische Bodenfragen. Berlin 1894.  
*Camillo Sitte*, Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen. Wien 1896 und öfter.  
*Alb. Schöffle und Paul Lechler*, Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform. Berlin 1897.  
*Paul Voigt*, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und Vororten. Jena 1901.  
*C. Hugo*, Die deutsche Städteverwaltung. Stuttgart 1901.  
*Ad. Damaschke*, Aufgaben der Gemeindepolitik, 4. Aufl. Jena 1901.  
*G. Füssenhäuser*, Die Wohnungsfrage. Stuttgart 1902.  
*Eug. Jaeger*, Die Wohnungsfrage, 2 Bände, Berlin 1903.  
*H. von Wagner*, Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge. Ulm 1903.  
*Ludwig Bauer*, Der Zug nach der Stadt. Stuttgart 1904.  
*K. Henrici*, Beiträge zur praktischen Ästhetik im Städtebau. München 1904.  
*C. J. Fuchs*, Zur Wohnungsfrage. Leipzig 1904.  
*W. Fabarius*, Viel Häuser und kein Heim. Kassel 1905.  
*Paul Schultze-Naumburg*, Der Städtebau. München 1906.  
*Ew. Genzmer*, Die Entwicklung des Wohnungswesens. Danzig 1906.  
*K. Siebold*, Viventi Satis. Bielefeld 1906.  
*W<sup>m</sup> Thompson*, The housing handbook (I); housing up-to-date (II). London 1907.  
*K. von Mangoldt*, Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1907.  
*Jos. Stübßen*, Der Städtebau, 2. Aufl. Stuttgart 1907.  
*Rud. Eberstadt*, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907.  
*Jos. A. Lux*, Der Städtebau und die Grundpfeiler der heimischen Bauweise. Dresden 1908.  
*Hans Rost*, Das moderne Wohnungsproblem. Kempten 1909.

#### c) Zeitschriften:

- Der Städtebau*, herausgeg. von *Th. Goecke*. Berlin.  
*Zeitschrift für Wohnungswesen*, herausgeg. von *H. Albrecht* und *J. Altenrath*. Berlin.  
*Technisches Gemeindeblatt*, herausgeg. von *H. Albrecht*. Berlin.  
*Der Baumeister*, herausgeg. von *Jansen und Müller*. Berlin.  
*Zentralblatt der Bauverwaltung*, herausgeg. im Ministerium der öffentlichen Arbeiten. Berlin.  
*Zeitschrift für Bauwesen*. Berlin.  
*Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern*, herausgeg. von *K. Busching*. München.  
*Deutsche Bauzeitung*, herausgeg. von *Alb. Hofmann*. Berlin.  
*Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege*. Braunschweig.  
*Archiv für Volkswohlfahrt* (mit jährlichem Literaturbericht). Berlin.