

UNIVERSITÄT HEIDELBERG

# Das steinerne Berlin

---

## Die Errichtung der Mietskasernen

Sun, Sen  
19.11.2013

Stadtentwicklung in Deutschland von 1870 bis 2020: Die Metropole Berlin

Dozent: Dr. Matthias Achen

Wintersemester 2013/2014

Geographisches Institut

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Merkmale der Mietskasernen</b> .....	<b>2</b>
2.1 Städtebauliche Merkmale.....	3
2.1.1 Standorte: Wilhelminischer Mietskasernengürtel .....	3
2.1.2 Große Baublöcke, schmale Parzellen .....	4
2.1.3 Arbeiterquartiere .....	4
2.1.4 Bevölkerungsdichte .....	5
2.2 Architektonische Merkmale .....	6
2.2.1 Abfolge von Hinterhöfen .....	6
2.2.2 bauliche Gliederung.....	6
2.2.3 Funktionen.....	8
2.2.4 Wohnungsgröße .....	8
2.3 Hygienische Aspekte .....	8
2.4 Soziale Schichten der Bewohner .....	9
2.5 Finanzierungen der Miete .....	9
2.6 Quantitative Entwicklung.....	10
2.6.1 allgemeiner Entwicklungstrend .....	10
2.6.2 Anzahl der Stockwerke .....	11
2.6.3 Vorderhäuser, Seitenflügel und Hinterhäuser .....	11
2.6.4 Kellerwohnungen.....	13
<b>3. Entstehung der Mietskasernen</b> .....	<b>13</b>
3.1 Politische Faktoren .....	13
3.1.1 Stein-Hardenberg'sche Reformen.....	14
3.1.2 Bauordnung 1853.....	15
3.1.3 Bebauungsplan 1862.....	16
3.1.4 Reichshauptstadt 1871 .....	19
3.2 Gesellschaftliche Faktoren.....	19
3.2.1 Industrialisierung ,Urbanisierung und Proletarisierung .....	20
3.2.2 Bevölkerungsexpansion.....	21
3.3 Ökonomische Faktoren.....	22
3.3.1 Spekulation mit Boden und Wohnungen .....	22
3.3.2 Aktiengesellschaften und Hypotheken .....	24
<b>4. Zusammenfassung</b> .....	<b>25</b>
<b>Literatur</b> .....	<b>26</b>

## 1. Einführung

In seinem im Jahr 1930 erschienenen Buch *Das steinerne Berlin: Geschichte der größten Mietskasernenstadt der Welt* beschreibt Werner Hegemann Berlin als „Mietskasernenstadt“, wobei die Mietskaserne eher eine polemische Schöpfung, die während der Wohnungsreform in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts immer wieder verwendet wurde, als ein gut definierter Begriff ist. Gemeint wird damit ein Wohnmissestand, der während der Übergangsphase von der feudalen Gesellschaft zur kapitalistischen Gesellschaft vor allem in Großstädten entstand und charakteristisch vor allem von Hinterhöfen und hoher Bebauungs-, Behausungs- sowie Wohndichte geprägt wurde. Auf Kosten der Gesundheit der Bewohner wurden die Grundstücke optimal zum Bauen ausgenutzt, die eng nebeneinander stehenden Gebäude wurden wiederum in möglichst viele Kleinwohnungen geteilt, die nicht selten überfüllt waren.

Die Entstehung der Mietskasernen kann man im Allgemeinen auf die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts datieren. Ihre Merkmale können auf verschiedenen Ebenen und aus verschiedenen Perspektiven betrachtet werden. Zur Entstehung der „Mietskasernen“ trugen mehrere politische, gesellschaftliche und ökonomische Faktoren bei, z. B. die Reform und die Gesetzgebung auf der Ebene der Regierung, die Industrialisierung, die Etablierung des kapitalistischen Marktes usw.

Obwohl die meisten Mietskasernen entweder während der zwei Weltkriege schon zerstört oder im Rahmen der Sanierungsprojekte später umgebaut bzw. abgerissen wurden und in dem heutigen Berlin kaum noch zu finden sind, war und bleibt die Diskussion um diesen Wohnmissestand sinnvoll für das Verständnis des Wohnens, einer der wichtigen Funktionen, die den Städten zugeschrieben wurden.

Im ersten Hauptabschnitt dieses Artikels werden die wichtigen städtebaulichen, architektonischen, hygienischen sowie finanziellen Merkmale der Mietskasernen vorgestellt, während der zweite Hauptabschnitt den Faktoren, die bei der Entstehung von Mietskasernen mitwirkten, nachgeht.

## 2. Merkmale der Mietskasernen

Wie in der Einführung schon erwähnt, ist keine genaue Definition für Mietskasernen vorhanden, d. h., eine genaue Unterscheidung von den gewöhnlichen Mietshäusern mit den seit lan-

gem in der Kritik stehenden Mietskasernen kann allein durch typologische Kriterien nicht erfolgen. In der Tat erlebten die Mietskasernen auch eine eigene zeitliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Bauordnung und wiesen deshalb unterschiedliche Merkmale in den verschiedenen Phasen auf. Aus diesem Grund ist ein Muster für die Mietskasernen nur schwierig anzubieten, deshalb wird in diesem Abschnitt nur versucht, einen Umriss von Mietskasernen auf verschiedenen räumlichen Ebenen und aus verschiedenen Perspektiven zu schaffen.

## 2.1 Städtebauliche Merkmale

Die Mietskasernen wurden meistens auf großen Grundstücken gebaut, die normalerweise außerhalb der ehemaligen Berliner Zollmauer lagen und weiter in lange, schmale Parzellen geteilt wurden. Wegen des damals noch unentwickelten Personalverkehrs bildeten die Mietskasernen oft zusammen mit den Fabriken oder Handwerken Arbeitsquartiere, die dicht bewohnt wurden.

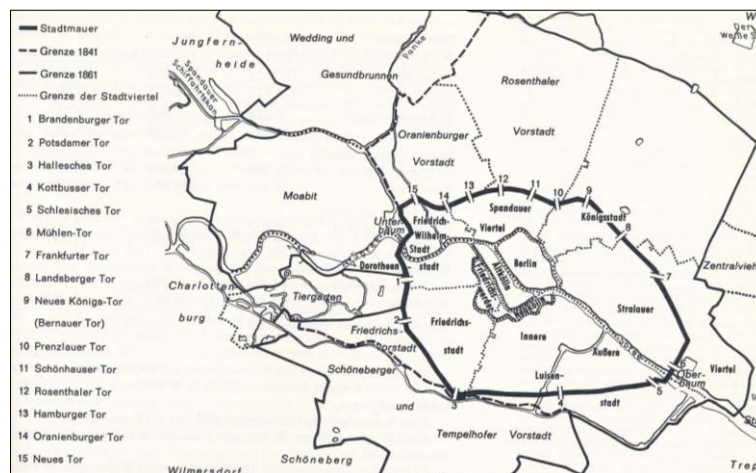


Abb. 1 Die alte Akzisemauer von Berlin<sup>1</sup>

### 2.1.1 Standorte: Wilhelminischer Mietskasernengürtel

Die Mietskasernen kamen vor allem in einer ringförmigen Zone vor, die wegen ihrer Entstehungsphase auch als Wilhelminischer Mietskasernengürtel bezeichnet wird. Als innere Begrenzung gilt die ehemalige fiskalische Stadtgrenze Berlins: die Akzisemauer. (Abb. 1, 1867

<sup>1</sup> Quelle: Das Berliner Mietshaus I. Seite 512.

wurden die Akzisemauer und deren Tore abgerissen.) Als äußere Begrenzung wird allgemein der S-Bahnring angesehen. Die Bezeichnung erinnert an die Entstehungszeit dieser geschlossenen Wohnhausbebauung mit 5 Vollgeschossen unter den Monarchen Wilhelm I. (ab 1866 Präsident des Norddeutschen Bundes, und ab 1871 erster Deutscher Kaiser) und Wilhelm II. (von 1888 bis 1918 Deutscher Kaiser). Der Wilhelminische Mietskasernengürtel kennzeichnet die hohe Bevölkerungsdichte von über 550 Einwohner/ha, früher sogar über 1000 Einwohner/ha, aber auch den überwiegend schlechten Wohnstandard (Schwenk, 2002).

Räumlich entsprach der Wilhelminische Mietskasernengürtel den Bezirken Friedrichshain, Kreuzberg, Tiergarten, Wedding, zusammen mit einem Teil von Schöneberg, Wilmersdorf, Charlottenburg, Neukölln, Prenzlauer Berg und Lichtenberg (Elkins & Hofmeister, 1988).

Die geographische Konzentration der Mietskasernen außerhalb der ehemaligen Akzisemauer lag vor allem daran, dass diese Gebiete zum großen Teil landwirtschaftlich benutzt waren und über genügend Platz für die Aufnahme von Mietskasernen verfügten. Nach der Gründung des Deutschen Reichs wurden auch viele Wohngebäude innerhalb der Zollmauer gewerblich umfunktioniert.

### 2.1.2 Große Baublöcke, schmale Parzellen

Der Bebauungsplan 1862 (siehe Abschnitt 3.1.3) verteilte das neue Weichbild der Stadt durch die großzügige Straßenlegung in große Baublöcke im Vergleich zur traditionellen Stadtstruktur. Die Terrangesellschaften kauften diese Baublöcke als ganzes Stück und parzellierten dieses wiederum in lange, schmale Parzellen. Diese Parzellierung hatte eine wirtschaftliche Bedeutung. Laut der „Pflasterverbindlichkeit“ von 1838 wurden die Anliegerkosten nach Länge der Straßenfront berechnet. Im wirtschaftlichen Interesse der Bauherren musste es deshalb liegen, möglichst schmale und tiefe Grundstücke zu bebauen, was letztendlich zu einer immensen baulichen Verdichtung der Blöcke durch Hinterhäuser, verbunden über Durchgänge und enge Hinterhöfe, und eine mit dem Wohnen unverträgliche Anordnung von Gewerbebetrieben im Blockinneren führte (Grote, 1974).

### 2.1.3 Arbeiterquartiere

Eine weitere Eigenschaft von Mietskasernen auf der städtebaulichen Ebene ist ihre Verflechtung mit den Werkstätten und Fabriken. Die Produktionsstätten waren in den 60er Jahren in die Wohngebiete eingewachsen und hatten nur geringe Möglichkeiten flächenmäßiger Erwei-

terung. Erst später erwarb man Grundstücke in den städtischen Randgebieten, die möglichst gut durch Eisenbahn und Schifffahrt erschlossen waren oder wo dies bald geschehen konnte (Peters, 1995). Diese räumliche Verflechtung ergab sich vor allem aus dem kaum entwickelten Personennahverkehr. Wie Tabelle 1 darstellt, wurde erst 1895 die erste elektrische Straßenbahn gebaut, die sich am Anfang wegen der hohen Preise nur reichere Leute leisten konnten. Die geographische Nähe an eine Verdienstmöglichkeit an den Fabriken und Werkstätten war wichtig für die Bewohner in den Mietskasernen.

Tab. 1 Die Entwicklung des öffentlichen Verkehrs in Berlin<sup>2</sup>

<b>1847</b>	5 Pferdeomnibus-Linien, betrieben durch private Fuhrunternehmen
<b>1865</b>	von Pferden bezogene Bahn auf Gleisen
<b>1895</b>	erste elektrische Straßenbahn
<b>1900</b>	die ersten elektrischen Oberleitungsbusse
<b>1902</b>	erste U-Bahn-Strecke
<b>1905</b>	Motorbusse

#### 2.1.4 Bevölkerungsdichte

Quantitativ wiesen die Mietskasernen eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Abb. 2 zeigt die Entwicklung der Personenanzahl pro Grundstück. Von 1815 bis 1900 ist die Wohndichte pro Grundstück von 30 auf 77 gestiegen. Zum Vergleich wohnten in London auf einem Grundstück durchschnittlich 8 Personen, während die Zahl im gleichen Jahr in Berlin 57 beträgt (Peters, 1995).

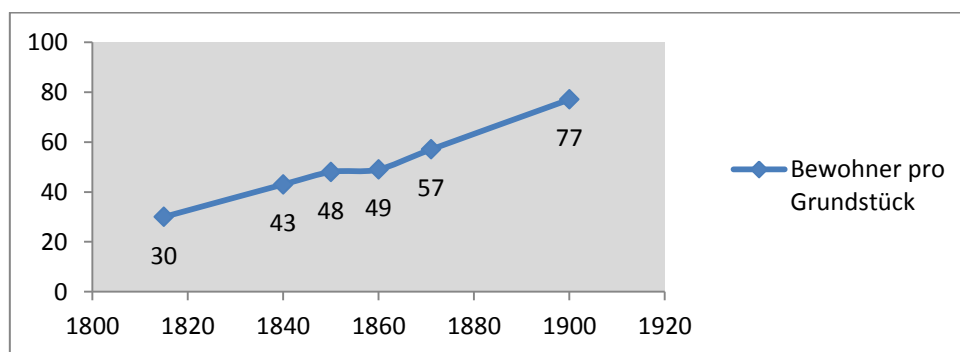


Abb. 2 Die Entwicklung der Wohndichte 1815 - 1900<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Zusammengefasst aus *Kleine Berliner Baugeschichte*.

## 2.2 Architektonische Merkmale

Die Bauweise der Mietskasernen wird durch die maximale Ausnutzung der Grundstücke im Rahmen der Bauordnung geprägt. Die langen, schmalen Parzellen werden mit Vorderhäusern, Querhäusern, Seitenflügel und Hinterhöfen gefüllt. Um mehr Mieter aufzunehmen, werden die Häuser in möglichst viele einzelne Wohnungen geteilt. Nach außen hin werden die Missstände innerhalb der Mietskasernen allerdings durch die prunkvollen Fassaden versteckt.

### 2.2.1 Abfolge von Hinterhöfen

Oft hatten Mietskasernen eine Abfolge von 2 bis 7 Hinterhöfen. Die Höfe hatten gemäß der Bauordnung 1853 (siehe auch 3.1.2) meistens eine gleiche Größe von 5,3 x 5,3 m. Das war der Mindestwenderadius für die Feuerspritze. Das klassische Muster einer Mietskaserne zweiter Ordnung gab erst Meyers Hof in der Ackerstraße 132/133 vor: sieben lang gestreckte Wohngebäude, hintereinander gestaffelt und durch sechs Höfe voneinander getrennt, auf einem extrem tiefen Grundstück (Hoffmann-Axthelm, 2011).

### 2.2.2 bauliche Gliederung

Der ganze Baukomplex der Mietskasernen gliederte sich in mehrere Gebäudeteile: das Vorderhaus, das einen Anschluss an die Straße hat, die Seitenflügel, die sich mit dem Vorderhäuser um eine 90°-Winkel kreuzten und oft entlang der Grundstücksgrenze gebaut wurden, und die Hinterhäuser, die parallel zu den Vorderhäusern waren aber keinen Anschluss an die Straße hatten. Nicht alle Mietskasernen verfügen über die genannte Teilung, bedingt durch die Grundstücksform variierte die Form der Mietskasernen auch. Je nach der Form des Grundstücks konnte eine unterschiedliche Anzahl der genannten Gebäudeteile kombiniert werden (Abb. 3).

Nach außen hin zeigten die Mietskasernen vorwiegend nur die prunkvoll gestalteten Fassaden. Die spezielle Absicht der Hausbesitzer war es, durch eine dekorative Fassade den Feuerkassenwert des Hauses zu beeinflussen, um es dementsprechend höher beleihen zu können (vergleiche 3.3.1). Dies entsprach auch ganz den Interessen der Spekulation, so gaben große Terrangesellschaften mitunter zusätzliche Kredite für ein gute Fassade, denn aufgrund der

---

<sup>3</sup> Quelle der Statistik: *Lexikon der Berliner Stadtentwicklung, Kleine Berliner Baugeschichte.*

geschlossenen Bauweise stellte sie den einzigen Berührungspunkt zu den benachbarten Grundstücken dar, wodurch die auch deren Wert beeinflusst (Grote, 1974).

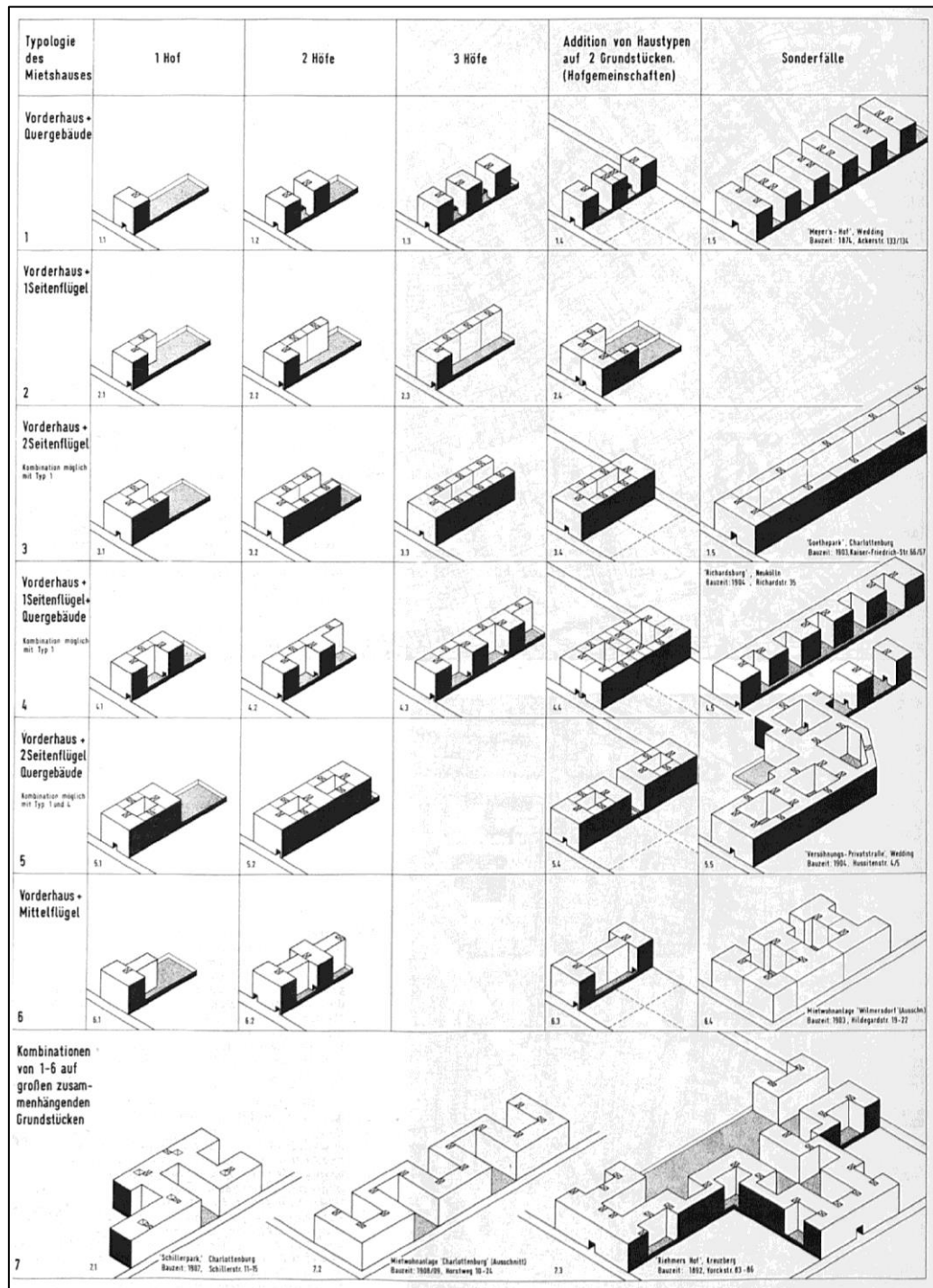


Abb. 3 Kombination der Gebäudetypen nach Grundstücksform<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Quelle: Das Berliner Mietshaus II, Seite 234



### 2.2.3 Funktionen

Wie im Kapitel 2.1.3 schon erwähnt, waren nicht nur Wohnungen in den Mietskasernen vorzufinden, sondern auch viele kleine und middle Werkstätten. 1875 diente rund ein Fünftel der Wohnungen zusätzlich gewerblichen Zwecken (Peters, 1995).

Bedingt durch die hohen Bodenpreise, wurden auch andere Funktionen der Stadt wie Kirchen, Schulen, Bäder u. a. in die Mietskaserne integriert (Grote, 1974). Ein erstaunliches Merkmal war etwa die Ansiedlung von Schulen in das Innere des Blocks, vermutlich auch aufgrund der Suche nach billigerem Land abseits der Hauptstraßen (Elkins & Hofmeister, 1988).

### 2.2.4 Wohnungsgröße

Die Hinter- und Seitengebäude wurden mit möglichst vielen kleinen Wohnungen gefüllt. Auf der einen Seite waren kleine Wohnungen angesichts der finanziellen Lage der Wohnungssuchenden, vorwiegend Arbeiter und Zuwanderer, am meisten gefragt, wenn sie sich überhaupt noch eine eigene Wohnung leisten konnten. Auf der anderen Seite brachten kleine Wohnungen dem Hausbesitzer auch mehr Profit, gemessen an der Miete pro Quadratmeter.

Um mehr Mieter aufnehmen zu können, wurde auf die Flexibilität der Wohnungsgröße auch großen Wert gelegt. In der Tat waren die Wohnungen so angelegt, dass sie sich ohne großen Aufwand verändern ließen. Der Spiegelpfeiler zwischen den beiden schmalen hohen Fenstern ermöglichte die Unterteilung in zwei lange, 1,50 bis 2,50 m breite Zimmer mit je einem Fenster. Die bewusste Unterscheidung in tragende und einfache Trennwände führte in den 80er Jahren zu einer Rationalisierung hinsichtlich der Flexibilität. Dementsprechend entwickelte der Mauermeister Rabitz leicht einzubauende Zwischenwände aus Gips (Grote, 1974).

## 2.3 Hygienische Aspekte

Die dichte Bebauung führte unvermeidlich zu hygienischen Problemen. 1869 war die Sterblichkeitsrate in den Berliner Proletariervierteln zweieinhalb Mal so hoch wie in den bürgerlichen Wohnvierteln (Schwenk, 2002). Da die Hinterhöfe von allen Seiten durch Gebäude umschlossen waren, waren die Licht- und Luftverhältnisse äußerst ungünstig. Die unteren Geschosse lagen dauerhaft im Schatten, auch Kellerwohnungen waren erlaubt. Der Mangel an Licht und Luft sowie die Feuchtigkeit des Mauerwerkes machten sie besonders ungesund

(Vögele, 2001). Es gab keine Entwässerung, sondern unter den Abtritten stehen Tonnen, die zur Leerung abgeholt wurden (Geist, 1984).

Die Anwesenheit von Industriebetrieben innerhalb der Mietskasernen übte noch weiteren negativen Einfluss auf die hygienischen Bedingungen.

Die allgemeine Infrastruktur der Stadt in dieser Zeit sah so aus: 1856 erfolgte die öffentliche Wasserversorgung und das Projekt der Kanalisation wurde 1873 in Griff genommen. 20 Rieselfelder wurden in der Berliner Umgebung errichtet.

#### **2.4 Soziale Schichten der Bewohner**

Obwohl Proletarierinnen und Proletarier einen großen Teil der Mietskasernenbewohner ausmachten, konnte von reinen Arbeitervierteln auch nicht die Rede sein. Die Geschäftsinhaber und ihre Familien wohnten in diesen Quartieren weiterhin und die begünstigten Vorderhauswohnungen vermietete man an die wohlhabenderen Bürger. Und diese mäßige Mischung wies noch horizontale und vertikale Segregation auf: Die bessergestellten Familien lebten im Vorderhaus, die ärmeren Familien in den Hinterhäusern; den proletarischen Familien wurde vorzugsweise die unter der Erde liegende Räume zugewiesen sowie Räume in den obersten Geschossen und unter dem Dach in Häusern ohne Aufzügen, während die materiell bessergestellten Familien vor allem die Beletage mit eigenem Treppenhaus bewohnten (Saldern, 1997).

Dadurch wurde Berlin zwar von der Verslumung verschont, doch eine soziale Mischung extrem unterschiedlicher Schichten blieb trotzdem aus, die bürgerlichen Familien wohnten vor allem in den Bezirken Schöneberg, Tempelhof, Friedenau und Steglitz. Den Mietskasernen standen die Villenviertel gegenüber.

#### **2.5 Finanzierungen der Miete**

Der Mieter hatte die Kosten des Hauses und den vom Eigentümer beanspruchten Gewinn (Eigengeldverzinsung) durch seine Mietzahlungen aufzubringen. Er hatte keine Möglichkeit, auf die Mietshöhe Einfluss zu nehmen. Wären die Mieten, am Einkommen gemessen, zu hoch, war der Mieter gezwungen, seine Bedürfnisse einzuschränken (Semmer, 1970). Auf diese Weise waren viele gezwungen, Untermieter einzuquartieren. Über 20% aller Arbeiter waren „Schlafburschen“ (Schwenk, 2002), die auch Schlafgänger genannt werden. Sie hatten

nur einen Schlafplatz in einer fremden, zumeist überfüllten Wohnung. Diese Schlafgänger waren vorwiegend junge Lehrlinge und Zugewanderte.

Eine weitere Möglichkeit zur Senkung der Miete war das Trockenwohnen von Neubauten, d. h. man wohnte zeitweilig in neu errichteten Gebäuden, deren Wände noch nicht völlig ausgetrocknet waren. Die Ärmsten bekamen dabei billige Mieten auf Kosten ihrer Gesundheit.

## 2.6 Quantitative Entwicklung

### 2.6.1 allgemeiner Entwicklungstrend

Da eine genaue Definition für die Mietskasernen fehlt, könnte die quantitative Entwicklung der Mietskasernen nur indirekt durch die Statistik über die Fläche des Stadtgebiets, die Bevölkerung, die Anzahl der Wohngebäude sowie Wohnungen widerspiegelt werden. In Tab. 2 wird die Statistik aus den Jahren 1800, 1871 und 1919 verglichen.

Tab. 2 Städtebauliche Entwicklung Berlins<sup>5</sup>

	Stadtgebiet (Hektar)	Einwohner	Wohngebäude	Wohnungen
<b>1800</b>	1.330	172.000	6.889	34.400
<b>1871</b>	5.920	774.452	23.837	166.144
<b>1919</b>	6.572	1.893.721	33.688	604.006

Aus Abb. 4, in der die jeweilige Wachstumsrate im Prozentsatz der aufgelisteten 4 Indizes dargestellt wird, lassen sich einige Schlüsse ziehen: Während in der ersten Phase (1800-1871) die Veränderungen der 4 Indizes generell balanciert blieben, waren das Wachstum der Wohnungen und der Einwohner in der zweiten Phase (1871-1919) deutlich vorgelegt, d. h., im Durchschnitt wurde ein Wohngebäude 1919 in wesentlich mehr Wohnungen unterteilt: Die Quote stieg von 5 Wohnungen pro Wohngebäude im Jahr 1800 über 7 im Jahr 1871 auf 18 im Jahr 1919. Dementsprechend stieg auch die Anzahl der Einwohner pro Wohngebäude. Allerdings wird die Aussagekraft dieser Statistik gewissermaßen gemindert durch die fehlenden Informationen über die Größe der Wohngebäude.

Nennenswert ist auch die Entwicklung der Einwohnerzahl pro Wohnung, im Jahr 1800 betrug es 5 Personen/Wohnung, 1871 veränderten sich die Verhältnisse kaum (4,6 Perso-

<sup>5</sup> Quelle der Statistik: *Kleine Berliner Baugeschichte*.

nen/Wohnung), 1919 war allerdings eine deutliche Abnahme zu erkennen (3.13 Personen/Wohnung). Dieser sinkende Trend lag vor allem daran, dass die Häuser, vor allem Seiten- und Hinterhäuser, immer mehr in Kleinwohnungen geteilt wurden. 1871 bestanden mehr als die Hälfte aller Wohnungen nur aus einem Zimmer (Semmer, 1970). Außerdem entstanden durch die Veränderung der Produktionsweise auch immer mehr Haushalte mit weniger Personen: die Unterkunftsmöglichkeit bei den Arbeitgebern war bei den großen Fabriken nicht mehr der Fall.

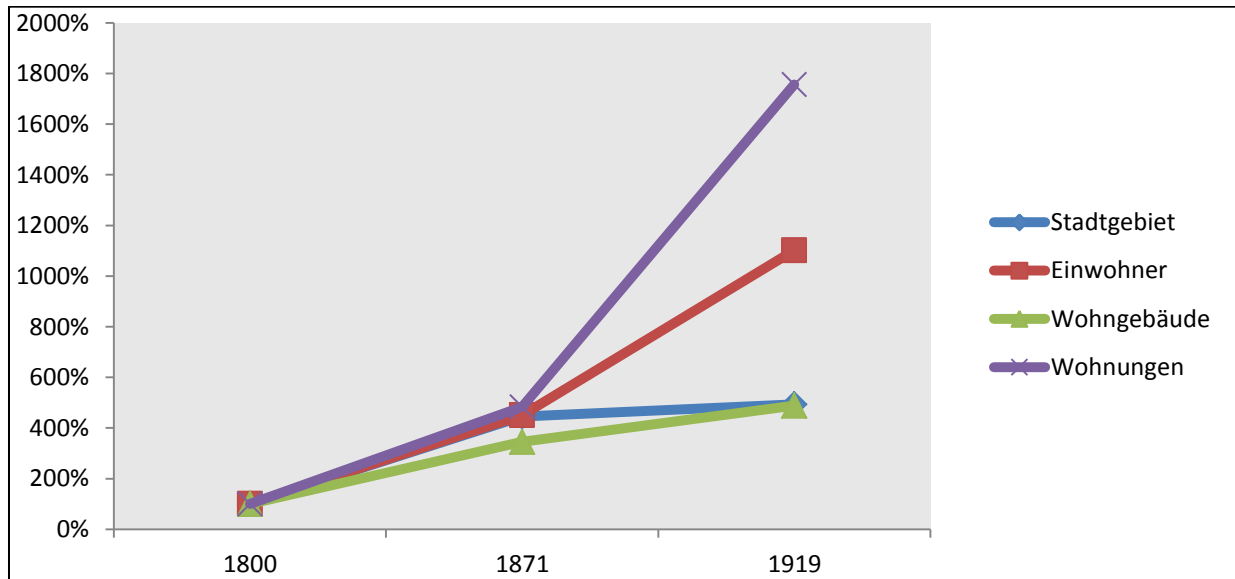


Abb. 4 Vergleich der Wachstumsrate: Stadtgebiet, Einwohner, Wohngebäude und Wohnungen

### 2.6.2 Anzahl der Stockwerke

Auch die Veränderungen bei der Anzahl der Stockwerke können für die quantitative Analyse der Mietskasernen herangezogen werden. Berlin bestand in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts noch überwiegend aus zwei- und dreistöckigen Wohngebäuden. 1867 errichtete man 20 Prozent aller Wohnbauten vierstöckig (4200 Gebäude), 1875 war es 27% (6500 Gebäude). Anfang der siebziger Jahre begann man fünfstöckig zu bauen. 1875 gab es 46 derartige Häuser, 1880 bereits 835 (Peters, 1995).

### 2.6.3 Vorderhäuser, Seitenflügel und Hinterhäuser

Eine weitere Perspektive bei der Betrachtung von Mietskasernen ist das Verhältnis von Vorderhäusern, Seitenflügeln und Hinterhäusern.

Um 1800 standen nur 6.906 Vorderhäuser als Wohngebäude, Hinterhäuser waren noch unbekannt, bis 1840 stieg die Anzahl der Vorderhäuser auf 7.994, aber es gab bereits 7.813 Hinterhäuser. 1867 zählt man 13.367 Vorder- und 9264 Hinterhäuser (Peters, 1995).

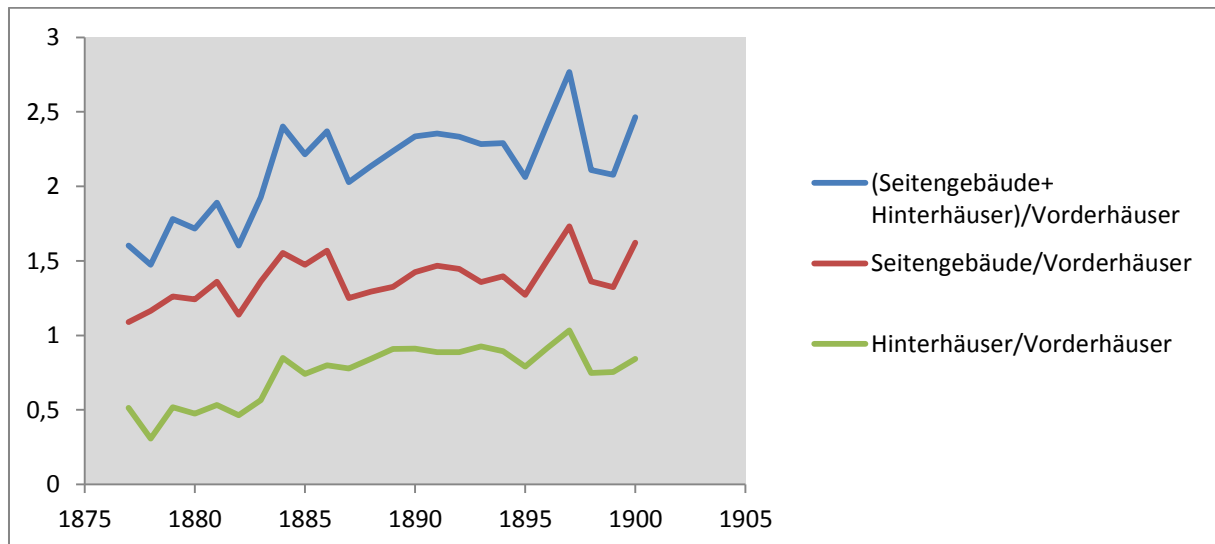


Abb. 5 Verhältnisse der Vorderhäuser, Hinterhäuser und Seitengebäude<sup>6</sup>

In Abb. 5 werden die Verhältnisse zwischen den jährlich genehmigt Neubauten dreier Gebäudetypen von 1877 bis 1900 visualisiert. Die Quote der Hinterhäuser veränderte sich fast parallel zu der Quote der Seitengebäude. Insgesamt betrug die gesamte Anzahl der Hinterhäuser und Seitengebäude das Zweifache der Anzahl der Vorderhäuser. Es muss betont werden, dass die Zahlen nur die genehmigt Neubauten darstellten und nicht unbedingt 100% dem Vorkommen der drei Gebäudetypen in der Realität entsprechen.

Tab. 3 Anzahl und Anteil der Kellerwohnungen<sup>7</sup>

	Anzahl	Anteil
<b>1875</b>	21639	10,2
<b>1885</b>	28023	9,4
<b>1900</b>	24088	5,1
<b>1910</b>	18170	3,3

<sup>6</sup> Quelle der Statistik: *Sanierung von Mietkasernen : Form und wirtschaftliche Entwicklung Berliner Miethäuser; Möglichkeiten zur Modernisierung.*

<sup>7</sup> Quelle der Statistik: *Kleine Berliner Baugeschichte.*

## 2.6.4 Kellerwohnungen

Berüchtigt waren die Mietskasernen auch wegen der Kellerwohnungen, die meist ohne Fenster waren. 1871 wohnten 86.000 Bewohnern in über 19.000 Kellerwohnungen (Peters, 1995). In Tab.3 werden die Anzahl der Kellerwohnungen sowie ihr Anteil der gesamten Wohnungen von 1875 bis 1910 zusammengefasst. Ein deutlicher Rückgang bei den Kellerwohnungen ist nach 1900 zu erkennen.

## 3. Entstehung der Mietskasernen

Die Entstehung der Mietskasernen wurde bestimmt durch die Zusammenwirkung einer Serie von politischen Entscheidungen, gesellschaftlichen Veränderungen sowie ökonomischen Faktoren, die im 19. Jahrhundert aufkamen, um die es im folgenden Abschnitt gehen wird.

Viele Entitäten hatten bei der Entstehung der Mietskasernen eine Rolle gespielt: die staatliche und städtische Regierung, die Baugesetze erließen und Bebauungspläne erstellten; die Terrangesellschaften und Bauunternehmen, die Hausbesitzer, die nach Rentabilität strebten; sowie die Mieter, Endverbraucher des Wirtschaftsgutes Wohnung, die hohe Mieten und schlechte Wohnverhältnisse in Kauf nehmen mussten.

Hier wird versucht, die Entstehung der Mietskasernen aus drei Perspektiven – politischen, gesellschaftlichen, ökonomischen – zu erklären, oder genauer gesagt, die politischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Hintergründe näherzubringen, vor denen die Mietskasernen entstanden, da die genannten Faktoren oft nicht voneinander abhängig sondern miteinander verbunden waren.

### 3.1 Politische Faktoren

Als politische Faktoren sollen die Stein-Hardenberg'schen Reformen, die Bauordnung 1853, der Bebauungsplan 1862 und die Reichsgründung 1871 genannt werden. Zwei wichtige Aspekte der durch die preußische Regierung durchgeführten Stein-Hardenberg'schen Reformen, die Bodenreform und die Gewerbefreiheit, ermöglichten den Bevölkerungszustrom aus dem Land in die Stadt. Mit der neuen Städteordnung gingen auch die Interessen der staatlichen und der städtischen Regierung auseinander. Die Bauordnung 1853 und der Bebauungsplan 1862, die eigentlich als zwei wichtige Instrumente dienen sollten, Bautätigkeiten zu regulieren, versagten jedoch dabei, die Entstehung der Mietskasernen zu vermeiden. Die Reichsgründung

1871 und die Benennung von Berlin als Hauptstadt brachten nicht nur mehr Kapital, sondern auch weitere „Opfer“ in die „Mietskasernenstadt“.

### 3.1.1 Stein-Hardenberg'sche Reformen

Die Stein-Hardenberg'schen Reformen waren die Reaktion der preußischen Regierung auf die Niederlage gegen Napoleon in der Schlacht bei Jena und Auerstadt im Jahr 1806. Die in diesem Rahmen durchgeführten wirtschaftlichen sowie gesellschaftlichen Maßnahmen, vor allem die Bodenreform und die Gewerbefreiheit hatten direkt zur Entstehung des Berliner Proletariats beigetragen.

Die Bodenreform (1811-1816) hatte den Junkern ermöglicht, zum einen mit den Geldern für die Ablösung des Bauernlandes ihre Güter zu rationalisieren und mechanisieren, und zum anderen die Landarbeiter, die aufgrund der Aufhebung der Erbuntertänigkeit (1807) frei und durch die Mechanisierung arbeitslos gewordenen waren, in die Städte abzuschieben, wo sie in Anbetracht der Gewerbefreiheit (seit 1810) neue Arbeitsmöglichkeiten zu finden hofften. Im Gegensatz zu den industriell fortgeschrittenen Staaten England und Frankreich wurde der Zustrom der ärmeren Landbevölkerung nicht verursacht durch den Aufbau der Industrie in den Städten, sondern war anfänglich eine Reaktion auf die Mechanisierung der Landwirtschaft durch das Junkertum (Grote, 1974). Anders gesagt zog die Landbevölkerung am Anfang nicht freiwillig aufgrund besserer Arbeitschancen in die Stadt, sondern wurde vor allem durch den Überschuss bei der Arbeitskraft aus dem Land weggezwungen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der preußischen Reformen ist die Städteordnung. Im Zentrum dieser Reform steht die Selbstverwaltung der Städte, und zwar ohne die staatliche Vormundschaft, da die preußischen Städte vor der Reformzeit direkt vom Staat kontrolliert wurden. Mit der Selbstverwaltung der Städte wurden auch die staatlichen und städtischen Kassen voneinander getrennt. Folglich gingen die staatlichen und städtischen Interessen auseinander.

Die Bürger, repräsentiert durch die Stadtverordneten, sollten auch über die städtischen Angelegenheiten bestimmen können. Die Stadtverordneten konnten von allen Bürgern mit Besitz von Grund und Boden, mit einem Einkommen von mindestens 200 Talern oder gegen eine Gebühr gewählt werden (Wikipedia, 2013). Damit stand der Magistrat, der durch die Stadtverordneten gewählt wurde, unter dem Einfluss der Haus- und Grundbesitzer, was die Erstellung und die Durchführung einer einheitlichen Stadtplanung schwierig machte.

### 3.1.2 Bauordnung 1853

Die anwachsende Stadtbevölkerung löste schnell eine Wohnungsnot aus. Ein Wohnungsbau im großen Maße konnte jedoch nicht erfolgen, denn die dazu benötigten Straßennetze fehlten noch. Da die Grundbesitzer nicht verpflichtet waren, das für den Straßenbau benötigte Land kostenlos zur Verfügung zu stellen, war der Staat als erster entschädigungspflichtig. Erst 1875 wurde das Gesetz verabschiedet, das nötig war, um ein Stück Land zwecks Durchführung des städtischen Straßennetzes für nicht bebaubar zu erklären (Hegemann, 1963).

Auch die divergierenden Interessen von Regierung und Magistrat führten häufig zu erbittertem Streit über Gebietserweiterungen und Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen im Bauland (Peters, 1995), was eine weitere Schwierigkeit für die Erstellung einer einheitlichen Stadtplanung darstellte. Das öffentliche Wohl fiel dem Kampf zwischen Staat und Stadt zum Opfer.

Das Invalidenhausgelände und andere separierte Ackerflächen wurden aufgeteilt in verkäuflichen privaten Grundbesitz. Es entwickelten sich unregelmäßige Straßenverbindungen, an denen sich in direktem Nebeneinander die unterschiedlichsten Nutzer ansiedelten. In dem wüsten Nebeneinander von Friedhöfen, Fabriken, Exerzierplätzen, Mietshäuser, Villen, Gärtnereien, Vergnügungslokalen, Bahnhöfen und Anstalten wurde die klassische bürgerlich-kapitalistische Vorstadt zum Schlachtfeld konkurrierender Interessen. Von einer planvollen Stadterweiterung ist bis 1850 nichts zu entdecken (Geist, 1980).

Bis zu diesem Zeitpunkt wurde in Berlin noch nach einer Vielzahl von teilweise völlig veralteten Vorschriften gebaut (Kieß, 1991). Städtebau und Bauwesen unterstanden der Bauordnung aus dem Jahr 1641, die ergänzt wurde durch eine Verordnung aus dem Jahr 1763 sowie durch die an sie angeschlossene „Spezial-Bau-Oberservanzen für Berlin“ (Hegemann, 1963).

Im Zuge der für Preußen typischen staatlichen Verwaltungspraxis erließ das Berliner Polizeipräsidium kurzerhand die Bau-Polizei-Ordnung für Berlin und den weiteren Polizei-Bezirk vom 21. April 1853 (Kieß, 1991).

Die Bauordnung 1853 bot genügend Raum für die Entstehung der unmenschlichen Mietskasernen an: An Straßen von mehr als 15 Metern Breite durfte beliebig hoch gebaut werden. Auch an Straßen von weniger als 15 Metern waren noch Gebäudehöhen von  $1 \frac{1}{4}$  Straßen-



breite zugelassen. Selbst diese ungenügende Beschränkung galt nur für die Fassade. Die Hinterhöfe brauchten nur 5,3 Meter breit und 5,3 Meter tief zu sein und wurden von Hinterhäusern umgeben, die 22 Meter oder genauso hoch sein durften wie die Vorderhäuser an der Straße (Hegemann, 1963). Erst die Bauordnung 1887 brachte eine stärkere Reglementierung auch der Gebäudehöhen (bis 22 m und 5 Wohngeschosse). Alle Hofräume mussten nach dem § 31 der Bauordnung durch Durchfahrten mit der Straße verbunden sein. Diese Durchfahrten dienten der Feuerwehr als Einfahrt für die Spritzen, weshalb die Mindesthofgröße wegen deren Wenderadius von 17 mal 17 Fuß (5,3 m) sein sollte (Geist, 1980).

Kellerwohnungen wurden in der Bauordnung ausdrücklich zugelassen. (Geist, 1980). Erst die Bauordnung von 1925 verbot eine Bebauung in die Tiefe des Grundstücks.

Die Bauordnung 1853 fand unauslöschlichen Eindruck in den Städten des Deutschen Reichs, denn sie blieb ohne wesentliche Änderungen bis 1887 bestehen und wurde von vielen deutschen Städten ehrfurchtsvoll nachgeahmt (Hegemann, 1963). Nach der Bauordnung 1887 durften die bis dahin nicht bebauten Grundstücke bis auf 2/3, bei Veröffentlichung der neuen Bauordnung bereits bebaute Grundstücke bis auf 3/4 ihrer Grundfläche bebaut werden. (Semmer, 1970)

### 3.1.3 Bebauungsplan 1862

1843 bestimmte der neue König Friedrich Wilhelm IV durch Kabinettsorder, dass bei der Anlegung neuer oder Veränderung vorhandener Straßen in Berlin und Potsdam immer die unmittelbare Genehmigung des Königs eingeholt werden musste (Geist, 1980).

1855 wurde durch einen Erlass des Handelsministers die Aufstellung städtischer Bebauungspläne den Gemeinden überlassen (Grote, 1974). Hauptgrund für diese Abtretung war, dass der Staat die Kosten für die Aufstellung und die Durchführung des Bebauungsplanes nicht tragen wollte.

Bauordnung und Bebauungsplan waren die zwei wichtigsten Instrumente, um die Bautätigkeiten in der Stadt zu regulieren. Hegemann verglich die Beziehung der beiden Instrumente sogar mit einem Gewehr und den dazugehörigen Patronen. Durch die Abtretung der Aufstellung städtischer Bebauungspläne lagen diese aber in Hand zwei unterschiedlichen Behörden: Die

staatliche Regierung behielt sich das Anfertigen der Bauordnung vor, während die Aufstellung der Bebauungspläne zur Aufgabe der Gemeinde geworden war.

Weil Berlin gleichzeitig eine Residenzstadt war, beharrte der Berliner Polizeipräsident auf seinem Anspruch, Straßen und Plätze nach eigenem Ermessen zu planen, da dies gleichbedeutend mit der Festsetzung von Baufluchtlinien sei (Hegemann, 1963). Die preußische Regierung lehnte es aber ab, für die Durchführung dieses Bebauungsplans zu bezahlen.

Im Jahr 1858 beauftragte die preußische Regierung schließlich den Polizeipräsidenten, einen allgemeinen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig forderte sie den Berliner Magistrat auf, die entstehenden Kosten zu tragen (Hegemann, 1963). Verantwortlich für die Aufstellung des Bebauungsplans war ein junger Bauingenieur, James Hobrecht. Aus diesem Grund wird der Plan auch Hobrecht-Plan genannt.

Am 1.1.1861 wurde die größte territoriale Erweiterung der Stadt Berlin im 19. Jahrhundert wirksam. Die Stadtgebietsfläche vergrößerte sich um fast 70%: von 3.511 ha auf 5.923 ha (Schwenk, 2002). Ein Gesamtbebauungsplan wurde dringender als je zuvor. Insgesamt 480.000 Einwohner zählte die Stadt jetzt, wovon 390.000 Einwohner innerhalb und 90.000 außerhalb der Zollmauer wohnten (Peters, 1995). Die Aufstellung des Bebauungsplans kam aber nur schleppend voran. Den Prozess kann man mit einem Tauziehen vergleichen zwischen den Grundbesitzern, dem Magistrat, der Stadtverordnetenversammlung auf der einen und dem Polizeipräsidium mit dem für den Bebauungsplan zuständigen Hobrecht auf der anderen Seite. Zwar konnte der Anschluss an die Straßen Preiserhöhungen des Grundstücks versprechen, aber die Grundbesitzer wollten dagegen kämpfen, dass ihre Grundstücke durch zu viele Straßen zerkleinert werden. Sie wollten keine extrem spitzwinkligen Baublöcke, die schlecht bebaubar gewesen wären. In diesem Sinne konnte der Hobrecht-Plan auch als Ergebnisse der Kompromisse unterschiedlicher Interessengruppen betrachtet werden.

Der neue Bebauungsplan trat 1862 in Kraft und bildete die Grundlage der späteren Stadterweiterung. Der Hobrecht-Plan teilte die Umgebung von Berlin und Charlottenburg in 14 Abteilungen und erfasste kartographisch das unbebaute Gebiet der Stadt Charlottenburg sowie der Gemeinden Reinickendorf, Weißensee, Lichtenberg, Rixdorf und Wilmersdorf, ausgehend von einem angenommenen Bevölkerungsstand von 1,5 – 2 Millionen für die kommenden 50 Jahre (Schwenk, 2002). Die Innenstadt blieb fast unberührt. In der Tat beschränkte sich der

Hobrecht-Plan fast nur auf die Anlegung der Straßennetze in Koppelung mit der Kanalisation in den erweiterten Gebieten.

Die Größe der vorhandenen Baublöcke in der barocken Friedrichstadt betrug ungefähr 50 x 150 m, denen stehen die durch den neuen Plan entstanden Baublöcke mit Größen von 180 x 300 bis 300 x 500m gegenüber. Dadurch wurden die Kosten des Straßenbaus verringert. Es wurde auf die Grundbesitzer angewiesen, die Baublöcke durch private Straßen weiter aufzuteilen.

Das Jahr 1862 bildet zudem auch eine politische Zäsur. Mit dem endgültigen Thronwechsel nach dem Tod Friedrich Wilhelms IV. und der Berufung Bismarcks zum Reichskanzler wird eine aggressive Außenpolitik eingeleitet, die auf die gewaltsame Herstellung eines deutschen Reiches unter der Führung Preußens abzielt. Diese Politik hat auch Auswirkungen auf die Stadtentwicklung Berlins sowohl in Bezug auf die Vermehrung der Bevölkerung als auch auf den Umbau der Residenz zur politischen und wirtschaftlichen Metropole (Geist, 1980).

Der mitten diesen Ereignissen beschlossenen Hobrecht-Plan wird oft für die Entstehung der Mietskasernen verantwortlich gemacht. Die Kritik richtet sich vor allem an drei Aspekte:

1) die polizeiliche Anmaßung beim Aufstellen des Straßenplans: Ganz anders und im Wesentlichen erfolgreicher waren die Stadterweiterungen, die aufgrund städtebaulicher Wettbewerbe und besserer Rechtsgrundlagen verwirklicht werden konnten, wie z. B. in Wien und Köln. In dem damaligen Preußen könnte aber die Staatsbehörde jedoch geglaubt haben, durch ein derartiges Vorgehen sich ein Armutszeugnis ausstellen zu können. Von Seiten der höchsten Instanz wurde der zuständigen Behörde, dem Berliner Polizeipräsidium, daher einfach den Auftrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erteilt (Hegemann, 1963).

2) die allzu einheitliche Straßenbreite: Die Straßen einheitlicher Breite waren zu breit und zu teuer für Wohnstraßen. Die Ausfall- und Wohnstraßen waren völlig ungenügend differenziert.

3) das in Einheiten gehendes Straßennetz – Das nach Meinung Hegemanns viele Handhaben für die Bodenspekulation hinterließ.

Hier könnte es nützlich sein, einen synchronischen Vergleich zu ziehen zwischen dem Hobrecht-Plan für Berlin (1862), dem Plan von Baron Georges-Eugène Haussmann für Paris

(seit 1852), der Anlage der Wiener Ringstraße (seit 1858) sowie dem Stadterweiterungsplan von Ildefons Cerdà für Barcelona (1859). Während das Pariser und das Wiener Beispiel vor allem auf Stadtumbau zielten, waren die Pläne von Hobrecht und Cerdà in erster Linie Stadterweiterungspläne. Beide Pläne waren im Auftrag des Staates erstellt worden und wurden von staatlichen Organen genehmigt. Während der Cerdà-Plan heute als eine der großartigsten Pläne der europäischen Stadtbaugeschichte gefeiert wird, traf der Hobrecht-Plan über Jahrzehnte auf die Verachtung der Fachwelt (Bodenschatz, 2010). Anders als der Plan von Haussmann für Paris wurde in Berlin möglichst viel Rücksicht auf die vorhandene Stadtstruktur genommen, allerdings nicht aus Respekt vor der Tradition, sondern eher aus Angst vor Konflikten und Kosten, die durch die Entschädigung der privaten Grundstücke entstehen hätten können (Bernet, 2004; Elkins & Hofmeister, 1988) .

#### 3.1.4 Reichshauptstadt 1871

Am 18. 1. 1871 wurde Berlin zur Hauptstadt des zweiten Deutschen Reichs. Die Funktion Berlins als Reichshauptstadt und ihr Werden zu Metropole des Deutschen Reichs hatten zur Folge, dass Abertausende von Menschen aus den östlichen Provinzen nach Berlin zogen. Die Ernennung Berlins zur Hauptstadt führte auch zu stärkeren Repräsentationsbedürfnissen. Die Wohnfläche wurde wegen der Umfunktionierung der Innenstadt weiterhin nach außen verlagert.

Die Erhöhung der politischen Bedeutung einer Stadt lockte auch mehr Kapital an. So wurde auch eine Kapitalanlage in Berliner Grundstück außerordentlich beliebt (Geist, 1984).

### 3.2 Gesellschaftliche Faktoren

Als gesellschaftliche Faktoren sollten der Prozess der Industrialisierung und die generelle Bevölkerungsexpansion von der Reichsgründung 1871 zum Ersten Weltkrieg auf dem Reichsgebiet genannt werden. Mit der Industrialisierung vollzogen sich auch die Prozesse der Urbanisierung und der Proletarisierung. Zusammen führten alle diese Faktoren zu einem rasanten Bevölkerungswachstum auf dem Stadtgebiet. Die Nachfrage an tragbaren Wohnungen in der Nähe von Verdienstmöglichkeiten stieg ständig.

### 3.2.1 Industrialisierung ,Urbanisierung und Proletarisierung

Die Industrialisierung in Deutschland fing im Vergleich zu England und Frankreich später an, erlebte zwar einen nur langsamen Anfang, aber dann einen rasanten Aufschwung in den 80er und 90er Jahren bis zur Jahrhundertwende.

Ein wichtiger Grund für Deutschlands Rückständigkeit bei der Industrialisierung war die politische Zersplitterung: 1815 bestand „Deutschland“ aus nicht weniger als 38 souveränen Staaten, von denen einige wie Preußen oder Bayern vergleichsweise groß und mächtig, die meisten aber klein und unbedeutend waren. Diese Zersplitterung behindert die Herausbildung eines einheitlichen Marktes, begünstigte die Fortexistenz einer Anzahl überflüssiger und unproduktiver Regierungsapparate, und schränkte die Machtposition deutscher Staaten in ihrer Handelsbeziehung mit nichtdeutschen Ländern ein (Tilly, 1980). Erst mit der 1833 erfolgten Gründung des „Deutschen Zollvereines“, dem die meisten Bundestaaten beitraten, konnte eine tragfähige Basis für die Entwicklung der deutschen Industrie geschaffen werden (Grote, 1974).

Wegen der anfänglich nur zögernd vorankommenden Industrialisierung bot noch bis weit ins 19. Jhd. hinein der überwiegende Teil des heutigen Berliner Stadtgebiets ein Bild rein ländlichen Charakters. Begünstigt später durch ein leistungsfähiges Wasserstraßennetz, den Bau des Eisenbahnnetzes und einen ständigen Zustrom von Arbeitskräften, darunter ausländischen, entwickelte sich Berlin seit Mitte des 19. Jhd. zu einem industriellen Zentrum und in der 1. Hälfte des 20. Jhd. sogar zum führenden Industriestandort Deutschlands und einem der bedeutendsten Industriestandorte Europas (Schwenk, 2002).

Die produktionstechnisch rationeller und billiger arbeitenden Manufakturen verdrängten und ersetzten allmählich die traditionellen Handwerke. Dies hatte auch einen Einfluss auf die Wohnform, denn durch die allmähliche Auflösung der Großhaushalte, vor allem im Handwerkbereich, wurden Einzelpersonen massenhaft freigesetzt. Gesellen und Lehrlinge strebten oft auch ihrerseits danach, nicht mehr im Hause ihres Meisters wohnen zu müssen, ein Trend, der sich insbesondere in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts verstärkte. Doch noch 1867 verfügten in Berlin von den nicht-selbstständigen Erwerbstätigen nur etwa 30% über eine eigene Wohnung, fast 29% lebten bei ihren Arbeitgebern und ungefähr 25% in Untermiete (Saldern, 1997).

Schwenk unterscheidet zwei Phasen der deutschen Industrialisierung: Während der ersten Phase bis Anfang der 1870er Jahre gingen starke Impulse für die Umwandlung von Handwerks- und Manufakturbetrieben zur Fabrikproduktion vom Bau von Eisenbahn aus. In der zweiten Phase seit Anfang der 1870er Jahre verwandelten sich die größeren Industriebetriebe in Aktiengesellschaften, zunehmend unter Beteiligung von Banken. Allein 1872 waren 174 Aktiengesellschaften gegründet worden (Schwenk, 2002).

Die Errichtung von Mietshäusern in großer Zahl beschränkt sich vor dem Deutsch-Französischen Krieg vor allem auf das Gebiet der Luisenstadt, wo auf Staatskosten bereits 1840 im Bereich innerhalb der Stadtmauer sämtliche Straßen und Kanäle angelegt wurden. (Geist, 1984)

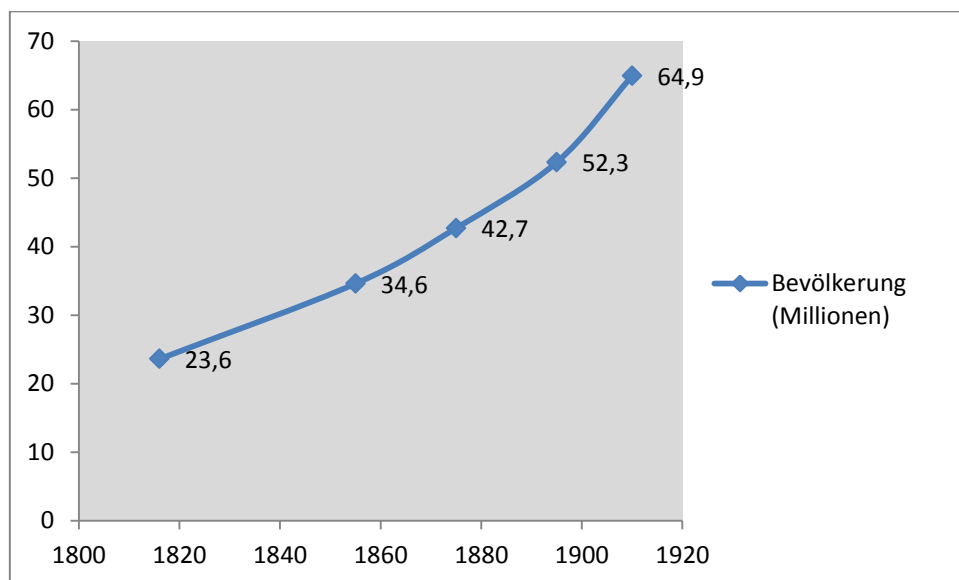


Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung 1816 - 1910<sup>8</sup>

### 3.2.2 Bevölkerungsexpansion

Bei der Entstehung der Mietskasernen ist auch die generelle Bevölkerungsexpansion in dieser Zeitperiode nicht zu vernachlässigen. Abb. 6 zeigt die Entwicklung der gesamten Bevölkerung von 1816 bis 1910. Bei einer ständig abnehmenden Sterbeziffer und einer wachsenden Geburtenziffer ist eine Vermehrung um das Zweieinhalbfache in knapp 100 Jahren zu erkennen (Asmus, 1982).

---

<sup>8</sup> Quelle der Statistik: *Hinterhof, Keller und Mansarde : Einblicke in Berliner Wohnungselend 1901 – 1920.*

### 3.3 Ökonomische Faktoren

In diesem Abschnitt wird die Entstehung der Mietskasernen aus einer ökonomischen Perspektive betrachtet. Die Spekulation an sich ist so wohl eine Folge der durch die oben genannten politischen und gesellschaftlichen Faktoren ausgelösten Wohnungsnot, als auch Ursache für weitere Wohnungsnot (Geist, 1984). Da die erzielten Profite aller beteiligten Spekulanten am Ende auf die Mieter umgewälzt wurden, stiegen die Mieten bergauf. Die problematische Vergabe von Hypotheken ermöglichte die Spekulationstätigkeit nur mit geringem oder sogar ganz ohne Eigenkapital (Grote, 1974). Auch die immer mehr gegründeten Aktiengesellschaften sorgten für das für die massenhaften Spekulationsaktivitäten benötigte Kapital.

#### 3.3.1 Spekulation mit Boden und Wohnungen

Spekulation beschreibt in der Wirtschaft die Ausnutzung von zeitlichen Preisunterschieden, um Gewinne zu erzielen (Lexikon der Wirtschaft, 2010). Beteiligt an dem Geschäft mit den Mietskasernen waren vor allem vier Interessengruppen: die Terraingesellschaften, die Bauunternehmer, die Hausbesitzer und die Mieter, die unterschiedlichen Interessen folgten:

Die Terraingesellschaften kauften große zusammenhängende Baugebiete auf der Grundlage des Hobrecht-Plans an. Zu ihren Aufgaben gehörten die Parzellierung, Baupläne und Baugenehmigungen. Hinter den Terraingesellschaften standen oft die großen Banken (Hoffmann-Axthelm, 2011). Nach der Reichsgründung hatte die Konzentration des großen Geldverkehrs die Preise der Grundstücke in Berlin so stark in die Höhe getrieben, dass diese an der Börse gehandelt wurden und an einem Tag sogar mehrere Male ihre Besitzer wechselten (Geist, 1984). Innerhalb von 10 Jahren (1881-1890) wurden in Berlin 27.752 Grundstücke verkauft (Semmer, 1970). Die Entwicklung der Stadt wurde auch dadurch von den Interessen und den Initiativen der Spekulanten stark beeinflusst. Nicht selten versuchten sie, den Bebauungsplan zu verändern, um eine rentable Parzellierung für ihre Grundstücke zu erreichen.

Die Bauausführung gehörte zur Aufgabe beauftragter Handwerker oder größerer Bauunternehmer. Die durch die Bodenspekulation erhöhten Bodenpreise führten zur stärkeren Nutzung des Grundstücks, d. h., es wurde höher und dichter gebaut. Die Bauunternehmen mussten auch höhere Risiken tragen beim Bau der Mietskasernen, da sie meistens erst nach Beschluss der Bautätigkeit das Geld bezahlt wurden. Die Bauherren neigten allerdings dazu, das durch

den Verkauf der Gebäude erzielten Einkommen in neue Grundstücke zu investieren, als die Bauhandwerker zu bezahlen, die die Bebauung des alten Grundstücks leisteten.

Eine weitere Interessengruppe waren die Hausbesitzer. Der Kreis dieser Gruppe war groß in Berlin. Er setzte sich zusammen aus kleinen Rentnern, welche durch die Arbeit eines Lebensalters ein mäßiges Kapital erworben haben, aus Beamten, welche etwas Vermögen besitzen oder erspart haben, aus Ärzten, Anwälten, kurz aus vielen, die für ihr verhältnismäßig kleine Vermögen eine bessere Verzinsung erstreben (Geist, 1984). Die Profite erzielten sie durch den Verkauf oder durch die Vermietung. Dadurch entstand auch die Spekulation mit den Wohnungen. Jede Steigerung der Spekulationsprofite ging letztendlich zu Lasten der Mieter. 1890 waren von 393.706 Wohnungen in Berlin nur 204.709 erst seit 1886 im Besitz des „gegenwärtigen Besitzers“ waren, mehr als 50% hatte den Besitz erst fünf Jahre oder kürzere Zeit (Semmer, 1970).

Die Gruppe, die in diesem Spekulationssystem am meisten benachteiligt wurde, waren die Mieter. Die Ausbeutung durch schlechte Wohnungen und hohe Mieten musste jedoch als allgemeines Übel hingenommen werden: Eine Solidarisierung der Betroffenen konnte aufgrund der absoluten Wohnungsnot, der Vielschichtigkeit der Bewohner der Mietskaserne und der direkten finanziellen Abhängigkeit der ärmeren Bevölkerung vom Bürgertum als Hausindustrielle, Kleinhändler oder Dienstboten nicht stattfinden (Grote, 1974).

Aber warum konnte sich die Spekulation in dem Maße in Berlin entwickeln? Zuerst war und ist die Spekulation mit den Immobilien an sich immer lukrativ, da sie bessere Verzinsung bietet. Außerdem bringt die Investition in die Immobilien auch weniger Risiken mit sich und verlangt auch weniger Fachwissen im Vergleich zur Investition in die Industrie. Aber im Unterschied zu Industrieproduktion schuf die Spekulation mit Wohnungen selbst keine Werte, sie fungierte nur als Auftraggeber für Handwerk (Grote, 1974). Andererseits wurde sie auch durch die problematische Einrichtung der Hypothek gefördert, die für den Bausektor das geeignete Mittel der Finanzierung darstellte (Grote, 1974).



### 3.3.2 Aktiengesellschaften und Hypotheken

In dem Buch *Geschichte der deutschen Volkswirtschaft im 19 Jahrhundert* sah Werner Sombarts drei große Kräfte, die das neue Gesicht der deutschen Wirtschaft prägten, und zwar die liberalen Ideen, die kapitalistischen Interessen und – vor allen Dingen – die kapitalistischen Unternehmen. Die Aktiengesellschaft stellte die Kristallisierung des kapitalistischen Geistes dar. Die großen spekulativen Unternehmensgründungen waren zumeist Aktiengesellschaften (Laufer, 2008). Das auf privater Grundlage zusammengebrachte Kapital finanzierte die profitträchtigen Spekulationen aller Art. Die Gründung der „Waaren-Credit-Gesellschaft“ Anfang Juli 1856 war ein gutes Beispiel dafür (vergleiche *Das Berliner Mietshaus I*, P482).

Preußen stand am Anfang im Bankbereich dem Assoziations- und Aktienwesen noch sehr skeptisch gegenüber, eine erste Lockerung trat durch das Eisenbahngesetz von 1838 und ein noch sehr restriktives Aktiengesetz von 1843 ein (Laufer, 2008). Preußens Regierung konzessionierte bis 1870 nur eine Kreditbank – den Schaaffhausen'schen Bankverein in Köln, der aus einem der ältesten und größten Bankhäuser des Rheinlandes, A. Schaaffhausen & Co., hervorging. Allerdings vergaben die anderen deutschen Staaten im Gegensatz zu der konservativen preußischen Regierung liberale Konzessionen für die Kreditbanken. Stimuliert durch die geschäftliche Nachfrage am Kapital sowie den Erfolg des französischen *Crédit Mobilier* wurden in den 1850er Jahren viele Kreditbanken außerhalb Preußens gegründet (Tilly, 1980).

Die Spekulation wurde auch durch die Einrichtung der Hypothek gefördert. Hypothek ist ein Grundpfandrecht, mit dem ein Grundstück zur Sicherung einer Forderung belastet wird (Lexikon der Wirtschaft, 2010). Die Hypotheken ermöglichten das Ankaufen des Grundstücks, die Errichtung des Hauses oder den Erwerb eines bereits fertiggestellten Haus mit einem geringen Anteil Eigenkapital. Auf diese Weise waren die Häuser oft schon kurze Zeit nach ihrer Errichtung mit Hypotheken belastet, die höher waren, als die ursprünglichen Baukosten. Der Anteil des Eigenkapitals betrug durchschnittlich 5-10% des Kaufpreises, in einigen Fällen erfolgte der Kauf ohne Zuzahlung von Eigenmitteln, nur durch Übernahme der Belastungen (Semmer, 1970).

Bei der Befestigung der Geldleistung, die ein Grundstück gegen die Hypothek bekommen könnte, spielten häufig die Feuerkassenwerte eine wichtige Rolle, da diese Maßstab für die Beleihungsfähigkeit eines Hauses waren (Semmer, 1970). Das stellte eine gute Erklärung für

den großen Wert dar, den die Bauherren und die Hypothekengläubiger auf das Aussehen der Fassaden legten.

#### **4. Zusammenfassung**

Mietskasernen prägten das Berliner Stadtbild in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Räumlich konzentrierten sie sich außerhalb der alten Berliner Zollmauer, wo die Flächen früher vorwiegend agrarwirtschaftlich benutzt und nur wenig bebaut worden waren. Auf der städtebaulichen Ebene wiesen sie eine hohe Bebauungsdichte und enge Verflechtung mit der Industrie auf. Eine einzelne Mietskaserne war oft eine Kombination von Vorderhäusern, Seitengebäuden, Hinterhäusern, die um kleine Höfe reihten. In den Kleinwohnungen wohnten vor allem die unteren Sozialschichten. Die mangelnde Belichtung und Durchlüftung sowie die hohe Wohndichte führten zu extrem unhygienischen Verhältnissen in den Mietskasernen.

Für die Entstehung der Mietskasernen gab es viele verschiedene Ursachen. Zum einen sorgte der gesellschaftliche Wandel – am Anfang die Mechanisierung der Landwirtschaft, später auch die Industrialisierung – für ein drastisches Bevölkerungswachstum auf dem Stadtgebiet, was folglich eine Wohnungsnot auslöste. Wegen der Ineffizienz bei der Organisation und der Unwilligkeit bei der finanziellen Unterstützung konnte die Regierung diesem Wachstum nicht gerecht werden und reagierte nur passiv. Die zwei wichtigen Instrumente, die Bauordnung und der Bebauungsplan, die auf ihrer Hand lagen, wurden nicht effizient benutzt, so dass viel Spielraum für die Bauherren und die Spekulanten hinterlassen wurde. Die Vergebung der Hypotheken und die Gründung von Aktiengesellschaften senkten die Hürde des Eigenkapitals, das man benötigte, um mit dem Boden und mit den Wohnungen zu spekulieren. Die Mietskasernen brachten den Grund- und Hausbesitzern große Gewinne, breiteten den Bewohnern allerdings über Jahrzehnte Leiden. Das Wohnungselend in den Mietskasernen zwang die Politiker, bessere Lösungen bei der Wohnungspolitik zu finden.

## Literatur

- Asmus, G. (Ed.). (1982). *Hinterhof, Keller und Mansarde : Einblicke in Berliner Wohnungselend 1901 - 1920 ; [d. Wohnungs enquête d. Ortskrankenkasse für d. Gewerbebetrieb d. Kaufleute, Handelsleute u. Apotheker]* (Originalausg. ed.). Reinbek bei Hamburg: Rowohlt.
- Bernet, C. (2004). The Hobrecht Plan (1862) and Berlin's urban structure. *Urban History*, 31(3), 400-419.
- Betriebswirtschaftlicher Verlag Doktor Th, G. (2010). *Gabler Kompakt-Lexikon Wirtschaft : 4.500 Begriffe nachschlagen, verstehen, anwenden* (10., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage ed.). Wiesbaden: Gabler.
- Bodenschatz, H. (Ed.). (2010). *Städtebau in Berlin : Schreckbild und Vorbild für Europa*. Berlin: DOM Publ.
- Elkins, T. H., & Hofmeister, B. (1988). *Berlin : the spatial structure of a divided city* (1. publ. ed.). London [u.a.]: Methuen.
- Geist, J. (1980). *Das Berliner Mietshaus I. 1740 - 1862 : eine dokumentarische Geschichte der Wuelcknitzschen Familienhäuser vor dem Hamburger Tor, d. Proletaris. d. Berliner Nordens und der Stadt im Übergang von der Residenz zur Metropole* (pp. 543 S.). München: Prestel.
- Geist, J. (1984). *Das Berliner Mietshaus II. 1862 - 1945 : eine dokumentarische Geschichte von "Meyer's-Hof" in der Ackerstrasse 132-133, der Entstehung der Berliner Mietshausquartiere und der Reichshauptstadt zwischen Gruendung und Untergang* (pp. 582 S.). München: Prestel.
- Grote, L. (Ed.). (1974). *Die Deutsche Stadt im 19. Jahrhundert : Stadtplanung und Baugestaltung im industriellen Zeitalter ; [Festschrift für Sir Nikolaus Pevsner zum 70. Geburtstag]*. Muenchen: Prestel.
- Hegemann, W. (1963). *1930, das steinerne Berlin : Geschichte der größten Mietskasernenstadt der Welt* (Geringfügig gekürzte Ausg. ed.). Berlin [u.a.]: Ullstein.
- Hoffmann-Axthelm, D. (2011). *Das Berliner Stadthaus : Geschichte und Typologie 1200 bis 2010*. Berlin: DOM Publ.
- Kieß, W. (1991). *Urbanismus im Industriezeitalter : von der klassizistischen Stadt zur Garden City*. Berlin: Ernst.
- Laufer, U. (Ed.). (2008). *Gründerzeit 1848 - 1871 : Industrie & Lebensträume zwischen Vormärz und Kaiserreich ; [eine Ausstellung des Deutschen Historischen Museums Berlin, 25. April bis 31. August 2008 ; Katalog]*. Dresden: Sandstein-Verl.
- Mehlhorn, D.-J. (2012). *Stadtbaugeschichte Deutschlands*. Berlin: Reimer.

- Peters, G. (1995). *Kleine Berliner Baugeschichte : von der Stadtgründung bis zur Bundeshauptstadt*. Berlin: Stapp.
- Saldern, A. v. (1997). *Häuserleben : zur Geschichte städtischen Arbeiterwohnens vom Kaiserreich bis heute* (2., durchges. Aufl. ed.). Bonn: Dietz.
- Schwenk, H. (2002). *Lexikon der Berliner Stadtentwicklung*. Berlin: Haude & Spener.
- Semmer, M. (1970). *Sanierung von Mietkasernen : Form und wirtschaftliche Entwicklung Berliner Miethäuser ; Möglichkeiten zur Modernisierung*. Berlin: deGruyter.
- Tilly, R. H. (1980). *Kapital, Staat und sozialer Protest in der deutschen Industrialisierung : Gesammelte Aufsätze*. Göttingen: Vandenhoeck & Ruprecht.
- Vögele, J. (2001). *Sozialgeschichte städtischer Gesundheitsverhältnisse während der Urbanisierung*. Berlin: Duncker & Humblot.
- Wikipedia, die frei Enzyklopädie. Preußische Reformen.  
[http://de.wikipedia.org/wiki/Preußische\\_Reformen](http://de.wikipedia.org/wiki/Preußische_Reformen). Letzter Zugriff: 19.11.2013