

# Statistische Mitteilungen

## über den hamburgischen Staat.

Herausgegeben

von

Prof. Dr. Sköllin,

Direktor des Statistischen Landesamts.

Nr. 6.

### Der Kleinwohnungsmarkt in der Stadt Hamburg

im Mietjahr 1917/18

### und seine mutmaßliche Gestaltung

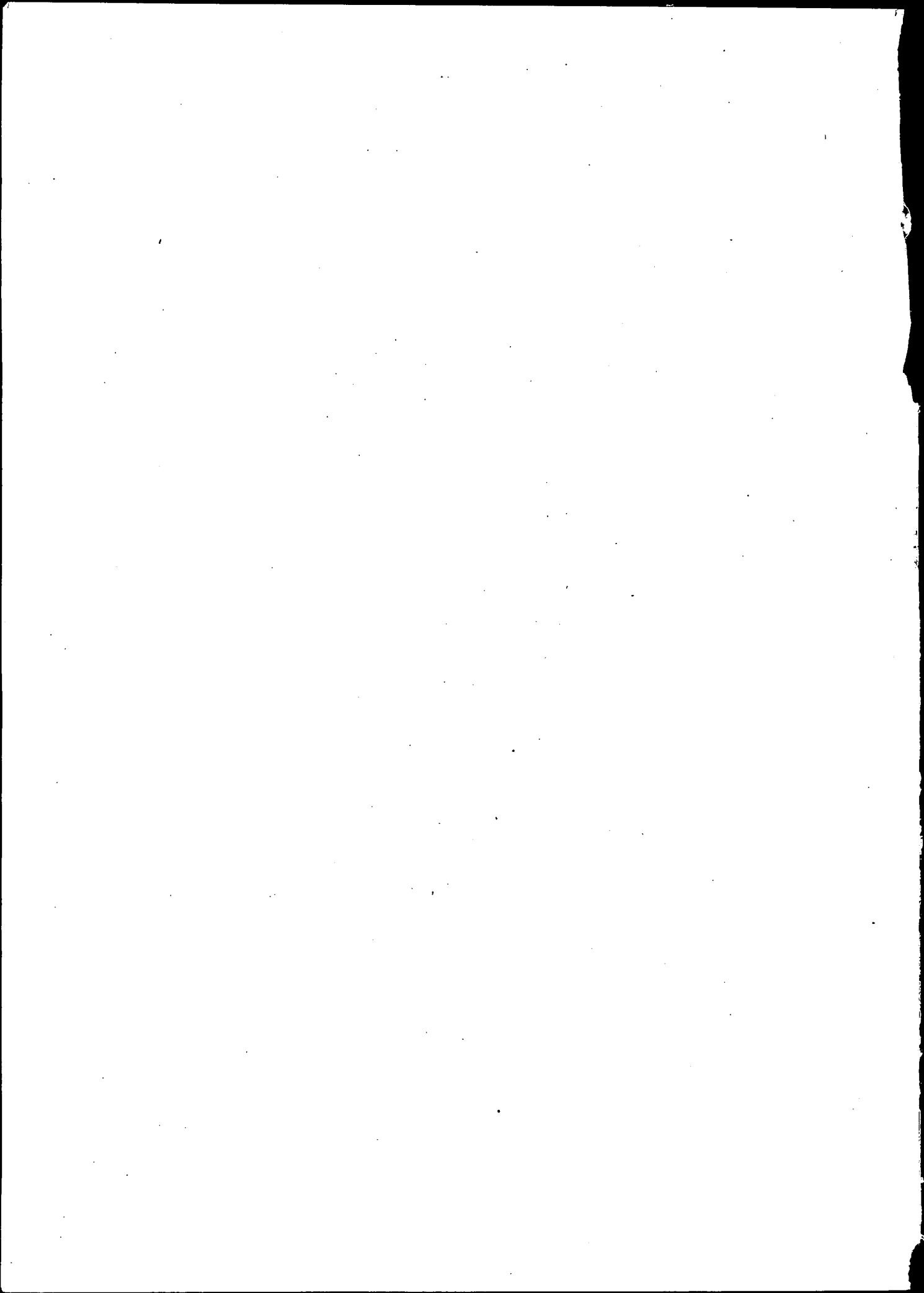
nach dem Kriege.

---

Statistisches Amt für Hamburg  
und Schleswig-Holstein  
Bibliothek  
Standort Kiel

Otto Meissners Verlag  
Hamburg 1919.

Ladenpreis 2 M.



## Vorwort.

Mit der Entwicklung der Großstädte haben die Verwaltungen der Großstädte und die Staatsregierungen besonders in der neusten Zeit dem Wohnungsmarkt zunehmende Aufmerksamkeit gewidmet. Das hamburgische Statistische Amt trug dieser Entwicklung dadurch Rechnung, daß es alljährlich eine Aufnahme über die Wohnungen und Geschäftsräume und deren Mieten durchführte und die Hauptergebnisse im Öffentlichen Anzeiger veröffentlichte. Infolge der durch den Krieg hervorgerufenen außergewöhnlichen Veränderungen auf dem hamburgischen Wohnungsmarkt sah sich bereits im Jahre 1915 das Amt, das allein über die hierfür erforderlichen Unterlagen verfügt, veranlaßt, dem Senat einen diesen Verhältnissen Rechnung tragenden, eingehenden Bericht vorzulegen, der im folgenden Jahre ergänzt wurde. Im Jahre 1917 traten in der Beurteilung der mutmaßlichen Gestaltung des Kleinwohnungsmarkts nach dem Kriege so wichtige neue Gesichtspunkte hervor, daß es notwendig erschien, die Arbeit auf breiterer Grundlage und noch mehr ins einzelne gehend vorzunehmen. Dieser Bericht wurde als Manuskript gedruckt und ist in hamburgischen Regierungskreisen mit Interesse aufgenommen worden. Der Bericht schildert die Entwicklung und die Lage des Kleinwohnungsmarkts auf Grund amtlicher Angaben über die Größe, den Mietpreis und die Lage der bewohnten und leerstehenden Kleinwohnungen und berechnet den mutmaßlichen Bedarf an solchen Wohnungen zur Zeit der Demobilmachung auf 10 000 bis 13 000. Diese Berechnungen und Vermutungen sind durch die seitdem eingetretene Entwicklung als zutreffend voll bestätigt; denn bei dem seit dem 15. Januar d. J. im Statistischen Amt eingerichteten Wohnungsnachweis sind von den am 31. Mai 1918 ermittelten 15 168 leerstehenden Wohnungen nur noch 3779 vorhanden. Vom 31. Mai 1918 bis zum 15. Januar 1919 ist also der Bestand an leerstehenden Wohnungen um 11 384 zurückgegangen. Nachdem das Amt inzwischen in den Besitz neuer wichtiger Unterlagen gelangt ist, hat es die Kleinwohnungsfrage in Hamburg von neuem bearbeitet. Da diese Frage immer ernster geworden ist und nicht nur die Staatsregierung, sondern weite Kreise der Bevölkerung an ihrer Lösung interessiert sind, wird die kleine Arbeit, die im Spätherbst vorigen Jahres im Referat des Professors Dr. von Tyszka entstanden ist, hiermit der Öffentlichkeit übergeben. Im Druck befindet sich außerdem eine erheblich eingehendere statistische Arbeit des Amtes über die gesamten hamburgischen Wohnungsverhältnisse in den letzten Jahren vor dem Kriege.

Hamburg, Februar 1919.

Der Direktor des Statistischen Landesamts.

*Prof. Dr. Sköllin.*

## Inhalt:

	Seite
Einleitung.....	5
I. Begriff und Bedeutung der Kleinwohnung .....	7
II. Über die Bestimmung eines normalen Leerwohnungs-Prozent- satzes. Die Begriffe Wohnungsüberfluß und Wohnungsmangel	10
III. Der Hamburger Kleinwohnungsmarkt am 5. Dezember 1917 ...	12
IV. Der Hamburger Kleinwohnungsmarkt nach der Reichswohnungs- zählung vom 31. Mai 1918 .....	18
V. Die Hamburger Kleinwohnungen in dem letzten Jahrzehnt (1906 bis 1918) .....	20
VI. Der Wohnungsmarkt in Hamburg im Vergleich zu anderen Groß- städten unter besonderer Berücksichtigung der Kleinwohnungen	25
VII. Das Verhältnis des Angebots zur Nachfrage auf dem Wohnungs- markt und seine voraussichtliche Gestaltung nach dem Kriege	27

---

## Einleitung.

Schon vor dem Kriege wurde dem Wohnungsmarkt Beachtung geschenkt und seine jeweilige Lage statistisch zu erfassen gesucht. Dabei kam von jeher den Kleinwohnungen besondere Bedeutung zu, denn zwischen der großen und vornehmen Wohnung der Bessersituierten und der Kleinwohnung des Minderbemittelten bestehen nicht nur graduelle Unterschiede, sondern solche grundsätzlicher Natur. Ein Mangel oder eine übermäßige Verteuerung der Kleinwohnungen hat ganz andere Folgen in sozialer Hinsicht als bei den größeren Wohnungen. Denn der Bessersituierte ist in solchem Falle immer in der Lage sich zu helfen, sei es durch Beziehen einer kleineren Wohnung oder zeitweiliges Unterkommen in Gasthäusern, Pensionen und dergleichen. Für den Minderbemittelten werden aber derartige Mißstände im Wohnungswesen zu einer Not, die ganze Bevölkerungskreise ergreift, und nicht nur das Wirtschaftsleben schädigt, die Produktionskraft des Volkes lähmt, sondern auch in gesundheitlicher, moralischer und kultureller Hinsicht schwere Nachteile im Gefolge hat.

Nach dem Kriege kommt nun der Wohnungsfrage und insbesondere der Kleinwohnungsfrage, d. h. der Frage nach Beschaffung und Bereitstellung preiswerter Kleinwohnungen in genügender Anzahl, besondere Bedeutung zu. Denn alle die großen Massen, die im Felde standen, wollen nach ihrer Rückkehr untergebracht sein in Wohnungen, die ihren Einkommensverhältnissen entsprechen, die aber auch alle die Anforderungen, die in hygienischer und kultureller Hinsicht gestellt werden müssen, erfüllen. So ist die Gefahr einer Wohnungsnot oder doch eines großen Wohnungsmangels nach dem Kriege nicht von der Hand zu weisen, und Aufgabe der statistischen Wissenschaft ist es, vorurteilsfrei zu untersuchen, inwieweit diese Befürchtungen in der tatsächlichen Lage und der voraussichtlichen Gestaltung des Wohnungsmarktes begründet sind.

Zur Beurteilung der Lage des Wohnungsmarktes und seiner mutmaßlichen Gestaltung nach dem Kriege erscheint zunächst ein Überblick über die Ergebnisse der Wohnungszählungen der letzten verflossenen Jahre geboten. Das Statistische Amt hat schon seit einer Reihe von Jahrzehnten am Ende eines jeden Jahres eine Zählung

der bewohnten und leerstehenden Wohnungen und eine Erhebung über die Mieten veranstaltet und jeweilig im Öffentlichen Anzeiger veröffentlicht.

Am 1. November 1910 betrug die Zahl der zu Wohnzwecken dienenden bewohnten Wohnungen 188 099, die Zahl der leerstehenden Wohnungen 15 570, es standen somit von 100 Wohnungen 6,6 leer. Die weit- aus größere Mehrzahl der Wohnungen war gegenüber dem Vorjahre in der Miete unverändert geblieben, nämlich 148 458, dagegen waren 20 492 Wohnungen gesteigert und 6562 Wohnungen ermäßigt. Im Jahre darauf, im Jahre 1911, war die Zahl der bewohnten Wohnungen auf 197 732, der leerstehenden auf 17 274 gestiegen, der Prozentsatz der letzteren vom Gesamtbestand an Wohnungen stellte sich somit auf 7 %. Die Zahl der in der Miete gegenüber dem Vorjahre gesteigerten Wohnungen war eine etwas geringere und betrug nur 18 773, während die Zahl der in der Miete ermäßigten Wohnungen mit 8299 eine etwas größere war. Am 1. Dezember 1912 war die Zahl der bewohnten Wohnungen auf 207 641, die der leerstehenden auf 17 836 gestiegen. Es standen somit von 100 aller Wohnungen ebenfalls 7 wie im Vorjahre leer. Die Zahl der in der Miete gegenüber dem Vorjahre gesteigerten Wohnungen war mit 20 090 etwas größer als bei der letzten Zählung, und ebenfalls war auch die Zahl der in der Miete ermäßigten Wohnungen mit 9628 eine etwas größere. Am 1. November 1913 wurde wiederum ein etwas größerer Bestand an bewohnten Wohnungen gezählt, nämlich 215 458. Dagegen war die Zahl der Leerwohnungen bedeutend zurückgegangen und betrug nur 14 805 oder 5,7 % des Gesamtwohnungsbestandes. Die Zahl der in der Miete gesteigerten Wohnungen hatte sich auf 24 946 erhöht, während die Zahl der in der Miete ermäßigten Wohnungen mit 9770 ungefähr gleich hoch geblieben war.

Die erste Zählung im Kriegsjahr, am 1. November 1914, ergab mit 219 830 einen nur geringfügig höheren Bestand an bewohnten Wohnungen als im Vorjahre, desgleichen war der Leerwohnungsvorrat mit 14 987 ein nur unwesentlich größerer. Der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen vom Gesamtbestand der Wohnungen betrug ebenfalls 5,7 %. Das Jahr 1915 zeigte nur eine sehr geringe Erhöhung der Zahl der bewohnten Wohnungen,

dagegen eine starke Zunahme der Zahl der leerstehenden, denn am 1. November 1915 betrug die Zahl der bewohnten Wohnungen 220 281, die Zahl der leerstehenden dagegen 18 490 oder 6,9 %. Die Zahl der in der Miete gesteigerten Wohnungen war gegen das Vorjahr erheblich zurückgegangen und betrug nur 15 253; dagegen hatte der Krieg eine sehr bedeutende Anzahl Mietermäßigungen zur Folge gehabt, denn die Zahl der in der Miete ermäßigten Wohnungen stellte sich auf 54 540. Am 1. Dezember 1916 war die Zahl der bewohnten Wohnungen gegenüber dem Vorjahre sogar eine etwas geringere, sie betrug nur 220 016, die Zahl der leerstehenden Wohnungen (18 612 oder 7 %) hatte um ein Geringes zugenommen. Die Zahl der in der Miete gesteigerten Wohnungen war mit 22 509 etwas größer als am 1. Dezember 1915, und die Zahl der in dem Mietpreise ermäßigten Wohnungen war mit 45 307 eine etwas geringere. Die Zählung vom 5. Dezember 1917 zeigte zwar mit 223 196 einen etwas größeren Bestand an bewohnten Wohnungen, dagegen war die Zahl der Leerwohnungen gegenüber dem Vorjahre sowohl absolut als auch im Verhältnis zum Gesamtbestande der Wohnungen eine geringere, denn sie betrug nur 17 479 oder 6,6 %.

Die Reichswohnungszählung vom 31. Mai 1918 zeigte einen Bestand an bewohnten Wohnungen von 255 282, während die Zahl der leerstehenden 15 104 oder 5,6 % des Gesamtwohnungsbestandes betragen hatte; der Leerwohnungsvorrat war somit in dem halben Jahr vom 5. Dezember 1917 bis 31. Mai 1918 recht beträchtlich zurückgegangen.

Faßt man das Gesamtergebnis zusammen, so zeigt sich vom Jahre 1910 ab eine langsam steigende Zunahme der bewohnten sowie der leerstehenden Wohnungen, die ihren Höhepunkt im Jahre 1912 erreicht. Das Jahr 1913 bringt ein Sinken der Zahl der leerstehenden Wohnungen, das Jahr 1914 zeigt fast das gleiche unveränderte

Bild. Das Jahr 1915 zeigt ein scharfes Ansteigen der Zahl der Leerwohnungen auf Kosten der bewohnten, das sich im Jahre 1916 weiter fortsetzt und am Ende dieses Jahres mit 7 % leerstehender Wohnungen den Höhepunkt erreicht. Aber bereits das Jahr 1917 bringt einen Rückgang der Zahl der leerstehenden Wohnungen auf nur 6,6 %, der sich, wie die Reichswohnungszählung vom 31. Mai 1918 zeigt, im letzten Jahre weiter fortsetzt und an dem genannten Zeitpunkt nur 5,6 % beträgt.

Überraschend ist auch das Verhältnis der Zahl der in der Miete gesteigerten zu den ermäßigten Wohnungen. Im Frieden ist die Zahl der Mietsteigerungen eine sehr bedeutend höhere als die der Mietermäßigungen gewesen. Hier tritt durch den Krieg zunächst eine Änderung ein, indem bereits am 1. November 1914 die Zahl der Mietermäßigungen die Zahl der Mietpreissteigerungen fast erreicht. Das Jahr 1915 bezeichnet den Höhepunkt der Mietpreisermäßigungen, denn während in einem Friedensjahre, im Jahre 1910, die Zahl der Mietermäßigungen nur 6562, die der Mietpreissteigerungen 20 492 betragen hatte, stellt sich am 1. November 1915 die Zahl der Mietpreisermäßigungen auf 54 540, die der Mietpreissteigerungen nur auf 15 253. Der weitere Verlauf des Krieges aber bringt in dieser Hinsicht einen Umschwung. Die Zahl der Mietpreisermäßigungen senkt sich im Jahre 1916 auf 45 307 und im Jahre 1917 weiter auf nur 29 401, während die Zahl der Mietpreissteigerungen sich auf 22 509 bzw. 27 345 erhöht, somit die Zahl der im Mietpreis ermäßigten Wohnungen fast erreicht. Im Laufe des Jahres 1918 dürfte aller Voraussicht nach die Zahl der Mietpreissteigerungen die Zahl der Ermäßigungen wieder erheblich übertreffen.

In der folgenden Übersicht sind die Hauptergebnisse der letzten Zählungen seit dem Jahre 1910 zusammengestellt.

Zählung	Zahl der nur zu Wohnzwecken dienenden bewohnten Wohnungen	In der Miete waren			Zum ersten Male vermietet	Zahl der zu Wohn- und Geschäftszwecken dienenden Lokalitäten	Zahl der leerstehenden Wohnungen	Von 100 aller Wohnungen standen leer
		gesteigert	ermäßigt	unverändert				
1. November 1910.	188 099	20 492	6 562	148 458	12 587	31 565	15 570	6.6
1. Dezember 1911.	197 732	18 773	8 299	159 224	11 436	30 096	17 274	7.0
1. " 1912.	207 641	20 090	9 628	166 913	11 010	28 832	17 836	7.0
1. November 1913.	215 458	24 946	9 770	171 949	8 793	31 035	14 805	5.7
1. " 1914.	219 830	24 792	17 338	172 490	5 210	29 923	14 987	5.7
1. " 1915.	220 281	15 253	54 540	148 673	1 815	27 737	18 490	6.9
1. Dezember 1916.	220 016	22 509	45 307	151 399	801	28 290	18 612	7.0
5. " 1917.	223 196	27 345	29 401	166 287	163	25 798	17 479	6.6
31. Mai 1918 . . . . .	255 282	.	.	.	.	.	15 104	5.6

## I. Begriff und Bedeutung der Kleinwohnung.

Der Begriff „Kleinwohnung“ ist nichts Feststehendes. Eine Grenze nach oben, zwischen Klein- und Mittelwohnung, läßt sich, sofern die Zahl der Zimmer bzw. Wohnräume als Maßstab zugrunde gelegt wird, nicht scharf ziehen. Zwar werden im allgemeinen sämtliche Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern und Küche oder mit 3 Wohnräumen als Kleinwohnungen gezählt, aber diese Begriffsbestimmung wird man kaum als erschöpfend betrachten können. Denn einmal mag es in jeder Großstadt 2-Zimmerwohnungen geben, die sowohl hinsichtlich Größe und Ausstattung der Räumlichkeiten, wie Straßenlage der Wohnung und infolgedessen auch Mietpreislage nicht als Kleinwohnungen angesehen werden können, viel größer aber dürfte die Zahl der 3- und 4-Zimmerwohnungen sein, die infolge Kleinheit und Enge der Räumlichkeiten, schlechter Straßenlage (Hinterhäuser in stark bevölkerten Stadtteilen) und als Folge davon niedriger Mietpreislage zweifellos als echte Kleinwohnungen anzusprechen sein werden. Ferner ist zu berücksichtigen, daß in einzelnen Städten des Deutschen Reiches die Wohnräume in ihrer Größe recht verschieden sind. So sind im allgemeinen in den Städten des Westens und Nordwestens die Zimmer kleiner als in Mittel- und Ostdeutschland; eine 3-Zimmerwohnung in Hamburg mag im allgemeinen einer 2-Zimmerwohnung in Berlin, Leipzig oder Breslau entsprechen.

Aus diesem Grunde dürfte es daher zweckmäßig sein — wie schon in dem im vergangenen Jahre erstatteten Bericht ausgeführt — nicht in erster Linie die Zahl der Zimmer oder Wohnräume, sondern vornehmlich die Höhe des Mietpreises als Maßstab für eine Kleinwohnung zu nehmen. Den Mietpreis in erster Linie als Merkmal anzusehen, rechtfertigt sich auch insofern, als dieser für die Bevölkerung, insonderheit die Minderbemittelten beim Mieten einer Wohnung der ausschlaggebende Faktor ist. Im Haushalt des kleinen Mannes bis weit hinein in den Mittelstand ist der Betrag, der für die Wohnung aufgewandt werden kann, eine fest gegebene Größe, die selten unterschritten wird, um sich nicht in den Wohnverhältnissen zu verschlechtern, deren wesentliche Überschreitung aber andererseits das begrenzte Einkommen unmöglich macht. Mit der Größe der Wohnung versteht man sich dagegen abzufinden, indem man sich einschränkt, wenn für den ausgesetzten Mietpreis keine größere Wohnung zur Verfügung steht, sich bequemer einrichtet, wenn für diesen Preis ein Wohnraum mehr zu erlangen ist.

Als Merkmal einer Kleinwohnung soll daher in Folgendem innerhalb der

Wohnungen bis einschließlich 4 Zimmer (denn eine größere Wohnung dürfte als Kleinwohnung auf keinen Fall mehr in Betracht kommen), die Höhe der Mietpreislage angesehen werden. Während in dem im vergangenen Jahre erstatteten Bericht bei der Abstufung nach Mietpreisen die Wohnungen eingeteilt wurden in solche bis 300 *M*, bis 400 *M* und bis 600 *M*, sollen diesmal dem gesunkenen Geldwerte und den gestiegenen Mietpreisen entsprechend die Mietpreisabstufungen erhöht werden, und zwar auf bis 400 *M*, bis 600 *M* und bis 800 *M*. Die letztere Grenze wird man keinesfalls überschreiten dürfen, denn eine Wohnung in einer Mietpreislage von mehr als 800 *M* wird man, selbst den veränderten Zeiten Rechnung tragend, nicht mehr als eine von der minderbemittelten Bevölkerung in Anspruch genommene Kleinwohnung bezeichnen können. Zweckmäßig wird man aber wohl die mittlere Begrenzung bis 600 *M* als die geeignete ansehen können und im allgemeinen sagen dürfen, daß unter Kleinwohnung eine Wohnung bis einschließlich vier Zimmer mit einem Mietpreise von nicht höher als 600 *M* angesehen werden kann.

Der gesamte Wohnungsbestand beläuft sich in der Stadt ohne Vororte nach der Zählung vom 5. Dezember 1917, wie aus Tabelle I hervorgeht, auf 266 473 Wohnungen. Hierbei sind Wohnungen, die mit Geschäfts- oder Gewerberäumen untrennbar verbunden sind, einbegriffen, denn diese Wohnungen sind in der Mehrzahl nur vorübergehend von dem betreffenden Mieter zu gewerblichen Zwecken eingerichtet; bei einer Neuvermietung können diese von dem neuen Mieter wieder ausschließlich zu Wohnzwecken benutzt werden und würden dementsprechend als reine Wohnung aufzufassen sein.

Von diesen 266 473 Wohnungen sind, sofern man die Grenze bis auf 600 *M* Miete festsetzt, 196 556 Kleinwohnungen, das sind 73,76 % des Gesamtwohnungsbestandes. Dehnt man die Grenze der Kleinwohnungen weiter aus, und zählt sämtliche Wohnungen bis zur Mietpreislage von 800 *M* hinzu, so erhält man einen Kleinwohnungsbestand von 208 122 oder 78,10 %, schränkt man die Begrenzung des Begriffs Kleinwohnung ein und rechnet nur die Wohnungen mit einer Mietpreislage bis 400 *M* als Kleinwohnung, so beträgt der Kleinwohnungsbestand 141 535 oder 53,11 %. In runden Zahlen ausgedrückt, sind also bei der unter den gegenwärtigen Verhältnissen wohl am geeignetsten anzusehenden Begrenzung des Begriffs Kleinwohnung (bis 600 *M* Miete) fast 200 000 oder beinahe dreiviertel des Gesamt-

Tabelle I.

Das Verhältnis der Kleinwohnungen zum Gesamtbestand der Wohnungen mit Mietpreisangabe überhaupt und innerhalb der einzelnen Stadtteile nach der Zählung vom 5. Dezember 1917.

Stadtteile	Gesamt- wohnungs- bestand	Zahl der Kleinwohnungen (1—4 Zimmer) und ihr Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand in den Mietpreislagen					
		bis 400 M		bis 600 M		bis 800 M	
		Zahl	von Hundert	Zahl	von Hundert	Zahl	von Hundert
Altstadt-Nord.....	3 062	1 751	57,18	2 252	73,55	2 396	78,25
Altstadt-Süd.....	2 227	1 203	54,02	1 639	73,60	1 744	78,31
Neustadt-Nord, San.-Gebiet	2 443	1 750	71,63	1 988	81,38	2 060	84,32
Neustadt-Nord, Übriges Geb.	7 065	3 522	49,85	4 656	65,90	4 996	70,71
Neustadt-Nord.....	9 508	5 272	55,45	6 644	69,88	7 056	74,21
Neustadt-Süd, San.-Gebiet.	3 704	1 731	46,73	2 927	79,02	3 274	88,39
Neustadt-Süd, Übriges Geb.	4 526	2 765	61,09	3 619	79,96	3 831	84,64
Neustadt-Süd.....	8 230	4 496	54,63	6 546	79,54	7 105	86,33
St. Georg-Nord.....	9 888	4 173	42,20	6 059	61,28	6 458	65,31
St. Georg-Süd.....	15 032	9 104	60,56	12 234	81,39	12 723	84,64
St. Pauli-Nord.....	9 429	4 442	47,11	6 834	72,48	7 366	78,12
St. Pauli-Süd.....	8 135	3 662	45,02	5 650	69,45	6 217	76,42
Eimsbüttel.....	35 040	17 875	51,01	27 048	77,19	28 456	81,21
Rotherbaum.....	6 632	1 186	17,88	2 212	33,35	2 520	38,00
Harvestehude.....	6 235	909	14,58	1 430	22,94	1 726	27,68
Eppendorf-Ost.....	7 800	4 011	51,42	5 138	65,87	5 537	70,99
Eppendorf-West.....	14 930	6 511	43,61	10 626	71,17	11 652	78,04
Winterhude.....	12 196	7 631	62,57	9 599	78,71	10 017	82,13
Barmbeck.....	35 594	25 874	72,69	32 034	90,00	32 820	92,21
Uhlenhorst-Ost.....	7 208	5 651	78,40	6 449	89,47	6 583	91,33
Uhlenhorst-West.....	4 131	1 363	32,99	1 867	45,19	2 031	49,16
Hohenfelde.....	8 242	2 157	26,17	3 377	40,97	3 686	44,72
Eilbeck.....	16 541	6 353	38,41	11 292	68,27	12 347	74,64
Borgfelde.....	8 995	4 718	52,45	6 571	73,05	6 918	76,91
Hamm.....	19 576	9 493	48,49	14 594	74,55	16 052	82,00
Horn.....	2 218	1 541	69,48	1 892	85,30	1 923	86,70
Billwärder Ausschlag.....	13 834	10 956	79,20	13 032	94,20	13 229	95,63
Steinwärder-Waltershof...	226	164	72,57	171	75,66	171	75,66
Kleiner Grasbrook.....	234	188	80,34	209	89,32	209	89,32
Veddel.....	1 330	851	63,98	1 157	86,99	1 180	88,72
Stadt ohne Vororte.....	266 473	141 535	53,11	196 556	73,76	208 122	78,10
Die am 1. Januar 1913 ein- gemeindeten Vororte.							
Groß Borstel.....	712	316	44,38	401	56,32	436	61,24
Fuhlsbüttel.....	1 267	570	44,99	858	67,72	933	73,64
Langenhorn.....	510	378	74,12	404	79,22	407	79,80
Klein Borstel.....	184	72	39,13	91	49,46	100	54,35
Ohlsdorf.....	289	139	48,10	188	65,05	201	69,55
Alsterdorf.....	429	235	54,78	290	67,60	307	71,56
Billbrook.....	230	173	75,22	175	76,09	176	76,52
Stadt einschl. Vororte....	270 094	143 418	53,10	198 963	73,66	210 682	78,00

wohnungsbestandes Kleinwohnungen, während die weiteste Begrenzung dieses Begriffs fast 210 000 Kleinwohnungen oder etwas über dreiviertel des Gesamtwohnungsbestandes, und die engste Begrenzung nicht ganz 150 000 Kleinwohnungen oder etwas über die Hälfte des Gesamtwohnungsbestandes ergibt. Einschließlich der Vororte stellt sich die Zahl der Kleinwohnungen bis zur Mietpreislage von 600 M auf 198 963 oder 73,66 %, bis 800 M auf 210 682 oder 78 % und bis nur 400 M auf 143 418 oder 53,10 %. Insgesamt wird man also sagen dürfen, daß rund dreiviertel aller Wohnungen in Hamburg

Kleinwohnungen sind, die von der minderbemittelten Bevölkerung in Anspruch genommen werden.

Mit dieser rein zahlenmäßigen Feststellung ist aber die Bedeutung der Kleinwohnung noch keineswegs erschöpft, denn die Kleinwohnung ist, wie gesagt, die Wohnung der minderbemittelten Volksschichten, die den einmal durch ihr Einkommen festgesetzten Mietpreis nur schwer und nur unter Zurücksetzung anderer wichtiger Lebensbedürfnisse überschreiten können. Ein Mangel an Kleinwohnungen hat daher eine ganz andere Bedeutung und weit größere Folgen in sozialer

Hinsicht, als ein solcher an größeren Wohnungen. Ein Mangel an größeren leerstehenden Wohnungen kann einesteiis durch Abwanderung in andere Wohnungsklassen, andererseits durch zeitweilige Unterkunft in Gasthäusern, Pensionen und dergleichen ausgeglichen werden. Mag er auch eine recht wenig wünschenswerte Erscheinung sein, so hat er doch keine solchen Gefahren in sozialer und volkswirtschaftlicher Hinsicht im Gefolge als ein Kleinwohnungsmangel, der zu einer Zusammendrängung der minderbemittelten Bevölkerung in zu kleine, enge und ungesunde Wohnungen, zur Aufnahme familienfremder Schlafgänger, um dadurch die allzu hohen Mietkosten herabzudrücken, führt. Denn eine Überschreitung des einmal für die Miete festgesetzten Betrages ist in jenen Volksschichten kaum möglich. Man ist hier gezwungen, an dem zu sparen, was unsere Stadtbewohner am dringendsten brauchen, an Licht und Luft. So geht ein Kleinwohnungsmangel auf Kosten der Volkskraft und -gesundheit, besonders auch der aufwachsenden Generation, stört durch die notwendig werdende Aufnahme familienfremder Personen den Sinn für Familie und Häuslichkeit und wird somit auch in ethischer, moralischer und kultureller Hinsicht zu einer Gefahr für unser Volk.

Auf der anderen Seite ist die Bedeutung der Kleinwohnung durch die Feststellung der tatsächlichen wie der verhältnismäßigen Zahlen der vorhandenen Wohnungen in der ganzen Stadt noch nicht erschöpft. Von Wichtigkeit ist auch das Maß, in welchem die Kleinwohnungen sich auf die einzelnen Stadtteile verteilen.

Begrenzt man den Begriff Kleinwohnung mit der wohl am geeignetsten anzusehenden Mietpreislage von 600 *M*, so stehen über dem Stadtdurchschnitt (ohne Vororte) von 73,76 % folgende Stadtteile:

Billwärder Ausschlag	mit 94,20 %
Barmbeck	„ 90,00 %
Uhlenhorst-Ost	„ 89,47 %
Kleiner Grasbrook	„ 89,32 %
Veddel	„ 86,99 %
Horn	„ 85,30 %
St. Georg-Süd	„ 81,39 %
Neustadt-Nord (San.-Gebiet)	„ 81,38 %
Neustadt-Süd (Übrig. Gebiet)	„ 79,96 %
Neustadt-Süd (San.-Gebiet)	„ 79,02 %
Winterhude	„ 78,71 %
Eimsbüttel	„ 77,19 %
Hamm	„ 74,55 %

Die hier genannten Stadtteile wird man als Kleinwohnungsstadtteile im weiteren Sinne bezeichnen können. Ganz besonders hervorzuheben und als echte Kleinwohnungsstadtteile zu bezeichnen wären:

Billwärder Ausschlag, Barmbeck, Veddel einschließlich Grasbrook, Uhlenhorst-Ost, Horn, St. Georg-Süd, Neustadt-Nord (Sanierungsgebiet), in denen die Kleinwohnungen den Prozentsatz von 80 überschreiten. Aber auch in Winterhude und Neustadt-Süd reicht der Prozentsatz der Kleinwohnungen nahe an 80 heran.

Nimmt man die weiteste Begrenzung des Begriffs Kleinwohnung (bis 800 *M*), so treten zu den soeben genannten Stadtteilen noch folgende als Kleinwohnungsstadtteile im weiteren Sinne des Wortes, d. h. als Stadtteile, in denen der Prozentsatz der Kleinwohnungen den Stadtdurchschnitt von 78,10 übertrifft, hinzu: Altstadt-Nord mit 78,25, Altstadt-Süd mit 78,31 und St. Pauli-Nord mit 78,12 %.

Die engste Begrenzung des Begriffs Kleinwohnung (bis 400 *M*) zeigt ein ähnliches Bild. Als Kleinwohnungsstadtteile, d. h. Stadtteile, in denen der Prozentsatz an Kleinwohnungen den Stadtdurchschnitt von 53,11 übertrifft, ergeben sich dann folgende:

Kleiner Grasbrook	mit 80,34 %
Billwärder Ausschlag	„ 79,20 %
Uhlenhorst-Ost	„ 78,40 %
Barmbeck	„ 72,69 %
Steinwärder-Waltershof	„ 72,57 %
Neustadt-Nord (San.-Gebiet)	„ 71,63 %
Horn	„ 69,48 %
Veddel	„ 63,98 %
Winterhude	„ 62,57 %
Neustadt-Süd (Übrig. Gebiet)	„ 61,09 %
St. Georg-Süd	„ 60,56 %
Altstadt-Nord	„ 57,18 %
Altstadt-Süd	„ 54,02 %

Läßt man die inneren Stadtteile beiseite, so ergeben sich somit als typische Kleinwohnungsstadtteile, d. h. als Stadtteile, in denen der Prozentsatz der Kleinwohnungen den Stadtdurchschnitt nach allen drei Begriffsbegrenzungen erheblich überschreitet, folgende: Billwärder Ausschlag, Barmbeck, Uhlenhorst-Ost, Horn, Veddel einschließlich Kleiner Grasbrook, Winterhude und St. Georg-Süd. Hamm ist nach der weiteren Begriffsbegrenzung durchaus als ein Kleinwohnungsstadtteil anzusehen, dagegen bleibt in diesem Stadtteil die Zahl der Kleinwohnungen bis zur Mietpreislage von 400 *M* mit 48,49 % unter dem Stadtdurchschnitt von 53,11 % zurück.

Doch nicht allein auf den Prozentsatz der Zahl der Kleinwohnungen zum Gesamtbestande an Wohnungen dürfte es bei der Beurteilung, ob ein Stadtteil als Kleinwohnungsstadtteil anzusprechen ist, ankommen. Ausschlaggebend ist daneben auch die absolute Zahl an Kleinwohnungen. Man wird daher auch die Stadtteile mit einer ab-

solut hohen Zahl Kleinwohnungen, selbst wenn der Prozentsatz dieser sich um ein geringes unter dem Stadtdurchschnitt hält, als Kleinwohnungsstadtteil bezeichnen müssen. Hierher gehören vor allem Eimsbüttel, Eilbeck und Eppendorf.

So wird man zusammenfassend als Kleinwohnungsstadtteile bezeichnen können: im engeren Sinne Billwärder Ausschlag, Barmbeck, Veddel einschließlich Kleiner Grasbrook, Horn, Uhlenhorst-Ost, St. Georg-Süd; im weiteren Sinne auch noch Hamm, Winterhude, Eimsbüttel, Eilbeck und Eppendorf. Von den inneren Stadtteilen wären Altstadt-Nord und -Süd, Neustadt-Nord (Sanierungsgebiet) und Neustadt-Süd hierher zu rechnen. Diesen Stadtteilen gegen-

über zeigen sich als solche, die vorwiegend von wohlhabender Bevölkerung bewohnt werden: Harvestehude, Rotherbaum, Hohenfelde und Uhlenhorst-West.

Für die Beurteilung des Wohnungsmarktes ist diese Unterscheidung zwischen Kleinwohnungsstadtteilen und solchen, die von der bessersituierten Bevölkerung bewohnt werden, von großer Wichtigkeit, denn es erhellt von selbst, daß einem Mangel an Kleinwohnungen in den typischen Kleinwohnungsstadtteilen, aber auch schon in den Stadtteilen, die als Kleinwohnungsstadtteile im weiteren Sinne des Wortes bezeichnet wurden, eine ganz andere Bedeutung zukommt, als in den Stadtteilen, in denen die Kleinwohnung gegenüber der großen vornehmen Wohnung mehr zurücktritt.

## II. Über die Bestimmung eines normalen Leerwohnungs-Prozentsatzes. Die Begriffe Wohnungsüberfluß und Wohnungsmangel.

Der Begriff „Leerwohnung“ im Sinne dieser Arbeit ist wie folgt zu definieren: Die der Allgemeinheit an dem betreffenden Stichtage zum Mieten zur Verfügung stehenden leeren Wohnungen. Das sind nicht sämtliche leerstehende Wohnungen, letztere umfassen außerdem noch:

1. Die wegen Umbaus oder bevorstehenden Abbruchs nicht vermieteten Wohnungen.
2. Die zwecks eigenen Gebrauchs vom Hausbesitzer nicht vermieteten Wohnungen.
3. Die Mieträume, die nur noch als Lagerräume dienen sollen.
4. Die am Stichtage zwar leerstehenden, aber bereits vermieteten Wohnungen.
5. Die noch nicht bezugsreifen Wohnungen in Neubauten und schließlich
6. die infolge polizeilicher Schließung leerstehenden Wohnungen.

Unter Leerwohnungen in unserem Sinne sind also nur die Wohnungen, die auf dem Wohnungsmarkte an dem betreffenden Stichtage als Angebot zur Verfügung stehen, zu verstehen.

Wie groß muß der Wohnungsvorrat sein, damit einerseits jeder um- und neueinziehende Mieter eine seinen Bedürfnissen entsprechende Wohnung finden kann, d. h. kein Wohnungsmangel oder gar eine -not entsteht, auf der anderen Seite nicht durch das Leerstehen einer unnötig großen Zahl Wohnungen die Hausbesitzer und Grundeigentümer geschädigt werden.

Der erste, der hierauf eine Antwort gab, war der Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Leipzig, Professor Dr. H a s s e. Er versuchte festzustellen, ob und inwieweit die Her-

stellung neuer Wohnungen den wirklichen Bedürfnissen entspricht und kam hierbei zu folgendem Schluß:

„Wenn dieser Prozentsatz (leerstehender Wohnungen) in den Jahren bis 1887 bei weniger als 2 % den Bedürfnissen nicht entsprach, bei den später eingetretenen Verhältniszahlen bis zu ziemlich 7 % aber über eine zu starke Schädigung der Grundbesitzer geklagt wurde, so wird man folgern können, daß bei einem Vorhandensein von 3 bis 4 % leerstehender Wohnungen das normale Verhältnis erreicht ist.“ (Verwaltungsbericht der Stadt Leipzig 1893, S. 76.)

Diese Hassesche Regel wurde Allgemeinut; man nahm, ohne sich über die Gründe, die zu ihr geführt hatten, weiter Rechenschaft zu geben, 3 bis 4 % leerstehender Wohnungen als den Satz an, der ausreichend wäre, das Bedürfnis der Mieter zu befriedigen, ohne die Grundeigentümer zu schädigen.

Eine eingehende Bestimmung des Normal-Leerwohnungs-Prozentsatzes erfolgte dann erst durch das Statistische Amt der Stadt Halle auf Grund der Leerwohnungs-Zählung der Jahre 1909 bis 1911\*) und kurz darauf in einer sehr ausführlichen Arbeit durch das Statistische Amt der Stadt Zürich\*\*).

Die Bestimmung, bei welchem Prozentsatz leerstehender Wohnungen die Nachfrage ausreichend bestritten werden kann, d. h. weder Wohnungsüberfluß noch Wohnungsmangel

\*) Beiträge zur Statistik der Stadt Halle, Heft 17, 1912.

\*\*) Die Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt. Statistik der Stadt Zürich, Heft 15, 1913.

vorhanden ist, erfolgt in den Arbeiten der beiden Statistischen Ämter auf Grund der Berechnung des Zuwachses der Haushalte einerseits, der Zunahme bzw. des Fortfalls der Wohnungen andererseits und gleichzeitiger Inbeziehungsetzung dieser Zahlen zu der Zahl der leerstehenden Wohnungen und zum Gesamtwohnungsbestand. Halle stellt der absolut notwendigen Wohnungszahl, die sich aus der Addition des Fortfalls der Wohnungen zu dem Zuwachs der Haushalte ergibt, die erforderliche Leerwohnungszahl gegenüber und kommt zu dem Schluß, daß diese je nach Umständen zweibis dreimal größer sein müsse als jene, wenn der Wohnungsmarkt als normal anzusehen sei. Dies entspräche aber einem Gesamt-leerwohnungs-Prozentsatz von 1 bis 2 %. Seine besonders ausführlichen Darlegungen (auf die näher einzugehen über den Rahmen des Berichts hinausgehen würde) faßt das Statistische Amt Zürich zu folgendem Ergebnis zusammen:

„Auf alle Fälle zeigen unsere Berechnungen, daß nur unter den ungünstigsten Verhältnissen der notwendige Maximalvorrat dem bisher angenommenen Normalvorrat von 3 % nahekommmt. Es war dies der Fall im Jahre des geringsten Wohnungszuwachses (1905) und im Jahre des größten Wohnungsverbrauches (1911). In den übrigen Jahren bewegte sich der Minimal- und Maximalvorrat zwischen 1,5 und 2,5 %. Angesichts dieser Ergebnisse stehen wir nicht an, unsere frühere Auffassung — es habe der Leerwohnungsvorrat normalerweise 3 % zu betragen — dahin zu modifizieren, daß in Zürich bei einem zweiprozentigen Leerwohnungsvorrat den Ansprüchen an den Wohnungsmarkt in der Regel Genüge geleistet wird.“ (S. 43.)

Aber eine wichtige Einschränkung dieser Behauptung bedeutet die in den darauffolgenden Ausführungen des Autors aufgestellte Forderung, daß die Beurteilung des Wohnungsmarktes sowohl nach einzelnen Stadtteilen, wie nach verschiedenen Wohnungsgrößenklassen zu erfolgen habe. „Die ganze Stadt kann durchaus genügend Wohnungen aufweisen, und doch können in einzelnen Stadtkreisen zu wenig Wohnungen vorhanden sein. Auch hat eine normale Lage des Wohnungsmarktes zur Voraussetzung, daß sich die Leerwohnungsvorräte ungefähr gleichmäßig auf die verschiedenen Wohnungsgrößenklassen verteilen. Wenn an großen Wohnungen Überfluß, an kleinen Wohnungen aber Mangel herrscht, so ist damit weder dem Vermieter noch dem Mieter geholfen. Erst wenn in dieser Hinsicht keine zu großen Mißverhältnisse bestehen, kann von einem befriedigenden Stand zwischen Woh-

nungsangebot und Wohnungsnachfrage die Rede sein.“ (S. 43.) Diese Auffassung begegnet sich mit den Ausführungen des Direktors des Statistischen Amtes Dresden Prof. Schäfers sowie Dr. Stöwesands auf der 27. Konferenz des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, die beide erklären, daß es hinsichtlich des Normalbedarfs an leerstehenden Wohnungen einen allgemeinen Maßstab nicht gäbe, oder wie Schäfer sich ausdrückt, „daß es einen Normalvorrat im Sinne eines feststehenden ungefähren Prozentsatzes an leeren Wohnungen nicht gibt“\*). Dem wird man in jeder Weise beipflichten müssen. Und hier ist auch noch ein Umstand zu berücksichtigen, der von Halle gar nicht und auch von Zürich nicht in ausreichendem Maße in Betracht gezogen wurde: die Häufigkeit der Umzüge. Je lebhafter der Umzugsverkehr in einer bestimmten Wohnungsgröße ist, desto größer muß der Prozentsatz an leerstehenden Wohnungen in dieser Kategorie sein; denn in demselben Maße, in dem die Umzüge sich vermehren, wächst die Nachfrage nach Wohnungen der betreffenden Größenklasse, und es muß somit, soll die Bewegungsfreiheit des Mieters keine Einschränkung erfahren, das Wohnungsangebot in entsprechendem Maße sich vergrößern. Nun ist die Umzugshäufigkeit bei den Kleinwohnungen erheblich größer als bei den besseren Wohnungen; das ist eine Tatsache, die nicht nur die Erfahrung des Alltags bestätigt, es liegt darüber auch eine sehr sorgfältige Studie des Statistischen Amtes Charlottenburg vor\*\*). Es betrugen nämlich für den untersuchten sechswöchigen Zeitraum die Kündigungsprozente bei den

1-Zimmerwohnungen	16,2 %
2- „	14,1 %
3- „	10,4 %
4- „	8,1 %
5- „	6,2 %
Wohnungen mit 6 u. mehr Zimmern	4,9 %

In Frankfurt a. M. wurden für das Jahr 1905 folgende Prozentsätze der Wohnungsauszüge ermittelt:

bei den 1-Zimmerwohnungen	51,8 %
„ „ 2- „	41,7 %
„ „ 3- „	29,2 %
„ „ 4- „	21,1 %
„ „ 5- „	16,5 %
„ „ 6- „	13,7 %
„ „ 7- „	und mehr 8,1 %

\*) Die Lage des Dresdner Wohnungsmarktes im Jahre 1907, S. 18.

\*\*) Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt. Charlottenburger Statistik, 27. Heft, 1913.

Tabelle II.

**Bewohnte und leerstehende Kleinwohnungen nach Mietgruppen  
Stadt ohne**

Zahl der Zimmer	V. = Vorderhaus Hths. = Hinterhaus	Mietgruppe bis 400 M										Mietgruppe			
		Bewohnte Kleinwohnungen							Leer- ste- hende Klein- woh- nungen	Ge- samt- zahl aller Klein- woh- nungen	Von 100 aller Klein- woh- nungen stan- den leer	Bewohnte Klein-			
		Anzahl	davon in der Miete gegen das Vorjahr			in Prozenten						Anzahl	davon in der Miete gegen das Vorjahr		
			ge- stei- gert	er- mäßigt	gleich- ge- blieben	ge- stei- gert	er- mäßigt	gleich- ge- blieben					ge- stei- gert	er- mäßigt	gleich- ge- blieben
1 Zimmer	V. . . Hths.	3 672 1 108	402 120	263 112	3 007 876	10,95 10,83	7,16 10,11	81,89 79,06	320 287	3 992 1 395	8,02 20,57	3 691 1 108	405 120	265 112	3 021 876
Zusammen . .		4 780	522	375	3 883	10,92	7,85	81,23	607	5 387	11,27	4 799	525	377	3 897
2 Zimmer	V. . . Hths.	50 867 19 084	8 002 2 436	5 593 2 469	37 272 14 179	15,73 12,76	11,00 12,94	73,27 74,30	1777 2856	52 644 21 940	3,38 13,02	52 986 19 192	8 390 2 447	5 816 2 473	38 780 14 272
Zusammen . .		69 951	10 438	8 062	51 451	14,92	11,53	73,55	4633	74 584	6,21	72 178	10 837	8 289	53 052
3 Zimmer	V. . . Hths.	36 378 14 605	2 873 1 754	6 253 2 419	26 252 10 432	10,65 12,01	17,19 16,56	72,16 71,43	1379 1830	37 757 16 435	3,65 11,13	65 561 15 815	7 777 1 996	9 228 2 491	48 556 11 328
Zusammen . .		50 983	5 627	8 672	36 684	11,04	17,01	71,95	3209	54 192	5,92	81 376	9 773	11 719	59 884
4 Zimmer	V. . . Hths.	6 082 1 059	448 70	1 511 261	4 123 728	7,37 6,61	24,84 24,65	67,79 68,74	162 69	6 244 1 128	2,59 6,12	24 775 2 112	2 256 180	4 264 364	18 255 1 568
Zusammen . .		7 141	518	1 772	4 851	7,25	24,82	67,93	231	7 372	3,13	26 887	2 436	4 628	19 823
Insgesamt	V. . . Hths.	96 999 35 856	12 725 4 380	13 620 5 261	70 654 26 215	13,12 12,22	14,04 14,67	72,84 73,11	3638 5042	100 637 40 898	3,61 12,33	147 013 38 227	18 828 4 743	19 573 5 440	108 612 28 044
Zus. Vorder- und Hinterhäuser . .		132 855	17 105	18 881	96 869	12,88	14,21	72,91	8680	141 535	6,13	185 240	23 571	25 013	136 656

In seiner interessanten Schrift: „Das Nomadentum in der Berliner Bevölkerung“, Jahrbücher für Volkswirtschaft und Statistik 1874, behandelt Schwabe den Wohnungswechsel nach Mietwertklassen und zeigt, wie mit steigendem Mietpreise die Umzüge seltener werden, denn auf 1000 Haushaltungen kommen bei den Haushaltungen, die bis 100 Taler Miete zahlen, 459 Umzüge, dagegen bei den Haushaltungen, die über 1000 Taler Miete zahlen nur 240 Umzüge.

Man wird daher in der Annahme nicht fehlgehen, daß bei den Kleinwohnungen

der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen etwa doppelt so groß sein muß als bei den größeren Wohnungen, damit in beiden Fällen ein gleich ausreichendes Angebot an Wohnungen vorhanden ist.

Nimmt man nach dem Vorgange des Statistischen Amtes der Stadt Zürich 2 % als normal an, so dürfte bei den Kleinwohnungen der Wohnungsvorrat nicht unter 4 % herabgehen, um einem Mangel an Kleinwohnungen vorzubeugen.

### III. Der Hamburger Kleinwohnungsmarkt am 5. Dezember 1917.

Eine allgemeine Übersicht über den Kleinwohnungsmarkt in der Stadt Hamburg ohne Vororte am 5. Dezember 1917 gibt Tabelle II. In der Tabelle sind die bewohnten und leerstehenden kleinen Mietwohnungen getrennt nach Vorderhaus und Hinterhaus und unterschieden nach den drei Mietgruppen bis 400 M, 600 M und bis 800 M, sowie nach Zimmerzahl zusammengestellt; außerdem ist angegeben, wieviel Wohnungen gegen das Vorjahr in der Miete gesteigert oder ermäßigt sind. Betrachtet man die Kleinwohnungen in der weitesten Begriffsfassung (bis 800 M Miete); so ergab sich am 5. Dezember 1917 eine Gesamtzahl

an leerstehenden Kleinwohnungen von 12 457 oder 6,0 %. Davon lagen 7101 oder 4,3 % in Vorder- und 5356 oder 12,3 % in Hinterhäusern. Es war also die Zahl der leerstehenden Hinterhaus-Wohnungen, wenn zwar nicht absolut, so doch relativ größer als die in Vorderhäusern belegenen Wohnungen. Scheidet man die Wohnungen nach der Zahl der Zimmer; so zeigt sich, daß mit zunehmender Wohnungsgröße die Zahl der leerstehenden Wohnungen prozentual abnahm, denn von den 1-Zimmerwohnungen standen in dieser Mietpreisgruppe 11,4 %, von den 2-Zimmerwohnungen 6,6 %, von den 3-Zimmerwohnungen 5,6 %

und Zimmerzahl nach der Zählung vom 5. Dezember 1917.

Vororte.

bis 600 M						Mietgruppe bis 800 M											
wohnungen			Leer- ste- hende Klein- woh- nungen	Ge- samt- zahl aller Klein- woh- nungen	Von 100 aller Klein- woh- nun- gen stan- den leer	Bewohnte Kleinwohnungen									Leer- ste- hende Klein- woh- nungen	Ge- samt- zahl aller Klein- woh- nungen	Von 100 aller Klein- woh- nun- gen stan- den leer
in Prozenten						Anzahl	davon in der Miete gegen das Vorjahr			in Prozenten							
ge- stei- gert	er- mäßig- t	gleich- ge- blieben					ge- stei- gert	er- mäßig- t	gleich- ge- blieben	ge- stei- gert	er- mäßig- t	gleich- ge- blieben					
10,97	7,18	81,85	324	4 015	8,07	3 695	406	266	3 023	10,99	7,20	81,81	330	4 025	8,20		
10,83	10,11	79,06	287	1 395	20,57	1 108	120	112	876	10,83	10,11	79,06	287	1 395	20,57		
10,94	7,86	81,20	611	5 410	11,29	4 803	526	378	3 899	10,95	7,87	81,18	617	5 420	11,38		
15,83	10,98	73,19	2 090	55 076	3,79	53 330	8 440	5 856	39 034	15,83	10,98	73,19	2 238	55 568	4,03		
12,75	12,89	74,36	2 870	22 062	13,01	19 194	2 447	2 473	14 274	12,75	12,88	74,37	2 870	22 064	13,01		
15,02	11,48	73,50	4 960	77 138	6,43	72 524	10 887	8 329	53 308	15,01	11,48	73,51	5 108	77 632	6,58		
11,86	14,08	74,06	2 605	68 166	3,82	68 099	8 214	9 533	50 352	12,06	14,00	73,94	3 016	71 115	4,24		
12,62	15,75	71,63	1 958	17 773	11,02	15 828	2 001	2 493	11 334	12,64	15,75	71,61	1 960	17 788	11,02		
12,01	14,40	73,59	4 563	85 939	5,31	83 927	10 215	12 026	61 686	12,17	14,33	73,50	4 976	88 903	5,60		
9,11	17,21	73,68	960	25 735	3,73	32 242	3 163	4 909	24 170	9,81	15,23	74,96	1 517	33 759	4,49		
8,52	17,24	74,24	222	2 334	9,51	2 169	187	373	1 609	8,62	17,20	74,18	239	2 408	9,93		
9,06	17,21	73,73	1 182	28 069	4,21	34 411	3 350	5 282	25 779	9,74	15,35	74,91	1 756	36 167	4,86		
12,81	13,31	73,88	5 979	152 992	3,91	157 366	20 223	20 564	116 579	12,85	13,07	74,08	7 101	164 467	4,32		
12,41	14,23	73,36	5 337	43 564	12,25	38 299	4 755	5 451	28 093	12,42	14,23	73,35	5 356	43 655	12,27		
12,73	13,50	73,77	11 316	196 556	5,76	195 665	24 978	26 015	144 672	12,76	13,30	73,94	12 457	208 122	5,99		

und von den 4-Zimmerwohnungen 4,9 % leer. Die Hinterhäuser zeigten durchgängig einen bedeutenderen Prozentsatz an leerstehenden Wohnungen als die Vorderhäuser. Den Kleinwohnungsvorrat in dieser Mietpreisklasse würde man danach unter normalen Verhältnissen und sofern die Stadt insgesamt in Frage kommt, als ausreichend bezeichnen können.

Ein noch zutreffenderes Bild von dem Kleinwohnungsmarkt dürfte aber die Betrachtung der Kleinwohnungen bei Begrenzung der Miete bis 600 M geben. Der Vorrat an diesen Kleinwohnungen bezifferte sich in der ganzen Stadt auf 11 316 oder 5,8 %. Davon lagen 5979 oder 3,9 % in Vorderhäusern, dagegen 5337 oder 12,3 % in Hinterhäusern. Hier war also die Zahl der leerstehenden Hinterhauswohnungen fast ebenso groß wie die der Vorderhauswohnungen, prozentual aber übertraf der Leerwohnungsvorrat in Hinterhäusern den in Vorderhäusern um mehr als das Dreifache. Auch hier wieder zeigt sich mit zunehmender Wohnungsgröße eine prozentuale Abnahme des Leerwohnungsvorrats, denn der Prozentsatz an leerstehenden 1-Zimmerwohnungen stellte sich in dieser Mietgruppe auf 11,3 %, an leerstehenden 2-Zimmerwohnungen auf 6,4 %, an leerstehenden 3-Zimmerwohnungen auf 5,3 % und an leerstehenden 4-Zimmerwohnungen auf 4,2 %, das heißt aber nichts anderes, als daß an den Wohnungen, die vom Publikum am meisten ge-

sucht werden, nämlich den größeren Wohnungen, der größte Mangel herrschte. Das gleiche Ergebnis zeigt eine Betrachtung der Kleinwohnungen in engerer Begriffsfassung (bis 400 M Miete). Der Leerwohnungsvorrat betrug hier 8680 oder 6,1 %. Davon entfielen auf Vorderhäuser 3638 oder 3,6 %, auf Hinterhäuser 5042 oder 12,3 % Leerwohnungen. In dieser Mietgruppe war somit auch der absoluten Zahl nach der Bestand an leeren Hinterhauswohnungen größer als an leerstehenden Vorderhauswohnungen.

Diese verhältnismäßig große Zahl leerstehender Hinterhauswohnungen ist besonders auffallend und für die Beurteilung des Wohnungsmarktes nicht ohne Bedeutung, insofern sie darzut, daß ein nicht unerheblicher Teil der angebotenen Kleinwohnungen aller Voraussicht nach minderwertig war bzw. ist. Das reichliche Überangebot an Hinterhauswohnungen darf somit nicht allzu hoch bewertet werden. Doch auch die Zahl der leerstehenden Vorderhauswohnungen als Ganzes muß im gegenwärtigen Zeitpunkt noch als ausreichend bezeichnet werden.

So scheint die Lage des Kleinwohnungsmarktes in dem gegenwärtigen Zeitpunkt noch für den Mieter nicht ungünstig zu liegen. Das kommt auch in den Zahlen der Mietpreisveränderungen, den Mietpreiserhöhungen bzw. Mietpreisteigerungen zum Ausdruck. Während

am 1. November 1913 und auch noch 1914 die Mietpreissteigerungen die Mietpreisermäßigungen beträchtlich übertrafen, zeigt sich, wie bereits erwähnt, vom Jahre 1915 ein starkes Überwiegen der Ermäßigungen gegenüber den Steigerungen. Am 1. Dezember 1916 standen in der Mietpreisgruppe bis 600 *M* noch insgesamt 40 378 Ermäßigungen nur 19 798 Mietpreissteigerungen gegenüber, oder in Prozenten ausgedrückt 21,9 % Mietpreissteigerungen gegen nur 10,7 % Ermäßigungen. Aber bereits in der nächsten Zählung, am 5. Dezember 1917, hatte sich das Verhältnis ausgeglichen. Die Zahl der Mietpreissteigerungen war in dieser Mietsgruppe auf 23 571 gestiegen, die Zahl der in der Miete ermäßigten Wohnungen auf 25 013 gefallen, oder in Prozenten ausgedrückt standen Ende 1917 12,73 % Mietpreissteigerungen nur noch 13,50 % Mietpreisermäßigungen gegenüber. Dies starke Heraufgehen der Zahl der Mietpreissteigerungen und das noch schärfere Herabsinken der Zahl der in der Miete ermäßigten Wohnungen gibt zu denken Anlaß, denn es zeigt, daß die Lage des Wohnungsmarktes für den Mieter eine immer ungünstigere Gestaltung anzunehmen beginnt, so daß Ende 1918 die Zahl der Mietpreissteigerungen die der Ermäßigungen wohl wieder weit übertreffen dürfte. Allein, wie in dem vorangegangenen Kapitel angeführt wurde, genügt es nicht, daß für die gesamte Stadt ein ausreichender Kleinwohnungsvorrat vorliegt, es kommt auch sehr darauf an, wie sich dieser Vorrat an leerstehenden Kleinwohnungen auf die einzelnen Stadtteile verteilt.

Hierüber gibt Tabelle III Aufschluß, die die leerstehenden Kleinwohnungen getrennt nach Mietpreisgruppen innerhalb der einzelnen Stadtteile zeigt. Außerdem ist zu Vergleichszwecken der Anteil der Kleinwohnungen am Gesamtwohnungsbestande bei jedem Stadtteil beigefügt.

Betrachtet man zunächst wieder die Kleinwohnungen in der weitesten Begriffsbegrenzung, das ist in der Mietpreislage bis 800 *M*, so zeigen sich als Stadtteile mit einem gerade oder nur knapp zureichenden Leerwohnungsvorrat, d. h. einem Prozentsatz der Leerwohnungen unter 5 %, folgende:

Neustadt-Süd (San.-Gebiet) .....	3,15 %
Eimsbüttel .....	3,34 %
Eppendorf-Ost .....	3,49 %
Eppendorf-West .....	2,07 %
Winterhude .....	3,44 %
Barmbeck .....	3,08 %
Eilbeck .....	3,55 %
Hamm .....	4,54 %
Horn .....	3,80 %
Steinwärder-Waltershof .....	4,09 %
Kleiner Grasbrook .....	0,48 %

und in den Vororten:

Fuhlsbüttel .....	1,18 %
Langenhorn .....	1,97 %
Klein Borstel .....	4,00 %
Ohlsdorf .....	1,99 %
Alsterdorf .....	2,61 %

Durchaus unzureichend, d. h. unter 3 % stehend, ist somit der Kleinwohnungsvorrat in Eppendorf-West, Fuhlsbüttel, Langenhorn, Ohlsdorf und Alsterdorf, aber auch in Neustadt-Süd (Sanierungsgebiet), Eimsbüttel, Eppendorf-Ost, Winterhude, Barmbeck, Eilbeck und Horn ist der Bestand an Kleinwohnungen selbst unter normalen Verhältnissen ein knapp zureichender, und von diesen Stadtteilen sind Barmbeck, Eppendorf, Winterhude, Horn und Eimsbüttel Kleinwohnungsstadtteile, in denen der Prozentsatz der Kleinwohnungen den gesamten Stadtdurchschnitt überragt. Einen ausreichenden Leerwohnungsbestand haben von den Kleinwohnungsstadtteilen nur Billwärder Ausschlag mit 7,08 %, St. Georg-Süd mit 10,92 % und ferner die inneren Stadtteile Altstadt, Neustadt-Nord und St. Pauli. Außerdem ist ein hoher Prozentsatz leerstehender Wohnungen noch in den vornehmlich von den Bessersituierten bewohnten Stadtteilen Harvestehude, Rotherbaum und Hohenfelde zu verzeichnen.

Eine Betrachtung der Kleinwohnungen in der engeren Begriffsbegrenzung bis zu 600 *M*, die man, wie bereits erwähnt, als die geeignetste wohl ansehen kann, läßt den Kleinwohnungsmangel in den von der minderbemittelten Bevölkerung bewohnten Stadtteilen noch schärfer hervortreten. Eine ausgesprochene Wohnungsnot herrscht danach in Eppendorf-West, in welchem Stadtteil nur 1,77 % der Kleinwohnungen leerstehen. Auch in Barmbeck ist in dieser Mietpreislage der Vorrat leerstehender Kleinwohnungen mit 2,76 % ein unzureichender. Das gleiche gilt von Eimsbüttel mit 3,02 %, Winterhude mit 3,27 %, Eilbeck mit 3,30 %, Eppendorf-Ost mit 3,35 %, Horn mit 3,75 % leerstehender Wohnungen. In diesen ausgesprochenen Kleinwohnungsstadtteilen ist somit schon jetzt der Vorrat an zur Verfügung stehenden Kleinwohnungen ein ungenügender. Sie werden somit erst recht nicht imstande sein, auch noch die vielen aus dem Felde Heimkehrenden aufnehmen zu können. In gewisser Weise mögen die Kleinwohnungsstadtteile Billwärder Ausschlag mit 6,94 % Leerwohnungsvorrat und St. Georg-Süd mit 10,60 % Leerwohnungsvorrat einen Ausgleich zu schaffen, aber immerhin doch nur in beschränktem Maße,

Tabelle III.

Die leerstehenden Kleinwohnungen innerhalb der einzelnen Stadtteile  
nach der Zählung vom 5. Dezember 1917.

Stadtteile	Kleinwohnungen (1-4 Zimmer) in den Mietpreislagen											
	bis 400 M				bis 600 M				bis 800 M			
	Anzahl der Klein- wohnungen	von 100 der Gesamt- zahl waren Klein- wohnungen	leer- ste- hende Klein- woh- nungen	von 100 Woh- nungen standen leer	Anzahl der Klein- wohnungen	von 100 der Gesamt- zahl waren Klein- wohnungen	leer- ste- hende Klein- woh- nungen	von 100 Woh- nungen standen leer	Anzahl der Klein- wohnungen	von 100 der Gesamt- zahl waren Klein- wohnungen	leer- ste- hende Klein- woh- nungen	von 100 Woh- nungen standen leer
Altstadt-Nord.....	1 751	57,18	120	6,85	2 252	73,55	182	8,08	2 396	78,25	198	8,26
Altstadt-Süd.....	1 203	54,02	188	15,63	1 639	73,60	237	14,46	1 744	78,31	257	14,74
Neustadt-Nord, San.-Gebiet	1 750	71,63	485	27,71	1 988	81,38	518	26,06	2 060	84,32	537	26,07
Neustadt-Nord, Übriges Geb.	3 522	49,85	503	14,28	4 656	65,90	676	14,52	4 996	70,71	713	14,27
Neustadt-Nord.....	5 272	55,45	988	18,74	6 644	69,88	1 194	17,97	7 056	74,21	1 250	17,72
Neustadt-Süd, San.-Gebiet	1 731	46,73	56	3,24	2 927	79,02	85	2,90	3 274	88,39	103	3,15
Neustadt-Süd, Übriges Geb.	2 765	61,09	391	14,14	3 619	79,96	486	13,43	3 831	84,64	519	13,55
Neustadt-Süd.....	4 496	54,63	447	9,94	6 546	79,54	571	8,72	7 105	86,33	622	8,75
St. Georg-Nord.....	4 173	42,20	486	11,65	6 059	61,28	674	11,12	6 458	65,31	744	11,52
St. Georg-Süd.....	9 104	60,56	1017	11,17	12 234	81,39	1 297	10,60	12 723	84,64	1 389	10,92
St. Pauli-Nord.....	4 442	47,11	487	10,96	6 834	72,48	672	9,83	7 366	78,12	731	9,92
St. Pauli-Süd.....	3 662	45,02	336	9,18	5 650	69,45	438	7,75	6 217	76,42	504	8,11
Eimsbüttel.....	17 875	51,01	569	3,18	27 048	77,19	818	3,02	28 456	81,21	951	3,34
Rotherbaum.....	1 186	17,88	95	8,01	2 212	33,35	215	9,72	2 520	38,00	259	10,28
Harvestehude.....	909	14,58	77	8,47	1 430	22,94	115	8,04	1 726	27,68	141	8,17
Eppendorf-Ost.....	4 011	51,42	147	3,66	5 138	65,87	172	3,35	5 537	70,99	193	3,49
Eppendorf-West.....	6 511	43,61	124	1,90	10 626	71,17	188	1,77	11 652	78,04	241	2,07
Winterhude.....	7 631	62,57	237	3,11	9 599	78,71	314	3,27	10 017	82,13	345	3,44
Barmbeck.....	25 874	72,69	620	2,40	32 034	90,00	884	2,76	32 820	92,21	1 010	3,08
Uhlenhorst-Ost.....	5 651	78,40	470	8,32	6 449	89,47	541	8,39	6 583	91,33	558	8,48
Uhlenhorst-West.....	1 363	32,99	119	8,73	1 867	45,19	148	7,93	2 031	49,16	152	7,48
Hohenfelde.....	2 157	26,17	165	7,65	3 377	40,97	232	6,87	3 686	44,72	257	6,97
Eilbeck.....	6 353	38,41	258	4,06	11 292	68,27	373	3,30	12 347	74,64	438	3,55
Borgfelde.....	4 718	52,45	275	5,83	6 571	73,05	339	5,16	6 918	76,91	378	5,46
Hamm.....	9 493	48,49	494	5,20	14 594	74,55	638	4,37	16 052	82,00	729	4,54
Horn.....	1 541	69,48	59	3,83	1 892	85,30	71	3,75	1 923	86,70	73	3,80
Billwärder Ausschlag.....	10 956	79,20	820	7,48	13 032	94,20	904	6,94	13 229	95,63	937	7,08
Steinwärder-Waltershof...	164	72,57	6	3,66	171	75,66	7	4,09	171	75,66	7	4,09
Kleiner Grasbrook.....	188	80,34	1	0,53	209	89,32	1	0,48	209	89,32	1	0,48
Veddel.....	851	63,98	75	8,81	1 157	86,99	91	7,87	1 180	88,72	92	7,80
Stadt ohne Vororte.....	141 535	53,11	8680	6,13	196 556	73,76	11 316	5,76	208 122	78,10	12 457	5,99
Die am 1. Januar 1913 ein- gemeindeten Vororte.												
Groß Borstel.....	316	44,38	20	6,33	401	56,32	21	5,24	436	61,24	23	5,28
Fuhlsbüttel.....	570	44,99	8	1,40	858	67,72	9	1,05	933	73,64	11	1,18
Langenhorn.....	378	74,12	7	1,85	404	79,22	8	1,98	407	79,80	8	1,97
Klein Borstel.....	72	39,13	2	2,78	91	49,46	3	3,30	100	54,35	4	4,00
Ohlsdorf.....	139	48,10	3	2,16	188	65,05	4	2,13	201	69,55	4	1,99
Alsterdorf.....	235	54,78	7	2,98	290	67,60	7	2,41	307	71,56	8	2,61
Billbrook.....	173	75,22	12	6,94	175	76,09	12	6,86	176	76,52	12	6,82
Stadt einschl. Vororte.....	143 418	53,10	8739	6,09	198 963	73,66	11 380	5,72	210 682	78,00	12 527	5,95

während der hohe Prozentsatz leerstehender Kleinwohnungen in den Stadtteilen Rotherbaum, Harvestehude, Hohenfelde und Uhlenhorst-West infolge der sozialen Zusammensetzung ihrer Bewohner kaum als Ausgleich für den ungenügenden Wohnungsvorrat in den Kleinwohnungsstadtteilen in Frage kommen kann. Das gleiche dürfte wohl auch für die inneren Stadtteile zutreffen. Der größere Wohnungsvorrat dort wird schwerlich dem

Wohnungsmangel in Barmbeck, Eimsbüttel, Winterhude, Eppendorf und Eilbeck abhelfen können. Dazu kommt, daß auch in der Mehrzahl der Vororte, so besonders in Fuhlsbüttel, Langenhorn, Ohlsdorf und Alsterdorf ein ausgesprochener Kleinwohnungsmangel herrscht.

Zu einem gleichen Ergebnis führt eine Betrachtung der leerstehenden Kleinwohnungen in der Mietpreislage bis 400 M. Unter 5 % Kleinwohnungen stehen leer in: Neustadt-Süd

Tabelle IV.

Die leerstehenden Kleinwohnungen in den einzelnen Stadtteilen nach Zimmergrößen und Mietgruppen nach der Zählung vom 5. Dezember 1917.

Stadtteile	Anzahl der Leerwohnungen und ihr Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand innerhalb der einzelnen Größenklassen																
	Miete bis 400 M					Miete bis 600 M					Miete bis 800 M						
	Zimmer				zusammen 1 bis 4	Zimmer				zusammen 1 bis 4	Zimmer				zusammen 1 bis 4		
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4			
Altstadt-Nord.	absolut ...	9	80	27	4	120	9	84	67	22	182	9	84	75	30	198	
	v. Hundert.	6,08	8,91	4,90	2,60	6,85	6,04	8,98	8,03	6,59	8,08	6,04	8,95	8,57	6,93	8,26	
Altstadt-Süd.	absolut ...	25	104	53	6	188	25	108	76	28	237	25	110	84	38	257	
	v. Hundert.	25,77	19,01	11,96	5,17	15,63	25,77	18,72	11,57	9,09	14,46	25,77	18,90	12,33	9,90	14,74	
Neustadt-Nord.	absolut ...	93	301	86	5	485	93	303	105	17	518	93	306	109	29	537	
	v. Hundert.	37,05	31,03	19,11	6,33	27,71	36,90	30,58	18,68	9,29	26,06	36,90	30,60	18,89	12,55	26,07	
Neustadt-Nord.	absolut ...	58	275	158	12	503	58	290	253	75	676	58	294	266	95	713	
	v. Hundert.	23,58	16,25	11,89	4,71	14,28	23,58	16,02	13,58	10,18	14,52	23,58	16,04	13,41	10,18	14,27	
Neustadt-Nord.	absolut ...	151	576	244	17	988	151	593	358	92	1194	151	600	375	124	1250	
	v. Hundert.	30,38	21,64	13,72	5,09	18,74	30,32	21,17	14,76	10,00	17,97	30,32	21,18	14,64	10,05	17,72	
Neustadt-Süd.	absolut ...	1	38	14	3	56	1	50	24	10	85	1	51	34	17	103	
	v. Hundert.	0,74	2,86	6,22	7,14	3,24	0,71	2,68	3,31	5,21	2,90	0,71	2,71	3,72	5,94	3,15	
Neustadt-Süd.	absolut ...	58	228	99	6	391	58	239	156	33	486	58	241	163	57	519	
	v. Hundert.	21,25	15,21	11,88	3,75	14,14	21,17	15,35	12,11	6,60	13,43	21,17	15,39	12,05	8,93	13,55	
Neustadt-Süd.	absolut ...	59	266	113	9	447	59	289	180	43	571	59	292	197	74	622	
	v. Hundert.	14,43	9,41	10,68	4,46	9,94	14,22	8,44	8,94	6,21	8,72	14,22	8,47	8,69	7,59	8,75	
St. Georg-Nord.	absolut ...	33	231	206	16	486	33	246	282	113	674	33	255	312	144	744	
	v. Hundert.	12,74	14,70	10,74	3,76	11,65	12,64	14,77	10,39	7,96	11,12	12,64	15,07	10,98	8,66	11,52	
St. Georg-Süd.	absolut ...	40	480	463	34	1017	40	493	598	166	1297	40	500	615	234	1389	
	v. Hundert.	25,32	13,10	10,28	4,38	11,17	25,32	13,20	9,80	7,43	10,60	25,32	13,31	9,88	9,06	10,92	
St. Pauli-Nord.	absolut ...	18	166	295	8	487	18	174	388	92	672	18	184	406	123	731	
	v. Hundert.	12,24	11,24	11,96	2,27	10,96	12,24	11,05	10,52	6,46	9,83	12,24	11,49	10,49	7,04	9,92	
St. Pauli-Süd.	absolut ...	16	205	110	5	336	16	233	154	35	438	16	244	176	68	504	
	v. Hundert.	13,68	11,15	7,55	2,00	9,18	13,68	11,63	6,34	3,18	7,75	13,68	12,02	6,73	4,67	8,11	
Eimsbüttel.	absolut ...	52	277	232	8	569	52	322	360	84	818	53	339	407	152	951	
	v. Hundert.	9,90	2,61	3,79	1,27	3,18	9,89	2,95	3,07	2,15	3,02	10,06	3,09	3,37	3,11	3,34	
Rotherbaum.	absolut ...	6	27	58	4	95	7	30	112	66	215	7	30	120	102	259	
	v. Hundert.	8,00	6,63	10,72	2,45	8,01	9,21	6,91	11,84	8,73	9,72	9,21	6,77	11,83	10,33	10,28	
Harvestehude.	absolut ...	3	31	38	5	77	3	40	51	21	115	3	42	61	35	141	
	v. Hundert.	12,00	7,81	8,90	8,33	8,47	12,00	9,13	7,48	7,37	8,04	12,00	9,52	7,94	7,11	8,17	
Eppendorf-Ost.	absolut ...	12	93	39	3	147	12	95	52	13	172	12	96	60	25	193	
	v. Hundert.	3,77	3,91	3,18	3,33	3,66	3,76	3,94	2,68	2,81	3,35	3,74	3,96	3,01	3,14	3,49	
Eppendorf-West.	absolut ...	7	70	45	2	124	7	83	75	23	188	9	89	91	52	241	
	v. Hundert.	2,61	1,80	2,09	1,02	1,90	2,61	2,08	1,57	1,46	1,77	3,33	2,21	1,84	2,15	2,07	
Winterhude.	absolut ...	12	126	93	6	237	13	135	146	20	314	13	140	157	35	345	
	v. Hundert.	4,26	2,76	3,57	3,45	3,11	4,58	2,91	3,66	2,91	3,27	4,58	3,00	3,79	3,76	3,44	
Barmbeck.	absolut ...	38	369	196	17	620	39	421	355	69	884	41	456	417	96	1010	
	v. Hundert.	4,56	2,40	2,30	1,54	2,40	4,67	2,70	2,83	2,27	2,76	4,89	2,91	3,27	2,72	3,08	
Uhlenhorst-Ost.	absolut ...	11	279	170	10	470	11	291	210	29	541	11	292	221	34	558	
	v. Hundert.	7,80	11,30	6,14	3,66	8,32	7,80	11,64	6,66	4,43	8,39	7,80	11,66	6,92	4,58	8,48	
Uhlenh.-West.	absolut ...	3	64	49	3	119	3	67	60	18	148	3	67	62	20	152	
	v. Hundert.	8,82	12,96	6,89	2,42	8,73	8,82	13,16	6,61	4,33	7,93	8,82	13,04	6,61	3,67	7,48	
Hohenfelde.	absolut ...	12	19	121	13	165	12	21	156	43	232	12	21	163	61	257	
	v. Hundert.	19,67	4,48	8,44	5,44	7,65	19,05	4,66	7,84	4,93	6,87	19,05	4,55	7,84	5,63	6,97	
Eilbeck.	absolut ...	13	97	128	20	258	13	104	186	70	373	13	105	209	111	438	
	v. Hundert.	9,22	4,04	3,83	4,29	4,06	9,22	4,19	3,09	2,65	3,30	9,22	4,19	3,36	3,19	3,55	
Borgfelde.	absolut ...	11	83	161	20	275	12	95	189	43	339	12	103	207	56	378	
	v. Hundert.	5,16	4,20	7,03	8,37	5,83	5,58	4,65	5,63	4,51	5,16	5,58	4,99	6,02	4,67	5,46	
Hamm.	absolut ...	33	311	146	4	494	33	337	226	42	638	34	354	260	81	729	
	v. Hundert.	10,38	5,33	4,88	1,14	5,20	10,31	5,58	3,46	2,45	4,37	10,56	5,83	3,84	2,81	4,54	
Horn.	absolut ...	6	38	14	1	59	6	38	21	6	71	6	40	21	6	73	
	v. Hundert.	15,00	4,88	2,18	1,22	3,83	15,00	4,83	2,51	2,61	3,75	15,00	5,07	2,46	2,48	3,80	
Billw.-Ausschlag.	absolut ...	35	586	185	14	820	35	605	229	35	904	35	609	247	46	937	
	v. Hundert.	13,78	9,15	4,76	3,40	7,48	13,77	9,32	4,43	3,13	6,94	13,77	9,35	4,71	3,78	7,08	
Steinwälder-Wallershof.	absolut ...	—	2	4	—	6	—	2	4	1	7	—	2	4	1	7	
	v. Hundert.	—	6,45	5,41	—	3,66	—	6,45	5,41	1,52	4,09	—	6,45	5,41	1,52	4,09	
Kl. Grasbrook.	absolut ...	—	—	1	—	1	—	—	1	—	1	—	—	1	—	1	
	v. Hundert.	—	—	6,67	—	0,53	—	—	3,33	—	0,48	—	—	3,33	—	0,48	
Veddel.	absolut ...	2	53	18	2	75	2	54	27	8	91	2	54	28	8	92	
	v. Hundert.	8,33	10,77	7,06	2,50	8,81	8,33	10,69	6,87	3,40	7,87	8,33	10,67	7,05	3,16	7,80	
Stadt o. Vororte.	absolut ...	607	4633	3209	231	8680	611	4960	4563	1182	11316	617	5108	4976	1756	12457	
	v. Hundert.	11,27	6,21	5,92	3,13	6,13	11,29	6,43	5,31	4,21	5,76	11,38	6,58	5,60	4,86	5,99	

(Sanierungsgebiet), Eimsbüttel, Eppendorf-Ost und -West, Winterhude, Barmbeck, Eilbeck, Horn, Steinwärder-Waltershof und Kleiner Grasbrook. Einen ausgesprochenen Wohnungsmangel, d. h. einen Leerwohnungsvorrat von noch nicht 3 % zeigen in dieser Mietpreislage Barmbeck, Eppendorf-West und Kleiner Grasbrook.

Zusammenfassend wird man sagen können, daß das oben gekennzeichnete Bild des Wohnungsmarktes durch eine getrennte Betrachtung der einzelnen Stadtteile wesentlich geändert wird. Es stellt sich weit weniger günstig für den Mieter dar, denn gerade in einer Anzahl Stadtteile, die für die minderbemittelte Bevölkerung in Frage kommt, vor allem in Barmbeck, Winterhude, Eppendorf, Horn, aber auch in Eimsbüttel und Eilbeck, ferner von den Vororten in Fuhlsbüttel, Langenhorn, Alsterdorf und Ohlsdorf ist der Kleinwohnungsvorrat ein durchaus unzureichender. Es wäre auch, wie schon erwähnt, irreführend, anzunehmen, daß die Stadtteile mit größerer Leerwohnungsziffer den Wohnungsmangel in den anderen Stadtbezirken ausgleichen könnten. In dieser Beziehung dürften höchstens Billwärder Ausschlag, Uhlenhorst-Ost, St. Georg-Süd und vielleicht noch Billbrook, in denen eine im Verhältnis größere Anzahl von Kleinwohnungen zur Verfügung stehen, in Frage kommen, schwerlich aber die inneren Stadtteile, von denen gerade ein sehr geeignetes Gebiet, das Sanierungsgebiet Neustadt-Süd, selbst einen Wohnungsmangel aufweist; und erst recht nicht die sozial besseren Stadtteile wie Rotherbaum, Harvestehude, Uhlenhorst-West und Hohenfelde. Ohne den noch folgenden Ausführungen vorgreifen zu wollen, wird man schon jetzt sagen können, daß eine Förderung des Baues kleiner Wohnungen in den Stadtteilen mit geringem Kleinwohnungsvorrat die berechtigten Interessen der Haus- und Grundeigentümer nicht schädigen, dagegen einer kommenden Wohnungsnot vorbeugen und somit zur Gesunderhaltung des Wohnungsmarktes wesentlich beitragen würde. Insonderheit kämen hier die Stadtteile in Frage, in denen Staatsgrundflächen verfügbar sind, das wären: das Sanierungsgebiet Neustadt-Süd, Altstadt-Nord, Barmbeck, Hamm, Billwärder Ausschlag, Veddel, Kleiner Grasbrook, und von den Vororten Billbrook und Langenhorn.

Freilich kämen die letztgenannten Vororte, besonders das vom Stadtkern recht weit entfernt liegende Langenhorn, erst dann als eigentliches Wohnviertel für die minderbemittelte Bevölkerung in Frage, wenn sie durch eine Schnellbahnverbindung, die für Langenhorn bereits fertiggestellt und vorübergehend in Betrieb ist, dem Stadttinnern nähergerückt sind.

Es eröffnet sich hier ein neues, großes Gesichtsfeld der Möglichkeit der Förderung des Kleinwohnungswesens: Die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse. Durch Verbesserung und Verbilligung des Verkehrs von dem Stadttinnern nach den Außenbezirken werden nicht nur neue Stadtteile der minderbemittelten Bevölkerung erst erschlossen, sondern die Verbesserung des Verkehrs wirkt auch zurück auf die Wohnungen in den Innenbezirken. Wie in der vom „Schutzverband für Deutschen Grundbesitz“ mit dem ersten Preis gekrönten Schrift\*) von den Verfassern: Ministerialrat Dr. von Völcker und Regierungsbaumeister Serini sehr richtig ausgeführt wird, sind die Preise der Wohnungen in den Innenbezirken im wesentlichen abhängig einerseits von den Gestehungskosten der Wohnungen an der Peripherie und andererseits von dem Aufwand von Fahrkosten, Zeit und Mühe für die Beförderung der Wohnungnehmer von der Peripherie zur Geschäftsstadt. Je besser und billiger sich die Verkehrsverhältnisse gestalten, desto größer wird der Zuzug auch Minderbemittelter nach den Außenbezirken sein, und desto niedriger werden sich zugleich auch die Preise der Wohnungen in den Innenbezirken stellen. Es erhellt hiermit die große Bedeutung der Verkehrsverhältnisse für das gesamte Wohnungswesen. Nun verbilligt freilich die Berührung mit dem Verkehr an sich den Grund und Boden keineswegs, im Gegenteil, sie hat die Tendenz, die Bodenpreise zu steigern; daher wird von den Verfassern die Erwerbung des Baugeländes in den Außenbezirken vor der Herstellung der Verkehrsanlagen, und zwar durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft empfohlen, um der zugleich mit der Projektierung vom Verkehrsunternehmen einsetzenden ungesunden Bodenspekulation einen Riegel vorzuschieben. Wie man sich auch zu der immerhin beachtenswerten Anregung stellen mag, jedenfalls dürfte es sich bei der Lösung der Wohnungsfrage für die minderbemittelte Bevölkerung neben der Herabdrückung der Gestehungskosten der Außenwohnungen vor allem auch darum handeln, den Wohnverkehr zu verbessern.

Es erübrigt zum Schluß noch eine getrennte Betrachtung der einzelnen Wohnungsgrößen insgesamt und innerhalb der einzelnen Stadtteile, die in Tabelle IV geboten ist.

In der Hauptsache bestehen die hier behandelten Kleinwohnungen aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Für die ganze Stadt zusammengefaßt, ergibt sich bei Begrenzung des Begriffs Kleinwohnung bis einschließlich 600 M Mietpreis folgendes Bild:

\*) Zur Wohnungsfrage, Drei Preisschriften, herausgegeben vom Deutschen Schutzverband für Deutschen Grundbesitz, Berlin, 1916.

	Wohnungen mit .... Zimmern.								Zusammen	
	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer			
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
bewohnt.....	4799	2,59	72178	38,96	81376	43,93	26887	14,52	185240	100
leerstehend .....	611	5,40	4960	43,83	4563	40,32	1182	10,45	11316	100
zusammen .....	5410	2,75	77138	39,25	85939	43,72	28069	14,28	196556	100

Danach sind die 3-Zimmerwohnungen mit der höchsten Zahl von 85 939 oder 43,72 % aller Kleinwohnungen vertreten. An zweiter Stelle stehen die 2-Zimmerwohnungen mit 77 138 oder 39,25 % der Kleinwohnungen, an dritter Stelle die 4-Zimmerwohnungen mit 28 069 oder 14,28 %, während die Zahl der 1-Zimmerwohnungen nur 5410 oder 2,75 % beträgt. Innerhalb der einzelnen Stadtteile zeigt sich das gleiche Bild.

Betrachtet man ausschließlich die Zahl der leerstehenden Wohnungen und ihr Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand innerhalb der einzelnen Wohnungsgrößen in den Stadtteilen, so zeigt sich, wie aus Tabelle IV hervorgeht, daß fast durchweg in sämtlichen Stadtteilen

mit zunehmender Wohnungsgröße der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen abnimmt. Im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestande der einzelnen Wohnungskategorien ist in den 1-Zimmerwohnungen die Zahl der leerstehenden am größten, demnächst bei den 2-Zimmerwohnungen, es folgten dann die 3-Zimmerwohnungen, während bei den 4-Zimmerwohnungen der Prozentsatz der leerstehenden am geringsten ist. Der absoluten Zahl nach stehen jedoch in den einzelnen Mietpreisklassen am meisten 2-Zimmerwohnungen, demnächst 3-Zimmerwohnungen, dann, mit Ausnahme der niedersten Mietpreisgruppe bis 400 *M*, 4-Zimmerwohnungen und schließlich 1-Zimmerwohnungen zur Verfügung.

#### IV. Der Hamburger Kleinwohnungsmarkt nach der Reichswohnungszählung vom 31. Mai 1918.

Laut Bundesratsverordnung vom 25. April 1918 sollte im ganzen Deutschen Reich in der Zeit vom 12. bis zum 31. Mai 1918 eine Reichswohnungszählung stattfinden.

Auf Grund der Bekanntmachung des Senats zur Ausführung der genannten Bundesratsverordnung vom 8. Mai fand im hamburgischen Staate die Zählung am 31. Mai 1918 statt.

Die Zahl der ermittelten leerstehenden Kleinwohnungen in den drei Mietpreisgruppen bis 400 *M*, bis 600 *M* und bis 800 *M* innerhalb der einzelnen Stadtteile ist in Tabelle V dargestellt. Danach war die Zahl der leerstehenden Kleinwohnungen gegenüber der in der Zählung am 5. Dezember 1917 festgestellten weiterhin zurückgegangen. In der die Kleinwohnungen am zutreffendsten begrenzenden Mietpreisgruppe bis 600 *M* betrug am 5. Dezember 1917 die Zahl der Kleinwohnungen in der Stadt ohne Vororte 11 316 oder 5,76 %, am 31. Mai dagegen nur 9410 oder 4,9 %. Nimmt man die weiteste Begriffsbegrenzung, so ist ein Rückgang der Zahl der leerstehenden Wohnungen von 12 457 auf 10 237, oder in Prozenten ausgedrückt von 6,0 auf 4,9 % und in der engsten Begrenzung bis 400 *M* ein Rückgang von 8680 auf 7607 oder in Prozenten von 6,13 auf 5,97 % festzustellen. Besonders bemerkenswert ist aber, daß die Zahl

der leerstehenden Kleinwohnungen sowohl absolut wie auch im Verhältnis am Gesamtbestande an Kleinwohnungen gerade in den Stadtteilen, in denen bereits die Zählung vom 5. Dezember 1917 Kleinwohnungsmangel aufwies, noch weiter zurückging. So sank der zur Verfügung stehende Kleinwohnungsvorrat in der Mietpreisgruppe bis 600 *M* in Barmbeck von 884 oder 2,76 % Ende 1917 auf 546 oder 1,73 %, in Winterhude von 314 oder 3,27 % auf 244 oder 2,59 %, in Eimsbüttel von 818 oder 3,02 % auf 523 oder 1,95 %, in Eppendorf\*) von 360 oder 2,28 % auf 329 oder 2,14 %, in Uhlenhorst\*) von 689 oder 8,29 % auf 530 oder 6,62 %; in Eilbeck von 373 oder 3,30 % auf 266 oder 2,45 %, in Hamm von 638 oder 4,37 % auf 433 oder 3,15 %, in Horn von 71 oder 3,75 % auf 63 oder 3,36 %. Es bestand somit am 31. Mai 1918 in folgenden Stadtteilen ein ausgesprochener Wohnungsmangel: Barmbeck mit nur 1,73 % leerstehender Wohnungen, Eimsbüttel mit 1,95 %, Eppendorf mit 2,14 %, Eilbeck mit 2,45 %, Winterhude mit 2,59 %, Hamm mit 3,15 %, Horn mit 3,36 % leerstehender Wohnungen. Dagegen

\*) Eine Trennung der Stadtteile Eppendorf und Uhlenhorst ist bei der Reichswohnungszählung nicht durchgeführt.

Tabelle V.

Die leerstehenden Kleinwohnungen innerhalb der einzelnen Stadtteile  
nach der Zählung vom 31. Mai 1918.

Stadtteile	Kleinwohnungen (1—4 Zimmer) in den Mietpreislagen								
	bis 400 M			bis 600 M			bis 800 M		
	Anzahl der Kleinwohnungen	leerstehende Kleinwohnungen	von 100 Wohnungen standen leer	Anzahl der Kleinwohnungen	leerstehende Kleinwohnungen	von 100 Wohnungen standen leer	Anzahl der Kleinwohnungen	leerstehende Kleinwohnungen	von 100 Wohnungen standen leer
Altstadt-Nord .....	1 588	156	9,82	2 116	199	9,40	2 340	214	9,14
Altstadt-Süd .....	1 126	209	18,56	1 661	284	17,10	1 823	305	16,73
Neustadt-Nord .....	4 813	1077	22,38	6 467	1264	19,55	7 105	1 335	18,79
Neustadt-Süd .....	3 911	448	11,45	6 255	571	9,13	7 173	604	8,42
St. Georg-Nord .....	3 496	404	11,56	5 713	506	8,86	6 510	567	8,71
St. Georg-Süd .....	7 832	892	11,39	12 124	1118	9,22	12 850	1 187	9,24
St. Pauli-Nord .....	3 635	471	12,96	6 688	572	8,55	7 402	600	8,11
St. Pauli-Süd .....	3 097	333	10,75	5 317	400	7,52	6 312	450	7,13
Eimsbüttel .....	15 974	376	2,35	26 833	523	1,95	28 996	587	2,02
Rotherbaum .....	844	76	9,00	1 997	171	8,56	2 534	206	8,13
Harvestehude .....	832	80	9,62	1 355	109	8,04	1 650	123	7,45
Eppendorf .....	9 674	257	2,66	15 370	329	2,14	17 330	374	2,16
Winterhude .....	7 167	200	2,79	9 413	244	2,59	9 942	270	2,72
Barmbeck .....	24 113	409	1,70	31 490	546	1,73	32 602	631	1,94
Uhlenhorst .....	6 452	471	7,30	8 006	530	6,62	8 420	545	6,47
Hohenfelde .....	1 800	160	8,89	3 230	210	6,50	3 670	237	6,46
Eilbeck .....	5 627	194	3,45	10 848	266	2,45	12 385	326	2,63
Borgfelde .....	4 183	222	5,31	6 584	264	4,01	7 152	284	3,97
Hamm .....	8 283	375	4,53	13 750	433	3,15	15 596	491	3,15
Horn .....	1 480	60	4,05	1 875	63	3,36	1 926	66	3,43
Billwärder Ausschlag .....	10 354	660	6,37	12 847	720	5,60	13 138	747	5,69
Steinwärder-Waltershof .....	160	12	7,50	170	13	7,65	171	13	7,60
Kleiner Grasbrook .....	188	5	2,66	210	6	2,86	210	6	2,86
Veddel .....	806	60	7,44	1 153	69	5,98	1 186	69	5,82
Stadt ohne Vororte .....	127 435	7607	5,97	191 472	9410	4,91	208 423	10 237	4,91
Groß Borstel .....	290	11	3,79	390	13	3,33	422	15	3,55
Fuhlsbüttel .....	535	6	1,12	835	8	0,96	931	8	0,86
Langenhorn .....	355	5	1,41	382	6	1,57	392	6	1,53
Klein Borstel .....	70	—	—	88	—	—	100	1	1,00
Ohlsdorf .....	136	3	2,21	188	4	2,13	201	5	2,49
Alsterdorf .....	225	3	1,33	281	3	1,07	306	3	0,98
Billbrook .....	173	9	5,20	175	9	5,14	176	9	5,11
Stadt mit Vororten .....	129 219	7644	5,92	193 811	9453	4,88	210 951	10 284	4,88

bestand von den Kleinwohnungsstadtteilen in Billwärder Ausschlag (5,6 %), St. Georg-Süd (9,22 %) und ferner in Rotherbaum (8,56 %), Harvestehude (8,04 %), sowie in den inneren Stadtteilen mit Ausnahme des Sanierungsgebietes Neustadt-Süd nach wie vor ein reichliches Angebot an leerstehenden Kleinwohnungen.

Der Gesamtwohnungsmarkt ist somit für den Mieter noch ungünstiger geworden, und in den darauffolgenden Monaten ist aller Voraussicht nach eine weitere Verschlechterung eingetreten, so daß am Ende des Jahres 1918 wohl kaum mehr als 8000 bis 9000 leerstehender Kleinwohnungen in der Mietpreislage bis 600 M auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestanden haben.

Bei der Zählung vom 31. Mai 1918 wurden auch die durchschnittlichen Jahresmietpreise der bewohnten Wohnungen nach einzelnen Wohnungsgrößen erhoben. Für

unsere Frage dürften die Mietpreise der Kleinwohnungen innerhalb der einzelnen Stadtteile von Interesse sein. Der Jahresmietpreis einer Kleinwohnung (Wohnungen von 0 bis 4 Räumen) stellte sich im Durchschnitt der gesamten Stadt auf 407,20 M. Geringer war der durchschnittliche Mietpreis in folgenden Stadtteilen:

Horn .....	mit 335,12 M
Billwärder Ausschlag .....	„ 344,92 „
Barmbeck .....	„ 354,69 „
Uhlenhorst .....	„ 358,28 „
Winterhude .....	„ 369,10 „
Veddel .....	„ 372,71 „
Altstadt-Nord .....	„ 373,46 „
St. Georg-Süd .....	„ 388,08 „
Neustadt-Nord .....	„ 395,72 „

Über dem Stadtdurchschnitt standen dagegen die Mietpreise der Kleinwohnungen in folgenden Stadtteilen:

Harvestehude .....	mit 562,66 <i>M</i>
Rotherbaum .....	„ 552,79 „
Hohenfelde .....	„ 472,75 „
St. Pauli-Süd .....	„ 450,52 „
Eimsbüttel .....	„ 448,54 „
Eilbeck .....	„ 439,80 „
St. Georg-Nord .....	„ 438,06 „
Neustadt-Süd .....	„ 433,75 „
Hamm .....	„ 431,60 „
St. Pauli-Nord .....	„ 430,50 „
Eppendorf .....	„ 423,61 „
Altstadt-Süd .....	„ 417,16 „
Borgfelde .....	„ 409,32 „

Als Stadtteile, in denen der Mietpreis der Kleinwohnungen besonders niedrig war, die somit vornehmlich von der minderbemittelten Bevölkerung bewohnt werden, treten somit hervor: Horn, Billwärder Ausschlag, Barmbeck, Uhlenhorst, Winterhude, Veddel, Altstadt-Nord, St. Georg-Süd, Neustadt-Nord. Auch in Borgfelde und Altstadt-Süd standen die Mietpreise nur wenig über dem Stadtdurchschnitt. Dagegen treten als sogenannte bessere Stadtteile mit verhältnismäßig hohen Mietpreisen der Kleinwohnungen hervor: Harvestehude, Rotherbaum und Hohenfelde.

## V. Die Hamburger Kleinwohnungen in dem letzten Jahrzehnt (1906 bis 1918).

Über die Entwicklung des Kleinwohnungswesens in Hamburg in dem letzten Jahrzehnt gibt — soweit die Stadt ohne Vororte in Frage kommt — Tabelle VI Aufschluß. Die Zahl der Wohnungen insgesamt, der bewohnten sowie der leerstehenden Wohnungen, zeigt von 1906 bis 1917 eine stetige Zunahme; es drückt sich in diesen Zahlen das mächtige Emporblühen Hamburgs aus. Nicht einheitlich war dagegen das Verhältnis der bewohnten zu den leerstehenden Wohnungen.

Betrachtet man zunächst die Kleinwohnungen in der weitesten Begriffsbegrenzung bis 800 *M* Mietpreis, so standen 1906: 158 205 bewohnten 8966 leerstehende gegenüber. Der Prozentsatz der Leerwohnungen vom Wohnungsbestand bezifferte sich auf 5,36. Im Jahre 1908 zeigt sich ein geringer Rückgang der bewohnten sowie der leerstehenden Wohnungen, was darauf zurückzuführen ist, daß im Jahre 1906 eine Auszählung nach Wohnungsgrößen nicht stattgefunden hatte, somit in den vorgenannten Zahlen auch die größeren Wohnungen enthalten sind. Der Prozentsatz an leerstehenden Kleinwohnungen ging auf 4,53 zurück. Im Jahre 1910 stieg die Zahl der bewohnten Wohnungen auf 168 237, die Zahl der leerstehenden Wohnungen hatte sich gegenüber 1908 mit 12 522 fast verdoppelt. Der Prozentsatz an leeren Kleinwohnungen betrug 6,93. Das Jahr 1912 brachte ein weiteres Steigen sowohl der bewohnten wie der leerstehenden Wohnungen und auch ein weiteres Heraufgehen des Prozentsatzes auf 7,41. Damit war der Höhepunkt in dem Verhältnis der Zahl der Leerwohnungen zu den bewohnten erreicht, denn das Jahr 1913 brachte bei einer nur geringen Zunahme der bewohnten Wohnungen einen beträchtlichen Rückgang der leerstehenden und ein Sinken des Prozentsatzes auf 5,99. Im ersten Kriegsjahr 1914 stellte sich die Zahl der bewohnten Wohnungen auf 193 137, die Zahl der leerstehenden auf 12 072 oder 5,88 %.

In dem folgenden Kriegsjahr 1915 stieg die Zahl der bewohnten Wohnungen nur unwesentlich, auf 194 110, die Zahl der leerstehenden Wohnungen erhöhte sich dagegen auf 13 472 oder 6,49 %. Das Jahr 1916 brachte ein geringes Herabgehen der Zahl der leerstehenden Wohnungen auf 13 383 oder 6,42 %. Diese Tendenz des Sinkens des Leerwohnungsvorrats setzte sich auch im Jahre 1917 weiter fort. Es betrug in diesem Jahr der Leerwohnungsvorrat 12 457 oder 5,99 %. Am 31. Mai 1918: 10 237 oder 4,91 %.

Die Kleinwohnungen in der Mietpreislage bis 600 *M*, die man, wie schon erwähnt, als Kleinwohnungen im engeren Sinne ansehen muß, zeigten die gleiche Entwicklung. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen bezifferte sich hier:

1906 auf	7 935	oder	5,35 %
1908	6 816	„	4,53 %
1910	11 312	„	6,74 %
1912	13 631	„	7,46 %
1913	11 390	„	6,16 %
1914	11 101	„	5,87 %
1915	12 042	„	6,21 %
1916	11 989	„	6,11 %
1917	11 316	„	5,76 %
31. Mai 1918	9 410	„	4,91 %

Den größten Kleinwohnungsvorrat zeigte somit das Jahr 1912 mit 13 631 oder 7,46 %, das ist für die Stadt als Ganzes ein recht reichliches Angebot an Kleinwohnungen. Von da an senkte sich der Prozentsatz der leerstehenden Kleinwohnungen fortgesetzt bis 1918. Er war aber trotzdem in den einzelnen Jahren, sofern die Stadt als Ganzes betrachtet wird, und normale Verhältnisse vorausgesetzt, ein ausreichender.

Die Kleinwohnungen bis zur Mietpreislage von 400 *M* zeigen das gleiche Bild. Der Höchststand der Leerwohnungsziffer fiel auch hier wieder auf das Jahr 1912 mit 10 011 oder

Tabelle VI.

## Die bewohnten und leerstehenden kleineren Wohnungen in den Jahren 1906 bis 1917.

## Stadt ohne Vororte.

Jahre	Die bewohnten und leerstehenden Kleinwohnungen und ihr Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand innerhalb der einzelnen Wohnungsgrößen und Mietgruppen																
	Miete bis 400 M					Miete bis 600 M					Miete bis 800 M						
	Zimmer				zu- sammen 1 bis 4	Zimmer				zu- sammen 1 bis 4	Zimmer				zu- sammen 1 bis 4		
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4			
1906	bewohnt ...	.	.	.	96 827	.	.	.	.	140 238	.	.	.	.	158 205	.	.
*)	leerstehend	294	2 908	1 642	4 981	295	3 002	2 849	670	6 816	296	3 035	3 003	905	7 239	8 966	
	von Hundert	.	.	.	5,23	.	.	.	.	5,35	.	.	.	.	5,36		
1908	bewohnt ...	3928	49 229	43 593	101 387	3944	50 934	66 249	22 554	143 681	3953	51 389	68 921	28 428	152 691		
	leerstehend	294	2 908	1 642	4 981	295	3 002	2 849	670	6 816	296	3 035	3 003	905	7 239		
	von Hundert	6,96	5,58	3,63	2,87	4,68	6,96	5,56	4,12	2,88	4,53	6,97	5,58	4,18	3,09	4,53	
1910	bewohnt ...	4464	55 090	43 591	101 387	4469	57 193	71 812	23 210	156 684	4476	57 743	75 152	30 866	168 237		
	leerstehend	345	4 695	2 157	7 344	345	4 870	5 096	1 001	11 312	345	4 934	5 482	1 761	12 522		
	von Hundert	7,17	7,85	4,71	3,31	6,50	7,17	7,85	6,63	4,13	6,74	7,16	7,87	6,80	5,40	6,93	
1912	bewohnt ...	4587	61 507	43 012	111 023	4598	64 240	76 783	23 514	169 135	4603	64 860	80 839	32 804	183 106		
	leerstehend	493	6 589	2 771	10 011	496	6 828	5 332	975	13 631	496	6 901	5 639	1 612	14 648		
	von Hundert	9,71	9,66	6,05	3,88	8,14	9,74	9,61	6,49	3,98	7,46	9,73	9,62	6,52	4,68	7,41	
1913	bewohnt ...	4803	65 386	42 607	116 466	4812	68 326	78 550	23 548	175 236	4817	68 966	82 915	33 509	190 207		
	leerstehend	373	5 632	2 592	8 820	374	5 828	4 349	839	11 390	376	5 893	4 619	1 236	12 124		
	von Hundert	7,21	7,93	5,74	7,64	7,23	7,86	5,25	3,44	6,16	7,24	7,87	5,28	3,56	5,99		
1914	bewohnt ...	4819	67 606	42 925	119 177	4830	70 482	79 173	23 452	177 937	4837	71 108	83 565	33 627	193 137		
	leerstehend	392	4 893	2 684	8 148	397	5 175	4 654	875	11 101	397	5 249	5 017	1 409	12 072		
	von Hundert	7,52	6,75	5,88	6,38	7,59	6,84	5,55	3,60	5,87	7,59	6,87	5,66	4,02	5,88		
1915	bewohnt ...	4907	69 617	48 110	128 206	4923	71 961	79 956	24 975	181 815	4925	72 421	83 161	33 603	194 110		
	leerstehend	423	4 446	3 117	8 235	428	4 753	5 479	1 382	12 042	433	4 902	5 936	2 201	13 472		
	von Hundert	7,94	6,00	6,08	6,04	8,00	6,20	6,41	5,24	6,21	8,08	6,34	6,66	6,15	6,49		
1916	bewohnt ...	4899	70 373	50 751	132 819	4914	72 607	80 745	26 103	184 369	4915	73 023	83 404	33 844	195 186		
	leerstehend	527	4 381	3 270	8 428	537	4 712	5 325	1 415	11 989	541	4 852	5 776	2 214	13 383		
	von Hundert	9,71	5,86	6,05	5,97	9,85	6,09	6,19	5,14	6,11	9,92	6,23	6,48	6,14	6,42		
1917	bewohnt ...	4780	69 951	50 983	132 855	4799	72 178	81 376	26 887	185 240	4803	72 524	83 927	34 411	195 665		
	leerstehend	607	4 633	3 209	8 680	611	4 960	4 563	1 182	11 316	617	5 108	4 976	1 756	12 457		
	von Hundert	11,27	6,21	5,92	6,13	11,29	6,43	5,31	4,21	5,76	11,38	6,58	5,60	4,86	5,99		

\*) Die Zahlen für 1906 geben nicht die Anzahl der Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern, sondern sämtliche Wohnungen in den Mietgruppen bis 400, 600 bzw. 800 M an. Die Auszählung der Wohnungen nach der Zimmerzahl erfolgt erst seit 1908.

8,14 %. Der geringste Kleinwohnungsvorrat war im Jahre 1908 mit nur 4981 oder 4,68 %.

Zusammenfassend wird man sagen können, daß der Leerwohnungsvorrat in allen Jahren ein ausreichender war, zum Teil war sogar ein reichliches Angebot vorhanden. Betrachtet man gesondert die einzelnen Wohnungsgrößen, so zeigt sich mit zunehmender Zimmerzahl eine prozentuale Abnahme der leerstehenden Wohnungen, und zwar fast durchweg in allen Jahren.

In der Tabelle VII ist eine Übersicht über die bewohnten und leerstehenden Wohnungen in den Jahren 1906 bis 1917, unterschieden nach den einzelnen Stadtteilen, geboten, und zwar sind in Tabelle VII a die Kleinwohnungen in der Mietpreislage bis 400 M und in Tabelle VII b die Kleinwohnungen in der Mietpreislage bis 600 M zur Darstellung gebracht.

Im folgenden sollen eingehender nur die

Kleinwohnungen der Mietpreisgruppe bis 600 M betrachtet werden, da dies die Wohnungen sind, die für die minderbemittelte Bevölkerung hauptsächlich in Frage kommen. Hier zeigen sich bezüglich der Entwicklung des Kleinwohnungsmarktes innerhalb der einzelnen Stadtteile beträchtliche Unterschiede.

Von besonderem Interesse sind hier die Stadtteile, in denen die Kleinwohnungen überwiegen, die also von der minderbemittelten Bevölkerung bewohnt werden, nämlich: St. Georg-Süd, Eimsbüttel, Eppendorf, Winterhude, Barmbeck, Uhlenhorst-Ost, Eilbeck, Horn, Billwärder Ausschlag, Veddel einschließlich Steinwärder und Kleiner Grasbrook.

In St. Georg-Süd ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen in den letzten Jahrzehnten nicht nur absolut, sondern auch im Verhältnis zur Zahl der bewohnten Wohnun-

Tabelle VII a.

## Die bewohnten und leerstehenden Kleinwohnungen in

Stadtteile	a) Anzahl der bewohnten und leerstehenden Klein-											
	1906			1908			1910			1912		
	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend
Altstadt-Nord.....	4 540	334	6,85	3 223	332	9,34	2 852	268	8,59	2 451	486	16,55
Altstadt-Süd.....	1 091	40	3,54	1 008	38	3,63	979	78	7,38	952	57	5,65
Neustadt-N., San.-Geb.	.	.	.	1 552	117	7,01	1 583	129	7,53	1 507	187	11,04
Neustadt-N., Übr. Geb.	.	.	.	3 355	191	5,39	3 202	181	5,35	3 064	237	7,18
Neustadt-Süd, San.-Geb.	.	.	.	1 255	41	3,16	978	37	3,64	979	40	3,92
Neustadt-Süd, Übr. Geb.	.	.	.	2 472	90	3,51	2 450	100	3,92	2 353	143	5,73
St. Georg-Nord.....	3 693	182	4,70	3 606	159	4,23	3 465	156	4,31	3 214	217	6,32
St. Georg-Süd.....	7 852	274	3,37	7 514	332	4,23	7 432	396	5,06	7 218	581	7,45
St. Pauli-Nord.....	3 939	68	1,70	3 822	91	2,33	3 723	104	2,72	3 530	179	4,83
St. Pauli-Süd.....	3 548	42	1,17	3 196	81	2,48	3 177	79	2,43	3 078	93	2,93
Eimsbüttel.....	10 189	769	7,02	12 153	699	5,44	13 817	958	6,48	15 287	653	4,10
Rotherbaum.....	796	44	5,24	809	29	3,46	887	40	4,31	840	47	5,30
Harvestehude.....	642	25	3,75	638	26	3,91	773	38	4,68	739	56	7,04
Eppendorf-Ost.....	.	.	.	2 383	201	7,78	2 844	182	6,01	3 023	384	11,27
Eppendorf-West.....	.	.	.	4 855	206	4,07	5 276	317	5,67	5 452	308	5,35
Winterhude.....	3 623	291	7,43	4 269	340	7,38	5 178	760	12,80	5 939	892	13,06
Barmbeck.....	11 815	1079	8,37	13 263	668	4,79	15 495	1650	9,62	18 598	2 226	10,69
Uhlenhorst-Ost.....	.	.	.	4 827	372	7,16	4 949	438	8,13	4 784	636	11,73
Uhlenhorst-West.....	.	.	.	1 120	48	4,11	1 171	112	8,73	1 109	129	10,42
Hohenfelde.....	1 881	74	3,78	1 841	70	3,66	1 818	95	4,97	1 751	141	7,45
Eilbeck.....	4 920	194	3,79	5 370	98	1,79	5 321	223	4,02	5 268	296	5,32
Borgfelde.....	3 158	97	2,98	3 742	87	2,27	3 901	107	2,67	3 841	191	4,74
Hamm.....	3 713	264	6,64	4 430	301	6,36	5 335	497	8,52	6 340	952	13,05
Horn.....	1 065	30	2,74	1 150	33	2,79	1 234	45	3,52	1 324	101	7,09
Billwärder Ausschlag..	8 155	506	5,84	8 625	300	3,36	8 548	324	3,65	9 369	757	7,47
Steinwärder-Waltershof	172	7	3,91	142	4	2,74	190	11	5,47	125	8	6,01
Kleiner Grasbrook.....	28	1	3,45	15	2	11,76	35	3	7,89	41	—	—
Veddel.....	772	23	2,89	752	25	3,22	855	16	1,84	847	14	1,63
Stadt ohne Vororte....	96 827	5345	5,23	101 387	4981	4,68	107 468	7344	6,50	113 023	10 011	8,14

Tabelle VII b.

Stadtteile	b) Anzahl der bewohnten und leerstehenden Klein-											
	1906			1908			1910			1912		
	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend
Altstadt-Nord.....	5 718	361	5,94	4 044	366	8,30	3 679	306	7,68	3 251	543	14,31
Altstadt-Süd.....	1 632	43	2,57	1 482	63	4,08	1 493	97	6,10	1 474	84	5,39
Neustadt-N., San.-Geb.	.	.	.	1 821	123	6,33	1 837	137	6,94	1 769	194	9,88
Neustadt-N., Übr. Geb.	.	.	.	4 650	243	4,97	4 523	229	4,82	4 383	292	6,25
Neustadt-Süd, San.-Geb.	.	.	.	2 170	71	3,17	1 959	65	3,21	2 041	71	3,36
Neustadt-Süd, Übr. Geb.	.	.	.	3 332	118	3,42	3 340	126	3,63	3 301	171	4,92
St. Georg-Nord.....	5 887	219	3,58	5 515	185	3,24	5 399	213	3,79	5 190	307	5,58
St. Georg-Süd.....	11 577	383	3,20	10 808	430	3,83	11 034	546	4,71	11 061	783	6,61
St. Pauli-Nord.....	6 910	117	1,66	6 424	124	1,89	6 397	185	2,81	6 310	226	3,46
St. Pauli-Süd.....	5 511	53	0,95	4 920	94	1,87	5 132	114	2,17	5 112	123	2,35
Eimsbüttel.....	17 470	1285	6,85	19 616	1057	5,11	22 575	1 388	5,79	24 764	978	3,80
Rotherbaum.....	2 029	96	4,52	1 867	61	3,16	1 951	79	3,89	1 891	93	4,69
Harvestehude.....	1 208	61	4,81	1 107	40	3,49	1 292	46	3,44	1 271	75	5,57
Eppendorf-Ost.....	.	.	.	3 081	276	8,23	3 602	263	6,80	3 986	507	11,28
Eppendorf-West.....	.	.	.	8 151	339	3,99	9 262	589	5,98	9 693	425	4,20
Winterhude.....	4 342	430	9,01	5 197	433	7,69	6 465	1 032	13,77	7 610	1 094	12,57
Barmbeck.....	14 597	1443	9,00	16 198	950	5,54	19 572	2 726	12,22	24 436	3 060	11,13
Uhlenhorst-Ost.....	.	.	.	5 669	504	8,16	5 831	498	7,87	5 698	721	11,23
Uhlenhorst-West.....	.	.	.	1 560	63	3,88	1 657	145	8,05	1 614	151	8,56
Hohenfelde.....	3 421	125	3,52	3 046	98	3,12	3 084	149	4,61	3 052	199	6,12
Eilbeck.....	7 858	459	5,52	8 519	240	2,74	9 283	643	6,48	10 011	619	5,82
Borgfelde.....	5 157	204	3,80	5 665	135	2,33	6 062	190	3,04	6 004	281	4,47
Hamm.....	5 149	431	7,72	6 367	410	6,05	8 171	1 003	10,93	10 773	1 584	12,82
Horn.....	1 291	65	4,79	1 333	38	2,77	1 500	78	4,94	1 647	158	8,75
Billwärder Ausschlag..	9 303	579	5,86	9 941	319	3,11	10 171	432	4,07	11 439	868	7,05
Steinwärder-Waltershof	185	7	3,64	146	4	2,67	197	11	5,29	134	8	5,63
Kleiner Grasbrook.....	31	1	3,12	17	2	10,53	38	3	7,32	44	—	—
Veddel.....	1 059	26	2,40	1 035	30	2,82	1 178	19	1,59	1 176	16	1,34
Stadt ohne Vororte....	140 238	7935	5,35	143 681	6816	4,53	156 684	11 312	6,74	169 135	13 631	7,46

den Jahren 1906 bis 1917 in den einzelnen Stadtteilen.

wohnungen in der Mietgruppe bis 400 M														
1913			1914			1915			1916			1917		
be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend
1 969	159	7,47	1 593	48	2,93	1 599	124	7,20	1 642	103	5,90	1 631	120	6,85
972	46	4,52	931	86	8,46	1 006	126	11,13	1 041	167	13,82	1 015	188	15,63
1 461	202	12,15	1 452	207	12,48	1 389	353	20,26	1 327	431	24,52	1 265	485	27,71
2 886	235	7,53	2 861	339	10,59	3 043	397	11,54	3 102	467	13,09	3 019	503	14,28
1 079	38	3,74	1 391	41	2,86	1 638	74	4,32	1 706	65	3,67	1 675	56	3,24
2 270	167	6,85	2 257	195	7,95	2 439	250	9,30	2 529	300	10,60	2 374	391	14,14
3 134	189	5,69	3 068	280	8,36	3 433	274	7,39	3 639	372	9,27	3 687	486	11,65
7 131	604	7,81	7 076	783	9,96	7 917	803	9,21	8 133	996	10,91	8 087	1017	11,17
3 539	155	4,19	3 438	259	7,00	3 795	318	7,73	3 981	377	8,65	3 955	487	10,96
2 973	145	4,65	2 966	180	5,72	3 255	230	6,60	3 395	274	7,47	3 326	336	9,18
15 527	496	3,09	15 654	483	2,99	16 950	446	2,56	17 289	469	2,64	17 306	569	3,18
896	39	4,17	882	44	4,75	1 010	61	5,70	1 043	88	7,78	1 091	95	8,01
739	38	4,89	756	45	5,62	782	56	6,68	840	70	7,69	832	77	8,47
3 346	381	10,22	3 564	245	6,43	3 800	146	3,70	3 884	171	4,22	3 864	147	3,66
5 537	244	4,22	5 666	161	2,76	6 176	138	2,19	6 332	157	2,42	6 387	124	1,90
6 371	603	8,65	6 623	500	7,02	7 099	344	4,62	7 368	295	3,85	7 394	237	3,11
20 445	1951	8,71	21 847	1575	6,72	23 716	1232	4,94	25 002	867	3,35	25 254	620	2,40
4 854	561	10,36	4 969	470	8,64	5 045	476	8,62	5 181	414	7,40	5 181	470	8,32
1 134	124	9,86	1 180	80	6,35	1 229	83	6,32	1 256	99	7,31	1 244	119	8,73
1 749	127	6,77	1 743	158	8,31	1 855	193	9,42	1 958	189	8,80	1 992	165	7,65
5 356	290	5,14	5 431	215	3,81	5 802	243	4,02	6 047	262	4,15	6 095	258	4,06
3 807	209	5,20	3 951	235	5,61	4 204	283	6,31	4 422	265	5,65	4 443	275	5,83
7 136	1042	12,74	7 608	715	8,59	8 417	592	6,57	8 871	560	5,94	8 999	494	5,20
1 371	66	4,59	1 409	56	3,82	1 434	78	5,16	1 490	81	5,16	1 482	59	3,83
9 746	686	6,58	9 889	715	6,74	10 153	747	6,85	10 272	767	6,95	10 136	820	7,48
161	5	3,01	158	1	0,63	164	2	1,20	156	1	0,64	158	6	3,66
45	—	—	38	1	2,56	75	121	61,73	161	33	17,01	187	1	0,53
832	18	2,12	776	31	3,84	781	45	5,45	752	88	10,48	776	75	8,81
116 466	8820	7,64	119 177	8148	6,38	128 206	8235	6,04	132 819	8428	5,97	132 855	8680	6,13

wohnungen in der Mietgruppe bis 600 M														
1913			1914			1915			1916			1917		
be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend	be- wohnt	leer- stehend	von 100 Woh- nungen waren leer- stehend
2 640	183	6,48	2 172	63	2,82	2 085	179	7,91	2 087	175	7,74	2 070	182	8,08
1 505	69	4,38	1 445	126	8,02	1 436	190	11,69	1 436	248	14,73	1 402	237	14,46
1 715	213	11,05	1 715	229	11,78	1 616	384	19,20	1 527	470	23,54	1 470	518	26,06
4 095	282	6,44	4 092	426	9,43	4 110	553	11,86	4 174	614	12,82	3 980	676	14,52
2 140	80	3,60	2 443	122	4,76	2 655	158	5,62	2 823	122	4,14	2 842	85	2,90
3 203	198	5,82	3 116	286	8,41	3 252	357	9,89	3 252	402	11,00	3 133	486	13,43
5 116	260	4,84	5 010	411	7,58	5 254	396	7,01	5 337	573	9,70	5 385	674	11,12
11 108	755	6,36	10 919	1 009	8,46	11 040	1 119	9,20	11 036	1 356	10,94	10 937	1 297	10,60
6 326	203	3,11	6 115	357	5,52	6 177	505	7,56	6 192	582	8,59	6 162	672	9,83
4 985	179	3,47	4 849	301	5,84	5 055	399	7,32	5 166	409	7,34	5 212	438	7,75
25 412	697	2,67	25 576	711	2,70	26 053	775	2,89	25 986	810	3,02	26 230	818	3,02
1 949	90	4,41	1 933	91	4,50	1 975	147	6,93	1 988	195	8,93	1 997	215	9,72
1 288	51	3,81	1 284	64	4,75	1 282	87	6,36	1 343	102	7,06	1 315	115	8,04
4 475	444	9,04	4 720	310	6,16	4 845	205	4,06	4 970	216	4,17	4 966	172	3,35
9 859	317	3,12	9 942	243	2,39	10 229	252	2,40	10 314	271	2,56	10 438	188	1,77
8 197	759	8,47	8 577	704	7,59	9 000	524	5,50	9 171	430	4,48	9 285	314	3,27
26 997	2 524	8,55	28 670	2 140	6,94	29 784	1 825	5,77	30 766	1 308	4,08	31 150	884	2,76
5 775	626	9,78	5 891	543	8,44	5 857	566	8,81	5 909	500	7,80	5 908	541	8,39
1 668	136	7,54	1 704	103	5,70	1 728	103	5,63	1 723	132	7,12	1 719	148	7,93
3 098	165	5,06	3 063	200	6,13	3 014	276	8,39	3 108	274	8,10	3 145	232	6,87
10 317	531	4,89	10 440	401	3,70	10 586	476	4,30	10 792	461	4,10	10 919	373	3,30
6 002	283	4,50	6 141	310	4,80	6 151	416	6,33	6 235	342	5,20	6 232	339	5,16
12 219	1 471	10,74	12 857	962	6,96	13 343	929	6,51	13 713	826	5,68	13 956	638	4,37
1 707	99	5,48	1 776	93	4,98	1 779	111	5,87	1 804	107	5,60	1 821	71	3,75
12 049	750	5,86	12 152	850	6,54	12 176	913	6,98	12 131	926	7,09	12 128	904	6,94
167	5	2,91	163	1	0,61	171	2	1,16	163	1	0,61	164	7	4,09
49	—	—	43	2	4,44	89	127	58,80	183	34	15,67	208	1	0,48
1 175	20	1,67	1 129	43	3,67	1 093	68	5,86	1 040	103	9,01	1 066	91	7,87
175 236	11 390	6,16	177 937	11 101	5,87	181 815	12 042	6,21	184 369	11 989	6,11	185 240	11 316	5,76

gen fast ununterbrochen gestiegen. Denn im Jahre 1906 kamen auf 100 Wohnungen 3,20 % leerstehende, 1908: 3,83 %, 1910: 4,71 %, 1912: 6,61 % und nur 1913 war der Prozentsatz mit 6,36 ein etwas geringerer als im Vorjahr. Dagegen zeigten die Kriegsjahre bis 1916 ein scharfes Ansteigen der Zahl der auf dem Wohnungsmarkte zur Verfügung stehenden Wohnungen. Im Jahre 1914 betrug die Zahl der leerstehenden Wohnungen hier 1009 oder 8,46 %, 1915: 1119 oder 9,20 %, 1916: 1356 oder 10,94 %, jedoch vom Jahre 1917 setzt ein geringer Rückgang ein, denn es betrug am 5. Dezember 1917 die Zahl der leerstehenden Wohnungen 1297 oder 10,60 %, am 31. Mai 1918: 1118 oder 9,22 %.

Ganz anders war dagegen die Entwicklung in Eimsbüttel. In diesem Stadtteil war vor dem Kriege in den Jahren 1906 bis 1910 ein recht reichliches Angebot an Wohnungen vorhanden (6,85 bis 5,79 %). Im Jahre 1912 ging die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf 3,80 % und im Jahre 1913 weiter auf 2,67 % zurück. In den Kriegsjahren vergrößerte sich freilich das Wohnungsangebot, aber nur in einem recht unbedeutenden Maße, denn der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen betrug 1914: 2,70, 1915: 2,89, 1916: 3,02 und am 31. Mai 1918: 1,95. Während also in St. Georg-Süd in den Kriegsjahren ein recht reichliches Wohnungsangebot herrschte, bestand in Eimsbüttel in allen diesen Jahren ein außerordentlicher Kleinwohnungsmangel.

Einen ähnlichen Verlauf nahm die Entwicklung des Kleinwohnungsangebots in Eppendorf. Im östlichen Teil von Eppendorf bestand vor dem Kriege ein starkes Überangebot an Wohnungen, aber der Krieg brachte hier einen starken Rückgang. Von 9,04 % im Jahre 1913 fiel das Wohnungsangebot auf 6,16 % im Jahre 1914, 4,06 % im Jahre 1915, 4,17 % im Jahre 1916, 3,35 % im Jahre 1917. Im westlichen Teil von Eppendorf bestand schon vor dem Kriege ein nur knapp zureichendes Angebot an Kleinwohnungen, das sich im Kriege zu einem scharfen Wohnungsmangel zuspitzte, denn vom Jahre 1913 mit 3,12 % fiel das Kleinwohnungsangebot zum Jahre 1914 mit 2,39 %, 1915: 2,40 %, 1916: 2,56 % und 1917: 1,77 %.

Wieder eine andere Entwicklung zeigen die Kleinwohnungsverhältnisse in Winterhude. Hier stieg vom Jahre 1906 das Kleinwohnungsangebot bis 1910 mit 13,77 % scharf an, auch noch die Jahre 1912 und 1913 zeigten ein sehr reichliches Kleinwohnungsangebot. Im Kriege ging zwar die Zahl der leerstehenden Wohnungen erheblich zurück, in den Jahren 1914 bis 1916 war aber immer noch ein ausreichender Kleinwohnungsvorrat vorhanden.

Erst im Jahre 1917 ist in diesem Stadtteil von einem, wenn auch freilich noch nicht bedeutenden, Kleinwohnungsmangel zu sprechen. Am 31. Mai 1918 war jedoch das Angebot von Kleinwohnungen mit nur 2,59 % nicht ausreichend.

Eine ganz ähnliche Entwicklung zeigte der benachbarte Stadtteil Barmbeck. Auch hier fiel das größte Wohnungsangebot auf das Jahr 1910, von da an ging die Zahl der leerstehenden Wohnungen allmählich zurück, jedoch in einem etwas schärferen Tempo als in Winterhude, so daß bereits das Jahr 1916 ein gerade knapp zureichendes Kleinwohnungsangebot, das Jahr 1917 aber einen ausgesprochenen Wohnungsmangel zeigte. Am 31. Mai 1918 war der Kleinwohnungsvorrat mit nur 1,73 % ein noch geringerer als in den Vorjahren.

Ganz im Gegensatz hierzu war dagegen die Entwicklung in dem südwestlichen an Barmbeck angrenzenden, aber die gleiche Struktur wie dieses aufweisenden Stadtteil Uhlenhorst-Ost. Während des ganzen untersuchten Zeitraums, besonders auch in den Kriegsjahren, bestand hier ein reichliches Angebot von Kleinwohnungen.

In Eilbeck war im allgemeinen (von einzelnen Schwankungen abgesehen) ein stets ausreichender Kleinwohnungsvorrat zu verzeichnen. In den Kriegsjahren schwankte die Zahl der leerstehenden Wohnungen zwischen 4,30 % im Jahre 1915 und 3,30 % im Jahre 1917. Am 31. Mai 1918 war jedoch der Prozentsatz der leerstehenden Kleinwohnungen auf 2,45 gesunken.

Eine ähnliche Entwicklung zeigte der Stadtteil Horn. Auch hier fiel im Kriege das größte Angebot auf das Jahr 1915 mit 5,87 %, das geringste auf das Jahr 1917 mit 3,75 % und 1918 (31. Mai) mit 3,36 %.

Der Stadtteil Billwärder Ausschlag zeigte bezüglich der Kleinwohnungsverhältnisse eine ähnliche Entwicklung wie der benachbarte Stadtteil St. Georg-Süd. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen stieg auch hier während des Krieges vom Jahre 1913 bis zum Jahre 1916 scharf an, mäßigte sich freilich im Jahre 1917 ein wenig, war aber mit fast 7 % immer noch recht hoch. Am 31. Mai 1918 betrug der Kleinwohnungsvorrat 5,60 %.

In Veddel war das Angebot an Kleinwohnungen in den Jahren vor dem Kriege ein sehr geringes. Es stieg dagegen der Kleinwohnungsvorrat während des Krieges erheblich, er betrug 1916: 9,01 %, 1917: 7,87 % und war nur am 31. Mai 1918 mit 5,98 % ein etwas geringerer.

Danach war von den angeführten Kleinwohnungsstadtteilen während des Krieges ein reichlicher Kleinwohnungsvorrat vorhanden in St. Georg-Süd, Uhlenhorst-Ost, Billwärder Aus-

schlag und Veddel. Gerade zureichend war das Kleinwohnungsangebot in Horn und ebenfalls noch in Eppendorf-Ost, Winterhude und Eilbeck. Dagegen herrschte in Barmbeck,

Eimsbüttel und besonders in Eppendorf-West im allgemeinen während der Kriegsjahre ein ausgesprochener Kleinwohnungsmangel.

## VI. Der Wohnungsmarkt in Hamburg im Vergleich zu anderen Großstädten unter besonderer Berücksichtigung der Kleinwohnungen.

In Tabelle VIII ist eine Übersicht über die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Hamburg im Vergleich zu anderen Großstädten geboten. Hierzu ist von vornherein zu bemerken, daß bezüglich der Bewertung der Zahlen, insofern die einzelnen Wohnungsgrößen mit anderen verglichen werden, eine gewisse Vorsicht geboten erscheint. Es wurde schon oben betont, daß die Zimmer und Wohnräume in den einzelnen Großstädten des Reiches recht verschieden groß sind, und zwar im allgemeinen in Mittel- und Ostdeutschland größer als im Westen und Nordwesten des Reiches. Weit schwerer als dieser Unterschied fällt aber ins Gewicht, daß einzelne Städte die leerstehenden Wohnungen nach der Zahl der Zimmer bzw. der heizbaren Zimmer und andere wieder nach der Zahl der Wohnräume (wozu auch die Küchen gerechnet sind) auszählen.

Die Tabelle VIII, in der die leerstehenden Wohnungen einer Anzahl Großstädte auf Grund einer Abhandlung des Statistischen Reichsamtes\*) dargestellt sind, unterscheidet nach dem Vorgang des Statistischen Reichsamtes die Wohnungsgrößen nach der Zahl der Wohnräume schlechthin. Dazu war es nötig, daß bei den Städten, die nach Zimmern ausgezählt hatten, zu jeder Wohnung ein Wohnraum hinzugezählt wurde. Auch für Hamburg mußte die gleiche Umrechnung erfolgen. Hier wurde als einräumige Wohnung die Wohnung mit einem Zimmer ohne Küche, als zweiräumige Wohnung die Wohnung mit einem Zimmer mit Küche und zwei Zimmern ohne Küche, als dreiräumige Wohnung die Wohnung mit zwei Zimmern mit Küche angesehen. Bei den Drei- und mehr Zimmerwohnungen ist bei der Umfrage am 5. Dezember 1917 eine Unterscheidung der Wohnungen mit und ohne Küche nicht getroffen, in der wohl zutreffenden Annahme, daß im allgemeinen eine Drei- und mehr Zimmerwohnung mit einer Küche ausgestattet sei, und nur in vereinzelt Fällen, die als belanglos fortgelassen werden können, eine solche fehle. Es wurde daher die Drei-Zimmerwohnung als vierräumige, die Vier-Zimmerwohnung als fünfräumige usw. angesehen. Aber alle

solche Umrechnungen, die in diesem Falle notwendig waren, wirken störend auf die Vergleichbarkeit, da sie zu Fehlerquellen Veranlassung geben können.

Das gilt freilich nicht von dem Gesamtprozentsatz (Stadtdurchschnitt) leerstehender Wohnungen, der einen einwandfreien Vergleich zuläßt. Von den 19 hier aufgenommenen Großstädten hatte Aachen den verhältnismäßig größten Vorrat leerstehender Wohnungen mit 7,1 %, gleich an zweiter Stelle stand Hamburg mit 6,4 % und Altona mit 6,0 %. Auch in Berlin mit 5,7 % und Leipzig mit 4,2 % war der Vorrat von Leerwohnungen ein ausreichender. Dagegen zeigte eine Anzahl anderer Städte ein außerordentlich geringes Angebot von leerstehenden Wohnungen. In Kiel betrug dieses nur 0,1 %, in Königsberg i. Pr., in Essen, in Magdeburg und Lübeck stand ebenfalls noch nicht 1 % sämtlicher Wohnungen leer. Zwischen 1 und 2 % schwankte der Wohnungsvorrat in den Städten Köln, Düsseldorf, Nürnberg, Hannover, Bremen, Mannheim, Halle an der Saale, Karlsruhe. In Frankfurt a. M. zeigte die Zählung vom 15. August 1917 3,3 %, die vom 5. Dezember 1917 nur noch 2,3 % leerstehender Wohnungen. So war der Wohnungsvorrat bei den meisten Städten am Ende des Jahres 1917 ein sehr geringer. Nun lagen bezüglich einer Anzahl Städte, wie Königsberg, Essen, Kiel und Magdeburg besondere Verhältnisse vor, die das mangelnde Wohnungsangebot im Kriege erklärlich erscheinen ließen. Kiel beherbergte sehr viele dorthin kommandierte Militärpersonen, das gleiche dürfte für Königsberg i. Pr. gelten, und nach Essen sind eine große Anzahl Munitionsarbeiter geströmt, die hier als Wohnungssuchende während des Krieges auf den Markt traten. Auch Magdeburg beherbergte während des Krieges viele Rüstungsarbeiter, dagegen lagen für eine Reihe anderer Städte, in denen das Wohnungsangebot ebenfalls ein geringes war, so für Lübeck, Bremen, Karlsruhe, Mannheim, keine so handgreiflichen durch den Krieg bedingten äußerlich erkennbaren Faktoren vor.

Betrachtet man die einzelnen Wohnungsgrößen, so fällt sofort auf, daß in den Städten, in denen der Prozentsatz an Leerwohnungen im Stadtdurchschnitt ein hoher war, auch ein reichliches Angebot an kleinen Wohnungen sich

\*) Bautätigkeit und leerstehende Wohnungen in deutschen Städten im Jahre 1917. Sonderbeilage zum Reichsarbeitsblatt Nr. 6.

Tabelle VIII.

## a) Die leerstehenden Wohnungen nach der Zahl der Wohnräume.

Stadt	Zählungs- tag	Bestand aller Wohnungen am Zählungs- tage	Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen	Zahl der leerstehenden Wohnungen mit						
				1	2	3	4	1-4	5	6 und mehr
				Wohn- raum	Wohnräumen					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Berlin .....	19. 5. 17	602 902	34 574	1353	16 348	8351	3662	29 714	2094	2766
Hamburg .....	5. 12. 17	274 007	17 641	167	577	5205	5318	11 267	2124	4250
Leipzig .....	1. 11. 17	160 626	6 733	184	287	967	1829	3 267	1495	1971
Cöln .....	5. 12. 17	155 087	2 341	176	763	523	270	1 732	162	447
Frankfurt a. M. ....	15. 8. 17	105 813	3 464	—	498	985	690	2 173	467	824
	5. 12. 17	105 815	2 431	—	342	586	466	1 394	300	737
Düsseldorf .....	15. 10. 17	95 819	1 329	98	651	299	99	1 147	57	125
Nürnberg .....	5. 12. 17	86 326	1 070	43	121	248	215	627	87	356
Hannover .....	25. 10. 17	78 328	1 263	4	73	288	348	713	162	388
Essen .....	15. 10. 17	100 859	277	4	74	127	37	242	7	28
Magdeburg .....	1. 11. 17	78 315	358	36	60	94	60	250	18	90
Bremen .....	*) 11. 16	62 998	1 098	—	61	301	295	657	196	245
Königsberg i. Pr. ....	1. 12. 17	62 106	164	—	28	39	18	85	12	67
Kiel .....	15. 10. 17	51 807	61	12	15	17	6	50	3	8
Mannheim .....	1. 11. 17	51 855	548	44	178	160	56	438	23	87
Halle a. d. S. ....	1. 11. 17	47 500	651	39	115	231	70	455	37	159
Altona .....	15. 10. 17	48 728	2 934	82	369	1410	639	2 500	231	203
Aachen .....	*) 15. 10. 16	40 160	2 843	745	1 072	520	231	2 568	99	176
Karlsruhe .....	1. 6. 17	32 702	427	4	32	106	80	222	63	142
Lübeck .....	5. 12. 17	29 040	69	5	1	41	7	54	5	10

## b) Die leerstehenden Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand.

Stadt	Auf je 100 Wohnungen mit							Leerwohnungen von Hundert aller Wohnungen
	1	2	3	4	1—4	5	6 u. mehr	
	Wohnräumen entfallen leerstehende Wohnungen dieser Art							
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Berlin . . . . .	7,1	6,4	4,0	5,2	5,4	8,1	10,6	5,7
Hamburg . . . . .	18,9	9,9	6,5	5,7	6,3	5,3	7,8	6,4
Leipzig . . . . .	10,7	11,4	3,8	2,7	3,4	4,6	6,3	4,2
Cöln . . . . .	2,6	2,6	1,4	1,0	1,8	1,0	2,1	1,5
Frankfurt a. M. . . . .	—	7,2	2,9	1,9	2,8	3,3	5,3	3,3
	—	4,9	1,7	1,3	1,8	2,1	4,7	2,3
Düsseldorf . . . . .	2,7	2,3	1,0	0,6	1,5	0,6	1,1	1,4
Nürnberg . . . . .	5,4	5,6	1,4	0,6	1,1	0,7	2,4	1,2
Hannover . . . . .	0,6	5,5	4,4	1,5	2,2	0,7	1,7	1,6
Essen . . . . .	0,2	0,3	0,4	0,2	0,3	0,1	0,2	0,3
Magdeburg . . . . .	1,5	1,1	0,3	0,3	0,4	0,2	0,8	0,5
Bremen . . . . .	2,1			1,4	1,7	1,7	1,9	1,7
Königsberg i. Pr. . . . .	—	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	1,6	0,3
Kiel . . . . .	2,0	0,5	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2	0,1
Mannheim . . . . .	2,9		0,8	0,4	1,1	0,4	1,5	1,1
Halle a. d. S. . . . .	2,1	0,6	1,9	1,1	1,2	1,1	3,4	1,4
Altona . . . . .	14,8	17,8	8,7	3,9	7,1	3,2	3,4	6,0
Aachen . . . . .	14,4	9,3	5,6	4,3	8,2	3,0	3,1	7,1
Karlsruhe . . . . .	0,8	2,1	1,0	0,8	1,0	1,3	2,8	1,3
Lübeck . . . . .	1,0	0,1	0,5	0,1	0,3	0,1	0,2	0,2

\*) Zählung von 1916.

vorhand und zugleich im allgemeinen die Leerwohnungsziffer mit zunehmender Wohnungsgröße abnahm. Das letztere gilt besonders für Aachen, Altona und Frankfurt a. M., mit gewissen Einschränkungen auch für Hamburg und Leipzig, in denen ein sehr reichliches Woh-

nungsangebot an kleinsten Wohnungen (1- und 2-räumigen), ein etwas geringeres an kleinen und Mittelwohnungen, dann wiederum ein bedeutenderes an größeren Wohnungen vorlag.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß der Wohnungsmarkt, insonderheit auch der Klein-

wohnungsmarkt, im Kriege in einer Anzahl Städte, zu denen auch Hamburg gehört — sofern allein der Stadtdurchschnitt betrachtet wird — ein für den Mieter recht günstiges Aussehen zeigte, wogegen in einer Anzahl anderer Städte ein ausgesprochener Wohnungsmangel, besonders auch an Kleinwohnungen, herrschte. Das ist das Bild, das der großstädtische Wohnungsmarkt im Kriege bietet. Damit ist aber nicht gesagt, daß er auch nach dem Kriege die gleiche Lage hätte. Es kann sich das Verhältnis zwischen den einzelnen Städten in mancher Beziehung umkehren. So ist z. B. nicht ausgeschlossen, daß in einzelnen Städten, in denen zur Zeit durch Faktoren, die im Gefolge des Krieges stehen, Wohnungsmangel

herrscht, nach Friedensschluß die Ursachen, die zu dem Wohnungsmangel führten, fortfallen und somit dieser in ein Wohnungsüberangebot umschlagen kann, während in anderen Städten, in denen gegenwärtig normale Wohnungsverhältnisse vorliegen, durch Zurückströmen der heimkehrenden Krieger, durch Zuwanderung Arbeitslustiger infolge neuen Aufblühens von Handel und Gewerbe sich ein erheblicher Wohnungsmangel einstellt. Doch darüber lassen sich jetzt kaum Vermutungen aufstellen.

Im folgenden soll nicht versäumt werden, an der Hand der Faktoren, die Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bestimmen, Anhaltspunkte zur Beurteilung der Lage des Wohnungsmarktes zu gewinnen.

## VII. Das Verhältnis des Angebots zur Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und seine voraussichtliche Gestaltung nach dem Kriege.

Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt wird bestimmt:

1. Durch die allgemeine Lage des Baumarktes und
2. Unmittelbar durch die Bautätigkeit selbst, die wiederum abhängig ist von der Lage des Baumarktes.

Über die Lage des Baumarktes im Deutschen Reich während des Krieges unterrichtet, soweit er für den Wohnungsmarkt in Frage kommt, das Statistische Reichsamt in drei Berichten, die die Jahre 1915, 1916 und 1917 behandeln\*).

Bereits im Jahre 1915 bot der Baumarkt ein wenig erfreuliches Bild. Vor allem war die Beschaffung des zum Wohnungsbau notwendigen Materials mit großen Schwierigkeiten verknüpft. Neues Kapital für erststellige Hypotheken war namentlich in den späteren Kriegsjahren nur in sehr geringem Umfang zu erlangen, für zweite und dritte Hypotheken mußten besonders erhöhte Zinssätze bewilligt werden. Auch der Pfandbrief-Umlauf der Hypothekenbanken fing an zurückzugehen. Bereits im Jahre 1915 wies der Stand der Register-Hypotheken bei 35 Hypothekenbanken gegenüber 1914 einen Rückgang von 19 Millionen Mark auf, und im Jahre 1916 betrug der Rückgang gegenüber 1915 sogar 71 Millionen. Dazu kam die außerordentliche Erhöhung der Baumaterialien-Preise. Nach der Veröffentlichung im „Baumaterialienmarkt“

(zitiert nach den angezogenen Berichten des Statistischen Reichsamtes) stiegen z. B. Hintermauerziegel 1. Klasse von Ende Februar 1915 bis Ende Februar 1916 um 72 %, Klinker um 69 %, Verblender um 50 %. Und die Jahre 1917 und 1918 dürften eine weitere bedeutende Erhöhung der Baumaterialienpreise gebracht haben. Die Zahl der auf dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehenden Bauarbeiter wurde eine immer geringere. Auf 100 offene Stellen im Baugewerbe kamen im Januar 1916 immer noch 111, im Dezember 1916 dagegen nur noch 35 männliche Arbeitsgesuche. Der Mangel an Arbeitskräften führte schließlich dazu, daß das Kriegsministerium an die stellvertretenden Generalkommandos eine Anregung richtete, die Bautätigkeit, soweit sie nicht militärischen Zwecken diene, nach Möglichkeit überhaupt zu verbieten. Seitens des stellvertretenden Generalkommandos des IX. A.-K. wurde eine diesbezügliche Verordnung am 15. Juni 1917 erlassen, die die Bauerlaubnis von der Genehmigung des stellvertretenden Generalkommandos abhängig machte.

Die natürliche Folge dieser trostlosen Lage des Baumarktes war das fast gänzliche Daniederliegen der Bautätigkeit während der drei letzten Kriegsjahre. In Tabelle IX ist die Entwicklung der Bautätigkeit in Hamburg in den letzten drei Friedensjahren, und zwar 1912 bis 1914 (1914 ist in bezug auf die Bautätigkeit wohl noch als Friedensjahr zu bezeichnen), und demgegenüber die Bautätigkeit in den Jahren 1915, 1916, 1917, 1918 bis zum 30. September zur Darstellung gebracht. Tabelle X gibt ein Bild von der Bautätigkeit innerhalb der einzelnen Stadtteile. Obwohl die Lage des Baumarktes bereits in den letzten Friedensjahren infolge des

\*) 1. Bautätigkeit und Wohnungsmarkt in deutschen Städten im Jahre 1915. Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt Nr. 6. Juni 1916.

2. Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatt. 1917.

3. Bautätigkeit und leerstehende Wohnungen in deutschen Städten im Jahre 1917. Sonderbeilage zum Reichs-Arbeitsblatt Nr. 6. Juni 1918.

Tabelle IX.

## Der Zugang an Gebäuden und Wohnungen in Hamburg in den Jahren 1912—1918.

Jahre 1912—1918		Gebäude		Wohnungen	darunter Wohnungen mit . . . Wohnräumen							
		überhaupt	darunter Wohngebäude	überhaupt	1	2	3	4	1—4	5	6	7 u. mehr
1912 .....	Zugang .....	1458	902	11 598	4	475	5 420	3302	9201	1040	644	713
	Abgang .....	694	*)	1 211	1	60	444	360	865	118	66	162
	Reinzugang ..	764	—	10 387	3	415	4 976	2942	8336	922	578	551
1913 .....	Zugang .....	1313	705	8 301	1	285	4 471	2000	6757	552	446	546
	Abgang .....	576	244	899	—	44	235	311	590	135	55	119
	Reinzugang ..	737	461	7 402	1	241	4 236	1689	6167	417	391	427
1914 .....	Zugang .....	941	425	4 937	2	214	2 052	1340	3608	656	350	323
	Abgang .....	673	372	1 887	34	200	763	557	1554	172	66	95
	Reinzugang ..	268	53	3 050	—32	14	1 289	783	2054	484	284	228
Zusammen 1912—1914	Zugang .....	3712	—	24 836	7	974	11 943	6642	19 566	2248	1440	1582
	Abgang .....	1943	—	3 997	35	304	1 442	1228	3 009	425	187	376
	Reinzugang ..	1769	—	20 839	—28	670	10 501	5414	16 557	1823	1253	1206
1915 .....	Zugang .....	415	152	1 610	—	80	770	315	1 165	114	156	175
	Abgang .....	115	41	151	—	9	28	39	76	30	18	27
	Reinzugang ..	300	111	1 459	—	71	742	276	1 089	84	138	148
1916 .....	Zugang .....	257	44	493	—	35	269	76	380	32	43	38
	Abgang .....	100	21	102	—	1	33	22	56	14	8	24
	Reinzugang ..	157	23	391	—	34	236	54	324	18	35	14
1917 .....	Zugang .....	195	11	84	—	3	14	21	38	10	12	24
	Abgang .....	70	11	76	—	6	34	26	66	4	3	3
	Reinzugang ..	125	—	8	—	—3	—20	—5	—28	6	9	21
bis 30. September 1918	Zugang .....	96	5	73	—	1	40	9	50	6	8	9
	Abgang .....	56	1	10	—	—	4	1	5	1	1	3
	Reinzugang ..	40	4	63	—	1	36	8	45	5	7	6
Zusammen 1915 bis 30. September 1918	Zugang .....	963	212	2 260	—	119	1 093	421	1 633	162	219	246
	Abgang .....	341	74	339	—	16	99	88	203	49	30	57
	Reinzugang ..	622	138	1 921	—	103	994	333	1 430	113	189	189

\*) Der Abgang an Wohngebäuden ist nicht ermittelt.

schweren und unsicheren Geldstandes wenig erfreulich war, betrug die Zahl der erstellten Wohnungen (Zugang nach Abzug der Abgänge) in Hamburg:

1912 ..... 10 387  
 1913 ..... 7 402 und auch  
 1914 immer noch ..... 3 050

insgesamt in diesen drei  
 Jahren somit ..... 20 839

Darunter befanden sich Kleinwohnungen,  
 (Wohnungen mit 1 bis 4 Wohnräumen):

1912 ..... 8 336  
 1913 ..... 6 167  
 1914 ..... 2 054

insgesamt ..... 16 557

Demgegenüber vergleiche man die Kriegs-

jahre 1915 bis 1918. Im Jahre 1915 betrug der Reinzugang an Wohnungen noch 1459, 1916 dagegen nur noch 391, und in den beiden folgenden Jahren hörte die Bautätigkeit fast ganz auf, denn nach Abzug der Abgänge ergab sich für das Jahr 1917 ein Reinzugang von nur 8, und für das Jahr 1918 ein solcher von 63 Wohnungen. Insgesamt belief sich also der Reinzugang an Wohnungen in den Jahren 1915 bis 1918 auf nur 2021. Davon waren 1430 Kleinwohnungen, d. h. Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern. Das Angebot an Wohnungen war somit in den letzten Jahren außerordentlich gering.

Nun ist auffällig und mag auf den ersten Blick als ein gewisser Widerspruch erscheinen, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen trotz der Verminderung der Bautätigkeit in den letzten Jahren nicht wesentlich zurückgegan-

Tabelle X.

## Die Bautätigkeit innerhalb der einzelnen Stadtteile in den Jahren 1914 bis 1918.

Stadtteile	Vermehrung, Verminderung und Reinzugang an Wohnungen														
	1914			1915			1916			1917			Vom 1. Januar bis 30. September 1918		
	Vermehrung	Verminderung	Reinzugang	Vermehrung	Verminderung	Reinzugang	Vermehrung	Verminderung	Reinzugang	Vermehrung	Verminderung	Reinzugang	Vermehrung	Verminderung	Reinzugang
Altstadt-Nord .....	11	1438	-1427	2	20	-18	—	3	-3	—	4	-4	—	—	—
Altstadt-Süd .....	3	—	3	—	—	—	1	—	1	1	18	-17	4	2	2
Neustadt-Nord .....	11	38	-27	7	29	-22	3	13	-10	—	—	—	—	1	-1
Neustadt-Süd .....	421	—	421	1	39	-38	3	17	-14	1	—	1	42	—	42
St. Georg-Nord .....	59	50	9	42	13	29	1	2	-1	—	—	—	—	—	—
St. Georg-Süd .....	9	44	-35	50	2	48	2	9	-7	—	—	—	1	—	1
St. Pauli-Nord .....	11	1	10	2	4	-2	—	19	-19	—	—	—	—	—	—
St. Pauli-Süd .....	49	1	48	2	5	-3	—	—	—	—	6	-6	—	—	—
Eimsbüttel .....	407	27	380	41	9	32	6	4	2	23	5	18	—	2	-2
Rotherbaum .....	7	2	5	5	2	3	26	1	25	1	—	1	2	1	1
Harvesthude .....	42	7	35	5	3	2	1	—	1	—	—	—	4	2	2
Eppendorf .....	353	20	333	92	2	90	125	1	124	22	—	22	1	—	1
Winterhude .....	707	42	665	317	2	315	23	3	20	26	6	20	7	1	6
Barmbeck .....	1510	41	1469	576	2	574	228	4	224	—	1	-1	—	—	—
Uhlenhorst .....	128	23	105	93	1	92	2	1	1	4	7	-3	—	—	—
Hohenfelde .....	44	9	35	22	—	22	—	—	—	2	—	-2	—	—	—
Eilbeck .....	163	19	144	—	—	—	2	5	-3	1	—	1	—	—	—
Borgfelde .....	160	2	158	—	—	—	1	6	-5	1	—	1	—	—	—
Hamm .....	411	49	362	134	9	125	52	2	50	—	12	-12	6	—	6
Horn .....	58	5	53	1	—	1	—	2	-2	—	—	—	—	—	—
Billwärder Ausschlag .....	242	35	207	4	3	1	3	1	2	13	—	-11	1	—	1
Steinwärder-Waltershof .....	13	7	6	2	3	-1	—	—	—	1	2	-1	4	1	3
Kleiner Grasbrook .....	3	3	—	173	1	172	—	—	—	1	—	1	—	—	—
Veddel .....	12	2	10	—	—	—	1	—	1	—	—	—	1	—	1
Stadt ohne Vororte .....	4834	1865	2969	1571	149	1422	480	93	387	84	76	8	73	10	63
Vororte.															
Groß Borstel .....	11	—	11	6	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Fuhlsbüttel .....	50	5	45	12	—	12	1	—	1	—	—	—	—	—	—
Langenhorn .....	30	2	28	15	—	15	11	—	11	—	—	—	—	—	—
Klein Borstel .....	4	—	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Ohlsdorf .....	7	5	2	5	2	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Alsterdorf .....	1	4	-3	—	—	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—
Billbrook .....	—	6	-6	1	—	1	—	9	-9	—	—	—	—	—	—
Stadt mit Vororten .....	4937	1887	3050	1610	151	1459	493	102	391	84	76	8	73	10	63

gen ist, sondern prozentual etwa gleich hoch blieb, wie die folgende Übersicht zeigt:

	Bauliche Tätigkeit an Kleinwohnungen (bis 4 Wohnräume)	Leerstehende Kleinwohnungen bis 400 M. Miete (bis 3 Zimmer)	
		Anzahl	von 100 dieser Kleinwohnungen
1910...	12 147	7197	6,5
1911...	8 399	8766	7,7
1912...	8 336	9853	8,3
1913...	6 167	8597	7,1
1914...	2 054	7969	6,5
1915...	1 089	7986	6,1
1916...	324	8178	6,1
1917...	—28	8449	6,3
1918...	45*)	7607**)	6,0

\*) Bis 30. September 1918.

\*\*) Bis 4 Zimmer nach der Reichswohnungszählung am 31. Mai 1918.

Der hohe Leerwohnungsvorrat der Jahre 1911 und 1912 erklärt sich durch die starke Bautätigkeit der vorangegangenen Jahre. In den nächsten Jahren 1913 und 1914 ging dann auch entsprechend der Verminderung der erstellten Kleinwohnungen der Leerwohnungsprozentsatz auf 7,1 % zurück. Ein weiteres stärkeres prozentuales Sinken der Leerwohnungsziffer, das unter normalen Verhältnissen unbedingt eingetreten wäre, wurde dann durch den Krieg mit den im Gefolge stehenden zahlreichen Einberufungen Heerespflichtiger aufgehalten. Namentlich die Aufbietung des ungedienten Landsturms, dem viele verheiratete Männer angehörten, die eine Dienstzeit gar nicht mehr erwartet hatten, veranlaßte viele Familien, ihren Hausstand aufzulösen und zu Verwandten zu ziehen; noch weit mehr war dies der Fall beim Tode des Ernährers auf dem

Schlachtfelde. Der Fortfall so vieler Haushalte hatte indirekt ein Steigen des Wohnungsangebotes zur Folge, das in der prozentualen Vermehrung der Leerwohnungsziffer zum Ausdruck kam.

Diese letzten Ausführungen führen von selbst zur Betrachtung der Faktoren, die die Nachfrage der Wohnungen bestimmen. Ein solcher wurde soeben erwähnt: Die Heeresseinberufungen, die durch die in ihrem Gefolge stehenden Haushaltsauflösungen bzw. -zusammenlegungen zur Verringerung der Nachfrage nach Wohnungen beitrugen. Weitere Faktoren auf seiten der Nachfrage sind ferner: Einerseits die Zahl der Eheschließungen und die Zuwanderungen selbständiger Personen (Haushaltsvorstände), die die Nachfrage nach Wohnungen erhöhen, auf der anderen Seite die Auflösungen der Haushalte durch Tod des Haushaltsvorstandes, sowie die Abwanderung selbständiger Personen, die die Nachfrage nach Wohnungen vermindern. Die Zahl der Eheschließungen minus der durch Todesfall aufgelösten Haushalte plus dem Wanderungsgewinn aus dem Zuzug selbständiger Personen ergibt den Nettozuwachs an Haushaltungen. Hierbei werden für die vorliegende Untersuchung die Kriegstraungen außer Ansatz bleiben müssen, da die kriegsgetrauten Ehepaare, wenigstens vorläufig, in den meisten Fällen noch nicht zur Gründung eines Haushaltes geschritten sind. Es sollen auch vorsichtigerweise von den Eheschließungen nur die von Männern mit ledigen Frauen berücksichtigt werden, in der Annahme, daß nur dadurch fast regelmäßig ein neuer Hausstand begründet wird, während bei Heirat mit verwitweten oder geschiedenen Frauen in den meisten Fällen von der Gründung eines neuen Hausstandes abgesehen wird.

Die Zahl der Eheschließungen zwischen

Männern und ledigen Frauen ausschließlich der Kriegstraungen betrug:

1914 .....	5 862
1915 .....	1 996
1916 .....	2 010
1917 .....	2 455
zusammen also ..	12 323

Durch den Tod wurden Haushaltungen aufgelöst (und zwar sind hier nur Sterbefälle von Verwitweten und Geschiedenen berücksichtigt, denn nur der Tod dieser Personen wird in der Regel eine Haushaltsauflösung zur Folge haben):

1914 .....	2785
1915 .....	2956
1916 .....	3120
1917 .....	4147

Der Wanderungsgewinn durch den Zuzug selbständiger Personen bzw. Haushaltsvorstände ist nicht in gleicher Weise einwandfrei festzustellen, da Zahlen hierzu nicht vorliegen. Es werden nur die Zahlen der insgesamt Zuziehenden und Abziehenden registriert. Nimmt man auf Grund der Haushaltstatistik an, daß eine Familie im Durchschnitt aus vier Personen besteht, so erhält man durch Division der Zahl der Zuziehenden bzw. Abziehenden durch 4 die ungefähre Zahl der zu- bzw. abgewanderten selbständigen Personen. Es betrug danach der Wanderungsgewinn durch Zuzug von Haushaltsvorständen bzw. selbständigen Personen:

1914 .....	1197
1915 .....	4595
1916 .....	933
1917 .....	976

Der Nettozuwachs an Haushaltungen stellte sich somit

Tabelle XI.

Bilanz zwischen Wohnungsnachfrage und

Jahre	Eheschließungen				Haushaltungen aufgelöst durch Sterbefälle			Wanderungsgewinn	Nettozuwachs an Haushaltungen
	insgesamt	darunter			Verwitweter	Geschiedener	zusammen		
		nur zwischen Männern und ledigen Frauen	Kriegs- trauungen	zwischen Männern und ledigen Frauen ausschließ- lich Kriegs- trauungen					
1914.....	10 346	9 014	3 152	5 862	2 615	170	2 785	1197	4274
1915.....	6 718	5 686	3 690	1 996	2 784	172	2 956	4595	3635
1916.....	5 278	4 455	2 445	2 010	2 966	154	3 120	933	—
1917.....	5 601	4 735	2 280	2 455	3 891	256	4 147	976	—
Zusammen ...	27 943	23 890	11 567	12 323	12 256	752	13 008	7701	7909



Bild von der Zahl der Haushaltungen, die nach dem Kriege sich wieder verselbständigen bzw. neu hinzukommen könnten, zu gewinnen. Nun werden selbstverständlich nicht sämtliche im Kriege aufgelöste Haushaltungen nach Friedensschluß sich wieder verselbständigen. Von den nach unserer Berechnung rund 7000 aufgelösten Haushaltungen wird sicherlich eine Anzahl nicht wieder erscheinen, sei es, weil der eingezogene Ehemann im Felde gefallen ist, oder aus wirtschaftlichen Gründen von der Errichtung eines eigenen Hausstandes abgesehen wird. Hierüber Schätzungen anzustellen ist sehr schwierig. Nimmt man vorsichtig an, daß etwa knapp die Hälfte bis ein Drittel der Haushalte sich nicht wieder verselbständigte, so blieben immer noch rund 4000 Haushaltungen übrig.

Zu diesen wären dann noch hinzuzurechnen:

1. Die Zahl der im Jahre 1918 aufgelösten Haushalte, die aber freilich, da auch nach unserer Berechnung für das Jahr 1916 und 1917 sich ein Überschuß an Haushaltungen nicht ergibt, nur sehr unbedeutend sein dürfte. Vor allem aber

2. die Zahl der kriegsgetrauten Paare, die erst nach dem Kriege an die Gründung eines neuen Heimes denken. Die Zahl der Kriegstraungen betrug:

1914 .....	3 152
1915 .....	3 690
1916 .....	2 445
1917 .....	2 280
Januar-Oktober 1918 .....	2 243
zusammen also ....	<u>13 810</u>

Nun werden nach dem Kriege wiederum nicht sämtliche kriegsgetrauten Paare als Wohnungsuchende auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Es scheiden im wesentlichen zunächst diejenigen aus, von denen der im Felde stehende Ehegatte gefallen ist. Ferner mag eine Anzahl kriegsgetrauter aus wirtschaftlichen Gründen es vorziehen, nach dem Kriege vielleicht noch keinen eigenen Haushalt zu gründen. Zum Teil aber mag wiederum eine Anzahl kriegsgetrauter bereits während des Krieges gleich nach der Trauung sich eine Wohnung gesucht haben. Die Zahl der kriegsgetrauten, die aus solchen Gründen nicht mehr als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt auftreten werden, ist wieder ein Faktor, der sich unserer Berechnung entzieht. Man wird aber vielleicht nicht ganz fehlgreifen, die Zahl der kriegsgetrauten, die nach dem Kriege aus den vorgedachten Gründen nicht an die Errichtung eines neuen Heimes gehen, sei es, daß sie bereits eine Wohnung haben, oder bei Verwandten bleiben, auf ein reichliches Drittel

sämtlicher kriegsgetrauter Paare anzunehmen. So bleiben etwa noch rund 8000 übrig, die nach Friedensschluß sich ein Heim suchen und somit als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt erscheinen dürften.

Nach diesen Berechnungen würden nach dem Kriege als Wohnungsuchende neu auftreten:

1. rund 4000 im Kriege aufgelöste Haushalte und

2. rund 8000 kriegsgetraute Paare, zusammen rund 12000 Haushaltungen.

Hierzu kämen aber

1. noch diejenigen, die ihre Eheschließung bis nach dem Kriege aufgeschoben haben, und

2. die Zahl der neu nach dem Kriege nach Hamburg Zuziehenden (abzüglich der Abgezogenen). Beide Faktoren lassen sich natürlich nur schätzungsweise angeben.

Die Zahl der Eheschließungen betrug im Durchschnitt des letzten Jahrfünfts vor dem Kriege (1908/12) rund 8700. Während des Krieges ging die Zahl der Eheschließungen recht erheblich zurück. Zwar zeigte das Jahr 1914 eine außerordentlich hohe Eheschließungsziffer, nämlich 10 346, aber dies ist darauf zurückzuführen, daß die Zahl der Kriegstraungen in dem ersten Monat nach Ausbruch des Krieges, im August 1914, mit 2023 eine außerordentlich hohe war. Im Jahre 1915 ging die Zahl der Eheschließungen einschließlich der Kriegstraungen auf 6718, 1916 weiter auf 5278 zurück. Das Jahr 1917 brachte mit 5601 nur eine sehr geringe Zunahme gegenüber dem verfloßenen Jahr, und in den 10 Monaten des Jahres 1918 (1. Januar bis 31. Oktober) stellte sich die Zahl der Eheschließungen auf 5891. Gegenüber der Friedenszeit wurden also rund gerechnet in den vier Kriegsjahren 1915 bis 1918 jährlich 2000 Ehen weniger geschlossen, und man wird rechnen können, daß wenigstens ein Teil dieses Ausfalls an Eheschließungen nach dem Kriege nachgeholt wird. Man wird bei vorsichtigster Schätzung die Zahl der Eheschließungen, die bis nach dem Kriege aufgeschoben sind, auf etwa zwei Drittel der gegenüber der Friedenszeit verminderten Eheschließungsziffer, d. h. auf etwa 5000, veranschlagen müssen.

Noch schwieriger dürfte die Feststellung der Zahl der nach dem Kriege neu nach Hamburg Zuziehenden, abzüglich der Abgezogenen, sein. In den letzten Jahren vor dem Kriege war die Bevölkerungszunahme, die Hamburg durch Wanderungsgewinn erfuhr, eine außerordentlich starke. Im Durchschnitt des Jahrfünfts 1908 bis 1912 vermehrte sich die Bevölkerung Hamburgs durch Zuzug von

außen um jährlich rund 20 000, d. h. es traten rund 5000 Haushalte als Wohnungsuchende infolgedessen auf dem Wohnungsmarkt auf. Nun wird nach dem Kriege infolge der leider wenig günstigen Konjunktur, die zu erwarten steht, der Zuzug ein geringerer sein, aber man wird doch damit rechnen müssen, daß wenigstens die Hälfte, wenn nicht zwei Drittel der im Durchschnitt in den Friedensjahren Zugezogenen auch nach dem Kriege nach Hamburg wandern wird, um dort Arbeit und Beschäftigung zu suchen. Man wird somit die Zahl der neu nach Hamburg Zuziehenden abzüglich der Abgezogenen in dem ersten Jahre nach Kriegsschluß auf 2500 bis 3000 Haushalte veranschlagen müssen.

Es werden somit im ersten Jahre nach Kriegsschluß auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsuchende neu auftreten:

1. rund 4000 im Kriege aufgelöste Haushalte,
2. rund 8000 kriegsgetraute Paare,
3. rund 5000 Paare, die ihre Eheschließung bis nach dem Kriege aufgeschoben haben,
4. etwa 3000 neu hinzuziehende Haushaltungen,

zusammen rund 20 000 Haushaltungen.

Für die Nachfrage nach Kleinwohnungen kommt aber nur ein Teil dieser Haushalte in Betracht, freilich der weitest größere Teil, denn die Haushaltsauflösungen bzw. -zusammenlegungen haben meistens in den minderbemittelten Schichten stattgefunden. Auch von den kriegsgetrauten Paaren gehörte wohl die Mehrzahl der unteren Bevölkerungsschicht an. Man dürfte somit in der Annahme, daß von den oben aufgeführten 20 000 Haushalten ungefähr drei Viertel oder rund 15 000 Haushalte eine Kleinwohnung suchen werden, nicht fehlgehen.

Wird das nach dem Friedensschluß voraussichtlich vorhandene Angebot an Kleinwohnungen imstande sein, die Nachfrage nach diesen Wohnungen unter der Annahme des Zutreffens unserer Berechnungen zu decken? Die Zahl der leerstehenden Kleinwohnungen in der Mietpreislage bis 600 *M* betrug am 1. Dezember 1917: 11 316, die in der Mietpreislage bis 800 *M* 12 457. Am 31. Mai 1918 standen jedoch nur noch 9410 Kleinwohnungen in der Mietpreislage bis 600 *M* und 10 237 Kleinwohnungen in der Mietpreislage bis 800 *M* zur Verfügung. Ende 1918 dürften die Zahlen noch geringer sein.

Der Zugang an Kleinwohnungen durch die Bautätigkeit ist aber verschwindend gering. Wie aus Tabelle IX ersichtlich, wurden

1915 .....	1089
1916 .....	324

Kleinwohnungen erstellt. Im Jahre 1917 hörte die Bautätigkeit ganz auf. Im Jahre 1918 kamen nur 45 Kleinwohnungen hinzu. Die neu nach Friedensschluß auf dem Wohnungsmarkt Nachfragenden werden also fast ausschließlich auf die vorhandenen leerstehenden Kleinwohnungen angewiesen sein, denn die im Jahre 1915 und 1916 erstellten Kleinwohnungen sind entweder besetzt, oder sie sind in den Zahlen der leerstehenden Wohnungen bereits enthalten. Die vorhandenen leerstehenden Kleinwohnungen dürften aber kaum ausreichen. Nimmt man selbst die Kleinwohnungen in der weitesten Begriffsfassung (bis 800 *M* Mietpreislage), so werden schwerlich mehr als 10 000 leerstehende Kleinwohnungen zur Verfügung sein für eine Nachfrage, die fast um die Hälfte größer sein dürfte.

Nun wird freilich sogleich mit dem Eintreten der besseren Jahreszeit eine rege Bautätigkeit einsetzen, um die große Nachfrage nach Kleinwohnungen befriedigen zu können. Aber es dürfte doch noch geraume Zeit vergehen, ehe die neuerstellten Wohnungen beziehbar werden. Es ist ferner weiter zu berücksichtigen, daß die Wohnungsuchenden nicht auf einmal auf dem Wohnungsmarkt auftreten werden, was für die Neuhinzuziehenden selbstverständlich ist. Dagegen werden die kriegsgetrauten Paare, die während des Krieges keinen neuen Hausstand gegründet haben, ebenso wie die aufgelösten Haushalte so bald wie möglich eine Wohnung zu erlangen suchen. Der Andrang dieser auf dem Wohnungsmarkt wird ein außerordentlicher sein, und demgegenüber wird der vorhandene Wohnungsvorrat nicht ausreichen.

Es ist danach mit einem starken Wohnungsmangel, besonders der besseren Kleinwohnungen in der Mietpreislage um 600 *M*, zu rechnen, der sich in den Kleinwohnungsstadtteilen, in denen schon in den letzten Jahren der Prozentsatz der Leerwohnungen ein unzureichender war, geradezu zu einer Wohnungsnot zuspitzen kann.

