

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

**Herausgeber:** Bauen + Wohnen

**Band:** 27 (1973)

**Heft:** 9: Variabilität und Flexibilität im Wohnungsbau = Immeubles d'habitation variables et flexibles = Variability and flexibility in housing construction

**Artikel:** Altbauten in England = Édifices anciens en Angleterre = Old edifices in England

**Autor:** Stübler, Wolfgang

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-334788>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 20.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Altbauten in England

Edifices anciens en Angleterre

Old edifices in England

### Sanierungspraktiken und ihre Probleme

Les pratiques d'assainissement et leurs problèmes.

Urban reorganisation in action and the resultant problems.

1

Viktorianische »semi-detached« Häuser: Jedem seine Haustür, jedem seinen Garten.

Résidences en style victorien «semi-detached»: Chacune a son perron d'entrée, chacune son jardin.

Victorian semi-detached: To each his own front door, his own garden.



»Das grundsätzliche Dilemma, dem wir die meisten unserer Wohnungsprobleme verdanken, resultiert aus einer bereitwilligen Annahme großer Unterschiede in der Verteilung der persönlichen Einkommen, verbunden mit einem Nichtbeachten ähnlicher Unterschiede bei der Verteilung von Wohnungen.«  
D. V. Donnison<sup>1)</sup>

### Voraussetzungen

Unter den westeuropäischen Ländern hat England die längste Tradition im Massenwohnungsbau und heute wohl auch am schwersten daran zu tragen. Einem 1967 vom Wohnungsbauamt herausgegebenen Bericht war zu entnehmen, daß von den 17,5 Millionen Wohnungen ein Drittel 70 Jahre alt und älter, ein Sechstel sogar über 100 Jahre alt waren. 1,8 Millionen Häuser befanden sich in einem irreparablen Zustand, 4,7 Millionen bedurften größerer Renovierungsmaßnahmen. So hatten beispielsweise 2 Millionen Häuser kein Bad und die meisten davon ebenfalls kein innenliegendes WC. Erst relativ spät und auch dann mehr gezwungenermaßen erkannten die Politiker, daß dieser Altbaubestand bei all seinen Problemen eine beachtliche Wohnraumreserve darstellte. Als die Labourregierung ihr im Wahlkampf 1964 angekündigtes Ziel von jährlich 500 000 Wohnheiten im Jahre 1970 auch nicht annähernd erreichen konnte, besann sie sich der Altbauten. In einem 1968 veröffentlichten Weißbuch<sup>2)</sup> wurde eine Verschiebung der Schwerpunkte im Wohnungsbau angekündigt. Damit war insbesondere eine Intensivierung von Altbauausierungsmaßnahmen gemeint.

Zwei spezifisch englische Komponenten bekommt dieser Bereich durch das Überwiegen

bestimmter Typen von Baustruktur sowie das breitgestreute Hauseigentum. So findet man 72% der Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern (terraced houses) oder Doppelhäusern (semi-detached houses), 16% sind freistehende Einfamilienhäuser und nur 10% Etagenwohnungen (Abb. 1). Die zweite Komponente, der Hausbesitz, weist ebenfalls starke Abweichungen von anderen europäischen Ländern auf. Heute befinden sich in England 50% der Häuser und Wohnungen im Besitz der Bewohner, 30% werden von den lokalen Behörden und nur 20% von privaten Hausbesitzern vermietet.

Durch staatlich kontrollierte Mieten und einen stark ausgebauten Mieterschutz wird das private Vermieten von Wohnungen immer weniger rentabel und dementsprechend schrumpft dieser Sektor mehr und mehr zugunsten der beiden anderen. Eines der verbreitetsten Übel ist es, daß Hausbesitzer daher nach Freiwerden einer Wohnung diese entweder nur noch möbliert, also kurzfristig kündbar und weitaus teurer oder gar nicht mehr vermieten (Abb. 2).

Die Häuser kommen dann ohne oder auch mit Zutun des Besitzers herunter und können nach einigen Jahren abgerissen und durch mehr profiträchtige Objekte, wie Büros, ersetzt werden. Dieses Vorgehen, sowie die sprunghaft steigenden Grundstücks- und

Hauspreise führen dazu, daß man gegenwärtig insbesondere in London Tausende von leerstehenden oder zum Verkauf angebotene Häuser findet (Abb. 3,4).

Die allgemeinen Preissteigerungen waren und sind am stärksten auf dem Bereich älterer Häuser. Während der Index für neue Häuser zwischen 1965 und 1970 von 100 auf 133 stieg, gelangte der für ältere Häuser in derselben Zeit von 100 auf 140.

Werden solche Häuser dann verkauft, so kann sich der neue Besitzer, der wegen der Preise naturgemäß relativ wohlhabend sein muß, verschiedener staatlicher Vergünstigungen bedienen. Im folgenden sollen diese Regelungen genauer beschrieben werden und ihre Auswirkungen auf das Wohnraumangebot insbesondere unterer Einkommensschichten.

### Privater Hauserwerb

Trotz der drastisch gestiegenen und nach Englands EWG-Beitritt weiter und schneller steigenden Preise nimmt die Nachfrage nach Häusern ständig zu. Dies wird begünstigt durch das große Angebot von alten Häusern und die, zumindest im Vergleich zu Deutschland, selbst jetzt noch relativ günstigen Preise. Dazu kommt das System der Hypotheken (mortgages), das es möglich macht,



2

ohne das anderenorts übliche jahrelange Ansparen eines Bausparvertrages mit relativ geringen Eigenmitteln ein Haus zu erwerben. Etwa 75% der Hypotheken werden von den 469 oft sehr kleinen Building Societies vergeben, die dafür ca. 9% Zinsen erheben. Unter Nachweis eines festen Einkommens bekommt der potentielle Käufer ein Darlehen, das, um die monatliche Belastung im Rahmen zu halten, das 3fache seines Jahreseinkommens nicht übersteigt. Die Durchschnittsdarlehen lagen 1969 bei 70% der Kaufpreise der Häuser, können aber unter Nachweis anderer Sicherheiten (Lebensversicherung o. ä.) bis auf 95% des Wertes der Häuser gestiegen werden. Die Laufzeit der Darlehen beträgt normalerweise 20 Jahre. Im Housing Subsidies Act von 1967 ermöglichte es die Labour-Regierung sogar, daß auf billigere Häuser ein Darlehen von 100% gewährt, also keinerlei Eigenleistungen benötigt werden. Die starke Zunahme des Interesses am eigenen Haus illustriert die Zahl von 654 000 durch Building Societies im Jahre 1971 erteilte Darlehen gegenüber 540 000 im Vorjahr. Dabei wird zur Zeit jedes siebte Darlehen auf ein Objekt gewährt, das aus der Zeit vor 1914 stammt. Die allmählich immer lauter werdende Kritik am modernen Städtebau läßt viele Engländer sich auf die Solidarität, den Wohnwert und den meist dazugehörigen Garten dieser Häuser besinnen.

Natürlich bleiben die Building Societies von der allgemeinen Geldentwertung nicht unberührt. Als während des 1967-69 erfolgten Lohn-Preis-Stopps die Einkommen mit den steigenden monatlichen Rückzahlungen nicht Schritt hielten, entschlossen sich manche Building Societies zu Darlehen mit bis zu 40 Jahren Laufzeit. Bei diesem Beispiel, das Martin Pawley<sup>3</sup> beschreibt, hätte der Hauskäufer mehr als 3½ mal das ursprüngliche Darlehen zurückbezahlt. Zum System der Hypotheken kam eine Reihe gesetzgeberischer Maßnahmen, die insbesondere den Kauf älterer Häuser und deren Modernisierung beliebt werden ließen.



3

#### Gesetzlicher Rahmen

Der »Housing Act« von 1949 sah Modernisierungsbeihilfen für renovierungsbedürftige Häuser vor. Diese Gelder konnten die Behörden nach ihrem Gutdünken vergeben. Innerhalb bestimmter Grenzen beließen sich die Beihilfen auf die Hälfte der bewilligten Arbeiten. Wie M. E. Smith<sup>4</sup> schildert, wurden zwischen 1949 und 1958 ca. 160 000 solcher Darlehen vergeben.

Der »House Purchase and Housing Act« von 1959 brachte dazu eine neue Art der Beihilfe, die sogenannte »Standard grant«, die für die Versorgung mit 5 Standardeinrichtungen aufkam. Dabei handelte es sich, unter der Bedingung, daß die Wohnung eine erwartete Mindestlebensdauer von 15 Jahren hat, um den Einbau von einer fest eingebauten Badewanne oder Dusche, einem Handwaschbecken, einem WC, Heiß- und Kaltwasserversorgung und einem belüfteten Speisefach (1969 durch die Forderung nach einer Spülle mit Heiß- und Kaltwasser ersetzt). Im Jahre 1960 wurden 84 000 »Standard grant« vergeben, ihre Zahl nahm jedoch gegen Ende der 60er Jahre stark ab, da versäumt wurde, sie dem steigenden Preisniveau anzupassen.

Der »Housing Act« von 1964 ermächtigte die lokalen Behörden, Gebiete, in denen 50% oder mehr der Wohnungen mindestens eine der Standardeinrichtungen fehlten, zu Sanierungsgebieten (improvement areas) zu erklären. Damit sollte die strukturelle Verbesserung von bestimmten Gebieten notfalls durch die Behörden erzwungen werden. Jedoch war die Prozedur langwierig und brachte nicht den gewünschten Erfolg.

Der »Housing Act« von 1969 hat durch bei weitem höhere Beihilfen die Rentabilität der Sanierung von Einzelgebäuden zumindest näher an die des Neubauens gerückt. Zu den für Hausbesitzer bereits erhältlichen Beihilfen kamen als wesentliche Neuerung solche für Verbesserung oder Umbau von Häusern über die Versorgung der 5 Standardeinrichtungen hinaus. Die Obergrenze einer solchen Beihilfe (improvement grant) beträgt



4

... Warten auf den Profit, leerstehender Straßenzug in North-Kensington ...

... en attente pour spéculateurs, rangée de maisons vides à North-Kensington ...

... Speculators' gamble. Untenanted row of houses in North Kensington ...

3 ... plötzlich sind die Schilder da, »georgian terraced houses« in Islington ...

... et soudain les panneaux de réclame sont là, »georgian terraced houses« à Islington ...

... and suddenly the sign-boards appear: "Georgian terraced houses" in Islington ...

4 ... und werden kommentiert.

... et on les commente.

... and are commented on.

5

»back-to-back houses« in Leeds.

»back-to-back houses« à Leeds.

back-to-back houses in Leeds.



5

1000 £ oder die halben Kosten der bewilligten Arbeiten, 1200 £ bei Häusern mit mehr als 3 Stockwerken. Vom Hausbesitzer wird dabei immer eine gleichhohe Eigenbeteiligung verlangt. Für London wurden die genannten Beträge sogar noch verdoppelt. Die »Standard Grants« wurden 1969 mit 200 £ den gestiegenen Preisen angepaßt.

Die konservative Partei zählte zu den stärksten Befürwortern des Gesetzes, das eine Verbesserung der Bausubstanz bei nur minimalen Eingriffen in die Eigentumsverhältnisse versprach. Nach dem Gesetz von 1969 haben die lokalen Behörden keine Möglichkeit mehr, die Modernisierung eines ganzen Gebietes zu erzwingen. Das einzige Druckmittel, das ihnen, nachdem sie ein Viertel zum Sanierungsgebiet erklärt haben, bleibt, ist, wenn Hauseigentümer sich weigern, die Modernisierung durchzuführen, die betreffenden Gebäude per Zwangsenteignung (compulsory purchase order) zu erwerben und die Modernisierung selber durchzuführen. Dieser Weg wird jedoch nur als letzte Möglichkeit beschritten. Normalerweise wird versucht, durch Ermunterung, die Grants in Anspruch zu nehmen sowie durch vereinzelte Demonstrativbauvorhaben, die Zahl der sanierten Einzelgebäude zu erhöhen.

#### Das Umbau-Geschäft

Eine Ermunterung ist jedoch in vielen Fällen überhaupt nicht nötig. Im Gegenteil, die Grants haben sich für den, der sie in Anspruch nimmt, als ausgezeichnetes Geschäft herausgestellt. John Woodford<sup>5</sup>) beschreibt eine Situation, in der die unersättliche Nachfrage nach Häusern und die gewachsene Bereitschaft der Behörden, Modernisierungsbeihilfen zu gewähren, die Briten zu einem Volk von Spekulanten werden ließ. Zum Beispiel war der Markt für umgebaute viktoriaische Reihenhäuser nie besser als heute. Tausende von kleinen Maklern bestreiten in ganz Großbritannien ihr Geschäft vom Kauf, Umbau und Verkauf ursprünglich stark verwahrloster Häuser.

Aber auch Privatleute haben die Einträglichkeit solcher Transaktionen erkannt. So beschreibt J. Woodford den Fall des Shaftesbury Park Estate in Battersea, London, eines Quartiers mit 12000 Häusern, gebaut 1873-1874. Alle Häuser hatten ursprünglich einen Garten, keines jedoch ein Bad. Heute wird in bald jeder Straße umgebaut und der Fall eines portugiesischen Marmorpolierers, der dort 1971 ein Haus für 5000 £ kaufte und es jetzt, 1973, für 12 500 £ verkaufen wird, ist keine Seltenheit.

Der Sprecher der Abbey National erläutert den Standpunkt der Building Societies: »Offiziell sind wir nicht dazu da, Spekulanten zu ermutigen, aber Kunden, die ein Haus kaufen, nur um damit Geld zu machen, sagen das ja nicht vorher.« Da jedermann seinen Besitz veräußern kann, wann es ihm beliebt und dabei die Building Societies ihr Geld samt Zinsen zurückbekommen, kümmert es sie nicht, ob für solch ein Geschäft ihre Darlehen benutzt werden. Die Äußerung eines Journalisten spricht für sich, der sagte: »Ich werde immer Sussex Mutual (Building Society) dankbar sein.« Er hatte sich mit deren Hilfe ein verwahrlostes Haus im fashionablen Londoner Stadtteil Chelsea gekauft, es nach ein paar Jahren wieder verkauft und sich allein vom Gewinn ein Haus auf dem Land mit 7 Schlafzimmern gekauft.

John Woodford gibt in seinem Artikel detaillierte Angaben, was der potentielle Klein-Spekulant tun muß, um in das Geschäft einzusteigen. Es wird besonders darauf hingewiesen, daß im Gegensatz zu den Darlehen der Building Societies die Modernisierungsbeihilfen der lokalen Behörden nicht zurückbezahlt werden müssen, selbst wenn der Empfänger das Haus unverzüglich wieder verkauft.

Makler und berufsmäßige Spekulanten haben genau so Zugang zu den staatlichen Beihilfen wie Privatleute. Das Interesse der Behörden an möglichst vielen modernisierten Wohnungen ist größer als das an der Verhütung des Mißbrauchs von Staatsgeldern. Erst all-

mählich wird daran gegangen, die Erteilung der Beihilfen etwas sorgfältiger vorzunehmen. Camden Borough Council, die wohl progressivste der Londoner lokalen Behörden, verbietet heute beispielsweise, ein Haus, das mittels Grants modernisiert wurde, vor Ablauf von 5 Jahren zu verkaufen bzw. behält sich im Verkaufsfalle das Vorkaufsrecht vor. Die »Standard grants« dagegen sind die Behörden sogar verpflichtet zu gewähren, gleich wer sie beantragt.

Daß es sich bei den erwähnten Regelungen um eine Haltung des Staates handelt, die im Wesentlichen die ökonomisch besser gestellten Schichten begünstigt, ist offensichtlich. Zwangsläufig geht solch ein Vorgehen auf Kosten einer anderen Bevölkerungsgruppe, in diesem Falle der Mieter.

#### Verknappung von Wohnraum

Betroffen sind hauptsächlich die Mieter in den unteren Einkommensschichten. Ein Beispiel illustriert am besten, was sich gegenwärtig in vormals bescheidenen Londoner Wohnbezirken abspielt. In neun Häusern in Colville Gardens (Abb. 5), North Kensington, die vor kurzem von einer privaten Baugesellschaft in 93 kleine möblierte Wohnungen zu Mieten zwischen wöchentlich 12.60 £ und 18.90 £ umgebaut wurden, wohnten noch 1969 siebzig Familien mit ausgesprochen niedrigem Einkommen. Für den Umbau wurden staatliche Modernisierungsbeihilfen über 111 313 £ gezahlt. Bernhard Kilroy<sup>6</sup>) vom Notting Hill Housing Trust beschreibt, was den betroffenen Quartieren widerfährt bzw. droht: »Es besteht wenig Zweifel darüber, daß die Modernisierungsbeihilfen hauptsächlich dafür verwendet werden, Häuser zum Verkauf oder Vermieten zu erwerben, zu Preisen oder Mieten außerhalb der Möglichkeit von Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen.«

Der Staat bringt aber auch noch indirekte Leistungen zum Profit der Spekulanten auf. Während durch staatlich mitfinanzierte spekulative Umbaumaßnahmen in der Moore

Park Road, Hammersmith, bereits viele angestammte Mieter ausziehen mußten, bezahlte die lokale Behörde bis zu 600 £ pro Wohnung für Maßnahmen zur Verbesserung der Umgebung (Kanalisation, Grünanlagen, Straßen- und Gehwegbeläge). Außerdem gleicht der Staat das Defizit der Wohnungsbaugenossenschaften (housing associations) aus, die bei den gestiegenen Preisen in den betreffenden Quartieren nicht mehr wirtschaftlich arbeiten können. Bei Enteignungsverfahren im Rahmen von staatlichen Sanierungsmaßnahmen müssen Entschädigungen in Höhe der gestiegenen Marktwerte bezahlt werden. Dazu erwachsen dem Staat noch die Kosten für die Versorgung aus ihrer Wohnung vertriebener, oft obdachloser Familien. Vielfach wird durch die Umbaumaßnahmen das Wohnungsgemenge derart verschoben, daß Familien, selbst wenn sie die stark erhöhten Mieten bezahlen könnten, nicht in der Lage wären, in ihren alten Wohnungen zu bleiben. So sind beispielsweise 19 der 22 Wohnungen zweier umgebauter Häuser am Powis Square, London W 11, Einzimmersappartements.

Wieviel durch Jahre gewachsene soziale Beziehungen auf diese Weise zerschlagen werden, kann man sich vorstellen. Dagegen hatte noch während der 2. Lesung des Housing Act 1969 Antony Greenwood, damals Wohnungsbaurat, im Unterhaus erklärt: »Es wird immer deutlicher, daß es vom sozialen Standpunkt her wichtig wäre..., so weit als möglich das Zerbrechen einer stark verwurzelten, wohlintegrierten Gemeinde zu vermeiden.« Die Chancen für die Mieter, nach der Vertreibung aus der alten Wohnung, eine Sozialwohnung zu bekommen, sind gering. Allein im Großraum London waren beispielsweise im Jahre 1970 über eine Viertelmillion Familien auf der Warteliste der Wohnungsämter.

#### **Staatliche Sanierungsmaßnahmen**

Da der private Sektor nicht in der Lage, bzw. nicht daran interessiert ist, Wohnraum mit

mittlerem und niedrigem Einkommen zu stellen, kommt diese Aufgabe fast ausschließlich dem Staat zu. Beide großen Parteien in England sehen hierfür die lokalen Behörden, die »Councils«, als das geeignete Instrument an und unterstützen deren Finanzierung. Als direkt gewählte politische Gremien haben die Councils ein ziemliches Maß an Selbständigkeit, unterstehen aber der Regierung. Zur Erläuterung dieser Abhängigkeit hier ein Beispiel: Der von der Tory-Regierung erlassene »Housing Finance Act« von 1972 bedeutet höhere Mieten für 4,8 Millionen Sozialmieter und 1,3 Millionen Mieter auf dem privaten Sektor. Weigert sich ein Council, das Gesetz anzuwenden, so drohen ihm Entzug aller Regierungsbeihilfen, Einsetzung eines Wohnungsbauauftragten von Seiten der Regierung, der der Wohnungsbauabteilung des Councils vorsteht. Außerdem kann die Regierung die Mieterhöhung erzwingen und Disziplinarmaßnahmen gegen einzelne Beamte und Abgeordnete des Councils erlassen.

#### **Zum Beispiel: Leeds**

Zum Zeitpunkt der Intensivierung der Sanierungsmaßnahmen im Jahre 1967 war wenig über die Sanierung von größeren zusammenhängenden Gebieten bekannt. Simon Pepper<sup>7)</sup> beschreibt eine der ersten erfolgreichen Maßnahmen, die in Leeds stattfand, der Stadt mit dem traurigen Rekord der meisten »back-to-back« Häuser in England (Abb. 6). Von 178000 Häusern gehörten 45000 zu dieser wohl berüchtigten Form des Arbeiterwohnungsbaus im vergangenen Jahrhundert. Es stellte sich heraus, daß 27000 der back-to-backs sanierungswürdig waren, was eine größer als bisher angelegte, mit dem Abriß- und Neubauprogramm der Stadt koordinierte Strategie erforderte.

Zwischen 1962 und 1968 wurden in 65 Sanierungsgebieten von selten mehr als 200 Einheiten 9000 Häuser renoviert. In Rundbriefen informiert die Stadt die Hausbesitzer des betreffenden Gebietes über die geplante

Sanierung, bietet zugleich an, die Häuser, deren Besitzer nicht renovieren wollen, aufzukaufen. Außerdem gewährt die Stadt Darlehen auf den Teil der Sanierungsarbeiten, den der Hausbesitzer selbst zu tragen hat. Letzteres sowie das Abwickeln der rechtlichen Seite durch die Behörden ist in den meist sehr armen Vierteln von großer Bedeutung. Die Sanierung wird dann unter Leitung der städtischen Finanz- und Gesundheitsbehörden durch meist sehr kleine Baufirmen von selten mehr als 5 Mann durchgeführt. Der dadurch entstehende persönliche Kontakt in den während der Bauarbeiten in der Regel bewohnten Häusern erleichtert das Vorgehen beträchtlich. Außer solchen Maßnahmen ist der Staat bestrebt, seinen eigenen Bestand an Altbauten heutigen Anforderungen anzupassen. Die Intensivierung des Sanierungsprogramms wurde auch als ein Mittel verstanden, alte Häuser für die letzten Jahrzehnte ihrer Nutzung bewohnbar zu machen.

#### **Zusammenfassung**

Die gesetzlichen und ökonomischen Voraussetzungen sowie der Bestand an alten Häusern haben in England dazu geführt, daß sich Sanierungspraktiken entwickeln konnten, die der kleinmaßstäblichen Bausubstanz und den individuellen Bedürfnissen der Bewohner angepaßt sind. Dazu trägt die Tatsache des Vorhandenseins und Weiterbestehens kleinsten Baufirmen bei, sowie der Umstand, daß Architekten Umbauaufträge nicht als notwendiges Übel, sondern als günstige Startmöglichkeit bzw. willkommene Abwechslung betrachten.

Eindeutige Nachteile findet man jedoch auf der sozialen Seite. Ohnehin schon finanziell relativ gutgestellte Gruppen werden durch Steuervorteile und direkte Beihilfen begünstigt, während niedrigere Einkommensschichten wie die Mieter durch staatlich angeordnete Mieterhöhungen sogar noch stärker belastet werden. Die Extreme werden wohl am klarsten, wenn man den staatlich finanzierten Profit von Spekulanten dem vom Staat nach wie vor ungelösten Problem der Wohnungsnot und Obdachlosigkeit in den Großstädten gegenüberstellt. Wie aus einem Bericht des Gesundheitsministeriums<sup>8)</sup> hervorgeht, lebten allein in London im Jahr 1970 11 296 Personen in Notunterkünften, wobei in den meisten Fällen legale und illegale Ausweisung aus der alten Wohnung der Grund von Obdachlosigkeit war.

<sup>1)</sup> D. V. Donnison, *The Government of Housing* Pelican, London 1967.

<sup>2)</sup> Ministry of Housing and Local Government, *Old Houses into new Homes* HMSO, London 1968.

<sup>3)</sup> Martin Pawley, *Architecture versus Housing*, Studio Vista, London 1971.

<sup>4)</sup> M. E. Smith, *A Guide to Housing*, p. 35 ff., Housing Centre Trust, London 1971.

<sup>5)</sup> John Woodford, *Building Capital out of Bricks and Grants* in: *The Daily Telegraph Magazine*, London, 12. Jan. 1973.

<sup>6)</sup> Bernhard Kilroy, *Improvement Grants threaten North Kensington in: Housing Review* London, Mai-Juni 1972.

<sup>7)</sup> Simon Pepper, *Housing Improvements, goals and strategy*, p. 67 ff., Lund Humphries, London 1971.

<sup>8)</sup> Department of Health and Social Security, *Annual Report 1969*, HMSO, London 1970.

6

... über DM 800 000 Staatszuschuß für den Umbau. Colville Gardens, London.

... plus de 800 000 DM de subventions publiques pour la transformation. Colville Gardens, Londres.

... more than DM 800,000 in subsidies for reconstruction. Colville Gardens, London.

