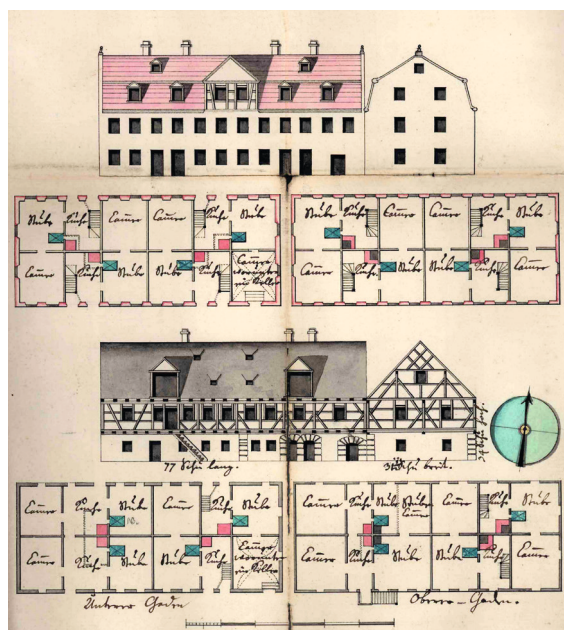


Wohnen ohne Eigentum

Mieten und Bauen in Land und Stadt
seit dem Mittelalter in Franken

Herausgegeben vom Bezirk Mittelfranken
durch Julia Krieger



Wohnen ohne Eigentum
Mieten und Bauen in Land und Stadt
seit dem Mittelalter in Franken

Herausgegeben vom Bezirk Mittelfranken
durch Julia Krieger

GESCHICHTE UND KULTUR IN MITTELFRAANKEN

Herausgegeben vom Bezirk Mittelfranken
durch Andrea M. Kluxen und Julia Krieger

Band 10

Wohnen ohne Eigentum
Mieten und Bauen in Land und Stadt
seit dem Mittelalter in Franken

ERGON VERLAG

Wohnen ohne Eigentum

Mieten und Bauen in Land und Stadt seit dem Mittelalter in Franken

Herausgegeben vom Bezirk Mittelfranken
durch Julia Krieger

ERGON VERLAG

Titelabbildung:
Beständners-Hauß für acht Parteien bei Nürnberg-Wöhrd aus dem
Jahr 1759 (Staatsarchiv Nürnberg RstN WAS III Nr. 139/9, Plan 1)

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische
Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© Ergon – ein Verlag in der Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2022

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwertung außerhalb des Urheberrechtsgesetzes bedarf der Zustimmung des Verlages.

Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen jeder Art, Übersetzungen, Mikroverfilmungen
und für Einspeicherungen in elektronische Systeme.

Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung
bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG.

Satz: Thomas Breier

Umschlaggestaltung: Jan von Hugo

Redaktion: Julia Krieger M.A.

unter Mitarbeit von

Franziska Lehmann M.A.

www.ergon-verlag.de

ISSN 2190-4847

ISBN 978-3-95650-922-3 (Print)

ISBN 978-3-95650-923-0 (ePDF)

Inhalt

Armin Kroder und Andrea M. Kluxen

Geleitwort 7

Julia Krieger

Einführung 9

Thomas Wenderoth

Die Entwicklung des Mietwohnens in Franken vor 1800 17

Clemens Wischermann

Die „Erfindung“ der modernen Mietwohnung im Zeitalter
der Urbanisierung 65

Christian Feja

Wo der Teufelsheinz sein Unwesen trieb.
Mietverhältnisse im Nürnberg der frühen Neuzeit 93

Michael Giersch

Das sogenannte Uhrenhaus in der frühneuzeitlichen
Industrieanlage Hammer in Nürnberg-Laufamholz 121

Dieter Gottschalk

Das Badhaus aus Wendelstein.
Ein Mietshaus der frühen Neuzeit im
Fränkischen Freilandmuseum Bad Windsheim 141

Robert Giersch

Zinshäuser und -wohnungen auf den Nürnberger Herrensitzen 161

Ursula Kaiser-Biburger

Das Wohnen und Arbeiten in der *Alten Farb*,
einem bürgerlichen Zinshaus in Schwabach 199

Sebastian Gulden

Mieten an der Pegnitz. Mietshausbau in Nürnberg
zwischen 1859 und 1914 233

Bernd Windsheimer

Kommunaler Wohnungsbau und Baugenossenschaften
in Nürnberg von den Anfängen bis 1933 273

Verzeichnis der Autorinnen und Autoren	319
Farbabbildungen	321
Register	341
Ortsregister	341
Personenregister	347

Geleitwort

Unser Alltag und unsere soziale Kommunikation werden von vielen Parametern bestimmt. Dazu gehört wesentlich auch das Wohnen. Gerade in Anbetracht derzeit steigender Kosten für Eigentum oder Miete handelt es sich um ein hochaktuelles Thema, weshalb sich die Bezirksheimatpflege Mittelfranken dem speziellen Thema „Mieten in Franken“ angenommen und dieses historisch, kulturhistorisch und soziologisch beleuchtet hat.

Mietverhältnisse gab es schon in der Antike und waren auch nicht nur ein städtisches Phänomen, sondern ebenso in ländlichen Regionen verbreitet. Seit dem Hochmittelalter können wir eine vermehrte Differenzierung der Wohnverhältnisse feststellen, in denen sich soziale und wirtschaftliche Verhältnisse unterschiedlicher Stände und Schichten widerspiegeln. Die Bedarfe der Mieter änderten sich besonders seit der Frühneuzeit, vor allem seit dem 18. Jahrhundert, da der enge Zusammenhang von Wohnen und Arbeiten mehr und mehr auseinanderfiel. Diese Trennung von Wohnen und Arbeiten sowie im 19. Jahrhundert die Entstehung des bürgerlichen Ideals von Familie und abgeschlossenem häuslichen Bereich im Unterschied zur abgesonderten Arbeitsstätte hatten Einfluss auf soziale Strukturen – besonders im urbanen Raum – und wirken bis heute nach.

So stammen auch unsere Vorstellungen von Mieten und Mietwohnungen wesentlich aus dem 19. Jahrhundert, das von einer vorher nicht gekannten hohen Mobilität der Bevölkerung geprägt war. Diese rührte von der Industrialisierung mit dem immensen Bedarf an Arbeitern in Ballungsräumen und den daraus entstandenen zum Teil prekären Wohnverhältnissen besonders im städtischen Bereich. Im Gegenzug führte das zu einer Idealisierung vorindustriellen Wohnens durch Zivilisationskritik und Heimatschutzbewegung bis weit ins 20. Jahrhundert hinein.

Zahlreiche Forschungen zu dem Thema beleuchten die Geschichte des Wohnens aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Auch das Fränkische Freilandmuseum des Bezirks Mittelfranken hat sich mehrfach mit dieser Materie befasst und grundlegende Publikationen herausgebracht. Nun hat die Bezirksheimatpflege Mittelfranken in einer Tagung weitere Aspekte vertieft und interdisziplinär aufgearbeitet. Sozialhistorische, kunsthistorische, denkmalpflegerische und rechtsgeschichtliche Gesichtspunkte werden eingehend erörtert und anhand konkreter vor- und nachindustrieller fränkischer Beispiele aus Mittelalter und Neuzeit erörtert.

Wir danken allen Referentinnen und Referenten für ihre substantiellen Beiträge. Ein besonderer Dank geht an Julia Krieger M. A. für Konzeption und Organisation der Vortragsreihe sowie die Herausgabe dieses Sammelbandes.

Armin K r o d e r
Bezirkstagspräsident

Dr. Andrea M. K l u x e n
Bezirksheimatpflegerin
Kulturreferentin

Einführung

Julia Krieger

Kann man einem historischen Gebäude ansehen, ob es für den Eigenbedarf seiner Eigentümer oder für Mieter errichtet wurde? Welche archivalischen Quellen geben Auskunft über die frühere Bewohnerschaft eines Hauses, welche informieren darüber, ob ein Haus vermietet war oder nicht? Gab es früher so etwas wie ein Mietrecht? Wann entstand die Mietwohnung als abgeschlossener Privatwohnraum, wie wir sie heute kennen? Und unter welchen Voraussetzungen entstanden in den Städten die großen Mietwohnquartiere?

Im Zusammenhang mit dem Themenbereich „Mietwohnen“ aus historischer Sicht stellen sich einige solcher Fragen. Es mag überraschen, dass das heute hochaktuelle Thema auch in vergangener Zeit einen erstaunlich hohen Anteil der Bevölkerung betraf. Mietwohnen ist kein modernes Phänomen, sondern reicht weit zurück, bis in die Antike.

Das Wohnen zur Miete ist im 12. Jahrhundert auf deutschem Boden erstmals greifbar und setzte sich seit dem 14. Jahrhundert zunächst in den Städten mehr und mehr durch. Belege für das ländliche Mietwohnen sind etwa ein Jahrhundert jünger.¹ Im Mittelalter bedeutete ein Leben zur Miete allem Anschein nach noch das Leben in einer Herdgemeinschaft zusammen mit dem Vermieter. Erst mit dem 15. Jahrhundert verstärkte sich die Tendenz zur Abgrenzung innerhalb eines Hauses durch die Bildung einzelner Wohneinheiten mit jeweils eigener Herdstelle. Die Binnengliederung der Wohnfläche differenzierte sich dann zunehmend. Bald war die Dreiraumgliederung Stube, Küche und Kammer üblich. Seit dem 16./17. Jahrhundert hatte sich der Typus des Standardmietshauses herausgebildet, in dem die Wohnungen etagen- oder halbetagenweise übereinanderlagen. Ein Zinshaus war jetzt oft auch von außen als solches erkennbar. Bezüglich der Wohneinheiten hatte sich spätestens im 19. Jahrhundert bei der privaten und abgeschlossenen Mietwohnung eine detaillierte Nutzungsfestschreibung für die einzelnen Räume etabliert. Diese wurde ein häufig variiertes Grundmodul für vielfältige bauliche Ausprägungen und städtebauliche Entwicklungen bis in die heutige Zeit.

Unter dem Schlagwort „Miete“ dürfte man in den Archiven allerdings nur eingeschränkt fündig werden. Zwar lässt sich der Begriff sprachgeschichtlich sehr weit zurückverfolgen – und früh war er auch mit der Bedeutung

¹ Vgl. für diese Informationen den Beitrag von Thomas Wenderoth im vorliegenden Band, S. 18 u. ö.

„Zahlung gegen zeitweise Überlassung einer Sache“ hinterlegt –,² für die Überlassung von Wohnraum schien er jedoch erst im 18./19. Jahrhundert gebräuchlich geworden zu sein. Auch in Franken war lange der Begriff *Zins* üblich,³ Mietbauten hießen u. a. *Zinshäuser* oder etwa *Selden*.⁴ In historischen Quellen tauchen Wohneigentumslose nicht als Mieter, sondern unter vielfältigen Bezeichnungen auf: u. a. als *Zinsleute*, *Beständner*, *Einsitzer*, *Verspruch*- oder *Innmänner*, *Inwohner*, aber auch als *Hausgenossen* oder *Hintersassen*.⁵ Im Mittelalter waren es noch überdurchschnittlich häufig die „einfachen Leute“ wie Handwerker, Tagelöhner oder Angestellte, die zur Miete lebten, oft auch in Dienstwohnungen. Im 18. Jahrhundert erweiterte sich diese Gruppe um einen Personenkreis mit höherem Sozialprestige wie z. B. öffentlich Bedienstete oder Hofangestellte, die auch später bevorzugt die repräsentativen Mietspaläste bewohnten. Seitdem betrifft das Wohnen zur Miete alle sozialen Schichten. Heute lebt rund die Hälfte der deutschen Bevölkerung zur Miete. Damit ist Deutschland aktuell das Mieterland Nummer eins in der Europäischen Union.⁶

Ziel der vorliegenden Publikation ist es, Leserinnen und Lesern, Laien wie Fachleuten von der Geschichtsforschung bis in die Praktische Denkmalpflege, nicht nur Fragen wie die eingangs gestellten zu beantworten. Das Buch will auch einen Überblick geben über die Geschichte des Mietwohnens von den Anfängen bis in die jüngere Vergangenheit. Außerdem sollen die variantenreichen baulichen Ausprägungen von Mietraum und die städtebaulichen Aspekte des Mietwohnens veranschaulicht und somit der Blick

² Art. „Miete“. In: Wolfgang Pfeifer u. a. (Hgg.): Etymologisches Wörterbuch des Deutschen. Berlin 1993, digitalisierte und überarbeitete Version im Digitalen Wörterbuch der deutschen Sprache, www.dwds.de/wb/Miete (Zugriff 14. Juni 2022); Moritz Heyne (Bearb.): Deutsches Wörterbuch von Jacob und Wilhelm Grimm. Bd. 12. Sechster Band L–Mythisch. Fotomechan. ND der Erstausg. 1885. München 1984, s. v. „Miete“, Sp. 2175–2179, insb. Sp. 2177; Art.: „Miete“. In: Elmar Seebold (Bearb.): Kluge. Etymologisches Wörterbuch der deutschen Sprache. 23., erw. Aufl. Berlin, New York 1999, S. 558.

³ Moritz Heyne, Henry Seedorf, Hermann Teuchert (Bearb.): Deutsches Wörterbuch von Jacob und Wilhelm Grimm. Bd. 31. Fünfzehnter Band Z–Zmasche. Fotomechan. ND der Erstausg. Leipzig 1956. München 1984, s. v. „Zins“, Sp. 1473–1503, bes. Sp. 1474f., 1479, 1499 sowie entsprechende Komposita, z. B. „Zinshaus“, ebd., Sp. 1524, oder „Zinsherr“, ebd., S. 1524.

⁴ Moritz Heyne im Vereine mit R. Meizner, H. Seedorf, H. Meyer, B. Crome (Bearb.): Deutsches Wörterbuch von Jacob und Wilhelm Grimm. Bd. 16. Zehnten Bandes Erste Abtheilung. ND der Erstausg. Leipzig 1905. München 1984, s. v. „Selde“, Sp. 510; vgl. Thomas Wenderoth: Mietshaus und Mietwohnung auf dem Land. Entwicklung, Verbreitung und Typologie am Beispiel des Nürnberger Umlandes 1500–1800 (= Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege 18). Phil. Diss. Erlangen-Nürnberg 2018. München 2019, S. 19.

⁵ Vgl. hierfür: Wenderoth (wie Anm. 4), ebd.

⁶ Vgl. DeStatis. Statistisches Bundesamt Deutschland. Online unter: www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Miete. Datenstand vom 1. Juni 2022 (Zugriff 16. Juni 2022).

geschärft werden für den vielerorts vorhandenen Bestand. Das Erkennen von und das Wissen um historische Mietbauten ist notwendige Voraussetzung für das oft dringend erforderliche Engagement für deren Erhalt.

Der topographische Schwerpunkt des Bandes liegt in Franken, insbesondere auf dem Großraum Nürnberg. Für den Buchtitel „Wohnen ohne Eigentum. Mieten und Bauen in Land und Stadt seit dem Mittelalter in Franken“ wurde die flüssige Redewendung „in Stadt und Land“ bewusst aufgebrochen und umgestellt zum sperriger formulierten „in Land und Stadt“. Die Aufmerksamkeit soll damit dezidiert auch weg vom städtischen Mietwohnen hin zum Mietwohnen auf dem Land gelenkt werden. Denn anders als beim städtischen Mietwohnen scheint es weniger im allgemeinen Bewusstsein verankert zu sein, dass das Mietwohnen auf dem Land ebenfalls schon früh gängige Praxis war.

Die Aufsätze gehen zurück auf eine Vortragsreihe, die die Bezirksheimatpflege Mittelfranken in Kooperation mit der Abteilung „Historische Kulturtechniken am Denkmal“ am „Kompetenzzentrum für Denkmalwissenschaften und Denkmaltechnologien“ der Otto-Friedrich-Universität Bamberg konzipiert und durchgeführt hat. Ursprünglich für 2020 als ein-tägige Präsenztagung geplant, musste diese pandemiebedingt mehrfach verschoben werden, bis sie schließlich komplett ins Online-Format wechselte. Die Vorträge waren an insgesamt fünf Abenden im Oktober und November 2021 zu hören und zu sehen.

Bis in die jüngste Zeit präsentierte sich die Forschungslage zum Thema Mietwohnen als relativ überschaubar und gleichzeitig unübersichtlich.⁷ Es haperte an grundlegenden und zusammenfassenden Arbeiten, auch für Franken. Erst vor kurzem hat der Bauforscher, Architekt und Denkmalpfleger Thomas Wenderoth – damals Universität Bamberg – sowohl seine Dissertation als auch seine Habilitationsschrift zum Themenkomplex „Mietwohnen in Stadt und Land“ vorgelegt⁸ und darin unterschiedliche Forschungsansätze zusammengeführt.

⁷ Siehe hierzu die ausführliche Übersicht über die Forschungslage bei Thomas Wenderoth, *Miethaus und Mietwohnung* (wie Anm. 4), S. 27–28. Selbst in der gewichtigen, fünfbandigen „Geschichte des Wohnens“ spielte das Thema „Mieten“ nur eine untergeordnete Rolle. Jürgen Reulecke (Hg.): *Geschichte des Wohnens*. Bd. 1: Vorgeschichte und Antike, hg. v. Wolfram Höpfner / Bd. 2: Vom Mittelalter bis zur Aufklärung, hg. v. Ulf Dirlmeier / Bd. 3: 1800–1918. Das Bürgerliche Zeitalter, hg. v. Jürgen Reulecke / Bd. 4: 1918–1945. Reform – Reaktion – Zerstörung, hg. v. Gert Kähler / Bd. 5: Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau, hg. v. Ingeborg Flage. Stuttgart 1996–1999.

⁸ Vgl. Thomas Wenderoth: *Miethaus und Mietwohnung* (wie Anm. 4); Ders.: *Mietwohnen in der Stadt vor 1800. Verbreitung, Entwicklung und Typologie am Beispiel Frankens*. Habilitationsschrift Bauhaus-Universität Weimar 2021 [masch. Manuskript]; Ders.: *Zwischen den Zeilen. Eigentumslose Haushalte in fränkischen Verzeichnissen aus vor- und frühstatistischer Zeit*. Bamberg 2022.

Damit hat er gewissermaßen den Anstoß gegeben, die genannte Vortragsreihe zu veranstalten. Es ist erfreulich, dass wir diesen hervorragenden Kenner der Materie als Kooperationspartner und wichtigsten Ratgeber für die Konzeption gewinnen konnten. Mit seinem vollständigen fachlichen Überblick und seinen tiefreichenden Detailkenntnissen war Thomas Wenderoth immer eine wertvolle Hilfe. Für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bei der Vorbereitung der Veranstaltungsreihe sei ihm herzlich gedankt.

Den Sammelband eröffnen zwei Beiträge mit Überblickscharakter, in denen grundsätzliche Informationen vermittelt werden und in denen die Geschichte des Mietwesens für den Zeitraum von etwa 1500 bis ins frühe 20. Jahrhundert behandelt wird. Diesen schließt sich eine Reihe von Aufsätzen an, die jeweils einen speziellen Aspekt des Mietwohnens vorstellen und damit auch das breite Spektrum des Forschungsfelds vor Augen führen. Anhand der unterschiedlichen Aufgabenstellungen, Herangehensweisen und Methodiken spiegelt sich die jeweilige Profession der Autorin oder des Autors wider. Diese begegnen dem Thema in erster Linie aus architekturgeschichtlicher, historischer sowie sozial- oder wirtschaftshistorischer Richtung, aber auch aus den Blickwinkeln der Heimatforscherin, des Restaurators oder des Architekten.

Die grundlegende Einführung zum Mietwesen in der Zeit vor 1800 in Franken liefert Thomas Wenderoth. Auf breiter Quellenbasis – prosopographischem wie bauhistorisch relevantem Material – klärt er zunächst Begrifflichkeiten und legt die sozialhistorischen Hintergründe dar, um dann die Geschichte des Mietwohnens in Franken nachzuzeichnen. Diese verlief von der mittelalterlichen Koexistenz von Vermietern und Mietern um eine gemeinsame Herdstelle über das Leben in abgeschlossenen Wohnparzellen im 15. Jahrhundert bis hin zur Entstehung mehrgeschossiger (Reihen-)Häuser mit den unterschiedlichsten Erschließungssystemen. Aus diesen entwickelte sich im 17. Jahrhundert das eingangs genannte, mehrgeschossige Standardmietshaus, das Wohnen auf ganzer oder halber Etage ermöglichte und in Stadt und Land gleichermaßen erfolgreich werden sollte. Konkretisiert und veranschaulicht wird diese Entwicklung anhand einer Vielzahl einschlägiger Bauwerke vor allem aus dem Großraum Nürnberg.

Der Konstanzer Sozial- und Wirtschaftshistoriker Prof. em. Dr. Clemens Wischermann schließt chronologisch an die Ausführungen Wenderoths an und behandelt die Entwicklung der modernen Mietwohnung im Zeitalter der Urbanisierung aus sozial- und ökonomiehistorischer Sichtweise, ausnahmsweise exemplifiziert anhand außerfränkischer Beispiele. Mit dem aufkommenden Bürgertum entstanden in den Großstädten großflächige Etagenmietwohnungen, die – im Einklang stehend mit einem auf Privatheit focussierten, bürgerlichen Familienmodell – abschließbaren Raum mit klaren Funktionszuweisungen bereithielten und außerdem weitreichende Möglich-

keiten zur sozialen Differenzierung boten. Darüber hinaus entwickelten sich im späten 19. Jahrhundert noch speziellere Ausprägungen des Mietwohnens: in erster Linie Kleinstwohnungen für das Leben außerhalb von Familienverbänden, vorwiegend im städtischen Kontext als Folge sozialer Umwälzungen zur Zeit der Industrialisierung.⁹

Die Reihe der Beiträge, die ihren Schwerpunkt auf Einzelaspekte oder lokale Verhältnisse legen, eröffnet der Amberger Historiker Christian Feja.¹⁰ Er widmet sich den Verhältnissen im Nürnberg des 16. Jahrhunderts. Dafür nimmt er den wenig beachteten Quellenbestand der Feuerschauakten sowie die Zinsmeisterbücher ins Visier. Diese wertet Feja aus hinsichtlich der Anzahl von Vermietern und Mietern, von privaten und gewerblichen Vermietern, ihres sozialen Status¹¹ und Immobilienbestands sowie der flächenmäßigen Verteilung von Mietraum. Er identifiziert die einschlägigen Mietviertel der Stadt und die Sozialstruktur ihrer Bewohner. Außerdem geht er auf das damalige Mietrecht ein und heftet sich an die Fersen eines historisch verbürgten „Miethais“, dessen profitmaximierendes Treiben vor etwa 400 Jahren noch heute gut nachvollziehbar ist.

Gleichzeitig, um die Mitte des 16. Jahrhunderts, war gute sieben Kilometer östlich der Nürnberger Innenstadt die Industrieanlage Hammer bei Laufamholz in den Pegnitzauen (heute Stadtgebiet) bereits in Betrieb. Im Zentrum des sehenswerten baulichen Ensembles steht das sogenannte „Uhrenhaus“. Michael Giersch liefert hierfür eine detaillierte bauliche Bestandsaufnahme sowie Informationen zur Baugeschichte ebenso wie die Nutzungshistorie von Hammer und „Uhrenhaus“. Allem Anschein nach diente letzteres bereits seit seiner Erbauung um 1555 zu Mietzwecken. Von innerstädtischen Mietzinsbauten unterschied es sich jedoch deutlich. Welche Indizien im Bestand auf die Nutzung als Zinshaus hinweisen, legt Giersch in seinem Beitrag ausführlich dar.¹¹

Nicht als ein zur Versorgung eigener Arbeitskräfte errichtetes Mietzinshaus, sondern um ein durch und durch als Renditeobjekt angelegtes Gebäude handelt es sich beim Badhaus aus Wendelstein im nördlichen Landkreis Roth in Mittelfranken. Um 1450 wurde es auf einem Vorgängerbau errichtet. Seit

⁹ Vgl. z. B.: Hans J. Teuteberg, Clemens Wischermann: Wohnalltag in Deutschland 1850–1914 (= Studien zur Geschichte des Alltags 3). Münster 1985; Ders.: Mythen, Macht und Mängel. Der deutsche Wohnungsmarkt im Urbanisierungsprozeß. In: Jürgen Reulecke (Hg.): Geschichte des Wohnens. Bd. 3: 1800–1918. Das bürgerliche Zeitalter. Stuttgart 1997, S. 335–504.

¹⁰ Christian Feja hat 1988 seine historische Abschlussarbeit zum Thema verfasst: Mietverhältnisse im vorindustriellen Nürnberg. Eine Fallstudie für das 16. Jahrhundert. Staatsexamensarbeit Universität Erlangen-Nürnberg 1988.

¹¹ Der Beitrag basiert auf der jüngst eingereichten Abschlussarbeit von Michael Giersch: Das sogenannte Uhrenhaus in der frühneuzeitlichen Industrieanlage Hammer in Laufamholz. Dokumentation und bauhistorische Einordnung. Masterarbeit Denkmalpflege der Otto-Friedrich-Universität Bamberg und der Hochschule für angewandte Wissenschaften Coburg 2021.

2012 hatte man den heruntergekommenen und stark überformten Bau am ursprünglichen Standort abgetragen und von 2017 bis 2022 im Fränkischen Freilandmuseum des Bezirks Mittelfranken in Bad Windsheim in seiner ursprünglichen Funktion wiederaufgebaut. Interessanterweise diente das Bauwerk nicht nur als öffentliche Badstube, sondern es bot nachgewiesenermaßen von Anfang an in seinen Obergeschossen neben einer Baderwohnung auch Wohnraum für *Beständner*. Damit gilt das Wendelsteiner Badhaus als der älteste in Deutschland nachgewiesene Mietwohnbau in Etagenbauweise.¹² Aussehen und Historie des Gebäudes stellt Dieter Gottschalk, Chefrestaurator am Fränkischen Freilandmuseum in Bad Windsheim, vor, der maßgeblich an Translozierung, Wiederaufbau und Teilrekonstruktion verlorengegangener Ausstattungsmerkmale beteiligt war.¹³

Die historische Baukultur des Nürnberger Stadt- und Landgebiets wird geprägt von zahlreichen sogenannten Herrensitzen und Burgen. In ungewöhnlich hoher Dichte haben das aufstrebende Nürnberger Patriziat und der Adel über 300 dieser Bauwerke auf dem Gebiet der ehemaligen Reichsstadt und ihrer vornehmlich östlich daran anschließenden, seit 1504 zugehörigen Territorien, errichten oder ertüchtigen lassen. Überraschend häufig hielt auch diese repräsentative Architekturgattung Mietwohnraum bereit, sei es für Fremde oder für Hausgesinde. Welche archivalischen Quellen darüber Auskunft geben, wo auf den Anwesen dieser Mietraum situiert war und wer diesen bewohnt hat, berichtet der Sozial-, Wirtschafts- und Bauhistoriker Robert Giersch. Als ausgewiesener Kenner der regionalen Burgen und Herrensitze¹⁴ nähert er sich dem Thema sowohl aus sozial- als auch aus bauhistorischer Richtung. Im Hinblick auf Nutzung und Bewohnerschaft hat er die Bauwerke und ihre Überlieferung überprüft und dabei Interessantes über das Zusammenleben von Vermietern und Mietern zu Tage befördert.

Dass sich Vermieter nicht immer in einer entspannten wirtschaftlichen Situation befanden, wird deutlich im Beitrag der Schwabacher Stadtheimpflegerin Ursula Kaiser-Biburger, der gleichzeitig in die Barockzeit überleitet. Die Autorin zeichnet die wechselvolle Geschichte eines prominent gelegenen Schwabacher Denkmals und seiner Besitzer nach und vermittelt dabei auch bauhistorische Informationen. Nach einem Hochwasserschaden wurde diese sogenannte *Alte Farb* als repräsentativer Wohn- und Geschäftsbau neu errichtet. Um ihr ambitioniertes Bauvorhaben realisieren zu können, waren

¹² Vgl. Thomas Wenderoth im vorliegenden Band, S. 53.

¹³ Vgl. die Ergebnisse seiner Forschungen u. a. in: Dieter Gottschalk, Susanne Grosser, Johanna Kemmler, Herbert May, Ralf Rossmeissl (Hgg.): ... dem ist sein paden nuetz und guet. Badhäuser und Bader in Franken (= Schriftenreihe des Fränkischen Freilandmuseums Bad Windsheim 92). Bad Windsheim 2022.

¹⁴ Vgl. u. a. Robert Giersch, Andreas Schlunk, Bertold Freiherr von Haller: Burgen und Herrensitze in der Nürnberger Landschaft (= Schriftenreihe der Altnürnberger Landschaft 50). Lauf an der Pegnitz 2006.

die Vermieter von der Notwendigkeit getrieben, sich *Beständner* ins Haus zu holen, welche die Tilgung umfangreicher Baukredite gewährleisteten.

Mit der Teiletagen- oder Etagenmietwohnung in einem Mehrparteienhaus hatte sich im 17. Jahrhundert die zukunftssträchtige Grundlage für weitere Entwicklungen im Zinshausbau gelegt. Die „halbe Etage“ definiert seither quasi das Kernmodul, das auch den großdimensionierten Mietbauten zugrunde lag, welche die Städte seit dem 19. Jahrhundert prägten. Seit der Industrialisierung befanden sich größere Kommunen in rasantem Wachstum; in großer Geschwindigkeit entstanden stattliche Mietsbauten und -paläste, die komplett neue Stadtteile formten und erhebliche städtebauliche Veränderungen zeitigten. Mit dieser Entwicklung setzt sich der Architekturhistoriker und Bauforscher Sebastian Gulden auseinander. Zeitlich knüpft er an den Beitrag von Clemens Wischermann an, geht aber über den Nucleus Wohneinheit hinaus und konzentriert sich auf städtebauliche und architektursoziologische Fragestellungen für die Zeit ab Mitte des 19. Jahrhunderts. Der Autor widmet sich den Bauaktivitäten und der Quartiersentwicklung in der Stadt Nürnberg und liefert einen Überblick zu Genese und Typologie der mehrgeschossigen Etagenmietshäuser in der Stadt. Dazu stellt er unter anderem sowohl die Voraussetzungen und stadtplanerischen Rahmenbedingungen als auch die Akteure vor, die seit Mitte des 19. Jahrhunderts den Weg des damals noch überschaubaren Nürnbergs in eine rasant gewachsene Großstadt ebneten und seine heutige Stadtgestalt mit formten.¹⁵

Nach zögerlichen Anfängen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie einer baulichen Flaute um den Ersten Weltkrieg herum verlagerte sich der Schwerpunkt der Bauherrenschaft für vermieteten Wohnraum in den Städten weg vom freien Markt auf die Trägerebene genossenschaftlicher Initiativen. Um der in den Städten vor allem seit der Jahrhundertwende stark angestiegenen Wohnungsnot zu begegnen, engagierten sich nach dem Ersten Weltkrieg erstmals auch die Kommunen in wahrnehmbarem Umfang auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaus. Das markierte den Beginn eines Booms von Wohnungsneubauten in der Zwischenkriegszeit. Der Historiker Bernd Windsheimer schildert die entsprechenden Entwicklungen für Nürnberg seit dem 19. Jahrhundert bis kurz vor dem Zweiten Weltkrieg und bildet damit den inhaltlichen Abschluss der Beiträge dieses Sammelbandes. Der

¹⁵ Der Autor ist gemeinsam mit Boris Leuthold und Stefan Schwach auch Initiator und Betreiber des Projekts „Nürnberg – Stadtbild im Wandel“, bei dem regelmäßig Artikel und Bildserien zum Thema Städtebau, Architektur und Stadtgeschichte veröffentlicht werden, u. a. auf der gleichnamigen facebook-Seite. Vgl. hierzu außerdem z. B. Sebastian Gulden: Das Haus Bucher Straße 74. Geschichte und Geschichten aus 110 Jahren. Nürnberg 2015; Ders.: Große Baukunst aus privater Hand – die Mietspaläste an der Rieterstraße. In: Mitteilungen des Bürgervereins St. Johannis-Schniegling-Wetzendorf 88 (2020), S. 22–25; Ders., Boris Leuthold, Stefan Schwach: Nürnberg – Stadtbild im Wandel. Jahrbuch 2017 und 2018. Nürnberg 2020 und 2021 sowie weitere, auf der Homepage des Autors (www.sebastian-gulden.com) aufgeführte Literatur.

Autor hat sich wiederholt mit sozialem und genossenschaftlichem Mietwohnungsbau und der Stadtentwicklung Nürnbergs beschäftigt.¹⁶ Er kennt sowohl die Verantwortlichen als auch die juristischen und administrativen Rahmenbedingungen für die Entstehung unterschiedlichster Baugenossenschaften sowie für die zahlreichen Siedlungsbauprojekte und kommunalen Bauprogramme, die dem „kleinen Mann“ in Nürnberg schnell den dringend benötigten, günstigen Wohnraum verschaffen sollten. Vor allem in den Außenbezirken wurden diese in rascher Folge realisiert und haben das Weichbild Nürnbergs grundlegend verändert. Die anhaltende Wohnungsnot vermochten solche Bemühungen, die letztlich bis in die aktuelle Zeit andauern, jedoch nie ganz zu beseitigen.

Natürlich können die hier versammelten Beiträge die große Bandbreite der Geschichte des Mietwohnens und -bauens keinesfalls abdecken. Sie eignen sich, einen Einstieg in das Thema zu finden oder spezielle Aspekte zu vertiefen. Würden die Leserinnen und Leser nach der Lektüre die baulichen Hinterlassenschaften früheren Mietwohnens als erhaltenswerte Zeugnisse einer vergangenen Alltags- und Baukultur schätzen, böte der Band einen erfreulichen Nebeneffekt.

Gedankt sei allen Autorinnen und Autoren für ihre engagierte Mitarbeit und ihre wertvollen Beiträge sowie den Kolleginnen und Kollegen aus der Bezirksheimatpflege Mittelfranken für ihre Unterstützung und wohlwollende Begleitung des Veranstaltungs- und Buchprojekts.

¹⁶ Z. B.: Martin Schieber, Bernd Windsheimer: 100 Jahre Rangierbahnhof Nürnberg 1903–2003. Nürnberg 2003; Ders.: 100 Jahre Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals Nürnberg und Umgebung eG 1907–2007. Eine Genossenschaft im Wandel. Nürnberg 2007; Ders., Alexander Schmidt, Martin Schieber: Architektur Nürnberg. Bauten und Biografien. 2. Aufl. Nürnberg 2007; Ders.: Gibitzenhof, Werderau, Sandreuth (= Nürnberger Stadtteilbücher 10). Nürnberg 2010; Ders., Martina Mittenhuber, Alexander Schmidt: Arbeiterwohnungen, Villen und Herrensitze. Der Nürnberger Nordosten. 2. Aufl. Nürnberg 2012; Ders., Magdalena Prechsl: Dokumentation zur wbg-Wohnanlage Schillingstraße 1917–2017. Nürnberg 2017; Ders.: wbg 1918–2018. 100 Jahre Bauen und Leben in Nürnberg. Nürnberg 2018; Ders.: 100 Jahre Siedlungswerk Nürnberg 1919–2019. Nürnberg 2019 u. ö.

Die Entwicklung des Mietwohnens in Franken vor 1800

Thomas Wenderoth

Mietwohnen ist heute in aller Munde – dabei wird gern übersehen, dass es sich um kein „modernes“ Thema handelt. Dem historisch bewanderten und humanistisch gebildeten Leser fallen vielleicht die *Insulae*, also die antiken römischen Mietshäuser ein, doch auch Deutschland kann auf eine lange Tradition des Mietwohnungsbaus zurückblicken. Im Folgenden soll die Geschichte des Mietwohnens seit dem Mittelalter bis zum Ende der frühen Neuzeit dargestellt werden.¹ Franken eignet sich hervorragend für eine solche Darstellung, lassen sich doch hier früh unterschiedlichste Lösungen zur Wohnraumversorgung eigentumsloser Menschen nachweisen, sei es in der Stadt oder auf dem Land.

Mietwohnen im Mittelalter

Geschichte

Mit dem Untergang des römischen Reiches verliert sich in Europa die Überlieferung und Tradition des Mietwohnungsbaus. Frühe Hinweise auf Mietverhältnisse finden sich erst wieder vereinzelt ab dem 12. Jahrhundert. Die Überlassung von Wohnraum im hohen Mittelalter scheint rechtlich in der Form der Leihe erfolgt zu sein, da sich das Mietwesen erst wieder neu entwickeln musste. Paul Schulin weist anhand von historischen Urkunden den Übergang von der Leihe zur Miete für Köln zwischen 1163 und 1167², für Straßburg seit 1272³ und für Frankfurt etwa ab 1299⁴ nach. In der Regel handelt es sich beim Vertragsgegenstand um ganze Häuser bzw. Anwesen. Die Überlassung lediglich einer Wohnung in einem Haus, bezeichnet als *mansio*, ist erstmalig in Köln zwischen 1159 und 1169 dokumentiert.⁵ Zur Beschaffenheit der genannten Wohnung liegen keine konkreten Informati-

¹ Der Aufsatz beruht im Wesentlichen auf meiner Habilitationsschrift und versucht, die wichtigsten Inhalte kompakt wiederzugeben: Thomas Wenderoth: Mietwohnen in der Stadt vor 1800. Verbreitung, Entwicklung und Typologie am Beispiel Frankens. Habilitationsschrift Bauhaus-Universität Weimar 2021 [masch. Manuskript].

² Paul Schulin: Beitrag zur Geschichte der mittelalterlichen Miete in west- und süddeutschen Städten. In: Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte, Germanistische Abteilung 41 (1920), S. 127–209, hier S. 144.

³ Ebd., S. 171f.

⁴ Ebd., S. 154f.

⁵ Ebd., S. 133f., Anm. 2 und 4.

onen vor. Für Konstanz lässt sich Ähnliches belegen: Erstmalig ist in einer Urkunde aus dem Jahr 1263 überliefert, dass die Inhaber von Domherrenhöfen und geistlichen Pfründhäusern sowohl Wohn- als auch Schlafstellen vermietet hatten, bezeichnet als *domus et eubilia*.⁶ Eine Etage als expliziter Mietgegenstand ist dagegen erstmalig in Frankfurt 1311 nachgewiesen: Mieter war in diesem Fall jedoch keine Privatperson mit Haushalt, sondern die Löhierzunft, die sich vertraglich ein tageweises Nutzungsrecht an dem Erdgeschoss für ihre Zusammenkünfte sicherte. In diesem Fall handelt es sich also nicht um eine Wohnung.⁷

Im Hamburger Stadtrecht 1292 wird sowohl das Vermieten ganzer Häuser als auch das Einmieten in von anderen bewohnten Räumen überliefert: „Een to deme anderen inhueret“.⁸ In der ältesten Polizeiordnung für Nürnberg, die vor 1327 datiert, findet sich ebenfalls ein indirekter Hinweis auf Mieter: Festgelegt wird dort, dass derjenige, der *Hintersassen* oder *Hausgenossen* hat, verpflichtet ist, einen Abtritt (*prifet*) zu bauen.⁹ Als *Hintersasse* wird derjenige bezeichnet, der auf dem Grund und damit im weitesten Sinne im Eigentum einer anderen Person lebt. Hier meint es wohl den Hauptmieter eines ganzen Hauses, während mit dem *Hausgenossen* ein mit im Haus lebender Mieter gemeint sein dürfte. Unklar bleibt, ob es sich dabei um einen Mieter in einer abgeschlossenen Mietwohnung oder um einen Untermieter handelt. In diesem frühen Gesetzestext wird jedenfalls schon in zwei Formen des Mietwohnens differenziert. Frühe Belege für Mieter in Franken finden sich auch für Würzburg in den Gesetzestexten von 1342.¹⁰

Die bisher bekannten Zeugnisse für das Mietwohnen auf dem Land datieren etwas später, reichen aber auch ins Mittelalter zurück. Archivalisch finden sich Hinweise auf Mieter in den Dörfern um Nürnberg seit dem 15. Jahrhundert.¹¹ Für das Jahr 1428 ist überliefert, dass Fritz Hofmann zwei

⁶ Konrad Beyerle, Anton Maurer: Konstanzer Häuserbücher. Festschrift zur Jahrhundertfeier der Vereinigung der Stadt Konstanz mit dem Hause Baden. Zweiter Band. Geschichtliche Ortsbeschreibung. Heidelberg 1908, S. 98; Schulin (wie Anm. 2), S. 180.

⁷ Ebd., S. 161f.

⁸ Zit. nach: Friedrich Winkelmann: Wohnhaus und Bude in Alt-Hamburg: Die Entwicklung der Wohnverhältnisse von 1250 bis 1830. Diss. Technische Hochschule Hannover 1934. Berlin 1937, S. 29: Winkelmann meint dies bereits als Hinweis für zweigeschossige Bauten mit zwei separaten Wohneinheiten interpretieren zu können. Betrachtet man die Situation in Regensburg 1436 und Dortmund 1406, ist es jedoch wahrscheinlicher, dass beide Haushalte eine Wohneinheit gemeinsam bewohnten. Anhand dieser Passage lässt sich noch kein Etagenwohnhaus belegen.

⁹ „Wer hinder sezen hat oder hausgenossen, der sol haben ze sinen hausgenozen und zu sinen hindersezen ain prifet“. Zit. nach: Joseph Baader (Hg.): Nürnberger Polizeiordnung aus dem XIII. bis XV. Jahrhundert. Stuttgart 1864, S. 289.

¹⁰ Universitätsbibliothek München, Codex 731, fol. 250–250ʳ.

¹¹ Horst-Dieter Beyerstedt: Neunhof. Geschichte eines Dorfes im Knoblauchsland. Hersbruck 1996, S. 39f.

der sechs Schnieglinger Lehen in seiner Hand hielt und zwei *Söldenhäuser* auf seinem Grund hatte, die er an *hantwercken lewten* vermietete.¹²

Zusammenfassend wird deutlich, dass Köln als älteste deutsche Großstadt auch in der Frage der Ausbildung von Mietverhältnissen ab der Mitte des 12. Jahrhunderts eine Vorreiterrolle einnahm. Belege für das Mietwohnen finden sich in anderen deutschen Städten erst gut 100 Jahre später. Zu Beginn des 14. Jahrhunderts scheint das Wohnen zur Miete in Deutschland dann allgemein praktiziert worden zu sein. Bauliche Zeugnisse, die das Mietwohnen im Mittelalter belegen, sind dagegen äußerst rar.

Wohnformen

Wie bereits oben angeklungen, unterscheiden sich die frühen Mietverhältnisse von denen der Neuzeit. Im ausgehenden Mittelalter scheint es noch vielerorts üblich gewesen zu sein, dass mehrere Haushalte ein Anwesen gemeinschaftlich bewohnten, ohne dass eine klare Abgrenzung in Wohneinheiten vorgenommen worden wäre. Signifikant bildet sich die Situation des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in den Regensburger Quellen ab.¹³ Christian Forneck schreibt dazu:

„Das Wohnhaus als Idealtypus, in dem eine einzige Familie mit ihren Kindern, dem Gesinde und weiteren Verwandten wohnte und dem häuslichen Erwerbsbetrieb angegliedert war, ist in Regensburg im 15. Jahrhundert ein verhältnismäßig seltenes Phänomen. Vielmehr fanden sich eine ganze Reihe von Gebäuden, in denen mehrere gleichrangige Familien aus teilweise ganz unterschiedlichen Berufsgruppen unter einem gemeinsamen Dach wohnten und womöglich auch arbeiteten. Es gab eine Reihe von Anwesen mit beträchtlichen Einwohnerzahlen, darunter zwei mit nicht weniger als 26 Hausgenossen.“¹⁴

Aber auch die Quellen zur Situation in Hamburg 1442 legen nahe, dass das Zusammenleben von Vermieter und Mietern an einer Feuerstelle und in einer Stube im Mittelalter noch gang und gäbe war.¹⁵ Die Privatheit und

¹² Robert Giersch: Das Sitzingersche Hammergut und das Krochmann-Serzische Schloss zu Nürnberg-Schniegling. In: Mitteilungen der Altnürnberger Landschaft 54/1 (2005), S. 12–30, hier S. 13; als Quelle ist Staatsarchiv Nürnberg RstN Salbücher 16, fol. 15, benannt.

¹³ Christian Forneck: Die Regensburger Einwohnerschaft im 15. Jahrhundert. Studien zur Bevölkerungsstruktur und Sozialtopographie einer deutschen Großstadt des Spätmittelalters (= Regensburger Studien 3). Phil. Diss. Universität Regensburg 1999. Regensburg 2000.

¹⁴ Ebd., S. 77.

¹⁵ Vgl. hierzu und im Folgenden: Hans Mauersberger: Wirtschafts- und Sozialgeschichte zentraleuropäischer Städte in neuerer Zeit. Dargestellt an den Beispielen von Basel, Frankfurt a.M., Hamburg, Hannover, München. Göttingen 1960, S. 30–48.

damit verbunden die Scham hatte noch nicht den Stellenwert, den sie in den folgenden Jahrhunderten einnehmen sollte.¹⁶

Auch in den fränkischen Listen des Reichssteuerregisters von 1497 werden lediglich solche Personen als Mieter (*Hausgenoss*) vermerkt, die ein Mietwesen nicht allein, sondern zusammen mit dem Vermieter bewohnten.¹⁷ Da es sich bei über 80 Prozent der entsprechenden Einträge in den fränkischen Landstädten um alleinstehende Personen handelt, dürften diese wohl weit überwiegend als Untermieter in einer Herdgemeinschaft mit dem Vermieter und noch nicht in einer separaten Mietwohnung gelebt haben.¹⁸ Inwieweit die Hausgenossen-Haushalte Kinder unter 15 Jahren beherbergten, lässt sich nicht mehr klären.

Die Privatisierung des Wohnens setzt ungeachtet dieser Zahlen aber bereits im Mittelalter ein. Dies wird deutlich daran, dass es gleichzeitig auch schon in sich abgeschlossene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und kleine Mietshäuser für eine Partei gab, die wie in Rothenburg ob der Tauber für die Juden auch zu Reihenhäusern zusammengefasst werden konnten (Abb. 1). Anhand des Mietwohnens lässt sich dieser Wandlungsprozess, der zur Privatisierung des Wohnens an sich führt, vielleicht am deutlichsten ablesen. Demnach stellt das 15. Jahrhundert eine Zeit des Übergangs dar, in der sich privatere Wohnformen entwickeln. Das Haus als Hort der kleinsten gesellschaftlichen Gemeinschaft, auch verklärt als „Ganzes Haus“¹⁹, ist seit der Epochenwende um 1500 nicht mehr länger bestimmendes Leitbild für die Hausarchitektur. Dabei handelt es sich um einen Prozess, der je nach Region unterschiedlich lange andauert und erst im 18. Jahrhundert seinen Abschluss findet.

Die Entwicklung vom gemeinschaftlich genutzten Haus zu einem räumlich in abgeschlossene Wohnungen unterteilten Haus beginnt im Mittelalter. Der grundlegende Wandel des Wohnens in der Neuzeit drückt sich darin aus, dass diese Unterteilung nunmehr konsequent zur Ausführung kommt. Die bauliche Umsetzung zeugt von der Anerkennung des gesellschaftlichen Wandels und prägt wiederum die Form des sozialen Zusammenlebens.

¹⁶ Vgl. hierzu Ulf Dirlmeier, Fritz Schmidt: Geschichte des Wohnens im Spätmittelalter. In: Ulf Dirlmeier: Geschichte des Wohnens, Bd. 2, 500–1800: Hausen, Wohnen, Residieren. Stuttgart 1998, S. 231–346, hier S. 311f.

¹⁷ Die Verzeichnisse liegen als editierte Quellensammlung vor: Gerhard Rechter (Bearb.): Das Reichssteuerregister von 1497 des Fürstentums Brandenburg-Ansbach-Kulmbach unterhalb Gebürs. Nürnberg 1985; Gerhard Rechter (Bearb.): Das Reichssteuerregister von 1497 des Fürstentums Brandenburg-Ansbach-Kulmbach oberhalb Gebürs. Nürnberg 1988; Peter Fleischmann (Bearb.): Das Reichssteuerregister von 1497 der Reichsstadt Nürnberg (und der Reichspflege Weißenburg). Nürnberg 1993.

¹⁸ Eine ausführliche Diskussion der Zahlen für die hohenzollerischen Fürstentümer findet sich bei Wenderoth, Stadt (wie Anm. 1), S. 98–107.

¹⁹ Otto Brunner: Das „ganze Haus“ und die alteuropäische „Ökonomik“. In: Ferdinand Oeter (Hg.): Familie und Gesellschaft. Tübingen 1966, S. 23–56.



Abb. 1: Rothenburg ob der Tauber, Judengasse. Mietshäuser für Juden als Reihenhäuseranlage 1399/1400 (d) (Abb.: Thomas Wenderoth, Erlangen 2020)

Die Zunahme der Mehrparteienhäuser belegt die räumliche Trennung zwischen Eigentümer und Mietern bzw. zwischen den einzelnen Miethaushalten. Dennoch dürften in vielen dieser (Miets-)Haushalte weiterhin Untermieter mitgelebt haben, wie z. B. die Zahlen für Augsburg aus dem Jahr 1635 nahelegen.²⁰

Mieter

Bezeichnungen und Mietergruppen

Auf die synonyme Verwendung verschiedener Bezeichnungen, mit denen Mieter in Franken charakterisiert wurden, weist bereits Georg Andreas Will 1780/81 hin:

„Gewöhnlicher sind die Benennungen, Verspruch Mann, Inn Mann, Beständer, Inwohner, Hintersäs. Die Bedeutung aller dieser Wörter ist homogen. Sie bezeichnen dermal ohne Unterschied, eine Person, die mit keinen Gütern, inner Etters oder im Dorf, angesessen ist, sondern nur Bestandsweis oder um Zins darinn wohnt ... Die gleiche Bedeutung obiger Synonyme, bezeuget nicht nur die tägliche Erfahrung, vermög deren, in den Aemter Rechnungen, eines oder mehr derselben, ohne Unterschied für die andern gebraucht wird.“²¹

In den Quellen kommt noch der Begriff des *Hausgenossen* hinzu.²² Während in den Quellentexten bis zum 15. Jahrhundert mit diesem Begriff vor allem Amtleute gekennzeichnet sind, wird er ab dem späten Mittelalter für Untermieter und im Verlauf des 16. Jahrhunderts dann ganz allgemein für Mieter verwendet.²³ Als weitere Bezeichnungen wären noch der *Inquilinus/inq.*,²⁴ der *Herberger/Herbergsmann*²⁵ und der *Pfahlbürger*²⁶ anzuführen. Synonym gebräuchlich für den Begriff des *Verspruchmanns* oder der *Verspruchleute* sind die Bezeichnungen *Schutzverwandte* und *Mundleute*.²⁷ Es handelt sich

²⁰ Vgl. hierzu und im Folgenden: Bernd Roeck: Eine Stadt in Krieg und Frieden. Studien zur Geschichte der Reichsstadt Augsburg zwischen Kalenderstreit und Parität (= Schriftenreihe der Historischen Kommission bei der Bayerischen Akademie der Wissenschaften 27). Habilitationsschrift Ludwig-Maximilians-Universität München 1987. Göttingen 1989, S. 784f.

²¹ Georg Andreas Will: Historisch-diplomatisches Magazin für das Vaterland und angrenzende Gegenden. Bd. I. Nürnberg 1780/81, S. 72f.

²² Vgl. hierzu und zu den einzelnen Begriffen auch Thomas Wenderoth: Mietshaus und Mietwohnung auf dem Land. Verbreitung, Entwicklung und Typologie am Beispiel des Nürnberger Umlandes 1500 bis 1800 (= Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege 18). Phil. Diss. Universität Erlangen-Nürnberg 2018. München 2019, S. 56f.

²³ Wenderoth, Stadt (wie Anm. 1), S. 71f.

²⁴ Z. B. Stadtarchiv Coburg, B 111, III, 115, Seelenlisten von 1721.

²⁵ Wenderoth, Land (wie Anm. 22), S. 190–195.

²⁶ Staatsarchiv Nürnberg Fm AN, Brdbg. Lit. Nr. 592, fol. 46.

²⁷ Wenderoth, Land (wie Anm. 22), S. 57.

dabei um Menschen ohne volles Bürgerrecht, die allein aus diesem Grund in der Regel vom Erwerb eines Hauses ausgeschlossen waren und deshalb insgesamt als Mieter angesehen werden können. Dies gilt umso mehr für Personen, die über gar keine öffentliche Aufenthaltserlaubnis verfügten. Sie werden in den Quellen als *Herrenlos Gesinde*,²⁸ *Tolerierte*,²⁹ oder *Eingeschleifte*³⁰ bezeichnet. Das Thema der illegalen Einwohner ist also auch nicht neu, das gleiche gilt für deren Ausweisung.³¹ Insbesondere im 18. Jahrhundert nahm die Zahl der illegalen Einwohner so stark zu, dass in vielen Städten faktisch eine Ausweisung unmöglich wurde.³²

Mietergruppen, Berufe

Mit der Zunahme des Mietwohnens im Verlauf der Neuzeit steigt auch der Kreis der Mieter. So heißt es 1785 z. B. über Berlin:

„Es wohnen die mehrsten Personen und Familien zur Miete, selbst Minister und Generale haben gemietete Zimmer in großen Häusern. Ohnerachtet die Häuser so voller Menschen stecken, so leidet doch die Gesundheit nicht dabei, weil die Häuser nicht zu hoch und die Straßen nicht zu enge seyn.“³³

Mieter finden sich demnach in allen gesellschaftlichen Schichten und Gruppen. Dennoch lassen sich Personengruppen benennen, die einen weit überdurchschnittlichen Mieteranteil aufweisen. Hierzu zählen zuallererst die Handwerker und Tagelöhner. Dies gilt nach Ulf Dirlmeier und Fritz Schmidt bereits für das späte Mittelalter.³⁴ Für Schwabach liegen Zahlen für das Jahr 1739 vor, die hier stellvertretend angeführt werden sollen³⁵: Die

²⁸ Manfred Lasch: Untersuchungen über Bevölkerung und Wirtschaft der Landgrafschaft Hessen-Kassel und der Stadt Kassel vom 30jährigen Krieg bis zum Tode Landgraf Karls 1730 (= Hessische Forschungen zur geschichtlichen Landes- und Volkskunde 9). Kassel 1969, S. 83, Anm. 281.

²⁹ Ebd., S. 184f.

³⁰ Hannelore Götz: Würzburg im 16. Jahrhundert. Bürgerliche Vermögen und städtische Führungsschichten zwischen Bauernkrieg und fürstlichem Absolutismus (= Veröffentlichungen des Stadtarchivs Würzburg 2). Würzburg 1986, S. 35–46.

³¹ Roeck (wie Anm. 20), S. 155–157; Götz (wie Anm. 30), S. 42–44, Anm. 169.

³² Lasch (wie Anm. 28), S. 90; Petra Ostenrieder: Wohnen und Wirtschaften in Oettingen 1600–1800. Untersuchungen zur Sozialtopographie und Wirtschaftsstruktur einer bikonfessionellen Residenzstadt (= Materialien zur Geschichte des bayerischen Schwaben 19). Phil. Diss. Universität Augsburg 1992. Augsburg 1993, S. 96.

³³ Karl Heinrich Krögen: Freye Bemerkungen über Berlin, Leipzig und Prag, Original und Kopie. O. O. 1785, zit. nach: Albert Gut: Das Berliner Wohnhaus. Beiträge zu seiner Geschichte und Entwicklung in der Zeit der landesfürstlichen Bautätigkeit (17. und 18. Jahrhundert); mit einer Einleitung: Vom Berliner Wohnhaus im Mittelalter. Berlin 1917, Sp. 113f., dort ohne Seitenangabe.

³⁴ Dirlmeier/Schmidt (wie Anm. 16), S. 254.

³⁵ Heinrich Schlüpfinger: Bauliche Entwicklung und Bevölkerungswachstum der Stadt Schwabach. In: Ders. (Hg.): Schwabach. Beiträge zur Stadtgeschichte und Heimatpflege. Schwabach 1977, S. 1–82, hier S. 55–57.

Stadt ist damals die wirtschaftlich führende Kommune im Fürstentum Ansbach. Dabei waren es vor allem Handwerker im produzierenden Gewerbe, die als Hausgenossen zur Miete wohnten. An erster Stelle, als größte Gruppe, stehen die Strumpfwirker mit 113 Hausgenossen bei insgesamt nur 126 Strumpfwirkern, gefolgt von den Bortenwirkern (28 von 43), den Nadlern (27 von 39), den Schuhmachern (22 von 30), den Tuchmachern (17 von 29), den Schneidern (14 von 23) und den Drechslern und Drahtziehern mit jeweils 13 Hausgenossen von 15 Handwerkern.

Die Arbeit im Nahrungsmittelgewerbe scheint dagegen vielfach ein Auskommen gesichert zu haben, das für den Erwerb von Hausbesitz ausreichte. Auffällig ist hier lediglich, dass von den 13 Metzgern in Schwabach elf zur Miete wohnten. Bei den Tabakmachern, die auch für den Export arbeiteten, verwundert die Anzahl von 15 Hausgenossen unter den 24 Tabakmachern weniger. Dagegen waren von den 45 Bierbauern 44 Hausbesitzer, zudem beschäftigten diese noch elf Braumeister, von denen neun zur Miete wohnten.

Die Situation war in den Dörfern nicht anders. Exemplarisch soll die Situation in Leinburg vorgestellt werden. In einer Aufstellung aus dem Jahr 1615 finden sich auch Angaben zu den Berufen der Mieter:³⁶ Dort werden drei Zimmermänner, drei Schneider, zwei Schuster, zwei Büttner, zwei Hafner und ein Wagner genannt. Als weitere Berufe werden zwei *Kärner* (Händler), ein Mühlknecht und ein Pfeiffer aufgeführt. Die größte Gruppe von zehn Miethaushalten stellten die *Tagwerckher*. Ohne Arbeitseinkommen waren nur vier der Miethaushalte. Es war also eine ganze Bandbreite von Handwerksberufen unter den Mietern vertreten. Anhand der beruflichen Qualifikation und der Entfernung von 18 Kilometern nach Nürnberg kann davon ausgegangen werden, dass die Mieter überwiegend lokal bzw. im näheren Umfeld tätig waren.

Hohe Mieteranteile fanden sich aber auch bei den öffentlich Bediensteten, seien es hohe Staatsbeamte, Pfarrer, Professoren, Militärangehörige, Hofbedienstete oder Gemeindediener.³⁷ Einige Personen innerhalb dieser Gruppe, wie z. B. die Pfarrer, konnten dabei von einer Dienstwohnung Gebrauch machen. Dies gilt jedoch nur für eine Minderheit. So unterhielt die Markgräfin-Witwe Sophie Caroline Marie von Brandenburg-Bayreuth (1737–1817) noch 1817, im 53. und letzten Jahr ihrer Witwenschaft, einen großen Hofstaat von 45 Hofbediensteten in Erlangen. Von diesen hatten 16 Personen eine dienstliche Unterkunft, die anderen 29 mussten sich bei Privat-

³⁶ Staatsarchiv Nürnberg RstN, Landpflegamt, Pflgamt Lauf, Mappe Nr. 1615/4; Uwe Hitz: Die Leinburger Bürger, ihre Grundherren und ihre Beständer im Jahr 1615. In: Blätter für fränkische Familienkunde 33 (2010), S. 263–266.

³⁷ Vgl. hierzu Wenderoth, Stadt (wie Anm. 1), S. 155f.

leuten einmieten.³⁸ Unter den Erlanger Universitätsbediensteten werden 1775 eine ganze Anzahl von Personen genannt, die zur Miete wohnten:³⁹ Insgesamt werden 54 Personen angeführt. In 16 Fällen wird zum Wohnort keine Aussage getroffen, sieben Mal werden Dienstwohnungen benannt. Lediglich vier Mal wird Hausbesitz angezeigt, dagegen 27 Mal der Status eines Mieters. Demnach lag der Anteil der Mieter sicher über 50 Prozent. 1810 wohnten lediglich sechs von 19 Erlanger Ordinarien im eigenen Haus, anschließend sank dieser Anteil sogar noch.⁴⁰ Bei den Studenten dürfte der Mieteranteil nahe an die 100 Prozent gereicht haben.

Haushaltsstruktur

Einen selten differenzierten Einblick in die Familienstruktur der Miethaushalte enthält das Türkensteuerregister 1716/17 für die nürnbergische Stadt Altdorf.⁴¹ Vermutlich können die Altdorfer Angaben auf die Situation der Miethaushalte in anderen deutschen Städten des 18. Jahrhunderts übertragen werden. In diesen Listen finden sich neben den grundlegenden Angaben zu den Haushaltsvorständen, ihrem Geschlecht und Beruf, auch ergänzende Angaben zu den Kindern über 15 Jahren und zum Gesinde.⁴² Die Kinder wiederum sind sowohl nach Geschlecht als auch nach ihrem Status unterschieden, ob sie noch mit im Haushalt oder schon außer Haus lebten. Das Gesinde lässt sich anhand der Angaben in drei Gruppen gliedern: Lehrjungen, Gesellen und als weibliches Pendant die Mägde.

Eine wichtige Feststellung sei gleich vorweggenommen: Für keinen der dort aufgeführten 225 Miethaushalte werden Altenteiler oder entfernte Verwandte als Haushaltsmitglieder genannt.

Gesinde war in den unterschichtigen Miethaushalten in der Regel nicht anzutreffen, dies zeigt sich auch in der Aufstellung in Altdorf (siehe Tab. 1). Nur in 13 der 133 Miethaushalte mit männlichem Haushaltsvorstand fand sich Gesinde, unter diesen 13 Haushalten hatte lediglich der kinderlose Büttner Johann Georg Jakob einen Lehrling und einen Gesellen.⁴³ Überhaupt fällt auf, dass unter den Mietern primär die Handwerker Lehrjungen und/

³⁸ Vgl. hierzu und im Folgenden: Thomas Engelhardt: Die Altersresidenz der Erlanger Markgräfin im Palais Stutterheim. In: Mitteilungen des Heimat- und Geschichtsvereins Erlangen e. V. 50/2 (2017), S. 33–42, hier S. 36.

³⁹ Leonhard Freyesleben: Das ietztlebende Erlangen. Erlangen 1775, S. 8–14.

⁴⁰ Vgl. hierzu und im Folgenden: Olaf Willett: Sozialgeschichte Erlanger Professoren 1743–1933. Phil. Diss. Humboldt-Universität Berlin 1999. Göttingen 2001, S. 285f., besonders Anm. 163, 164 und 165.

⁴¹ Im Türkensteuerverzeichnis (Staatsarchiv Nürnberg RstN Bauernverzeichnisse 7) findet sich eine solch differenzierte Aufstellung nicht für die anderen drei Städte Hersbruck, Lauf und Velden.

⁴² Staatsarchiv Nürnberg RstN Bauernverzeichnisse 7, fol. 327–332.

⁴³ Ebd., fol. 328'.

Altdorf 1717	Mieter			Anzahl Söhne		Anzahl Töchter		Anzahl Gesinde		
	Miethaus- halte, gesamt	HH ohne Kinder/ Gesinde	HH mit Kinder/ Gesinde	mit im Haus	außer Haus	mit im Haus	außer Haus	Lehrling	Geselle	Magd
männliche HH	133	76	57	17	24	15	32	3	8	3
weibliche HH	92	57	35	12	15	13	20	0	0	2
Gesamt	225	133	92	29	39	28	52	3	8	5

Tab. 1: Altdorf 1717, Mieter und die Anzahl ihrer Kinder, berücksichtigt sind alle aufgeführten Kinder, auch erwachsene Kinder, die nicht mehr im Elternhaus leben (Tab.: Thomas Wenderoth, Erlangen 2020)

	HH gesamt	davon HH mit Kindern	1 Sohn	2 Söhne	1 Tochter	2 Töchter	1 Sohn + 1 Tochter	1 Sohn + 2 Töchter
männliche HH	133	28	13	1	12	0	1	1
weibliche HH	92	22	8	2	11	1	0	0
Gesamt	225	50	21	3	23	1	1	1

Tab. 2: Altdorf 1717, Miethaushalte, sortiert nach Geschlecht und Anzahl der Kinder, berücksichtigt sind hier nur die Kinder, die noch im elterlichen Haushalt leben (Tab.: Thomas Wenderoth, Erlangen 2020)

oder Gesellen hielten, die keine Söhne bei sich wohnen hatten. Zwei der drei aufgeführten Mägde finden sich entsprechend gleichfalls in kinderlosen Haushalten. Dies gilt auch für die beiden Mägde in Witwenhaushalten. Fremdarbeitskräfte waren wohl nur dann im Einsatz, wenn die anfallende Arbeit nicht durch Familienmitglieder erledigt werden konnte.

Auffällig ist zudem, dass die überwiegende Zahl der erfassten Kinder gar nicht mehr mit im Haushalt der Eltern lebte. Bei der Erfassung der bereits ausgezogenen Kinder handelt es sich jedoch ebenfalls um eine wichtige Information: Zum einen wird damit die Beobachtung bestätigt, dass in Miethaushalten Kinder früh das Elternhaus verließen, und zum anderen, dass altgewordene Mieter entsprechend nicht als Altenteiler mit im Haushalt der Kinder wohnten. Wichtig ist zudem die Feststellung, dass es sich bei den erfassten alleinlebenden Mietern nicht grundsätzlich um kinderlose Einzelpersonen gehandelt hat, sondern dass diese in nicht wenigen Fällen ebenfalls Kinder hatten, die zum Zeitpunkt der Erfassung jedoch außer Haus lebten. Trotzdem ist die überwiegende Mehrheit der Mieter (gut 60 Prozent) in dieser Aufstellung als kinderlos ausgewiesen. Daraus ergibt sich eine entsprechend geringe durchschnittliche Haushaltsgröße. Bei den Haushalten mit weiblichem Vorstand lag dieser exakt bei 1,29 Personen pro Haushalt. Bei den männlichen Haushalten fehlen Angaben zu den Ehefrauen. Wenn kein Mann verheiratet gewesen wäre, ergäbe sich ein Durchschnittswert von 1,35, wenn alle Männer verheiratet gewesen wären dagegen ein Wert von 2,35. Anzunehmen ist daher eine durchschnittliche Haushaltsstärke bei den Männerhaushalten von etwa 2.

Nachfolgend sollen noch einmal die Familien differenziert betrachtet werden, bei denen die älteren Kinder noch mit im Haushalt lebten (siehe Tab. 2).

Diese Situation traf insgesamt nur auf 50 der 225 Miethaushalte zu (22 Prozent), wobei der Anteil bei den Frauenhaushalten mit 25 Prozent etwas höher lag. Der Unterschied zu den Miethaushalten mit männlichem Vorstand (20 Prozent) ist jedoch nicht signifikant. In 43 Familien und damit in den meisten Fällen (86 Prozent) lebte nur ein älteres Kind mit im Miethaushalt, auch hier ist kein Unterschied zwischen den Geschlechtern, sowohl des Haushaltsvorstandes als auch der Kinder, festzustellen. Von den 225 erfassten Haushalten hatte lediglich der Tagelöhner Hanns Ziegler das Maximum von drei Kindern bei sich wohnen.⁴⁴

⁴⁴ Ebd., fol. 328'.

Miethöhen

Serielle Quellen zu Miethöhen sind äußerst selten, da sich Aufzeichnungen privater Vermieter in aller Regel nicht erhalten haben. Gut nachvollziehen lässt sich die Miethöhe jedoch anhand der städtischen Mietwohnungen in Nürnberg. Lückenlos erfasst sind in den Rechnungsbüchern die städtischen Mieteinnahmen und damit die Miethöhen zwischen 1672 und 1808.⁴⁵ Für die vorausgehende Zeit haben sich die Nürnberger Zinsmeisterbücher nicht komplett erhalten. Von besonderem Interesse für die Miethöhen ist daher ein überlieferter Rechnungsband des Zinsamtes für das Jahr 1554.⁴⁶ Im Folgenden wird die Entwicklung der Miethöhe primär mit Hilfe der Zinsmeisterbücher diskutiert,⁴⁷ auch wenn die städtischen Mieten gelegentlich günstiger waren als die Mieten von privaten Eigentümern.

Ein Kernbestand an städtischen Mietwohnungen lag in den Stadttürmen. Die Zahl der Vermietungen schwankt über die Jahrhunderte stark, im Jahr 1431 waren es 76,⁴⁸ 1510 sind dagegen nur noch 37 vermietete *Thurn in der eußern Rinckmauren* überliefert,⁴⁹ im Zeitraum zwischen 1699 und 1762 lassen sich 44 vermietete Stadtmauertürme nachweisen. Daneben vermietete das Zinsmeisteramt auch „normale“ Wohnungen. Im Folgenden werden jedoch nur 74 Wohnungen berücksichtigt, für die sich in den Rechnungsbüchern die Mieteinnahmen ab 1672 lückenlos überliefert haben.⁵⁰ Eine besondere Gruppe stellen dabei die 21 Mietshäuser in den Sieben Zeilen dar, da diese seit dem späten Mittelalter bis zum Ende der frühen Neuzeit im städtischen Besitz waren. Nur hier kann die Mietentwicklung über einen Zeitraum von über 300 Jahren relativ exakt nachverfolgt werden:

Der Mietzins dort betrug Ende des 15. Jahrhunderts 20 Pfund (*Heller*).⁵¹ Umgerechnet auf die neue Währung 1623 entspricht dies 3 Gulden 20 Kreuzern 2 Pfennigen. 1510 waren die Mieten trotz einheitlicher Bauweise bereits unterschiedlich hoch: acht Mieter zahlten 6 Gulden 40 Kreuzer und sieben Mieter zahlten 5 Gulden 20 Kreuzer.⁵² Knapp 50 Jahre später, 1554, lagen

⁴⁵ Stadtarchiv Nürnberg B 17/I Nr. 79–83.

⁴⁶ Ebd., Nr. 78.

⁴⁷ Die Währungsverschiebungen in dem genannten Zeitraum wurden bereinigt, angegeben wird im Folgenden nur der Betrag entsprechend der Währungsreform 1623.

⁴⁸ Caspar Ott: *Bevölkerungsstatistik in Stadt und Landschaft Nürnberg in der 1. Hälfte des 15. Jahrhunderts*. Berlin 1907, S. 76; Paul Sander: *Die reichsstädtische Haushaltung Nürnbergs, dargestellt auf Grund ihres Zustandes von 1431 bis 1440*. Leipzig 1902, S. 49: Er kommt anhand des Grabenbuchs von 1430 nur auf 65 bewohnte Türme.

⁴⁹ Stadtarchiv Nürnberg B 17/I Nr. 51, fol. 17–18'.

⁵⁰ Ebd., Nr. 79 und 80, Eintrag 322–552 sowie Nr. 81 und 82, Eintrag 493a–586.

⁵¹ Peter Hans Ropertz: *Kleinbürgerlicher Wohnbau vom 14. bis 17. Jahrhundert in Deutschland und im benachbarten Ausland*. Diss. Technische Hochschule Aachen 1976 [masch. Manuskript], S. 126.

⁵² Stadtarchiv Nürnberg B 17/I Nr. 51, fol. 29–29'.

die Mieten der Weberhäuser in 16 Fällen bei 9 Gulden 42 Kreuzern 3 Pfennigen und bei fünf Häusern bei 8 Gulden 22 Kreuzern 3 Pfennigen.⁵³ Ab etwa 1650 lässt sich eine Miethöhe zwischen 13 Gulden 20 Kreuzern und 16 Gulden nachweisen.⁵⁴ Die Mieten waren also von der Mitte des 16. bis zur Mitte des 17. Jahrhunderts um gut 100 Prozent gestiegen, ohne dass die Anzahl und die genauen Zeitpunkte der Mieterhöhungen bekannt wären. Ab 1650 blieben die Mieten jedoch für eineinhalb Jahrhunderte konstant. Die Regelmiete für ein *Schwabenwebershaus* betrug 16 Gulden pro Jahr und ändert sich zwischen 1672 und 1805 nur in Ausnahmefällen.

Den Angaben zufolge ist in den ersten 20 Jahren ein starker nomineller Mietanstieg zu verzeichnen (110 Prozent). Der jährliche Mietzuwachs betrug 3,6 Prozent. Anschließend flacht der Mietanstieg deutlich ab und beträgt bis 1554 umgerechnet lediglich 0,84 Prozent jährlich, um dann noch weiter abzusinken auf 0,52 Prozent nach dem Dreißigjährigen Krieg. In den nachfolgenden eineinhalb Jahrhunderten stagnierte der Mietzins. Eine planmäßige Erhöhung fand erst wieder 1805 statt. Durchschnittlich errechnet sich für diese Epoche daher nur ein minimaler Mietzuwachs von 0,14 Prozent jährlich.

Für die Wohnungsmieten in den Stadttürmen lässt sich ebenfalls ein deutlicher Anstieg im 16. Jahrhundert nachweisen: Im Jahr 1554 lag die durchschnittliche Miete bei 1 Gulden 14 Kreuzern 3 Pfennigen. Im Jahr 1699 sind 44 vermietete Stadttürme erfasst.⁵⁵

Die durchschnittliche Miethöhe lag zu diesem Zeitpunkt bei 5 Gulden 1 Kreuzer 1 Pfennig pro Turm, hatte sich also vervierfacht, wobei alle Indizien darauf hindeuten, dass die Mieterhöhungen bereits vor der Pestepidemie 1632/33 erfolgt waren. Aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation und des starken Bevölkerungsrückgangs im Verlauf des Dreißigjährigen Krieges muss eine spätere Mieterhöhung ebenfalls als unwahrscheinlich gelten. Die Einträge in den Zinsmeisterbüchern der Jahre 1672 bis 1698 weisen auf keinerlei Mietsteigerungen im späten 17. Jahrhundert hin.⁵⁶ Im Verlauf der nachfolgenden 63 Jahre lässt sich dann eine Mieterhöhung bei 12 der 44 Türme beobachten.

Diese Beobachtung bestätigt sich bei den Miethöhen für die anderen städtischen Wohnungen: Nach dem Dreißigjährigen Krieg beginnt eine lange Phase der Mietpreiskontinuität.⁵⁷ Die Miethöhen waren in der Barockzeit äußerst konstant. Bei den untersuchten 74 städtischen Mietwohnungen sind nur fünf Änderungen in der Höhe des Mietzinses zwischen 1699 und 1790

⁵³ Ebd., Nr. 78, fol. 63–65.

⁵⁴ Ebd., Nr. 79 und 80, Eintrag 542–562 sowie Nr. 81 und 82, Eintrag 576–596.

⁵⁵ Stadtarchiv Nürnberg B 17/I Nr. 80, Eintrag 632–680.

⁵⁶ Ebd., Nr. 79, Eintrag 632–680, die Nummerierung ist identisch mit der des Folgebandes ab 1699.

⁵⁷ Ebd., Nr. 79 und 80, Eintrag 322–552 sowie Nr. 81 und 82, Eintrag 493a–586.

überliefert.⁵⁸ Bei 69 Wohnungen blieb der Mietzins über diesen langen Zeitraum hinweg unverändert.

Ein großer Sprung in der Höhe der Mietpreise lässt sich erst für das späte 18. Jahrhundert in Nürnberg belegen. Für die bisher untersuchten städtischen Häuser muss festgestellt werden, dass im Rahmen der Haushaltskonsolidierungen eine größere Anzahl an Objekten im ersten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts an Privatleute verkauft worden ist. Die nominelle Veränderung der Miethöhe schwankt ansonsten zwischen –27 Prozent und 350 Prozent. Der durchschnittliche Mietanstieg beträgt bei diesen Objekten 45 Prozent. Von einer Mietsteigerung erfasst waren ebenfalls 15 Stadttürme.⁵⁹ Dort wurden die Mieten im Falle eines Mieterwechsels nunmehr regelhaft erhöht. Die Mietsteigerung lag dort zwischen 20 Prozent und 425 Prozent an. Durchschnittlich errechnet sich ein Anstieg der Turm-Mieten von 87 Prozent! Die um 1800 neu erzielten Mieten dürften das allgemeine Mietniveau in Nürnberg widerspiegeln, denn ab 1806 scheint es sich eingebürgert zu haben, die Türme in einem Bieterverfahren an den meistbietenden Interessenten zu vermieten. So heißt es bei der Neuvermietung des Turmes *Schwarz E*: „Christian Gottlieb Herold als Meißtbietender gepachtet von Lorl: [Lorenzi] 1808.“⁶⁰ Zuvor scheint die Vergabe nicht streng nach dem höchsten Mietgebot erfolgt zu sein, obwohl dies bereits in einem Ratsverlass im Jahr 1474 so geregelt worden war.⁶¹

Auf den ersten Blick am überraschendsten erscheint das Verharren der Mieten auf einem gleichbleibenden Betrag zwischen 1672 und 1800, also weit über ein Jahrhundert hinweg. Diese quasi eingefrorenen Mieten korrespondieren aber mit der Stagnation der Gesellenlöhne. Die Mietsteigerung bewegt sich innerhalb des Untersuchungszeitraums grundsätzlich parallel zur Lohnentwicklung über die Jahrhunderte, wie sie Peter Fleischmann ermittelt hat.⁶²

Abgesehen von den wohl vergünstigten Turmwohnungen lässt sich die Frage nicht beantworten, ob die städtischen Wohnungen günstiger zu mieten waren als vergleichbare Privatwohnungen, da sich keine entsprechend breite Quellenbasis für die Wohnungsmieten der Privateigentümer erhalten hat.

Die Wohnungen, die der Bäckermeister Graef im Jahr 1612 vermietete, kosteten durchschnittlich immerhin 24 Gulden.⁶³ Der Betrag für die überwiegend geringen Mietwohnungen lag demnach deutlich über den Miethöhen

⁵⁸ Ebd., Nr. 80, Eintrag 429.

⁵⁹ Ebd., Nr. 83, Eintrag 608–662.

⁶⁰ Ebd., Eintrag 610.

⁶¹ Sander (wie Anm. 48), S. 250, Anm. 1.

⁶² Peter Fleischmann: *Das Bauhandwerk in Nürnberg vom 14. bis zum 18. Jahrhundert*. Phil. Diss. Universität Erlangen 1985. Nürnberg 1985, S. 151f. Er bezieht sich auf die in der Reichsstadt Nürnberg vereinbarten Gesellenlöhne im Bauhandwerk für private Auftraggeber. Leider erläutert er nicht, ob es sich um den jeweiligen Bargeldwert oder um einen abstrakten „Rechengeldbetrag“ handelt.

⁶³ Wenderoth, Stadt (wie Anm. 1), S. 195f.

der städtischen Wohnungen nach dem Dreißigjährigen Krieg. Ein direkter Vergleich ist aber aufgrund der massiven Umwälzungen in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts nicht möglich. Unter Berücksichtigung des Lohnniveaus 1612 sollte man aber den Bäckermeister Graef nicht vorschnell verurteilen, denn mit einer Nettokaltmiete in Höhe von 17 Prozent des Nettolohns eines Bauhandwerkers lag die Miete vielleicht über der „ortsüblichen Vergleichsmiete“, ohne dass man schon von einer „Wuchermiete“ sprechen kann.

Für andere private Vermieter lassen sich aber eindeutig Wohnungsmieten nachweisen, die sich im Rahmen der städtischen Mieten bewegten. Für das Mehrfamilienhaus Nürnberg, Schlotfegergasse 3/5 der Familie von Peller sind für das Jahr 1798 14 Mietwohnungen und für 1801 zwölf Mieter belegt.⁶⁴ Der jährliche Mietertrag wurde von der Familie von Peller für diese Zeit durchschnittlich mit rund 112 Gulden angegeben, also weniger als 10 Gulden pro Wohnung.⁶⁵ Dieser Durchschnittswert lag damit voll und ganz im Bereich der städtischen Mieten zu dieser Zeit.

Für das Nürnberger Umland konnten bisher nur punktuell Wohnkosten von 5 Prozent bis 10 Prozent des regulären Arbeitslohnes nachgewiesen werden.⁶⁶ Insbesondere im Hinblick auf die Mietangaben zu den Graefischen Zinswohnungen muss dieser Wert wohl insgesamt gesehen auf bis zu 20 Prozent erhöht werden. Damit ist die Spanne erreicht, die auch Lothar Schneider für die Nettomietkosten der Heimarbeiter im 18. und 19. Jahrhundert in Deutschland angibt,⁶⁷ wobei der Wert in Franken bis um 1800 zumeist wohl eher um die 10 Prozent lag, lässt man die Hochphase in Nürnberg im frühen 17. Jahrhundert unberücksichtigt.

Mietdauer

Eine Quelle von unschätzbarem Wert, um der Frage nach der Verweildauer von Mietern auf die Spur zu kommen, stellen wiederum die Zinsmeisterbücher der Reichsstadt Nürnberg dar.⁶⁸ Dafür wurde der Mieterwechsel in 74

⁶⁴ Berechnung der von hiesig Löbl. Burgerschaft vom 1sten October 1797 bis zum 31sten Januar geleisteten Quartier-Geld-Beyträge und deren in beygefüger Liste enthaltenen Verwendung zu beliebiger Einsicht des hiesig gesammten Publikums an das Licht gestellt und zum Druck befördert von der Deputation zur Einquartierung. Nürnberg 1798 (Stadtarchiv Nürnberg Bz E 34), S. 64 und 1801, S. 132.

⁶⁵ Stadtarchiv Nürnberg E 19. FA Peller, Nr. 184, 5. 8. 1803, freundlicher Hinweis von Robert Giersch.

⁶⁶ Vgl. hierzu Wenderoth, Land (wie Anm. 22), S. 61–64.

⁶⁷ Lothar Schneider: Der Arbeiterhaushalt im 18. und 19. Jahrhundert: dargestellt am Beispiel des Heim- und Fabrikarbeiters (= Beiträge zur Ökonomie von Haushalt und Verbrauch 4). Berlin 1967, S. 67–73.

⁶⁸ Stadtarchiv Nürnberg B 17/I Nr. 79–83.

städtischen Wohnungen zwischen 1699 und 1762 analysiert:⁶⁹ Die durchschnittliche Verweildauer lag bei 15,5 Jahren.

In den betrachteten 44 Türmen gab es zwischen 1699 und 1762 insgesamt nur 148 Mieterwechsel, das sind durchschnittlich 3,36 Wechsel pro Turm in 64 Jahren. Die Verweildauer betrug demnach durchschnittlich 19 Jahre. In knapp 40 Prozent der Fälle erfolgte der Mieterwechsel dort innerhalb der Familie: Die Wohnung ging nach Ableben des Mieters an die Witwe oder ein Kind. Zählt man den Mieterwechsel innerhalb der Familie nicht mit, so sind es sogar nur 91 Mieterwechsel. Dies bedeutet, dass eine Familie durchschnittlich einen der Türme gut 30 Jahre gemietet hatte! Bei den 74 Mietwohnungen und den erfassten 354 Mieterwechseln erfolgten nur 74 Wechsel innerhalb der Familie, das entspricht einem Anteil von gut 20 Prozent. Ursächlich hierfür dürfte gewesen sein, dass es sich bei vielen der erfassten Wohnungen außerhalb der Türme tatsächlich um Dienstwohnungen im engeren Sinn gehandelt hat, die an den jeweiligen Amtsnachfolger übergingen und damit zumeist nicht innerhalb einer Familie verblieben.

Von privaten Vermietern liegt leider keine vergleichbare Überlieferung vor. Für die Gärten um Nürnberg, die dem reichsstädtischen Waldamt Lorenzi unterstanden, können immerhin zwei Bevölkerungsaufstellungen aus dem frühen 18. Jahrhundert herangezogen werden, bei denen die Bewohner der einzelnen Anwesen in einem Abstand von 17 Jahren erfasst sind:⁷⁰ Alle 198 Mietwohnungen zusammen genommen liegt der Anteil der Mieter, die über den gesamten Zeitraum ihren Vermieter und damit wohl auch ihre Wohnung nicht wechselten, bei 15 Prozent, wobei es sich in der Regel nicht nachweisen lässt, wenn die Mieter innerhalb des Anwesens umgezogen sein sollten.⁷¹ Damit zeichnet sich ab, dass die Verweildauer in den dortigen privaten Mietwohnungen kürzer war. Ob hierfür die vorstädtische Situation oder die Vermieter ausschlaggebend waren, lässt sich bisher nicht mit Sicherheit sagen. Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche Verweildauer der Mieter in Deutschland 10 Jahre.⁷²

Entwicklung der Mieterzahlen

In meinen bisherigen Forschungen habe ich aufzeigen können, dass Mieter und Mietwohnen Teil jeder städtischen Siedlungs- und Sozialstruktur

⁶⁹ Ebd., Nr. 80 und 81.

⁷⁰ Staatsarchiv Nürnberg Reichsstadt Nürnberg Waldamt Lorenzi (im Folgenden abgekürzt als: RstN WAL) I Nr. 837 (1703) und Nr. 839 (1720).

⁷¹ In der Erfassung 1703 werden nur in den seltensten Fällen die einzelnen Mietshäuser in den Anwesen genannt.

⁷² Rolf Obertreis: Mieten in Deutschland relativ verhalten gestiegen. In: Erlanger Nachrichten vom 22. Feb. 2019, S. 19.

waren.⁷³ Dabei lag der Anteil der Miethaushalte an der Bevölkerung unterschiedlich hoch. Die Größe einer Stadt ist dabei sicher kein alleiniges Kriterium. Gleichzeitig ist jedoch festzustellen, dass die Stadtgröße in engem Zusammenhang mit ihrer politischen und wirtschaftlichen Funktion steht und entsprechend auch mit dem Mieteranteil. Eine Großstadt wäre nicht zu einer Großstadt angewachsen, wenn dort nur für den lokalen Markt produziert und Handel getrieben worden wäre. Dies gilt in abgeschwächter Form auch für die Mittelstädte. Dementsprechend lassen sich für die Großstädte historische Mieteranteile von 30 Prozent bis 80 Prozent feststellen. In dieser Spannweite bewegten sich wohl auch die Mittelstädte und dennoch scheint der durchschnittliche Mieteranteil entsprechend der geringeren Stadtgröße etwas niedriger gelegen, jedoch selten die 30-Prozent-Marke unterschritten zu haben. Auch für die Kleinstädte lassen sich vereinzelt extrem hohe Anteile an Mietbevölkerung feststellen, wenn es sich um eine Exportgewerbestadt handelte. Andererseits, bei einer stark agrarisch geprägten Wirtschaftsstruktur, konnte der Mieteranteil auch bei nur gut 10 Prozent der Haushalte liegen. Im weiten Feld der Kleinstädte war die spezifische Größe einer Stadt tatsächlich irrelevant für den Mieteranteil. Hier hing alles von der jeweiligen Wirtschaftsstruktur ab, wohingegen Mittel- und Großstädte bereits aufgrund ihrer Größe einen entsprechend großen „Binnenmarkt“ für Waren und Dienstleistungen boten und damit ein Auskommen für eigentumslose Bevölkerungsschichten. Ferner lassen sich für viele Residenzstädte und Verwaltungszentren mit Beginn der Neuzeit und insbesondere seit der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts erhöhte Mieteranteile nachweisen. Gleiches gilt für Universitäts- und Garnisonsstädte.

Neben der Größe und Prägung der jeweiligen Stadt stellt auch die Zeitebene einen wichtigen Parameter für den Anteil an Miethaushalten dar. Eindeutig nachgewiesen werden kann ein generelles Anwachsen der Mietbevölkerung im 18. Jahrhundert, welches sich im 19. Jahrhundert fortsetzt. Betroffen von dieser Entwicklung scheinen sämtliche Städte gewesen zu sein. Zumindest konnte für keine der bisher untersuchten Städte eine Stagnation oder gar gegenläufige Bewegung für diesen Zeitraum nachgewiesen werden. Insbesondere das Bevölkerungswachstum des späten 18. Jahrhunderts führt zu einer exponentiellen Steigerung der eigentumslosen Bevölkerung mit dramatischen sozialen Folgen. In dem von mir hier behandelten Forschungsrahmen zeichnet sich diese Entwicklung in extrem hohen Behausungsziffern zu Beginn des 19. Jahrhunderts ab. Wenn in Ansbach 1818 durchschnittlich 25 Menschen und in Fürth über 23 Menschen in einem Haus lebten, muss drangvolle Enge geherrscht haben, denn in die Statistik sind auch kleine eingeschossige Häuser miteingeflossen!

⁷³ Wenderoth, Land (wie Anm. 22) und Wenderoth, Stadt (wie Anm. 1).

Problematisch bleibt, dass für viele Städte keine fortlaufenden Daten vorhanden sind, die miteinander vergleichbar wären. Für diese Fragestellung kommt daher den Huldigungslisten eine besondere Bedeutung zu. Diese Problematik gilt in noch weit größerem Maß für die Zeit vor dem Dreißigjährigen Krieg. Zumindest thesenhaft zeichnet sich ab, dass vor dem Krieg der Anteil der Miethaushalte deutlich höher lag als in den nachfolgenden 50 Jahren. Vielerorts scheint der Bevölkerungsverlust, der sich in drastisch gesunkenen Mieterzahlen niederschlägt, erst gegen Ende des 17. Jahrhunderts oder gar im 18. Jahrhundert kompensiert worden zu sein. Für das späte Mittelalter liegen primär Zahlen zu großen Städten vor. Hier zeichnet sich teilweise ein erstaunlich hoher Mieteranteil ab. Interessanterweise scheint das Bevölkerungswachstum des 16. Jahrhunderts nicht unbedingt zu einer Zunahme des Mieteranteils geführt zu haben, wie dies für das 18. und 19. Jahrhundert zu beobachten ist. Zumindest deuten die Kölner Zahlen einen Rückgang der Mietbevölkerung an. In einer vertiefenden Untersuchung wäre zu klären, ob eine prosperierende Wirtschaft, die ja eine Grundvoraussetzung für das materielle Überleben der Mieterschicht war, jenseits des quantitativen Anwachsens der Miethaushalte zwingend auch zu einem höheren Mieteranteil geführt hat. Für das 16. Jahrhundert gibt es zumindest Anzeichen dafür, dass eine florierende Ökonomie zu einem Bevölkerungswachstum führt und gleichzeitig der Anteil der Hausbesitzer wächst. Für die Mietsituation in den Kleinstädten lässt sich trotz der Angaben im Reichssteuerregister keine abschließende Aussage zum Umfang des Hausbesitzes im 15. und 16. Jahrhundert treffen, da sich die dortigen Hinweise zu Miethaushalten vor allem auf Untermietverhältnisse beziehen. Festzustellen bleibt, dass Untermietverhältnisse eine lange Tradition haben und eine weitverbreitete Wohnform über den gesamten Untersuchungszeitraum und darüber hinaus darstellen.

Im Folgenden sollen noch einige konkrete Zahlen aus Mittelfranken angeführt werden.

Erste quantitative Angaben finden sich im Reichssteuerregister aus dem Jahr 1497.⁷⁴ Immerhin lassen sich anhand der dort überlieferten Listen die Angaben für 20 Städte und die Hofer Vorstadt auswerten (Tab. 3). Als Mieter identifizieren ließen sich dabei jedoch nur die Einträge mit dem Zusatz *Haußgenoss* sowie alleinstehende Frauen. Damit dürfte lediglich die Gruppe der Untermieter weitgehend erfasst sein. Es fehlen in jedem Fall die Mieter ganzer Anwesens sowie die Bewohner von Dienstwohnungen.

In den untersuchten 21 Städten liegt der Anteil der Haushalte von Hausgenossen zwischen 24 Prozent und einem Prozent, bezogen auf alle Haushalte. An der Spitze steht Roth (24 Prozent), gefolgt von Selb und Helmbrechts (22 Prozent), es schließen an Feuchtwangen (20 Prozent) und Schauenstein

⁷⁴ Rechter (wie Anm. 17); Fleischmann (wie Anm. 17).

1497	Haushalte, Anzahl			Personen	Anzahl HG/Herdgemeinschaft							Anteil HG/ Haus- halte
Ort	Herd- gemein- schaften	Hausge- nossen	Haus- halte gesamt		1	2	3	4	5	6	7	
Ansbach gesamt	450	46	46	1240	41	6	1					100%
Arzberg	69	10	79	179	9	1						13%
Bayreuth	310	33	343	891	21	4	2					10%
Berneck	76	1	77		1							1%
Crailsheim	219	38	257	658	14	9	3	1	1			15%
Erlangen	92	1	93	212	1							1%
Feuchtwangen	151	37	188	442	13	14	3					20%
Gunzenhausen	217	9	226	548	9							4%
Helmbrechts	59	13	72	205	5	4	1					18%
Hof, Vorstadt	128	37	165		24	9		1				22%
Kulmbach gesamt	291	21	312		17	2						7%
Langenzenn	112	17	129	324	6	9	2	1				13%
Neustadt/ Aisch	286	22	308	1192	17	3						7%
Neustadt/ Kulm	101	12	113	267	11	1						11%
Roth	111	35	146	339	8	7	2	2	1	1	1	24%
Schauenstein	38	9	47		6	2						19%
Selb	73	21	94		9	10						22%
Uffenheim	103	18	121	325	6	2	3					15%
Wassertrüdingen	149	18	167	395	17	1						11%
Weißensstadt	138	3	141	343	2							2%
Wunsiedel	188	12	200	469	8	3						6%
Gesamt	2.911	413	3.324		245	87	17	5	2	1	1	12%

Tab. 3: Hausgenossenhaushalte = HG (Untermieter) innerhalb der Herdgemeinschaften (Anwesen oder Wohneinheiten) in Städten des Fürstentums Brandenburg-Ansbach-Kulmbach, nach dem Reichssteu-
erregister 1497 (Thomas Wenderoth, Erlangen 2019, nach Rechter 1985 und 1988, wie Anm. 17)

(19 Prozent) – alles kleine Städte. Einzig Feuchtwangen liegt hinsichtlich der Größe mit 151 Hauseinträgen im Mittelfeld der Städte. Weit oben beim Anteil der Hausgenossen liegt ebenfalls die Hofer Vorstadt (22 Prozent). Bei den Schlusslichtern in der Liste handelt es sich ebenfalls um Kleinstädte: