Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft Dritter Teil:

Wohnungsfragen in Österreich

Herausgegeben von Waldemar Zimmermann





Duncker & Humblot reprints

Schriften

Des

Vereins für Sozialpolitik.

177. Band.

Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft.

Dritter Teil.

Wohnungsfragen in Öfterreich.

Berausgegeben von Julius Bunzel.



Verlag von Duncker & Humblot. München und Leipzig 1930.

Beiträge zur städtischen Wohn= und Siedelwirtschaft.

Dritter Teil.

Wohnungsfragen in Österreich.

Serausgegeben von

Julius Bunzel.

Mit Beiträgen von Josef Frank, Silbegard Setter, Benedikt Rautsky, Beinrich Rlang, Richard Pfaundler, Seinrich Reichel und Johannes Ude.



Verlag von Duncker & Humblot. München und Leipzig 1930. Alle Rechte vorbehalten.



Altenburg, Thür. Piereriche Sofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co. Osterreichische Wohnungsfragen sind im Verein für Sozialpolitikt bisher meist nur flüchtig behandelt worden, wiewohl es an Stoff für gründliche Erörterungen wahrlich nicht gesehlt hätte. Denn schon bei der Eisenacher Versammlung des Jahres 1872 hatte Engel — auf Grund der Darstellungen von Vernhard Friedmann und Emil Sax — die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Wien mit aufrüttelnder Veredsamteit geschildert. "Von einer Wohnung kann hier kaum mehr die Rede sein, höchstens von einem temporären Obdach, von steinernen Belten, die beständig ihren Vesitzer wechseln. Niemand kann sich eines "Juhause" rühmen oder erfreuen, niemand kann es wagen, mit Vorbedacht auf künstige Familienereignisse seine Vehausung zu wählen oder einzurichten. Es geht ein Zug der Unruhe und Veängstigung durch die Bewohnerschaft Wiens, ein flüchtiges Nomadenleben tritt an die Stelle einer ruhigen, eingeselsenen, bürgerlichen Existenz."

Als dann aber 1886 in zwei Schriftenbänden des Bereins "die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhilse" eingehend untersucht wurden, fanden sich hier zwar aussührliche Darstellungen der Verhältnisse in einer langen Reihe reichsdeutscher Städte — von Verlin und Hamburg bis Osnas brück und Vochum —, aber keine Zeile über die Wohnungsnot irgendeiner deutsch=österreichischen Stadt. Statt dessen konnte man in diesen Bänden lehrreiche Abhandlungen über die Wohnungsfrage in Frankereich und über die Arbeiterwohnungsfrage in England lesen.

Auch 1901, als in weiteren bier Schriftenbänden "neue Untersuchungen über die Wohnungen in Deutschland und im Auslande" beröffentlicht wurden, waren verhältnismäßig nur sehr wenige Aussige öfterreichischen Berhältnissen gewidmet. Außer einem kurzen Berichte über die wichtigken Sinzelbestimmungen der öfterreichischen Baupordungen und einer noch kürzeren Darstellung des öfterreichischen Mietzechtes fand sich in ihnen nur eine sehr gründliche wohnungsstatistische Untersuchung Lindemanns über Wien und Budapest und eine überzeugende Schilderung der Entwicklung der städtischen Grundrente in

Wien bon Schwarz, die zur Grundlage des eindrucksvollen, die Erörterungen auf der Münchner Tagung des Bereins vollkommen beherr= schenden Reserates von Philippodich über das Verhältnis zwischen Boden- und Wohnungsfrage diente.

über praktische wohnungspolitische Magnahmen wußte man aber auch damals wenig aus Ofterreich zu berichten. Der Bau bon Rlein= wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnütige und Baugenoffenschaften und in eigener Regie der Gemeinden galt bielmehr — wie Albrecht feststellte — auch in jenen Tagen in Österreich als ein "kaum noch in Angriff genommenes Gebiet sozialer Fürsorge", und bon der Förderung der gemeinnütigen Bautätigkeit durch die Gemein= den hatte Bed nur aus drei deutschöfterreichischen Städten etwas mitzuteilen: aus Ling: "Für Arbeiterwohnhäuser sind in der Bauordnung Bauerleichterungen bezüglich der Mauerstärke und Geschofhöhe borgesehen. Die Gemeindesteuern sind nach Maggabe des Reichsgesetes erlassen"; aus Bien: "Billige Tarife der Stragenbahnen ermöglichen der ärmeren Bebölkerung das Bewohnen der Bororte"; und aus Wiener Neustadt: "Auf Ansuchen erhält jeder Neubau, also auch die Häuser mit Kleinwohnungen, zehnjährige Befreiung von den Gemeinde umlagen".

Noch 1909 mußte Wächter — in dem Schriftenbande 130/I über "die Gemeindebetriebe in Ofterreich" — feststellen, daß von einer zielbewußten Wohnungspolitik der Gemeinde Wien nichts zu merken fei. "Man follte denken, daß die Gemeinde, die über einen so großen Besit an Grund und Realitäten berfügt, doch der Boden- und Wohnungsfrage größere Aufmerksamkeit schenken würde. Das ist aber offenbar nicht der Fall, und diese Bernachlässigung ist sicher mit ein Grund, daß sich in Wien ein Wohnungselend breit macht, das dringender Abhilfe bedarf. Die Bautätigkeit ift feit Sahren im Rudgang begriffen, die Bodenpreise zeigen eine rasch steigende Tendenz, die Bauplätze an der Peripherie sind jum Teil schon in festen Sanden, kurg, es zeigt sich uns das Bild, das die Boden= und Wohnungsreformbewegung stets als abschreckendes Beispiel an die Wand malt." Tropdem ist "selbst der Versuch der Gemeinde, ein Wohnungsnachweisamt zu gründen, an der mangelnden Energie, mit der die Sache angepackt wurde, soviel wie gescheitert. Es ist auch möglich, daß die Wiener Sausbesigerschaft, die großen Einfluß in der Gemeinde besitt, den jetigen Bustand vorzieht und gegen eine Reform agitiert". Mit diesen Feststellungen hat man

sich begnügt. Auch in den Erörterungen, die sich an den Bericht Wächters bei den Berhandlungen des Bereins knüpften, fanden sie keinen Widerhall.

Erst seit dem Zusammenbruch sindet die österreichische Wohnungspolitik erhöhte Aufmerksamkeit. In dem (169.) Schriftenbande über "Geldentwertung und Stabilisierung in ihren Einflüssen auf die soziale Entwicklung in Ofterreich" haben sich Paul Schwarz und Ernst Wagnersper, in dem (174/IV.) Schriftenbande über "Kapitalbildung und Besteuerung" Friedrich Hert, Benedikt Kautsky und Alexander Spizmüller mit ihr beschäftigt, und nun wurde ihr der vorliegende, immerhin ganz stattliche Schriftenband gewidmet.

Ursprünglich hoffte man, ganze Arbeit leisten zu können. Es sollte ein Band über "die sozialen Aufgaben im Wohnungswesen, erläutert an den Wohnberhältnissen in Österreich" zusammengestellt werden, der in zwei Abschnitte gegliedert gewesen wäre. Der erste Abschnitt hätte in fünf ausführlichen Abhandlungen (die Entwicklung seit dem Kriege, das Wohnungsrecht, die gemeinnützige Bautätigkeit, das Siedlungs-wesen und die Wohnberhältnisse in Wien) die Tatsachen geschildert, der zweite in fünf weiteren Abhandlungen (über Wohnungshygiene, die Aufgaben der Kunst im Wohnungswesen, die seelischen Wirkungen des Wohnens, die wirtschaftliche Bedeutung des Wohnungswesens und Wohnungswesen und Gemeinschaft) die Aufgaben dargestellt, die hier zu lösen sind. Die Mitarbeiter waren gewonnen, und man durfte hoffen, in einem 20—25 Bogen starken Bande ein anschauliches Bild von der Eigenart des österreichischen Wohnens und eine gründliche Kritik der hier bersuchten Zwangswirtschaft geben zu können.

Da kam — im letten Augenblick — die Nachricht, daß die Darstels lung der österreichischen Berhältnisse sich auf sechs Druckbogen beschränken müsse. Nun war guter Kat teuer. Da amtliche Untersuchungen und statistische Daten über die österreichischen Wohnungsverhältnisse sachen bellig fehlen, hätten nur Sondererhebungen bewährter Fachemänner brauchbares Material für eine gründliche Erörterung wohsnungspolitischer Maßnahmen herbeischaffen können, die zu ergreisen sind. Auch die knappste Wiedergabe der Ergebnisse dieser Erhebungen aber hätte mehr Raum beansprucht, als zur Verfügung stand. So galt es denn aus äußeren Nöten innere Tugenden zu machen, in der Veschränkung den Meister zu zeigen und nach knappen Andeutungen über Erstrebenswertes eine möglichst genaue Darstellung des Wirklichen zu

VIII

geben und zu bersuchen, einen Weg bon der Wirklichkeit zu den er= sehnten Bielen zu finden.

Dabei waren stolze überlieferungen zu hüten. Denn schon bor mehr als sieben Lustren hatte Eugen von Philippovich in seiner kleinen Schrift über Wiener Wohnungsberhältnisse die Wohnungsfrage als eine Angelegenheit bezeichnet, die nicht bloß private Interessen, sondern die Grundlagen der ganzen sozialen Ordnung berührt, weswegen, "je mehr wir uns der Gegenwart nähern, desto intenssiver die Bestrebungen werden, auf diesem Gebiete durchgängig mit der Enge und Kümmerlichkeit des überkommenen zu brechen, um das Wohnen der Menschen — die Lebensbedingung der Familie, der Ordnung und Gesittung — auf neue, vollkommenere Grundlagen zu stellen".

Mehr als ein Menschenalter ist seither verflossen, der Krieg hat Sterreich zerschlagen und eine soziale Umwälzung vollzogen, die auch der Wohnungspolitik des Landes neue Wege wies. Wo ihre Ziele liegen werden, kann heute nicht mehr zweiselhaft sein. Sie können nicht länger in den Gebieten kunstvoll errechneten wirtschaftlichen Höchstertrags zu suchen sein, sie müssen auf den luftgesättigten Höhen der Erhaltung und Steigerung der Arbeitskraft und der Konsumfähigkeit der Massen liegen, die — wenngleich dies in den Tagen der Rationalisierung gern übersehen wird — zu den wichtigsten Boraussehungen jedes wirtschaftslichen und kulturellen Gedeihens zählen.

Wien im Mai 1930.

Julius Bunzel.

Inhaltsverzeichnis.

Sette	
1	I. Zur Psychologie des Wohnens. Von Dr. Silbegard Setzer, Wien
15	II. Die Stellung der Gemeinschaft zur Wohnungsfrage. Von Univ Professor Dr. Johannes Ude, Graz
25	II. Probleme der Wohnungshygiene. Von UnivProfessor Dr. Sein- rich Reichel, Wien
37	V. Wiener Bauten und Wohnungen. Von Professor Dr. Josef Frank, Wien
45	V. Die rechtlichen Grundlagen des öfterreichischen Wohnungsrechtes. Von Sofrat UnivProf. Dr. Beinrich Klang, Wien
59	VI. Die wirtschaftlichen und sozialen Folgen des Wohnungsrechtes in Österreich. Von Dr. Benedikt Kautsky, Wien
89	II. Die finanz- und steuerpolitischen Wirkungen des Mietenrechtes. Von Ministerialrat Dr. Richard Pfaundler, Wien
103	III. Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik. Eine Zusammenfassung. Von Julius Bunzel

Schriften 177, III.

Zur Psychologie des Wohnens.

Von

Dr. Sildegard Seger, Wien.

Schriften 177, III.

1. Wohnung und psychisches Geschehen.

Bon der Unzulänglichkeit der gegenwärtigen Wohnberhältniffe legen eine Reihe statistischer Daten beredtes Zeugnis ab. Aus ihnen ist ersichtlich, daß sehr viele Menschen so wohnen muffen, daß für sie nicht einmal das Minimum deffen erfüllt ift, das bon einer Bohnung unbedingt gefordert werden muß, in der sich ein Leben ohne schwere Ge= fährdung gerade ichon oder gerade noch entfalten kann. Wenn der Sigieniker uns borrechnet, um wiebiel mehr Bodenfläche oder Luftraum der einzelne in feiner Wohnung haben follte, um gefundheitlichen Schädigungen zu entgehen, der Lehrer beobachtet, wie viele seiner Schüler ihre Aufgaben nicht in wünschenswerter Beise erledigen können, weil sie keinen geeigneten Lernplat haben, der Statistiker uns zeigt, wie Kindersterblichkeit, Krankheitshäufigkeit, Kriminalität mit steigender überfüllung der Wohnung zunehmen, fo find das Beweise für das Bestehen objektiver Wohnungsnot, dafür, daß Menschen unter Bedingungen wohnen, die nicht einmal das zur gefunden Lebens= führung unumgänglich Notwendige erfüllen. Wieweit objektive Wohnungenot auch subjektib bom einzelnen als Not erlebt wird, ist eine andere Frage, denn selbst dort, wo das psychische Leben des Individuums durch die Wohnverhältnisse, unter denen es lebt, beein= trächtigt wird, muß es sein objektiv feststellbares Wohnungselend nicht auch subjektiv als Wohnnot erleben1. Es ist nicht unbedingt so, daß der Jugendliche, der infolge der Wohnungsenge sittlich verwahrlost, zu sexueller Frühreife gedrängt wird, auch bewußt unter den Wohnverhältniffen leidet. Ebensowenig muß derjenige, der gut wohnt, der sich ungestört entfalten kann, das gute Wohnen an sich als etwas Positibes erleben.

Bei den nachfolgenden Ausführungen werden wir zweierlei Beziehungen, die zwischen Bohnung und Seelenleben beftehen,

¹ Bgl. über den Zusammenhang von objektiv vorhandenem Notstand und subjektivem Erlebnis der Armut: J. Arlt, Die Grundlagen der Fürsorge. Schulbücherverlag. Wien 1923.

aufzeigen, wenn wir uns darauf beschränken, die Wirkung der Wohnung auf das psychische Geschehen ins Auge zu fassen. Es übt nämlich nicht nur die Wohnung auf das psychische Leben, sondern auch das psychische Leben auch das psychische Leben auch das psychische Leben auch das psychische Leben auf die Wohnung seinen Einfluß aus. Erinnern wir uns nur, wie sehr Wohnsorm, Wohnkultur von der geistigen Höhe der Bewohner abhängen, so daß man aus der Art der Wohnung schon Schlüsse auf die seelische Eigenart und die Lebensführung der Bewohner, auch wenn man sie nie gekannt hat, ziehen zu können meint. Die Wohnung wirkt bestimmend auf Verhalten und Leistung des einzelnen, bestimmt das, was er tut, und das, was er kann. Neben diesen ihren objektiv feststellbaren Wirkungen, um die der von ihnen Vetroffene vst gar nichts weiß, löst sie aber auch bestimmte Erlebnisse aus, Unzufriedensheit, Freude an der Wohnung u. a. m.

2. Die subjektive Wohnnot.

Gerade an der subjektiven Wohnnot des einzelnen ist man nur zu lange und zu gern gedankenlos vorübergegangen. Man hat im allgemeinen das subjektive Leid, das der Mensch, der von einem objektiven Notstand irgendwelcher Art betroffen ist, zu ertragen hat, übersehen und sich dabei beruhigt, daß der Arme an seiner Armut lange nicht so schwer leidet, wie der, der im allgemeinen von ihr verschont ist, unter ihr leiden würde. Als Begründung dieser Behauptung wurde Gewöhnung an das Ertragen der Armut von Jugend auf, geringe Empfänglichkeit für Leid, Nichtvorhandensein bestimmter Bedürsnisse u. a. angeführt. Diese Ansicht kann auf Grund exakter Daten widerlegt werden.

Mir selbst ist es als Hortseiterin in einem Wiener Arbeiterbezirk gelungen, im jahrelangen Berkehr mit Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 bis 16 Jahren, die alle einem sozial benachteiligten Milieu entstammten, mehr als 300 spontane Außerungen über Ersebnisse der Armut zu sammeln². Aus diesen Außerungen geht hervor, daß schon der Sechsjährige prinzipiell unter allen Formen der Armut, die den Menschen treffen kann, subjektiv seidet und Armutserlebnisse mit zunehmendem Alter häufiger werden. Es ist also ganz und gar falsch, wenn man dem Erwachsenen derartige Ersebnisse ab-

² Hetzer, Kindheit und Armut. Phohologische Methoden in Armutsforschung und Armutsbekämpfung. Psychologie der Fürsorge I. Hirzel,
Leipzig 1929.

spricht. Für unseren Zusammenhang ist bemerkenswert, daß rund ein Viertel aller Armutserlebnisse beim Kind und Jugendlichen auf unzureichende Befriedigung des Wohnbedürfnisses zurückzusühren sind. Daß auch Erwachsene unter ungünstigen Wohnverhältnissen sehr schwer leiden, geht aus den angestrengten Bemühungen, mit denen sich Menschen um Wohnungen bewerben, aus den Opfern, die sie für eine Wohnung zu bringen bereit sind, ebenso aus den durchzaus echten Verzweissungsausbrüchen hervor, von denen zahllose Menschen, die unversichteter Dinge vom Wohnungsamt abziehen mußten, befallen wurden; dasselbe beweist der hohe Prozentsat von Selbstmorden, deren Ursache im Wohnungselend zu suchen ist — 25 % aller erwachsenen Selbstmörder werden durch Wohnungs- oder materielle Not in den Tod getrieben — ebenso die häufigen Prozesse, zu denen ungelöste Wohnungsfragen, die von beiden Parteien mit gleicher Leidenschaftlichkeit in Angriff genommen werden, führen.

Das subjektive Wohnbedürfnis ist ganz gewiß nicht für alle Zeiten und alle Menschen dasselbe. Kulturelle und wirtschaftliche Lage, Lebensalter des Trägers drücken ihm seinen Stempel auf. Wir haben es in Österreich, vor allem in Wien, in jüngster Zeit erst ersebt, wie sich unter dem Einfluß der Umsturzereignisse das Wohnbedürfnis der breiten Massen verändert hat, so daß wir heute trotz der — im Verseleich zur Vorkriegszeit — geringeren objektiven Wohnungsnot einer gesteigerten subjektiven Wohnnot gegenüberstehen4.

Genaue Kenntnis dieses subjektiven Wohnbedürfnisse ist daher dort, wo eine Besserung der Wohnverhältnisse angestrebt wird, unerläßlich. Denn es genügt keineswegs, Menschen einfach in einwandfreien Wohnungen unterzubringen und sie ihrem Schicksal zu überlassen. Man muß die einzelnen Bedürfnisse, deren Erfüllung objektiv als unerläßlich angesehen und durch die neue Wohnung möglich gemacht wird, erst zu subjektiven Bedürfnissen dieser Menschen machen. Nur dann werden sie alle Möglichkeiten der neuen Wohnung voll auszuwerten verstehen und werden die neue Wohnung positiv bewerten, wie man es erwartet hat. Wem Gelegenheit zur Befriedigung von Bedürfnissen, die er nicht

³ R. M. Delannoh, Selbstmorde und Selbstmordversuche in Wien im Jahre 1926. Statistische Mitteilungen der Stadt Wien. Jahrg. 1927. 3. Sonderheft.

⁴ Otto Bauer, Die Geschichte der öfterreichischen Revolution. Bolksbuchhandlung. Wien 1926. S. 46.

kennt, gegeben wird, der kann diese Gelegenheit nicht richtig einschäßen. Aus diesem Fehlen der übereinstimmung von subjektiven Bedürfnissen und den Hilfsmaßnahmen, die von objektiven Erwägungen geleitet sind, ergibt sich häufig die Unzufriedenheit dessen, dem geholfen werden soll, mit der Hilfe, des Helfers mit dem, dem er Hilfe bringt.

3. Das subjektive Wohnbedürfnis.

Im hinblid auf die großen individuellen Schwankungen, denen das subjektive Wohnbedürfnis unterliegt, kann man nicht ein für allemal festlegen, welche Art von Erfüllung dieses jeweils anstrebt — wir muffen uns darauf beschränken, die Richtungen aufzuzeigen, nach denen das Bedürfnis weist. Der Mensch, bon deffen Dafein die Söhlen Gudfrankreichs Zeugnis ablegen, der Pfahlbauer am Hallstädtersee, der Landmann in Sizilien, der Arbeiter in einer deutschen Großstadt, der amerikanische Dollarkönig, der sich einen Palast in echtem Renaissancestil aufbauen läßt, suchen Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses auf ganz verschiedene Beise. Und doch streben sie alle in gewisser Sinsicht basselbe an. Sie schaffen sich mit der Wohnung, die sie um sich aufrichten, einen Schutz gegen Wetterunbilden und andere, bon außen her drohende Gefahren. Rörperlicher Schut und körperliche Behaglichkeit sind aber nicht das einzige und lette, was der Mensch von seiner Wohnung fordert. Die Wohnung soll ihm auch die Gelegen= heit bieten zu ungestörter Tätigkeit. Belcher Art diese Tätigkeit ift, hängt vom Alter des Wohnenden, von seiner kulturellen und wirtschaftlichen Lage ab. Schon das Kind braucht die Geborgenheit des Hauses für sein Spiel. Das Spiel von sozial benachteiligten Kindern weicht in wesentlichen Punkten von dem Spiel des besser situierten Kindes, das in der geräumigen Wohnung die Möglichkeit zur vollen Entfaltung hat, ab. Für die eine Gruppe von Kindern, die auf der Straße ihr Leben führen, sind, wie in Wien exakt beobachtet wurde, Spiele in der großen Spielgemeinschaft, für die anderen Ginzelspiele oder Spiele im kleinen, geschlossenen Kreis charakteristischs. Da das Spiel ben Hauptinhalt des kindlichen Lebens ausmacht, ift es für den Besamtverlauf der geistigen Entwicklung, ja auch für die Beisteshaltung des Erwachsenen nicht gleichgültig, welche Spiele jemand in seiner

⁵ Hetzer, Kindheit und Armut, a. a. D. Dies., Das volkstümliche Kindersspiel. Wiener Arbeiten zur pädagogischen Psychologie. Heft 6. 1927.

Kindheit spielte. Bersäumnisse und Borteile, die dadurch entstanden, lassen sich später kaum mehr einholen oder auswiegen.

Aber nicht nur auf das Rind, das viel leichter beeinflußbar ift als der Erwachsene, wirkt die Wohnung so bestimmend. Auch Tun und Treiben des Erwachsenen steht im Zusammenhang mit dem Ort, an dem er wohnt. Als Schutstätte beruflicher Arbeit kommt die Wohnung heute, wo der Großbetrieb die Arbeitskräfte an einer Stelle zusammenzieht, weniger in Betracht als in bergangenen Tagen, obgleich es noch Fälle genug gibt, in denen die Unzulänglichkeit der Wohnung eine Arbeit unmöglich macht oder der beste Teil der Arbeits= kraft auf Kämpfe und Widerwärtigkeiten verbraucht wird, die sich dem Gedeihen der Arbeit in der engen Wohnung, in der man sich nicht ungestört absondern kann, entgegenstellen. Reinesfalls aber kann der Erwachsene den Schut des Hauses bei der Beschäftigung entbehren, bei der er sich erholt. Schon die Lage der Wohnung wirkt bestimmend auf die Art der Erholung. Im Stadtinnern winken Bergnügungen, die für den, der an der äußersten Peripherie wohnt, nicht in Frage kommen. Der Bewohner des Siedlungshauses wird zu anderer Freizeitbeschäftigung angeregt als der Mensch, der kein Stück Boden sein Eigen nennt. Die Gelegenheit, an der Gartenarbeit Bergnügen zu finden, wedt hier vielfach das Bedürfnis, sich auf diese Beise zu beschäftigen. Daß es Fälle gibt, in denen Erfüllungs= möglichkeiten, die Menschen geboten werden, subjektive Bedürfnisse ichaffen, besagt nicht, daß man sich in allen Fällen darauf berlassen darf, daß die bessere Wohnung, in die man die Menschen sett, sie automatisch zu gefünderer Lebensführung erzieht.

Mit der Beschaffung von Gelegenheiten zu richtiger Lebenssührung sollte entsprechende Austlärung über ihre Verwendung Hand in Hand gehen. Der Erziehungswert der guten, die das gesamte Lebensniveau herabdrückende Wirkung der schlechten Wohnung sind außerordentlich wichtige Faktoren. So konnte G. Radas in einem Arbeiterviertel Wiens eine starke, eindeutig positive Korrelation zwischen dem Gesamtwerhalten pubertierender Proletariermädchen und ihren Wohnverhältnissen seiskstellen. Das Aussehen des Kindes und die Kettigsteit seiner Schulaufgaben, sein Keinlichkeitsbedürfnis entsprechen dem Aussehen der Wohnung. Ja nicht nur die Menschen, auch der Hausrat

⁶ Das Milieu des Proletariermädchens. Psychologie der Fürsorge. Hirzel, Leipzig. In Borb.

passen sich der Wohnung an. Die Wohnung im neuerrichteten Gemeindebau beranlaßt häufig zum Ankauf neuer Einrichtungsgegenstände, weil die, die man aus der schlechten Wohnung mitnahm, nicht recht in Einklang mit der neuen Umgebung stehen? Auch der ästhestische Sinn wird durch die Wohnung geweckt und die freie Zeit der Bewohner auf Ausschmücken der Wohnung, auf Bastler und Nadelsarbeit berwendet, die das Heim nun schöner und behaglicher machen sollen. Der Mensch, der seine Wohnung auch schön haben will, tritt mit ausgesprochen psychischen Bedürfnissen and körperschutz aller Art noch rein physisch war. Die physische Grundlage sindet sich natürlich auch in der höchsten Form des Wohnbedürfnisses wieder, nur halten ihr da eine Reihe spezieller psychischer Bedürfnisse das Gleichgewicht.

Die psychischen Faktoren nehmen an Bedeutung mit fortschreitender Entwicklung zu. Bon den Wiener Kindern, über deren Armutserlebnisse wir berichtetens, klagten die 6-12jährigen zu 82 % über die physische Seite ihrer schlechten Wohnberhältniffe, über die Gliederschmerzen, die man am Morgen hat, wenn man das Bett mit zwei anderen teilen muß und sich nicht recht ausstrecken kann, über die Luft in der Stube, in der es geradezu zum Ersticken heiß ist und die man nicht anders wie auf den Korridor hinaus, von dem auch keine frische Luft hereinkommt, lüften kann. Die 12—16jährigen Jugendlichen aber sprachen zu 36 % der Källe über das, was ihnen die Wohnung binchisch so unerträglich macht, von ewigem Streit, der darin herrscht, der Unmöglichkeit, ungestört einer Beschäftigung nachzugehen u. a. m. Das besagt nicht, daß diese jungen Menschen weniger oft als die Kinder die physische Unerträglichkeit ihres Wohnens zu verspüren bekommen. Sie entstammten denselben Areisen wie die Rinder und wohnten ebenso schlecht wie sie. Es zeigt das nur, daß für den Heranwachsenden zu den physischen noch eine ganze Reihe psychischer Schwierigkeiten hinzukommen, die für den erwachsenen Menschen in gleichem Ausmaß bestehen bleiben. Für den Erwachsenen sind die Bedingungen zu ungeftörter Erholungstätigkeit in der Wohnung noch ungünstiger als für die freie Entfaltung des kindlichen Spieles. Besonders geistige Beschäftigungen sind in der überfüllten Wohnung kaum möglich. Wie das Kind mit seinem Spiel auf die Straße flüchtet, flieht auch der Erwachsene in der arbeitsfreien

⁷ Rada, a. a. D. 8 Heter, Kindheit und Jugend, a. a. D.

Zeit von zu Hause. Lesehalle, Gast- und Kaffeehaus übernehmen die Funktion, die die Wohnung nicht zu erfüllen vermag, gewähren ihm einigermaßen Ungestörtheit, ermöglichen ihm Gedankenaustausch mit einigen Gleichgefinnten usw. Gines aber, was er anftrebt, vermögen ihm diese Einrichtungen auch nicht zu bieten. Der Mensch richtet die Mauern seines Saufes nicht gegen drohende Gefahren allein auf, sondern auch gegen fremde Menschen überhaupt. Er hat das ausgesprochene Bedürfnis, fich borübergehend dem Tun und Treiben der Menschen zu entziehen, sich von aller Welt abzuschließen, nicht weil die Mitmenschen ihn irgendwie bedrohen oder schädigen, sondern weil ihr Dasein als solches schon lästig empfunden wird. Die Mitmenschen werden zur unliebsamen Störung je weiter die Differenzierung der Arbeit und der Intereffen des Ginzelnen fortichreitet. Erft wenn nicht mehr alle Stammesgenoffen jede Arbeit gemeinsam berrichten, wenn einzelne Fachleute den anderen bestimmte Verrichtungen abnehmen, wird die Frage nach der Wohnung, die zugleich Arbeitsstätte ift, aktuell. Ebenso erhält die Wohnung eine neue Funktion, wenn nicht mehr alle bei gemeinsamer Beschäftigung Erholung finden. Das Bedürfnis nach Absonderung wächst aber auch mit zunehmender Fähigkeit des Menschen zur Reflexion. Die Primitiven und das Rind bedürfen selten der Einsamkeit, um ihren Gedanken nachzuhängen. In dem Augenblick, in dem der Jugendliche zu reflektieren beginnt, wünscht er sehnlichst sich gang und gar zurückziehen zu können, wenn es ihn dazu treibt. Das eigene Zimmer wird hier der brennendste Wunscho. Das eigene Zimmer, die eigene Wohnung bedeutet für den Menschen aber auch Selbständigkeit. Er kann sich der Kontrolle der anderen entziehen. Auch das Kind empfindet schon immerwährendes Kontrolliertwerden als lästig. Unerträglich wird der Umstand, daß jeder Schritt, jede Bewegung genauest überwacht werden kann, in der Bubertät, wenn der Jugendliche um seine felbständige Stellung im Leben zu kämpfen beginnt. Diese Unabhängigkeit und Ungestörtheit von ben Nebenmenschen strebt ber Erwachsene nicht immer nur für sich allein an. Oft will er das Sonderdasein einer kleinen Gemeinschaft innerhalb feiner Bande bor außeren Störungen behüten.

⁹ Ch. Bühler, Das Seelenleben des Jugendlichen. 5. Aufl. Jena 1929. H. Heher, Der Einfluß der negativen Phase auf soziales Verhalten und literarische Produktion beim Jugendlichen. Quellen und Studien zur Jugendkunde. Heft 4. Jena 1926.

Wir haben hier die wesentlichsten Züge des Wohnbedürsnisses herausgearbeitet. Dort, wo die Wohnbedingungen günstiger sind, entsaltet sich geistiges Leben in viel gedeihlicherer Weise als dort, wo Wohnungsnot es bedrängt. Die Gesamthaltung des Menschen wird dadurch bestimmt, ob er Wohnnot leidet oder Freude an seiner Wohnung hat. Unbefriedigendes Wohnen schädigt die Leistungsfähigkeit des einzelnen. Es macht ihn unsicher den Anforderungen des Lebens gegenüber, beeinträchtigt sein Lebensgefühl.

4. Die Wohnungsgemeinschaft.

Schon im borangehenden kamen wir auf eine Reihe fozialpfucho= logischer Tatsachen zu sprechen, zu denen jede psychologische Behandlung des Wohnbroblems notwendig hinführen muß. Wir wiesen auf die Abhängigkeit des subjektiben Wohnbedürfnisses bon den Anschauungen der sozialen Gemeinschaft hin, denen man angehört, auf die sozialen Romponenten des Wohnbedürfnisses selbst, die dem ein= zelnen Ungestörtheit bor anderen Menschen, mit denen er die Bohnung teilt, und Abschluß seiner Wohnungsgemeinschaft von der Außenwelt munichen laffen. Damit find drei Sauptprobleme, um die es sich bei der sozialpsichologischen Betrachtung der Wohnungs= frage handelt, gegeben: das foziale Leben der Wohnungsgemein= schaft, die Beziehungen zur Wohngemeinschaft (den Mitbewohnern des Mietshaufes, der Siedlung, den Nachbarn, wie man auch fagen konnte) und die Stellung der Allgemeinheit gur Bohnungsfrage bes einzelnen. Bon diefen Fragen follen in unferem Busammenhang nur die beiden ersten besprochen werden.

Je besser dem Wohnbedürsnis des einzelnen Rechnung getragen wird, um so erfreulicher werden sich die allgemeinen sozialen Beziehungen innerhalb der Wohnungsz oder Wohngemeinschaft gestalten. Mit unzulänglicher Erfüllung des Wohnbedürsnisses werden sich auch die Konfliktmöglichkeiten häusen. überall dort, wo Menschen zu wenig Raum haben, wo die freie Entsaltung ihrer Tätigkeit, ihre Selbständigkeit und ihr Wunsch nach Ungestörtheit bedroht sind, wird das gemeinsame Wohnen von den einzelnen Bewohnern als etwas äußerst Unerquickliches erlebt. Man wird aber — umgekehrt — auch den sehr bedeutsamen Einfluß der Wohnung auf die sozialen Beziehungen ihrer Bewohner nicht leicht überschätzen können. Die schlechten Wohnungen beherbergen eine Gemeinschaft von Menschen,

die sich sehr oft widerwillig gegen die Notwendigkeit, in dieser Ge= meinschaft ausharren zu muffen, auflehnen, die schwer an den Lasten tragen, die diese ihnen auferlegt, und kaum eine Freude für ihre Mühe eintauschen, die sich aus der Wohnung davonmachen, sooft sie nur können. Gine Erhebung G. Radag10 über die Beschäftigung der Familienmitglieder an Winterabenden in einem Brole= tarierbezirk Wiens zeigt, daß felbst die 12 jährigen Schülerinnen abends zu 20 % außer Haus sind. 38 % der Bäter arbeiten auswärts oder üben ihre Bereinsgepflogenheiten u. a. aus, bon den älteren Geschwistern bleiben 65% nicht daheim, 79% der Mütter besorgen die Wirt= schaftsarbeit. Rur in 7 von 100 Källen haben sich sämtliche Kamilienmitglieder zu gemeinsamem Tun bereinigt. Wir bringen diese Bahlen so ausführlich, weil sie uns zeigen, wie viele Faktoren neben der Wohnung an der Auflösung des Familienlebens beteiligt sind. Vor allem wird aus dieser Zusammenstellung klar, daß die Sauptlast, die die Wohnungsgemeinschaft aufzuerlegen vermag, auf den Schultern der Frau liegt und nicht nur auf denen der erwachsenen Frau, die neben der Berufsarbeit so viel für die Wohnungsgenoffen zu leiften hat. Auch dem Mädchen werden schon früh ähnliche schwere Pflichten auferlegt. Rur 16 % der 12 jährigen werden nach G. Radas 11 Beobachtungen nicht regelmäßig zur Wirtschaftsarbeit herangezogen, 36 % haben tagtäglich schwerste Arbeit zu leisten. Man versucht allenthalben in den neuen Wohnbauten das Dafein der Frau zu erleichtern. Im Siedlungshaus, das der Frau meift einen erweiterten Pflichtenkreis bringt, wird diese Frage allerdings nicht so zu ihren Gunsten gelöst wie dort, wo derselbe Bau hunderte von Wohnungsgemeinschaften beherbergt. Dort, wo Einküchenbetrieb, Großwäscherei und anderes der Frau Arbeit abnehmen, wird ihr Gelegenheit geboten, die Bugehörigkeit zur Wohnungsgemeinschaft noch als etwas Positives zu genießen und nicht nur unter ihr zu leiden. Sie kann Beit und Rraft, die sie sonft auf gröbste Sausarbeit verbraucht hätte, für sich selbst verwenden und wird, wenn sie nicht nur Arbeitstier ist, sondern auch noch andere Interessen hat, überall dort, wo sie mit Menschen in Berührung kommt, gang anders dastehen. Sie kann, bon einem Teil der Hausarbeit berschont, auch ihre Zeit und ihre Kraft der Wohnungsgemeinschaft in anderer Form dienstbar machen, zur

¹⁰ A. a. D. Tab. X.

¹¹ A. a. D. Tab. XI.

Hebung des gesamten Lebensniveaus und der sozialen Beziehungen viel beitragen. Denn gerade die Frau bestimmt, wie wir wohl wissen, den Ton, der im Hause herrscht, in weitestem Ausmaß.

5. Nachbarschaft.

Die Eingliederung der Wohnungsgemeinschaft in ein größeres Ganzes bringt, wie wir schon saben, Borteile mit sich. Die Eigenherrlichkeit und Selbständigkeit der Wohnungsgemeinschaft wird aber unter Umständen durch die Nachbarschaft beträchtlich einge= schränkt. Der Zwang, den diese ausübt, ist um so stärker, je mehr die bauliche Anordnung Gelegenheit zu Berührung gibt. Man ift daher in richtiger Erkenntnis der Tatsache seit langem bestrebt, bei der Anlage von Wohnbauten eine Wohnungsgemeinschaft von der anderen möglichst unabhängig zu machen, den Eingang und Ausgang zu den Wohnungen zu isolieren, Wasserleitung in die Wohnung selbst einzuleiten u. a. m. Wie sehr die Nachbarschaft alles kontrolliert, was innerhalb der Einzelwohnung geschieht, wie sie sich in allen Fragen unberufen einmischt, wie man ihr Urteil fürchtet, zeigt sich deutlich bei einer so internen Angelegenheit in Familien, wie sie die Erziehung der Kinder darstellt. Die Nachbarschaft, nicht die Ginsicht in die schwierige Lage, in der sich ihr Kind eben befindet, ver= anlaßt Eltern fehr häufig zum Aufsuchen der Erziehungs= beratung, die an der Kinderübernahmestelle der Gemeinde Wien von mir geleitet wird12. Sie wollen bom Berater einen Rat haben, der ihnen Frieden mit der Nachbarschaft bringt und denken in vielen Fällen erst in zweiter Linie an das Wohl des Kindes, das doch die Hauptsache sein sollte. Auch die Unmöglichkeit, gegebene Berhaltungs= magregeln zu befolgen, wird wieder mit der Nachbarschaft begründet, die ebenso erregt wird, wenn das Kind unbestraft tropt, wie wenn es bon den Eltern irgendwie bestraft wird. Der Ginfluß der Rachbarschaft wird allerdings mit zunehmender Größe der Wohnung geringer. Die Eltern, die die obenerwähnte Erziehungsberatung aufsuchten, lassen sich in drei Gruppen, Arbeiter und hilfsarbeiter, Rleinbürger und Intellektuelle einreihen, eine Teilung, die für unfere Betrachtung genügt. Die erste Gruppe erwähnt die Nachbarschaft in 80 %, die zweite in 50%, die dritte in 20% der Fälle. Deutlich fagbar wird der Gin-

¹² H. Heter, Entwicklungsbedingte Erziehungsschwierigkeiten. Zeitschrift für pädagogische Psychologie, 1929, u. Kindheit und Armut, a. a. D.

fluß der Nachbarschaft dort, wo die Verhältnisse es erlauben, auch die letzten sich ergebenden Konsequenzen zu ziehen. Als Rückftellungszund wird von 30 % der Pflegeeltern, die ein Kind, das sie in Kost genommen haben, an die Gemeinde Wien zurückgeben, Konflikt mit der Nachbarschaft angegeben¹³. Fälle dieser Art sind in der Siedlung und im neuen Gemeindebau weitaus seltener wie in dem durch seine bauliche Anlage das gedeihliche nachbarliche Leben bedrohenden alten Privathaus¹⁴.

Aber nicht nur tadelnd mischt sich die Nachbarschaft in die Berhältnisse der Wohnungsgemeinschaft ein. Oft und oft bietet sie auch ihre Hilfe an, nimmt die Aufsicht über ein Kind, während die Mutter in Arbeit ist, die Pslege für einen Kranken, die Beherbergung einer Familie während der Entbindung der Mutter u. a. m. bereitwilligst auf sich. Diese positiven Leistungen nachbarlicher Hilfe sind dort am größten, wo sich auch der störende Einfluß der Nachbarschaft am meisten geltend macht. Zahlenmäßig sind diese Beziehungen heute noch nicht faßbar. Ebensowenig kann man heute schon ein abschließendes Urteil über Vorteile und Nachteile, die sich aus der Nachbarschaft ergeben, fällen. Daß sie stärksten Einfluß ausübt, steht außer Zweisel.

¹³ Lotte Danziger, Pflegemutter und Pflegekind. Zur Psychologie der Fürsorge. Hirzel, Leipzig. In Borb.

¹⁴ helene Löw=Beer, Erziehungsschwierigkeiten ber Pflegemutter mit bem Pflegekind. Ebenda. In Borb.

Die Stellung der Gemeinschaft zur Wohnungsfrage.

Von

Dr. theol., phil. et rer. pol. Johannes Ade, Professor an ber Universität Gras.

Es möchte von vornherein den Anschein haben, daß es überflüssigei, sich mit der Stellung der Gemeinschaft zur Wohnungsfrage zu befassen. Denn: das Wohnungswesen — so mag mancher denken — ist eine Sache, die nur den Einzelnen und die Familien angeht. Was geht es die Gemeinschaft an, wie der Einzelne wohnen will? Das möge der Einzelne mit sich selbst ausmachen...

Doch unsere Ausstührungen sollen und werden den Nachweis ersbringen, daß die Gemeinschaft am Wohnungswesen zutiefst interessiert ist und mit größter Aktualität immer wieder in die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse eingreift, entweder das Wohnungswesen försbernd oder es hemmend.

Da die Nationalökonomie als solche nur zeigt, was tatsächlich ift, die Ethik aber aufzeigt, was sein soll, ich aber das Problem nach beiden Richtungen hin behandeln will, um nicht der Einseitigkeit gezichen zu werden, so soll zunächst die Frage behandelt werden, welches Berhältnis zwischen Gemeinschaft und Wohnungswesen in Österreich in der Nachkriegszeit sich herausgebildet hat. Es soll aber auch und vor allem nachgewiesen werden, welches Verhältnis nach den Forderungen der Ethik zwischen Gemeinschaft und Wohnungswesen bestehen soll.

Wenn wir nun die tatsächlichen Verhältnisse in Österreich betrachten, so müssen wir vor allem eine arge Wohnungsnot feststellen, Wohnungsverhältnisse also, die tief in das Leben des gesamten Volkes einsichneiden und dessen Bestand bedrohen. Denn wenn wir hören, daß Ende 1928 rund 250000 Familien in Österreich wohnungslos waren, daß also schäungsweise an 1½ Millionen Menschen, also der sechste Teil unserer gesamten Bevölkerung, keine Wohnung besitzt und ein anderer Teil ganz unwürdig zu wohnen gezwungen ist, so sind das Zustände, an denen die Gemeinschaft nicht gleichgültig vorübergehen dars. Das gesamte Gemeinschaftsleben wird ja — das braucht nicht erst bewiesen zu werden — durch solche Wohnungsverhältnisse in seiner physischen und moralischen Gesundheit und in seinem Bestand arg bedroht.

Tatsächlich ist denn auch der durch Wohnungsnot und Wohnungselend gewiß mit verursachte Geburtenrückgang in Österreich erschreckend groß: Österreich steht infolge des Geburtenrückgangs unter den 29 Ländern Europas, was Volksbermehrung betrifft, an drittletzter Stelle! Während der Geburtenüberschuß über die Sterblichkeit im Jahre 1923 Schriften 177, III. auf 1000 Einwohner noch 7,2 betrug, betrug er im Jahre 1926 nur mehr 4,2 und im Jahre 1927 gar nur mehr 2,9%. In Wien betrug der Geburtenrückgang im Jahre 1927 im Bergleich zum Jahre 1913 allein 40%! Diese Sturmsignale dürsen wir im Zusammenhang mit unserem zur Erörterung stehenden Problem nicht übersehen.

Der tiefste Grund aber für diese so traurigen Erscheinungen liegt zunächst am Mangel des Interesses der Gemeinschaft für das Wohnungswesen. Denn wenn der sechste Teil der Bewohner eines Staates nicht hat, wo er sein Saupt zur Ruhe niederlegen kann, so sind bas Tatsachen, die eine schwere Anklage gegen die Gemeinschaft erheben. Gerade in Ofterreich wäre es ja gar nicht so schwer, die Forderung "Eigenheim und Eigenland für jede Familie" zu berwirklichen. Boden wäre genügend da, wie wir noch sehen werden, und auch Mittel für den Wohnungsbau ftünden genügend zur Verfügung. Es fehlt aber an der notwendigen Einsicht und dem guten Willen, obwohl das Wohnungselend und die Wohnungsnot in Ofterreich schon bor dem Weltkrieg arg genug war. In der Nachkriegszeit ist es aber noch um vieles ärger geworden, tropdem das Wohnungsproblem im Zusammenhalt mit der geordneten Fürforge für die Familie im Grunde genommen das Bentralproblem ift, das man im Busammenhang mit dem Mieterschutz- und Hausherrenproblem sowie im Zusammenhang mit dem Aronenentwertungsproblem überhaupt hätte lösen müssen, im Zusammenhang bor allem auch mit dem warenökonomischen Problem. Denn ohne die Lösung des warenökonomischen Problems sind chen die Mittel für den Wohnungsbau nicht aufzutreiben. Das warenökonomische Problem aber fagt: Je mehr Boden, Bodenprodukte, Arbeits= träfte, Zeit und Rapital in einer Birtschaft für die Produktion unjozialer, also schädlicher, unnützer und nicht notwendiger Bedürfnisgüter berwendet werden, defto weniger Boden, Bodenprodukte, Arbeit&= fräfte, Zeit und Kavital bleiben für die Serstellung sozial notwendiger und nütlicher Bedürfnisgüter zur Verfügung. Da hinwieder die Produktion durch den Konsum geregelt sein soll, so stehen in einer Bolkswirtschaft um so weniger Mittel für den Rauf und für die Berstellung notwendiger und nüplicher Bedürfnisgüter zur Berfügung, je höher die Ausgaben für unsoziale Bedürfnisgüter in der betreffenden Wirtschaft sind.

In Hinblick nun auf unsere österreichischen Berhältnisse muß ich folgendes feststellen:

Das jährliche öfterreichische Boltseinkommen beträgt schähungsweise	6300 Mil. Shilling 80 Shilling
Davon kommen in Abzug:	co c ajiaing
33% Gteuer 9% produktive Rücklagen 4% Spareinlagen	37 "
Weiter tommen in Abzug: 16 % für Altohol	13 " 4 "
Bleiben daher für fämtliche andere Bedürfnisgüter des täglichen Lebens	26 Shilling

Bürde das öfterreichische Volk die 1320 Millionen Schilling, die es jährlich bertrinkt und berraucht, zum Wohnungsbau statt für Alkohol und Nikotin verwenden, so könnte man dafür jährlich 60000 Einfamilienhäuser mit Garten und Einrichtung herstellen, das einzelne Haus zu 22000 Schilling berechnet! Mit anderen Worten: In Ofterreich werden täglich 164 Einfamilienhäuser bertrunken und ber= raucht. Ich habe also recht, wenn ich sage, daß Verständnislosigkeit und bor allem Migachtung des warenökonomischen Problems am Bestand der Wohnungsnot und des Wohnungselends schuld sind. Sind aber Wohnungenot und Wohnungselend in einer Volkswirtschaft zu einer ständigen Einrichtung geworden, so ift an eine gründliche Behebung, an eine Gesundung der sozialen und wirtschaftlichen Rot bon vornherein niemals zu denken. Denn vom locus minoris resistentiae aus muß der soziale Gesundungsprozeß in die Wege geleitet werden, das heißt bon dort aus, wo die Gefellichaft am gefährdetsten und schwächsten ist, also bon der Großstadt aus, bon dort aus, wo die Wohnungsnot und das Wohnungselend als Zentralnot für viele andere soziale Nöte den Boden bereitet.

Wohl rafft sich das österreichische Volk selbst dort und da zur Selbsthilfe auf. Es ist geradezu rührend, wenn man die Opferbereitschaft sieht, mit der so manche Familien hungern und sich einschränken, nur um sich ein Heim zu bauen. Zahlreiche Siedlungsgenossenschaften und gemeinnützige Wohnbaubereinigungen sind der Beweis hierfür. Es beginnt doch das elementare Sehnen des Menschen, auf eigener Scholle und unabhängig zu sein, sich Bahn zu brechen.

Allein im Hinblick auf die ungeheure Wohnungsnot in Stadt und Land bleiben die privaten Anstrengungen der Siedlungsgenossensschaften und gemeinnütigen Wohnbaubereinigungen stets nur eine symptomatische, ganz und gar unzureichende Maßnahme. Radifale

2*

Hilfe kann hier nur das energische und zielbewußte Eingreifen der ganzen Gesellschaft bringen, auch dieses aber nur dann, wenn sie sich entschließt, die Ursachen dieses Elends zu beheben. Es muß also das Berantwortlichkeitsgefühl in Hinsicht auf die Berpflichtung zur radistalen Lösung des warenökonomischen Problems geweckt und gefördert werden durch das Einsehen einer großzügigen und planmäßigen organisierten Massenaufklärung.

Beim Studium all der einschlägigen Fragenkompleze, die mit dem Wohnungswesen zusammenhängen, wird man nun zunächst auf die Bodenspekulation stoßen, weil keine entsprechenden Gesetze bestehen, die Grundrente und Zuwachsrente als arbeitslosen Gewinn an sich ziehen, so zwar daß Grundrente und Zuwachsrente als Steuer für die Allgemeinheit erfaßt werden, da beide ja nur durch die Zusammensarbeit der Allgemeinheit geschaffen werden, also der Allgemeinheit gehören. So verteuert die Bodenspekulation der Bolksgemeinschaft das Wohnen, ja sie macht einem großen Teil der Bolksgemeinschaft ein menschenwürdiges Wohnen von vornherein überhaupt unmöglich. Denn die Grundrente und Zuwachsrente werden vom Hausbesitzer im Mietzins den Mietparteien abgenommen.

Ich habe im Laufe meiner sozialkaritativen Tätigkeit bon fast dreißig Jahren immer wieder ausreichende Gelegenheit gehabt, diese Schädigungen des Wohnungswesens perfonlich zu studieren und in ihren schlimmen Auswirkungen auf das gesamte soziale Leben kennen zu lernen. Das statistische Handbuch für die Republik Österreich vom Jahre 1925 stellt für das Jahr 1923 im gesamten Gebiet der Republik 714156 Wohnhäuser fest mit 1586848 Wohnparteien und zusammen 6535363 Bewohnern. Es entfielen daher auf ein Wohngebäude 9,15 und auf eine Wohnpartei 4,12 Bewohner im Durchschnitt der gesamten Bebolkerung. Wie Stadtrat Weber, der Referent des Wiener Wohnbauwesens, auf dem Kongreß der Baugenossenschaft in Wien am 25. Nobember 1928 ausführte, sind in der Zeit von 1914 bis 1927 im gesamten Bundesgebiet von Österreich nur 61756 Wohnungen errichtet worden, während die Haushaltgründungen in Österreich im Jahre 1926 allein 47000 betrugen. Der Abgang an Wohnungen betrug gur Zeit der Berichterstattung nach den Mitteilungen Webers für das gesamte Bundesgebiet 250000 Wohnungen. Diese Bahlen anführen, heißt die Dringlichkeit der Inangriffnahme des Wohnungswesens für die Ge= meinschaft und durch die Gemeinschaft beweisen.

Welche menschenunwürdigen Wohnungsberhältnisse sich hinter den soeben angeführten Zahlen verbergen, zeigen uns, ganz abgesehen von den unsagdar traurigen Wohnungsverhältnissen in unseren Großstädten, auch die Wohnungsverhältnisse auf dem Lande. Man braucht nur daran zu denken, wie die Knechte und Mägde in Ställen und Bershauen und Kammern und Kellern wohnen, und man braucht nur das traurige Kapitel "Einlegerwesen" sich vor Augen zu halten.

Das bedauerlichste angesichts all dieser Tatsachen ist jedoch, daß weiteste Kreise, selbst der durch die miserablen Wohnungsverhältnisse Betroffenen, diese Wohnungszustände als ein übel ansehen, mit dem man sich absinden müsse und mit dem man sich tatsächlich auch als mit einer gegebenen Tatsache absindet. Die politischen Kreise regen sich darüber nicht auf, und auch die kirchlichen Kreise als Hüter der ethischen Forderungen schweigen. Es scheint, als ob man vielsach schon den Maßstab für das Urteil darüber verloren habe, was menschenswürdig ist und was nicht. Darum muß, wie schon oben erwähnt, durch eine eindringliche und gründliche Ausklärung der gesamten Bolksegemeinschaft, angesangen von den Bolksschulen, der Nuzen und der Segen eines richtigen Wohnungswesens zum Bewußtsein gebracht werden. Denn erst aus einem richtigen, ausreichenden Wissen heraus ist ein entsprechendes Wollen zu erwarten.

In welcher Richtung fich diefes Wollen dann betätigen wird, kann nicht zweifelhaft fein: Benngleich es durch eine richtige Bodenreformgesetgebung dahin gebracht werden soll, daß vor allem die einzelnen Gemeinden möglichst viel Boden in ihre Hand bekommen, um dem Bodenwucher und der Bodenspekulation einen wirksamen Riegel bor= zuschieben und den einzelnen Familien die Erwerbung von Grund und Boden und das Bauen zu erleichtern und bielfach erft zu ermöglichen, fo muß ein Wohnungsbaumonopol bon Seite der Gemeinden doch rundweg abgelehnt werden und um fo mehr, wenn Gemeinden den Bau bon Mietskasernen befördern, statt den Bau bon Ginfamilienhäusern im Interesse des Allgemeinwohles zu ermöglichen. Es soll viel= mehr durch die Tätigkeit der Gemeinden nicht die Privatbautätigkeit ausgeschaltet werden, sondern die Gemeinden sollen nur die Bedingungen ichaffen, daß die einzelnen Familien sich leicht in den Besit von Eigenheimen setzen können. Und wenn auch die Gemeinden felbst die Bautätigkeit in die Sand nehmen, so foll dies bei Ausschaltung jedweder Parteipolitik nur zu dem 3wecke geschehen, daß der einzelnen

Familie das volle Gebrauchsrecht gegen entsprechende Gegenleistung gesichert ist und bleibt.

So fehr aber in Ofterreich nach dem Zusammenbruch die Forderung nach Sozialifierung des Bodens in hinficht auf die Behebung der Wohnungenot und des Wohnungselendes im Vordergrund des Intereffes ftand, fo ängstlich hütet man fich heute nach gehn Sahren, ben Gedanken der Sozialisierung des Bodens laut werden zu lassen. Und doch wird man dem Gedanken der Sozialisierung des Bodens durch die Gemeinden näher treten muffen, wenn man das Wohnungsproblem für die Gemeinschaft wirksam lösen will. Rein Geringerer als Papst Gregor der Große redet der Sozialifierung des Bodens das Bort, wenn er fagt: "Menschen, die die Gabe Gottes, den Erdboden näm= lich, zu Privateigentum machen, beteuern bergeblich ihre Unschuld. Denn indem sie auf diese Beise den Armen ihre Existenzmittel bor= enthalten, werden fie zu Mördern derer, die täglich aus Mangel an Lebensmitteln fterben." Doch unsere rein kapitalistisch eingestellten Rreise und unser bom kapitalistischen Geiste beherrschtes Bolk ift noch weit davon entfernt, sich zu einer gerechten Bodenreformgesetzgebung zu berftehen. Man ist bielmehr im allgemeinen geneigt, alles beim Alten zu laffen, ftatt, wie es einzig richtig wäre, mit dem alten Shftem gründlich aufzuräumen und das Recht auf menschenwürdige Wohnungen für jeden Staatsbürger zu proklamieren, und daher auch überall dort, wo der Lösung des Wohnungsproblems das Privateigentum an Boden entgegensteht, die Sozialisierung als ethisch gerecht= fertigtes Mittel anzuwenden und es im Interesse der Allgemeinheit gang unbarteiisch zu berwerten.

Man spricht in letter Zeit allerdings von der Belebung der Bautätigkeit, um der Wohnungsnot zu steuern. Bis heute ist aber noch sehr wenig geschehen, obwohl die Wohnbaufrage die Schicksalsfrage Osterreichs ist. Es herrscht eben leider allseits noch eine ungeheure Indolenz. Und wenn man den Gedanken streift, daß das Siedlungsproblem auch von der Ertragfähigkeit des Bodens abhängt, so muß man erst recht eine völlige Verständnislosigkeit innerhalb unserer Volksgemeinschaft feststellen. Und doch kommt auch diesem Gedanken im Zusammenhang mit unserem Problem große Bedeutung zu. Denn je größer die Ertragfähigkeit des Bodens auf der Flächeneinheit ist, mit desto kleinerem Flächenausmaß sindet man unter sonst gleichen Umständen sein Auslangen. Wir könnten zum Beispiel in Österreich

die Ertragfähigkeit unseres Bodens durch Bodenverbesserung und durch Berbesserung der Anbaumethoden um das Bier= dis Fünfsache steigern. Und wollten wir in Österreich unseren gesamten, bereits ur= baren Boden und den Boden, den man noch urbar machen kann, also zusammen 2700000 ha, nur im Sinne der vorzüglichen laktovegetabilisschen (Pflanzenkost und Milchkost) Ernährung des dänischen Arztes Dr. Hindhede ausnützen, so könnten wir bei Annahme eines mittleren Ernteertrages auf dieser Bodenfläche 18 bis 19 Millionen Menschen ausreichend, gesund und bekömmlich ernähren, während heute unsere 6½ Millionen Bewohner einen großen Teil ihrer Nahrung aus dem Auslande beziehen müssen. Die gleiche Fläche nämlich, die notwendig ist, um eine Jägersamilie zu ernähren, genügt, um zehn Hirtensamilien oder hundert Ackerbausamilien oder tausend Gartenbausamilien zu er= nähren.

Die Grundlage für eine bom Standpunkte der Gemeinschaft richtige Lösung des Wohnungswesens bildet daher, das kann nicht oft genug betont werden, eine richtige Bodenreform. Solange wir nicht richtige Bodenreformgesetze haben, ift an eine gedeihliche Lösung des Wohnungsproblems für die Gemeinschaft nicht zu denken, ebensowenig aber trot einer richtigen Bobenreformgesetzgebung, wenn nicht auch das warenökonomische Problem durch richtige Produktions= und Konsum= regelung gleichzeitig gelöst wird. Daß eine richtige Regelung aller dieser mit dem Wohnungswesen innig zusammenhängenden Teilprobleme1 auch unserer verschuldeten Landwirtschaft zugute kommen und das Problem "landwirtschaftliche Not" aufrollen würde, erwähne ich nur nebenbei. Grund und Boden muß im allgemeinen durch Bodenreform= gesetze und durch die richtige Lösung des warenökonomischen Problems entlastet werden. Es ist doch eine böllig unhaltbare Tatsache, daß die österreichische Landwirtschaft derzeit mit rund 700 Millionen Schilling Schulden belastet ist, also (nach Mitteilung der "Neuen freien Presse"

¹ Wer über die verschiedenen, hier angedeuteten Teilprobleme, besonders über die große Bedeutung des warenöfonomischen Problems auch im Zusammenhang mit der Bodenresorm sich näher unterrichten will, der sei berwiesen auf meine beiden Broschüren: "Das Wirtschaftsideal des Bolkswund Staatshaushaltes" (Graz, Sthria, 1924. XIII u. 532 S.) und "Der ideale Staatsbürger und seine Wirtschaftsethik" (Klagenfurt, 1928. XII u. 199 S.) und auf die kleinere Abhandlung "Das österreichische Finanzproblem und seine Sanierung" (Berlag Österreichs Bölkerwacht, Graz. 46 S.).

in Wien vom 8. Januar 1929) eine Gesamtschuldzinsenlast von rund 35 Millionen Schilling zu tragen hat oder nach der Berechnung der Zeitschrift "Unsere Zukunft" (Wien, 10. und 25. Februar 1929) 56 Milslionen Schilling. Was nützt die ganze Wohnungsfürsorge durch die Gemeinschaft auf der einen Seite, wenn sie nicht zugleich auch zu vershindern imstande ist, daß immer wieder Tausende von Existenzen um Grund und Boden kommen, die heimatliche Scholle verlassen müssen und das Proletariat in den Städten vermehren?

Der Gemeinschaft erwächst also — das ist der Ertrag unserer Ausstührungen — eine große Aufgabe in der Verpflichtung, die Lösung des Wohnungswesens als der Schicksalsfrage Österreichs umgehend in die Hand zu nehmen und sie mit Zähigkeit und zielbewußter Ausdauer als die derzeit dringlichste Frage zu behandeln unter der Devise: "Eigensheim und Eigenland für jede Familie!"

Der Gedanke der Verwurzelung des Menschen mit der Scholle hat im Volke, wenn auch nicht allgemein, so doch schon dort und da Wurzel gefaßt. Es kommt nun alles darauf an, daß immer weitere Kreise in Stadt und Land bon diesem Gedanken erfaßt und für ihn begeistert werden. Die immer weiter um sich greifende Schrebergartenbewegung leistet in dieser Sinsicht beste Borarbeit. Man muß nur die gunftige Konjunktur, die in der zielbewußten Förderung des Wohnungs= und Siedlungswesens liegt, erkennen und ichleunig die notwendigen recht= lichen und materiellen Grundlagen schaffen, damit das Ideal "Eigenheim und Eigenland für jede Familie" zu einer Bolksbewegung werde. Ift Ofterreich imftande, diefes Ideal zu verwirklichen, dann ift es gerettet, sonft ist es seinem Schicksal berfallen und muß und wird augrunde gehen. Bolk und Regierung muffen aber — und das ift die notwendige Voraussehung zur großzügigen Finanzierung dieses Ideals - unbedingt den Willen aufbringen, die heute in der un= sozialen Produktion investierter Kapitalien und die für unsozialen Ronfum ausgegebenen Gelder in einem "Fonds für Bohnungswesen" zusammenzugeben und aus diesem Fonds dann "unberginsliche Wohn= baulose" jenen zur Verfügung zu ftellen, die eine richtige Verwendung diefer Gelder verbürgen. Biterreich, das kleine Gemeinwesen, hätte es vor vielen anderen Staaten in der Hand, hier beispielgebend voran= zugehen und zu zeigen, wie ein Gemeinwefen das Wohnungsproblem mustergültig löft.

Probleme der Wohnungshygiene.

Von

Dr. Heinrich Reichel, Professor an der Aniversität Wien.

1.00

Die Gesundheit des Wohnens ist wenigstens in dreifacher Richtung problematisch, das heißt eine noch ungelöste Frage: Erstens bedarf der Mensch als ein aus seiner ursprünglichen natürlichen Umwelt herausgeriffenes Lebewesen eines Schutes feiner physischen Gesundheit, den ihm sein Haus auch heute noch keineswegs ausreichend gewährt; zweitens hat das gedeihliche und zufriedene Dasein des Menschen als eines geselligen Wefens bestimmte räumliche Loraussehungen, die eben durch den Gang der Gesellschaftsentwicklung heute noch — oder eben erst heute? — häufiger fehlen als gegeben sind, und drittens ist die Dauerfähigkeit der menschlichen Art, also die Gesundheit der Rasse, mehr als an anderes an Bedingungen des Hausens und Wohnens geknüpft, die gerade heute gefährdet erscheinen. Es liegen also technische, soziale und eugenische Probleme der Wohnungshygiene vor, von welchen drei Stufen im allgemeinen gesagt werden kann, daß jede von ihnen der Lösung heute ferner steht als die vorige, mährend ihre Bebeutung eher in umgekehrter Reihenfolge zu bewerten wäre.

Die gesundheitstechnischen Brobleme des Wohnens in der Gegenwart und ihre bisherigen ansehnlichen Teillösungen sollen damit nicht gering eingeschätzt werden. Die gewaltige Entwicklung der Technit ift eine, wenn nicht die Grundtatsache unferer Zeit, und es liegt nahe, bor allem an dem zu arbeiten, was zunächst und mit den ge= gebenen Mitteln lösbar erscheint. Gerade die fortlaufende, ja sich über= stürzende Entwicklung läßt aber bisher alle Lösungen zu keinen end= gültigen werden, indem fie immer wieder Neues zum Problem macht und immer neue Möglichkeiten der Lösung eröffnet. Das technische Wohnungsproblem liegt heute mehr als jemals in der Stadt und bei der durch das Großgewerbe zusammengeführten Arbeiterschaft. Dieser durch die vergangenen Jahrhunderte immer mehr anschwellende Volksteil ift noch immer nicht in ein Gleichgewicht mit dem Volksganzen gekommen. Die Befriedigung seines bei aller Beschränkung des Ginzelnen im ganzen gewaltigen Wohnbedürfnisses war durch Jahrzehnte der ergiebigste Gegenstand privaten Erwerbsstrebens, ja unrechtmäßiger Gewinnsucht. Waren es doch nicht die wirklichen Schöpfer der maffenhaft erstellten Wohnungen: die Baumeister und Bauhandwerker, denen der Erlös ihrer Bemühung zufloß, sondern es wußten ihre mehr oder weniger berstedten Auftraggeber, die Grundspekulanten, sowohl den bescheidenen, von anderen erarbeiteten, als auch einen weit größeren arbeitslos errungenen Gewinn einzuernten.

Voraussetzung für die Möglichkeit der dicht und hoch verbauten Groß- und Industriestädte waren gerade die gesundheitstechnischen Errungenschaften jener Zeit: ohne Basserleitung, Kanalisation, Rehrichtabfuhr und andere gefundheitliche Sicherungs= oder Afsanierungseinrichtungen wäre die tatsächlich ungeheure Zusammendrängung so zahlreicher Wohnungen auf engsten Räumen überhaupt nicht möglich gewesen. Freilich waren auf solche Beise nur die drängenoften Feinde zur Not abzuhalten: Cholera, Thohus, Ruhr u. a., nicht aber die langsamer mahlenden Rächer wie Tuberkulose, Rachitis, Rheumatismus, die vielmehr eben erft durch diese Entwicklung des städtischen Wohnwesens zu ihrer höchsten Macht gelangen konnten. Die Beschränkung bon Luft und Licht, die Ginengung des Daseins= raumes, zumal für das Rind, ließen den bleichen, kränklichen, wenn auch im Durchschnitt langlebigen Städter zum Ihpus werden. Nirgendwo erzeugt aber die bose Tat so unverkennbar fortzeugend wieder das Bose wie in den Sünden des Wohnungsbaues: die schlimmste Wohnung übt, einmal erstellt, einen unwiderstehlichen 3wang zum Bewohntwerden, wenigstens durch viele Geschlechterfolgen, aus. Wenn heute noch Bauten aufrecht fteben, die bor Sahrtausenden aus ungebrannten Lehmziegeln errichtet worden find, wann follen bann die modern konstruierten Säusermassen des letten halben Sahrhunderts in den Staub sinken? Die Lebensdauer der Wohnhäuser wird längst nicht mehr durch die Technik ihrer Erbauung bestimmt, sondern durch das Schicksal der Bolker, die fie benüten oder berlaffen. Die Poesie der Ruinen stammt zum guten Teile aus der Empfindung, daß erst die Zerstörung den Fluch sühnen konnte, den der einmal festgestaltete Raum auf seine Bewohner ausüben mußte. Riemand sieht ohne Schmerz die Trümmer trauter Heimstätten, aber der Anblick ber= fallener Zwingburgen und Kerker erhebt uns.

Jene unerfreuliche Entwicklung des Bauwesens der früheren Jahrzehnte hat nicht, wie viele heute glauben, erst mit dem Weltkriege ihr jähes Ende im vieljährigen Nichtbauen gefunden, sondern die Bauzätigkeit hatte schon lange und allmählich immer mehr versagt, wenigstens für ihre wichtigste Aufgabe der Deckung des Wohnbedarfes der

Massen. In dem Maße als großstädtische Vertretungskörper zunächst zaghaft, dann aber da und dort schon herzhafter, daran gingen, die übelsten Auswüchse des Bauwesens durch beschränkende Gesetze zu unterbinden, in dem Maße also auch, als die spekulative Aufschließung städtischen Baulandes ein weniger üppig blühendes Geschäft zu werden begann, ist die Versorgung des Bauwesens mit dem ersorderlichen Leihkapital eine immer weniger zureichende geworden, so daß immer mehr zu genossenschaftlicher Selbsthilse und öffentlichen Zuschüssen oder Garantien gegriffen werden mußte, um die bauliche Entwicklung der Großstädte bei noch andauerndem starken Zustrom von Menschen zu sichern.

Dabei waren die technischen Errungenschaften, die jene verbesserten Bauordnungen brachten, gar nicht fehr bedeutend, wenigstens auf gesundheitlichem Gebiete. Es blieb bei einem ausgesprochenen Untermaße an Luft und Licht für sehr viele auch von den neuerbauten Wohnungen, und die aus Nebenrücksichten sichergestellte unnötig große Sohe und Tiefe der Zimmer ließ mehr ihre Wohnlichkeit verlorengehen, als daß fie die räumliche Beengung bermindert hätte. Die große Mehrzahl der großstädtischen Wohnungen blieb zwei- und einräumig ohne Gegenlüftbarkeit, oft ohne eigenen Abort und ohne erreichbare Freifläche im weiten Umkreis. Die Ausstattung mit Waschküchen wurde überdies so knapp bemessen, daß die Baschegebarung, vielfach in die Wohnküche berlegt, zur Quelle bieler Mifftande werden mußte. Daß damals vielfach schon die Wohnungen mit vier und selbst drei Zimmern mit Baderäumen und einrichtungen ausgestattet wurden, erwies sich bald und besonders in der späteren Krisenzeit allgemein als ein Luxus, deffen Benützung nicht aufrechterhalten werden konnte.

Als dann nach dem jahrelangen Baustillstand eine neue, in der Hauptsache öffentliche Bautätigkeit begann, wurde das technische Wohnungsproblem von sehr Vielen, bei und fast allgemein, darin ersblickt, ob es denn nicht möglich sei, auch "gute", das heißt doch wohl gesundheitsgemäße Massenwohnhäuser herzustellen. Die Vorausssetzung, daß für die Großstadt dieser Thpus der gegebene sei, wurde von den Einen stillschweigend als selbstverständlich betrachtet, von Anderen mit den Anforderungen der Arbeitsnähe, der Freizügigskeit und manchmal auch wieder der Bodenwertausnützung begründet, welche vereinigten Bestrebungen ja früher auch schon zur privatwirtschaftslichen Erstellung des Massenmiethauses geführt hatten. Die Berechtis

gung jener Boraussetzung und ihrer Begründung wird in den folgenden sozialhhgienischen Ausführungen zu überprüfen sein. Sier muß nur anerkannt werden, daß in den wenigen Sahren, seitdem bersucht wird, das Problem des guten Massenhauses technisch zu lösen, außerordent= lich viel in der Richtung der Lösung geleistet worden ist. Unter einheitlicher, planmäßiger Berbauung größerer Geländeflächen, ohne privatwirtschaftliche Gewinnabsicht, war die Schaffung einer großen, wenn auch nicht einer für das Bedürfnis zureichenden Bahl bon Rleinwohnungen möglich, die in gefundheitlicher Beziehung dem, was der alte Wohnungsmarkt in dieser Sinsicht geboten hatte, tatsächlich weit überlegen find. Die Belichtung, insbesondere der hauptwohnräume, ist in den aus öffentlichen Mitteln errichteten Nachkriegswohnbauten eine weit beffere als in den privatwirtschaftlich erstellten Maffenmiethäusern auch aus der letten Zeit bor dem Kriege. Die Lüftbarkeit hat zwar im Zusammenhang mit der Kleinheit dieser Wohnungen nicht die ideale Lösung des möglichen Gegenzuges gefunden, ist aber immerhin durch die Berhältnismaße und Anordnung der Fenster sowie durch die geringere Sohe und Tiefe der Zimmer nach Tunlichkeit beffer gestaltet. Die geringere Sohe selbst darf nicht, wie vielfach geschieht, als ein gefundheitlicher Nachteil bewertet werden, weil ja der dem Einzelnen zugedachte Wohnraum viel beffer eine größere Grundfläche als die früher sicher allzu große Höhe ausweist. In der Anordnung der Räume und der festen Ginrichtungen jeder Ginzelwohnung, wie Rochherd, Speisekammer, Wasser, Abort, sind vielfach recht glückliche Lösungen gefunden worden, freilich nur durch die Anordnung zahlreicher Stiegenhäuser, die die Baukosten der Hochhäuser offenbar schwer belaften müffen.

Die Energiegebarung erscheint noch einigermaßen zwiespältig: einersieits wurden für den Kochherd die modernen Energiesormen des Heizgases und des Stromes, dieser auch für die Beleuchtung, voll ausgenützt, andererseits erscheint die Methode der Naumbeheizung allzusehr dem Belieben und der wirtschaftlichen Lage des Bewohners anheimsgegeben, indem Ösen vom Bau her sehlen und, soweit sie da sind, als bewegliche Geräte, als Möbel, behandelt werden, was mit allerlei Nachteilen verknüpft ist. Richtige Raumbeheizung deckt sich in unserem Klima weitgehend mit richtiger Wohnungspflege.

Bon besonderem gesundheitstechnischen Interesse sind die zusammengefaßten Einrichtungen: Waschküchen und Bäder, die in zentraler, noch leicht erreichbarer Lage größerer Wohnhausgruppen als einheitliche Anlagen betrieben werden, in denen jeder Partei in angemessenen Zeitsabständen eine Zelle oder Gerätegruppe zur Verfügung steht. Das Bestreben, so jedem Einzelhaushalte die Benütung modernster Maschinen für diese Zwecke zu ermöglichen, ist sehr lobenswert, doch wird der Ersolg erst nach längerer Erfahrung zu beurteilen sein, da in der bauslichen, heizs, lüstungs und maschinentechnischen Gestaltung solcher Anslagen sowie über Ausnützung und Abnützung Endgültiges noch nicht vorliegen kann. Für das Bad wäre jedenfalls die Verlegung in die Einzelwohnung, und zwar in der Form der sparsamen Duschbadzelle, zu wünschen.

Es ist überhaupt zu hoffen, daß der Borgang der Sammlung einsclner Teilverrichtungen des Hausens nicht allzuweit gehen möge, daß er besonders nicht im Einküchenhaus den häuslichen Herd erfasse, der, mehr als ein Symbol, ein wirklicher Hort des Zusammenschlusses der Wohngemeinschaft ist und nicht ohne Schaden für die schon so vielsach gesährdete Festigkeit des Familienbandes aus der Wohnung wegberlegt werden könnte.

Damit sind aber schon nicht mehr Probleme der physischen Gejundheit, sondern solche ihrer fozialen Bedingtheit berührt. Diese find einleitend einerseits als noch bedeutsamer, andererseits aber auch als noch ungelöster bezeichnet worden. Dem größeren Gewicht und Umfang kann aber hier nicht eine breitere Darftellung gerecht werden, sondern es muß noch mehr als beim Technischen eine Beschränkung auf das Grundfätliche geübt werden. Die Grundtatsache des menschlichen Daseins, nicht bloß seiner Existenz als Lebewesen, sondern darüber hinaus eben als Mensch, ist wohl seit Jahrhunderttausenden die gedeihende, im Gleichgewicht ihrer Bedürfnisse befindliche Familie. Das Bedürfnis nach Wohnung ist demgemäß weniger ein folches des Individuums als eben der Familie, weniger ein physisches als ein psychi= iches; die Wohnung muß weniger ein Schut fein bor den bon außen her drohenden Schädigungen, als bielmehr ein Heim, ein Nest, das das Gefühl seelischer Verbundenheit aufkommen läßt. Die selbstgeschaffene Umwelt wird dem Menschen, ob er will oder nicht, zum Spiegel und Ausdruck seines tieferen Wefens, und die naturgegebene Gemeinschaft der Familie kann nur dort gedeihen, wo ihre Glieder eines gemeinsam erfüllten und gestalteten Seimes froh werden können. "Der ist ein Glücklicher, er sei ein König oder ein Geringer, dem

in seinem Hause Wohl bereitet ist." Wer dächte bei diesem "Wohle" noch an Windschutz oder Mahlzeiten — die freilich auch nicht zu entsbehren sind — und nicht dielmehr an Gattens, Elterns und Kindersliebe? Diese aber bedürsen noch mehr einer Stätte, wo sie gepflegt werden, als jene.

Der Mensch muß ein solches seinen Bedürsnissen entsprechendes Nest voreinst lange besessen haben, war es nun eine Höhle, war es ein Busch. Er hat sehr viele Tausende von Generationen durchlebt ohne seine Sachkultur, also wohl auch ohne sich selbst wesentlich zu ändern, in einem Zustande, den uns das genauere Studium der ihm noch heute angehörigen Bölker keineswegs als einen menschenunwürdigen, etwa halbtierischen, vielmehr als einen weit harmonischeren erscheinen lassen, als er in der Folgezeit der sogenannten Tiefkulturen vorgesherrscht hat und auch harmonischer noch, als er in den Stufen der Hochkultur bis heute wiedergewonnen werden konnte. Fehlen doch dort in der Hauptsache offenbar noch alse Erscheinungen, die erst das Irren des strebenden Menschen als unliedsame, ja bedrohliche Nebenerscheisnungen der Kultur geschaffen hat, wie Krieg und Sklaverei, Vielsweiberei und Vielgötterei, Aberglauben und Zauberwesen.

Der am Ende dieser langen Grundkulturperiode ruhe= und heimatlos gewordene Mensch hat, soweit er diese Entwicklung zu überstehen vermochte, berhältnismäßig bald eine neue, zweite Gleichgewichtslage seiner Kultur gefunden, das Bauerntum, welches wieder der Einzelfamilie als dem Bauftein des nunmehr durch gemeinsame Sprache und Sitte zum Volke zusammengeschlossenen Ganzen ihr lebensnötiges Beim geboten hat. Alle großen Rulturvölker der Erde waren oder find noch heute in der Hauptsache aus freien Bauernfamilien aufgebaut. Der Zustand hat seine Haltbarkeit immerhin auch schon durch einige Bundert Generationen hindurch erwiesen. Nicht ohne Störung, denn die oben genannten Beiseln der Bölker aus den Stürmen der übergangszeit find noch bis heute nicht gang berdrängt. Ihre endliche überwindung ware aber kaum zweifelhaft, wenn dem Bauerndasein des Menschen nicht inzwischen eine neue Rrifis in der Entwicklung zur Stadtkultur erwachsen wäre. In dieser vergleichsweise erst noch ganz jungen Ent= widlung erscheint zunächst alles wieder als aus seinen Fugen geraten, und bor allem die Dedung des menschlichen Grundbedürfnisses nach Hausung, das heißt nach familienhafter Wohnmöglichkeit, ernstlich gefährbet. Zwar ift bei dem ersten Stadtvolk des modernen Europa,

bei den Engländern, das höchst beachtenswürdige und und verheißungsvolle Beispiel eines folchen Volkes gegeben, das sich feine Dafeinsmöglichkeit trot bitterer Not und schwerften Mängeln auch in der Stadt erkämpft hat: das Eigenheim des großstädtischen Arbeiters und wäre es ein schmaler Turm von drei Stodwerken. Aber das heroische Beispiel hat nicht durchgeschlagen; das kontinentale Europa ist, indem es die englische Städtebildung durch häufung bon Großgewerben nachahmte, in der hauptsache den anderen Weg gegangen, den der Schaffung des Massenmiethauses als einer arbeitsnahen, leicht wechselbaren und beguemen Unterkunft, die aber wohl noch nie und nirgendwo so recht zu dem geworden sind, was der Mensch eigentlich braucht, zu einem Seime. Es steht sehr zu befürchten, daß das nicht, wie heute viele in einer kaum zu rechtfertigenden Sorglofigkeit glauben, nur an den bisherigen Mängeln dieser Wohngelegenheit liegt, bon denen ja oben die Rede war. Ihre Behebung konnte ja dann, wenn sie sich auf die Dauer als wirtschaftlich möglich erweisen sollte, wirklich zu einer Umkehr der bisherigen Entwicklung und damit zum Gedeihen der so behauften Stadtmenschheit führen. Dazu wäre aber wohl bor allem nötig, daß die Berbefferungen nicht bloß die älteren Zuftande schwerer Gesundheitsbedrohungen durch Luft- und Lichtmangel bermeiden und beseitigen, sondern daß auch die einer normalen Familien= entwicklung entgegenstehende räumliche Beengung überwunden werde, was, wenigstens als Massenerscheinung, noch weit größeren wirtschaft= lichen Schwierigkeiten begegnet, als jene heute zum guten Teil in die Wege geleiteten technischen Reformen.

Das Herabsteigen des großstädtisch wohnenden Arbeiters auf die Stuse der Zwei- oder gar der Einraumkultur bedeutet, wenigstens in ganz Mitteleuropa, wo die bäuerliche Dreiraumkultur seit vielen Jahr- hunderten vorgeherrscht hat, einen Kulturverlust, der nicht mehr so leicht wieder gut zu machen sein wird. Kein richtiges physisches Bedürsenis, etwa wie das nach Rahrung oder Schlas, läßt sich auf die Dauer unterdrücken, aber das seelische Wohnbedürsnis geht leicht durch Unter- befriedigung verloren und läßt den damit heimatlos gewordenen Städter nur allzu schnell, troß seines äußerlichen Schliffes, zu einem unbehausten Unmenschen heranwachsen, der ein Schmarozer und Schädling seines Volkes wird und oft das Schlußglied der Kette des Lebens bildet.

Schriften 177, III.

Die ganze hoffnung berer, die jene leichtsinnigen Erwartungen nicht zu teilen bermögen, geht dahin, daß die nahe Bukunft vielleicht doch noch zu rechter Zeit eine wesentlich stärkere Entwicklung des städtischen Einfamilienhauses bringen könnte, wie sie ja da und dort in den Anfängen zu beobachten ift. Die Erstellbarkeit bescheidener, in Reihen oder Gruppen zusammengeschlossener Flachbauten, die normalen Familien Raum geben, ift wirtschaftlich weit eher zu hoffen als die wirklich zulänglicher Hochbauten, von denen überdies noch teineswegs feststeht, ob fie überhaupt zu Beimftätten neuer Menschengeschlechter werden können. Freilich wird bei jenen Kamilienhäuschen auf manche technischen Errungenschaften und Bequemlichkeiten berzichtet werden muffen, die im Hochhaus möglich erscheinen. Aber selbst wenn dabei ein guter Teil der schon gewonnenen Gesundheitstechnik, die ja in erster Linie dem Einzelnen zugute kommt, verlorenginge, wäre es doch ein unendlicher Bewinn, damit dem Stadtvolke des nächsten Geschlechtes eine Beimat zu geben.

Dem Einwande, daß der typische Großstädter selbst nichts anderes will als eine kleine bequeme Stockwerkswohnung, daß er das für ihn vielleicht heilsamere Eigenheim in der Regel gar nicht erstrebt, ist entgegenzuhalten, daß die Menschen ja auch in fast allen anderen Dingen ihr Heil nicht richtig erkennen und anstreben, sondern einer Belehrung und mehr noch einer Leitung durch Beispiel und einer Bindung durch die Sitte bedürfen, um den rechten Weg zu sinden und einzuhalten. Es kehrt nicht leicht eine so günstige Gelegenheit wieder, schlechte Baugewohnheiten und Wohnsitten planmäßig zu verbessen, wie sie die heutige Sachlage eines fast völlig öffentlichen Bauwesens bietet.

Der andere oft gehörte Einwand, daß die räumlichen Gesamtverhältnisse der Großstadt den Flachbau nicht zulassen sollen, ist gleichfalls nicht stichhaltig, wie schon das Beispiel der englischen Großstädte,
die vorwiegend Flachbau zeigen, beweist. Der Unterschied im Raumbedarf zwischen Familienhaus und Hochhaus ist übrigens gar nicht
so sehr groß, wenn dieses gut belichtet sein soll, und die Heranziehung
von mehr als ausreichenden Flächen für Bolkswohnungen ist bei
richtiger Bodenpolitik der Gemeinden fast immer möglich. Wo wirkliche Beengung vorliegt, bietet die planmäßige Gründung neuer Städte
und Siedlungsgebiete in der weiteren Umgebung der alten und die
Schaffung von guten Berkehrsgelegenheiten einen aussichtsreichen Aus-

weg. Hier kann die Technik unserer Beit zeigen, was sie zu leiften vermag!

Der gesetliche Schut des städtischen Wohngrundes und Baulandes gegen eine spekulative Ausbeutung, das heißt gegen die Ansichreißung des von der Allgemeinheit erarbeiteten Mehrwertes des Bodens durch Einzelne, bildet offenbar eine der bornehmsten Aufgaben der Stadtverwaltungen und ihrer Aufsichtsbehörden. Durch gute Gesetze, die hier im Gegensat zu anderen Gebieten des menschlichen Sandelns nicht erst aus der Praxis erwachsen dürfen, sondern bon vornherein die Entwidlung leiten muffen, kann der ftädtische Boden dem wirklichen Sauptbedürfnisse des Städters nach wahrhaften Wohnstätten zuganglich gehalten werden. Wo — abgesehen von besonderen örtlichen San= dels- und Verkehrsintereffen - der Stadtboden zu teuer wird, um diesem Bedürfnis richtig dienen zu können, dort liegt kein unahmendbares Naturereignis, sondern nur die Folge des Mangels vorbeugender Gesetze bor. Die höhere soziale Ordnung muß selbst die Gefahren berhüten, die der menschlichen Bedürfnisbefriedigung eben aus dem Abergang zu neuen Rultur= und =gesellschaftsformen erwachsen.

Die rassenhygienischen oder eugenischen Probleme des Wohnens endlich fallen mit ben erörterten sozialen weitgehend zusammen. Ist doch die erfte Bedingung dauernder Wohlfahrt des sich fortzeugenden Menschengeschlechtes eben die Aufrechterhaltung und der Schut der allein bewährten Aufzuchtsgemeinschaft, der auf der Ginehe begründeten Familie. Soziale Wohlfahrt, die in der Ermöglichung einer gedeihlichen und damit auch erfreulichen Lebensführung zu suchen ist. sollte nicht als in schwerwiegendem Gegensate zur Dauer= oder Rassen= wohlfahrt eines Volkes befindlich gedacht werden. Wenden sich auch jene Bestrebungen an die lebende Generation, diese an die zukünftige, fo find doch die mahren Interessen beider dieselben. Der Gegenwart obliegt es aber. Opfer zu bringen für die Zukunft. Das gemeinsame Problem ift, ob es gelingt, die in lebhafter Barung befindlichen sozialen Entwicklungen zu einem neuen Gleichgewicht zu führen, bas den Forderungen des Lebens wieder gerecht wird. Die Großstadt lebt nicht wahrhaft, solange sie ihre Menschen nicht felbst erzeugt und aufzieht, sondern von außen her an sich reißt wie der Magnet die Gisensplitter oder gar wie das Licht die Falter. Das Grofftadtproblem droht zum Erhaltungsproblem der ganzen Bölker zu werden, deren

Bauernbestand nicht bloß berhältnismäßig immer mehr zurückritt, sondern auch tatsächlich dahinschwindet.

Der hohe durchschnittliche Wert der erbbedingten Fähigkeiten des Städters steht außer Zweifel; ist dieser aber immer wieder in wenigen Generationen dem Aussterben verfallen, so verarmt damit das Volk zunächst an jenen guten Anlagen, die ihn zur Stadt geführt haben, dann aber auch an Menschen überhaupt, die diese weiterhin füllen könnten. Nicht die so vielsach gefürchtete Entartung droht heute die europäischen Völker zu verderben, als vielmehr das Versiegen der Fortzeugung jenes übergroß gewordenen Teiles, der die Großstadt bes völkert.

Wie nun auch Ursachen und Wirkungen in diesen Zusammenhängen gedeutet werden, niemand bezweiselt, daß die großstädtische Wohnungsnot und Wohnungsenge damit auß innigste verknüpft ist und daß, wenn überhaupt, so nur von der Lösung des Wohnungsproblems aus noch Kettung kommen kann. Die Hilfe müßte vor allem dort einsehen, wo sie noch nicht zu spät kommt! Der Umstand, daß es in der Großstadt heute so erschreckend wenige zeugungswillige junge Chepaare und auch schon nur noch eine so beschränkte Zahl wirklich großer, das heißt normaler Familien gibt, müßte es verhältnismäßig leicht machen, doch diesen wenigen zu gedeihlichen Heinstätten oder auch nur zu erträgslichen Unterkünsten zu verhelsen, was aber bei uns leider im ganzen noch so gut wie nicht geschieht. Bielleicht werden darin bald die vorbildslichen Maßnahmen anderer Länder auf dem Gebiete der Kinderzreichenfürsorge Wandel schaffen.

Wiener Bauten und Wohnungen.

Von

Dr. Joseph Frank, Wien.

Wenn hier der Versuch gemacht wird, die Wiener Architektur unserer Tage und ihre Aussichten für die nächste Butunft zu beschreiben, so soll unter dieser Architektur nur diejenige verstanden sein, die wirklich existiert, ohne daß jene Bersuche berücksichtigt werden sollen, die gelegentlich gemacht werden, um irgendwelche neue Wege zu suchen und auf diesen zu neuen Resultaten zu kommen. Denn es handelt sich dabei nur um bereinzelte Fälle, die ohne Ginfluß auf die weitere Entwicklung bleiben, wenn sie auch viel besprochen werden und des= halb oft sehr bekannt sind. Es gehört eben zu den merkwürdigen Eigenheiten der Wiener Bautätigkeit, daß derartige Versuche niemals planmäßig und konsequent fortgesett werden können und daher in jener allgemein üblichen Architektur untergeben, die beute ausnahms= los von den Umtern betrieben und an den Hochschulen gelehrt wird und deshalb — als die richtige anerkannt — allgemeine Bewunderung genießt. Daß es dazu kommen konnte, und daß in diefer Art von Baukunst immerhin eine gewisse Einheitlichkeit der Gesinnung und eine bestimmte Tendenz zu finden sind, zeigt wohl, daß gewichtige Gründe hierfür vorhanden sind, die auch im Geiste unserer Zeit liegen, wenn= gleich in diesem Geiste keine einzige Form entstanden ist, die ent= widlungsfähig erscheint.

Die Entwicklung bis zu diesem Ergebnis ist auch deswegen so merkwürdig, weil Wien in seiner ziemlich einzig dastehenden Art der gegenwärtigen Bauberhältnisse jeder Voraussicht nach eine ganz andere Richtung hätte einschlagen müssen. Es sind hier nämlich alle Voraussetzungen vorhanden, die das Streben nach einer neuen Form hätten
begünstigen müssen. Es ist hier nur ein einziger Bauherr vorhanden,
nämlich die Gemeinde, ein in unserer Zeit sicherlich sehr seltener und
günstiger Fall. Denn was gegenwärtig in Wien an Privatbauten errichtet wird, kommt ja nicht in Betracht und steht auch durchaus unter
dem Einfluß der großzügigen Bautätigkeit der Gemeinde, die — wie
man glauben sollte — ein Interesse daran haben könnte, sich mit
neuen Formen in vollständigen Gegensatz zu dem kleinbürgerlichen
Ibeal der kürzlich verslossenen Zeit zu setzen. Dazu kommt noch unsere
große Armut, die zu Bereinheitlichung, Ersparung, Bersuchen mit

neuen Bauweisen hätte drängen müssen; ferner auch die Gleichartigsteit der Aufgaben, deren Inhalt die Errichtung kleiner Wohnungen ist, mit dem wichtigen Bestreben verbunden, die in Wien bisher überaus geringe Wohnkultur zu heben. Und endlich ist auch eine starke Tradition vorhanden oder bis jest vorhanden gewesen, die in den letzen Jahrzehnten der Vorkriegszeit in Wien jene Ansähe zu einer neuen Baukunst geschaffen hat, die, dieser Tradition entsprechend, überallshin sehr anregend gewirkt hat.

Auf Grund dieser Boraussetzungen würde man sich jedenfalls ein Bild der neuen Wiener Architektur machen, das von dem tatsäch= lichen wesentlich und grundsätlich abweicht. Warum dies so ist und warum Wien andere Wege geht, ift der Inhalt dieses Aufsates, der die Baukunft des neuen Wien nicht bom afthetischen Standpunkt betrachten, sondern die Gründe erklären will, warum es so gekommen ist. Ich spreche hier nämlich von künstlerisch durchaus wertlosen Bauten als nahezu ausnahmsloser Gesamterscheinung, die schließlich als solche intereffant genug ift, besprochen zu werden; benn ich meine, daß die neue Baukunft fich nur aus einem Gesamtwillen entwickeln kann, ba dieser allein in unserer Zeit die Grundlage hierfür sein kann. Es ist deshalb auch von größerer Wichtigkeit, diesen Gesamtwillen zu lenken und zu ändern, als diesem nicht entsprechende Ginzelftucke herzustellen, die als Beispiele und Propagandamittel nur dann bon Bedeutung sind, wenn sie in derjenigen Richtung liegen, in die der Gesamtwille gelenkt werden foll.

Einer der charakteristischen Grundzüge der modernen Architektur — jeder Art — ist das Streben nach Monumentalität und Pathos. Es wird zwar immer wieder das Gegenteil behauptet und dieses falsche Arteil in Wort und Schrift sestgestellt und propagiert, wie dies in jeder Zeile der anschwellenden Literatur, die diesen Gegenstand behandelt, zu lesen ist. Daß heute ein Wohnhaus kein Palast mehr ist wie zur Makartzeit, sondern daß ein jedes Ding nur das vorstellen soll, was es ist, daß sind allgemein bekannte und anerkannte Redensarten geworden, deren Sinn aber tatsächlich nur selten besolgt wird. Ich erwähne als eines der vielen Beispiele für meine Ansicht nur das Palastsenster, das früher einmal Kleinwohnungen mit Kücksicht auf deren Fassade verzierte und daß jeht wieder, namentlich in Deutschland, auftaucht, nur daß es früher vertikal war und heute der Mode entsprechend horizontal liegt. Es ist ein im Grunde genommen nicht

wesentlicher Unterschied, wenn vielsach als monumentales Vorbild nicht mehr der Kaiserpalast dient, sondern das Warenhaus, und wenn heute diese beiden Monumentalideale im Kleinwohnungsbau imitiert werden, je nachdem ob eine traditionelle oder eine moderne Gesinnung vorgetäuscht werden soll.

Die Wiener Architektur trägt diesem mitteleuropäischen Streben nach Monumentalität vollauf Rechnung, geht aber ihre eigenen Bege, auf denen sie schneller borwärtszukommen hofft. Die monumen= talen Borbilder des Industrie= und Warenhausbaus sind in Wien nicht bekannt, und deshalb geht das Streben nach bedeutender Wirfung auf die leichtfagliche Primitivität der großen Baumaffen aus. Die eigenartige Bautätigkeit Wiens hat es mit sich gebracht, daß es jich hier hauptsächlich um die Erbauung großer Häuserkompleze handelt, die meist auf voneinander isolierten Pläten stehen, um Säuser= blöcke, die oft Hunderte von Rleinwohnungen in sich bereinigen. Daß derartige Häuser gleicher Art zu gleicher Zeit erbaut werden, wie etwa bei Anlage eines neuen Stadtteils, ist gewiß nichts Neues, wohl aber, daß derartige Komplere als Einzelbauten und Gruppenbauten so projektiert werden, als würde ein jeder für sich allein existieren, durchhaucht von einer Art von Individualität wie etwa vergrößerte Cottage= villen. So entstehen lediglich durch die Größe der Aufgabe Baumassen, die den primitiv denkenden Entwerfer und Betrachter wegen ihrer Größe an Burgen, Schlösser und Balafte erinnern, und deshalb wird nun derartiges als einzig bekanntes Borbild gesucht, und man glaubt sich in deren Kormensprache ausdrücken zu müssen.

Es kommt hierzu noch eine Erscheinung, die im bürgerlichen Zeitalter dazu geführt hat, Nebensächlichstes in jene pathetische Form zu kleiden, welche die uns heute ebenfalls unleidlich gewordene Art ihrer Zeit geschaffen hat. Der Trieb dazu ist das Bewußtsein einer gewonnenen Macht, die sich der seudalen Form als Symbol bemächtigt hat und sich nun mit dessen Hilse ausdrückt, weil noch kein neues ersunden worden ist, zu dem das nötige Zutrauen vorhanden wäre. Und ebenso ist es für die neue Zeit in Wien selbstverständlich, daß man heute auf der Suche nach Machtausdruck auf den der kürzlich verslossenen Zeit wohl verzichtet — die jüngst verslossene Zeit wurde ja jederzeit von der folgenden Generation abgelehnt — aber auf mittelalterliche Formen zurückgeht, was das Abrücken vom bürgerlichen Zeitalter beutzlicher macht. Im gleichen Sinne wird jede österreichische Tradition

ängstlich bermieden, da diese heute kaum mehr das Shmbol einer neuen Macht sein kann. Es geschieht dies unbewußt, aber im gleichen Geist wie zur Zeit der französischen Revolution, da man, freilich auf spetulativem Weg, auf die ideell naheliegenden Bestände der Antike zurückgegriffen hat.

Und so sehen wir in Wien erstaunt all die Formen wieder aufstauchen, die uns aus der romantischen Zeit des 19. Jahrhunderts bestannt sind: Schloßtore, Türme, Erker und Zinnen, wie sie ehedem das Zubehör zum Behausungsideal des Kleinbürgers waren, der in deutscher Bergangenheit seine Borbilder suchte. Die proletarische Existenz war ja niemals ein materielles oder kulturelles Ideal. Deshalb richtet sich das gesamte Streben nach dem kleinbürgerlichen Wohnund Ausdrucksideal als dem der zunächst erreichbaren Klasse, nach Formen, die kaum jemals ein Eigenleben geführt haben. Dieser ganzen Einstellung entsprechend werden nun auch Kleinwohnungshäuser beshandelt wie ein Haus, das für einen einzigen Besitzer erbaut worden ist, der nun dort mit seinen zahlreichen Mannen haust, oder bergleichs dar einer Burg, die in späterer Zeit sür Kleinwohnungen adaptiert worden ist.

Was hier vom Einzelhaus gesagt wurde, entspricht auch dem gesamten Städtebau. Die Anlage gleichartiger Straßen wird bermieden, wenn auch die Aufgabe dazu drängen würde. Die Angst bor der Monotonie, die durch neu zu suchende Mittel zu beheben wäre, treibt auch im großen zu kleinlichem Individualismus. Der malerische Charakter wird angestrebt, und die Wirkung des vergrößerten Dorfs gilt für wünschenswert. Massenbetonungen, die, sowohl vom sachlichen wie auch bom architektonischen Standpunkt betrachtet, unlogisch sind, axeale Stellungen, wie fie im besten Falle Monumentalbauten für öffentliche Zwecke zukommen, sind die Grundfäße von Stadtanlagen. Und die lang erhaltene Tradition des Wiener Stadtbildes, deffen regelmäßige Art heute fast überall für vorbildlich gilt, wird zerbrochen und aufgelöst. Es ist charakteristisch für diesen Fall, daß dies im Namen einer "Tradition" geschieht, einer sogenannten Heimatskunft, die niemals existiert hat, ein Beispiel dafür, wie leicht der nur Details sehende Mensch an Einzelheiten hängt und nur diese erkennt. Das Abrücken von der Ornamentik, das schließlich doch zu einer allgemeinen, stark übertriebenen Forderung geworden ist, führt dazu, daß die Menschen, die im Innern doch an ihr hängen, diese Ornamentik nun auf ganze Stadtpläne übertragen, was nicht besser ift.

Die Architektur des Stadtbildes und des einzelnen Hauses folgt nun gemissermaßen einem Gesamtwillen, der sie bestimmt. Im Innern des Hauses aber ist ein jeder frei, und es existieren hier für den einzelnen zweifellos weit mehr Möglichkeiten zur Betätigung feiner Perfonlichkeit als bei den Faffaden. Denn hier ift ein jeder bon feinen Nachbarn und deren Kontrolle tatsächlich unabhängig. Und es ift äußerft wünschenswert, einem jeden innerhalb feiner bier Bande fo viel Anregung zur Entfaltung seiner Individualität zu geben, daß er gern im Interesse ber Gesamtheit nach außen hin darauf verzichtet. Es besteht ja für uns heute kein Ameifel mehr darüber, daß die Rutunft der Wohnungseinrichtung in einer weitestgehenden Berwendung thpisierter Gebrauchsgegenstände besteht, wie dies auch bor dem romantischen Zeitalter der Fall war. Die individuelle Gestaltung der Wohnung geschieht dann durch solche Dinge, die für den Besitzer per= fönlichen Wert haben, wobei Möbel eine untergeordnete Rolle spielen. Die Berftellung guter, billiger, typifierter Gegenstände fann aber nur in solchen Maffen geschehen, daß Wien und Ofterreich für den Absat derselben zu klein sind. Sie muffen meift importiert werden und sind deshalb teurer als die kleinhandwerklich hergestellten Gegenstände. Deshalb kommt die moderne Wohnung für uns praktisch noch nicht in Frage.

Dazu kommt noch, daß es hier wie in Deutschland keine festen brauchbaren Lebensgewohnheiten gibt. Das Streben nach Repräsentation, das hier wie dort gleich stark besteht, ist in die Bergangenheit gerichtet, weil in neuem Sinne noch nichts besteht, was repräsentativ wirkt. Daß das Bestreben danach abgenommen hat, ist in keinem Falle richtig, auch dort nicht, wo sich die Formen in manchen Fällen grundelegend geändert haben. Das gilt für Deutschland ebenso wie für Wien. Repräsentativ wirkt das, was in übertriebener Weise das vorstellt, was in der betreffenden Zeit als wünschenswertes Ideal gilt: In der modernen Zeit also unter anderem eine in die Augen springende Hegiene, die nach mehr aussieht als ihr wirklicher Wert ausmacht. Bon dieser Art ist Wien aber noch weit entsernt. Und ehe dieses Ideal nicht als repräsentativ anerkannt wird, bleibt das kleinbürgerliche der bergangenen Zeit bestehen. Es ist indessen ein charakteristischer und gewiß sympathischer Zug der Wiener Gesamtarchitektur, daß sich Form

und Inhalt, Außeres und Inneres vollkommen deden und die Gesinnung sich nicht hinter falschen Fassaden versteckt.

Daß auf diesem Wege keine Entwicklung zur modernen Architektur möglich ift, ist klar. Es war nicht verwunderlich, daß Wien gegen Ende des 19. Jahrhunderts auf diese Entwicklung einen wesentlichen Einfluß ausgeübt hat, hauptsächlich wohl auf die Form und nicht auf den Inhalt, es ist jedoch immer fraglich, was hierbei das Primäre ist. Es war dies die Reaktion auf gänzlich unbrauchbare Zustände, von denen kein übergang zu neuem möglich war. Heute sind wir wieder als Folgeerscheinung zahlreicher Erschütterungen ins Mittelalter zurückversetzt. Das ist selbstwerständlich kein Zustand, der auf Osterreich beschränkt ist, sondern es gibt auch andere Länder, die darunter leiden. Die in Wien damals entwickelte Form ist aber draußen heute bereits anerkannt, überholt und weiter entwickelt, ohne daß wir wesentlichen Anteil daran nehmen können.

In derselben Art wie damals denke ich mir auch die weitere Entwicklung in Wien, die, wenn die notwendige Abkehr von der jezigen Einstellung vollzogen sein wird, wieder eine vollständige Reaktion auf die jezige Form sein muß. Zunächst den Abbau der Monumentalität, der sich aber überall vollziehen muß, ein Merkmal der nächsten Beriode, bis das Ziel erreicht und die Gier übersättigt ist. Es wird dann wieder ein Zustand sein, wie er prinzipiell auch in älteren Zeiten bestanden hat, in denen das Pathos auf bestimmte Bauten beschränkt war, die oben dadurch wirkten.

Ich habe hier nicht davon gesprochen, daß diese neuen Wohnungen und Anlagen in hygienischer Beziehung jedenfalls ein sehr großer Fortschritt sind und auch auf die Wohnkultur fördernd wirken. Es sind dies aber Gesichtspunkte, die für unser Thema, das die Baukunft als Kunst betrachtet, keine Bedeutung haben, denn Form und Inhalt sind nicht eins, und für bescheidene Ansprüche brauchbare Wohnungen herzustellen, ist eine finanzielle Angelegenheit. Jedenfalls werden aber diese sachlichen Berbesserungen auch auf die Kunst von Einfluß sein. Der Wert der Form ist ja auch heute anerkannt und nur falsch gedeutet. Dies gibt uns immerhin die Möglichkeit zu hoffen, daß sie einer anderen, modernen Gesinnung entsprechen wird, wenn erst einmal das primitive Verlangen nach Dach, Herd, Bett und Machtausdruck erfüllt sein wird.

Die rechtlichen Grundlagen des österreichischen Wohnungsrechtes.

Von

Hofrat Dr. Heinrich Rlang, Professor an der Universität Wien.

Die rechtliche Grundlage des öfterreichischen Wohnungsmietrechtes bildet immer noch das 25. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB. (§§ 1090 bis 1121), das allerdings durch die k. Berordnung bom 19. März 1916, RGBl. Nr. 69 (dritte Teilnovelle), einige nicht allzu= tief einschneidende Beränderungen erfahren hat. Schon fehr kurze Beit darauf ist aber das Antvendungsgebiet der Normen des ABGB. durch die Erlassung der ersten Mieterschutzberordnung vom 26. Januar 1917, RGBl. Rr. 34, stark eingeschränkt worden, da diese Berordnung die Bertragsfreiheit bei der Mietzinsbildung für den größten Teil der Mietwohnungen beseitigte und auch das Kündigungsrecht des Vermieters wesentlichen Einschränkungen unterwarf. In der Folge ist diese Verordnung mehrmals, und zwar immer mit der Tendenz einer Berschärfung des Mieterschutes geändert und durch die Berordnungen bom 20. Januar 1918, RGBI. Ar. 21, und bom 26. Oktober 1918, RGBl. Ar. 381, abgelöst worden. An deren Stelle trat dann in einem Zeitpunkte, in welchem die Inflation bereits überwunden und der Wert der Landeswährung stabil geworden war, das Mietengeset bom 7. Dezember 1922, BGBl. Nr. 872, das feither durch das Geset bom 30. Juli 1925, BGBl. Nr. 872, in einem nicht allzu wefentlichen Bunkte geändert wurde. Der Zustand, der sich auf Grund dieses Gesetzes herausgebildet hat, war recht unbefriedigend und zeitigte das . Ver= langen nach einer Underung bei allen politischen Parteien. Doch be= wegten sich die Bunsche der verschiedenen Gruppen nach entgegen= gesetzten Richtungen, da die bürgerlichen Parteien einen, wenigstens allmählichen Abbau der Zwangswirtschaft erftrebten, die Sozialdemofraten aber wenigstens an ihren Grundfäten festhalten wollten. Das Ergebnis der langwierigen hierüber geführten politischen Rämpfe war ein höchst verwickeltes Kompromiß. Erlassen wurden drei Bundes= gesetze bom 14. Juni 1929, bon benen das erfte (BGBl. Nr. 200) die Förderung der Wohnbautätigkeit und die Abanderung des Mieten= gesetzes zum Gegenstand hat; das zweite (Nr. 201) führt in Wien ein beschränktes Einweisungsrecht der Gemeinde ein, und das dritte

(Nr. 202) regelt das Enteignungsrecht zu Wohn= und Affanierungs= zwecken. Dazu kommt noch die Errichtung eines Ausgleichsfonds für Wien durch Beschluß des Gemeinderats und die Einführung einer Bodenwertabgabe daselbst, welche zur Deckung der Ausgaben des Ausgleichsfonds dienen soll.

II. Das Recht des UBGB.

- 1. Der "Bestandvertrag", unter welch archaistischer Bezeichnung das österreichische Gesetz den Miet- und Pachtvertrag zusammenfaßt, ist ein sormfreier schuldrechtlicher Bertrag. Er kann demzusolge auch mündlich abgeschlossen werden, und diese Form des Bertragsschlusses ist aus gebührenrechtlichen Gründen die Regel; doch wird der Bertragssinhalt, namentlich bei langfristigen Berträgen, häufig in sogenannten Gedächtnisprotokollen festgehalten, oder es wird der mündliche Abschluß durch Brief und Gegenbrief bestätigt.
- 2. Da die Miete auf schuldrechtlichem Vertrage beruht, erzeugt sie für den Mieter nur einen schuldrechtlichen Anspruch auf Gestaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs gegen den Vermieter. Gegen dritte schütz sich der Mieter kraft seines Nechtsbesitzes durch die Besitzklagen; soweit diese nicht ausreichen, ist er an den Vermieter gewiesen, der ihn kraft seiner Vertragspflicht zur Gewährung des Gebrauches gegen Eingriffe Dritter zu schützen hat. Auch die Klagen aus dem Nachbarrechte werden dem Mieter von Lehre und Nechtsprechung versagt. Eine Verstärkung erfährt dessen Rechtsstellung durch die Einverleibung des Mietvertrages im Grundbuche, die aber besonders bedungen sein muß².
- 3. Der Inhalt des Rechtsberhältnisses kann von den Vertragssparteien nach Belieben geordnet werden, was in der Regel in den sogenannten Hausvrdnungen geschieht. Das Gesetz enthält nur wenige

¹ Die letztere zeigt in neuester Zeit die Neigung, den schuldrechtlichen Charakter der Miete zu verwischen und dem Mieter mit mehr oder weniger gekünstelter Begründung auch unmittelbaren petitorischen Rechtsschutz gegen Dritte zu gewähren.

² Die älteren Ausleger des Gesetzes nahmen in enger Anlehnung an dessen Wortlaut hier Verwandlung der Miete in ein dingliches Recht an, während die überwiegende Meinung in Lehre und Rechtsprechung seit langem dahin geht, daß die Verdücherung des Vertrages nur die Ausschaltung der sonst geltenden Regel "Kauf bricht Miete" bewirkt. Nur ganz vereinzelt wird beshauptet, daß dem Mieter auf Grund eines solchen Vertrages eine dingliche Klage gegen jeden Dritten zu gewähren sei.

Borschriften über die gegenseitigen Rechtsbeziehungen der Bertrags= teile, und auch diese sind fast ausschließlich nachgiebiges Recht. Im einzelnen wäre zu bemerken:

- a) Der Umfang und die Art des Gebrauches bestimmen sich nach freier Bereinbarung und sind bei Mangel einer Anwendung dem Bertragszwecke zu entnehmen. über das Recht des Mieters zur Benutung der Außenfläche herrscht Streit, doch ist die Rechtsprechung in neuerer Zeit geneigt, ihm diese Benutung zu Reklamezwecken zu gestatten. Daß er zur Andringung eines Fernsprechers der Zustimmung des Bermieters nicht bedarf, kann als sicher gelten. Für sein Recht zur Ansbringung von Antennen, insbesondere auf dem Hausdache, hat sich eine sesse übung noch nicht gebildet.
- b) Der Vermieter hat die Mieträume in brauchbarem Zustande zu übergeben und während der ganzen Bertragsdauer in solchem zu ershalten. Während einer vorübergehenden Unbrauchbarkeit verliert er den Anspruch auf den Mietzins. Wegen Vernachlässigung der Instandshaltung steht dem Mieter überdies Klage auf Vertragsersüllung und statt ihrer oder neben ihr auf Schadenersatzu. Der Mieter kann die ersorderlichen Ausbesserungen auch selbst veranlassen, doch soll er vorsher dem Vermieter Anzeige machen, und haftet für den durch die Unterslassung dieser Anzeige verursachten Schaden. Für notwendigen und nützlichen Auswahl kann er Ersatz ansprechen; andern kann er wegenehmen, wenn dies ohne Schädigung der Substanz möglich ist und nicht bloß aus Schikane geschieht.
- c) Untervermietung ist zulässig, wenn sie dem Vermieter nicht zum Nachteil gereicht und nicht im Vertrage untersagt wurde.
- d) Der Zins soll nach dem Gesetze bei Mieten in der Dauer von mindestens einem Jahre halbjährlich, sonst im Nachhinein bezahlt werden. Es ist aber Borauszahlung fast ausnahmslose Regel. Bei vorsübergehender oder beschränkter Unbrauchbarkeit des Mietraumes hat der Mieter Anspruch auf völligen oder verhältnismäßigen Zinserlaß. Zur Sicherung der Zinsforderung hat der Bermieter ein gesetzliches Pfandrecht an den Fahrnissen des Mieters und der mit ihm in gemeinschaftlichem Haushalte lebenden Familienmitglieder, welches durch Entsernung der Stücke aus den Mieträumen erlischt. Der Bermieter kann dem dadurch vorbeugen, daß er bei Gericht die "pfandweise Besichreibung" erwirkt; auch kann er die Berschleppung durch Selbsthilse berhindern (Sperrs oder Perklusionsrecht).

Schriften 177, III. 4

- e) Die Abnützung durch ordentlichen Gebrauch trifft den Bermieter; doch war es immer schon übung, daß die im Laufe der Miete notwendig werdenden Herstellungen vom Mieter getragen wurden; entgegenstommende Bermieter leisteten dazu allenfalls einen Beitrag. Bei anderweitigen Beschädigungen hat der Mieter sein eigenes und das Berschulden des Unterbestandnehmers zu vertreten. Daß er auch für das Berschulden seiner Familienmitglieder und Dienstpersonen haftet, steht nicht ausdrücklich im Gesetze; doch muß eine solche Haftung ansgenommen werden.
- 4. Das Mietverhältnis endet ordnungsmäßig durch Zeitablauf bei Berträgen von bestimmter Dauer, durch Kündigung bei solchen auf unbestimmte Zeit³.

Aus besonderen Gründen können Mieten von bestimmter Dauer vor deren Ablauf, solche von unbestimmter Dauer ohne Kündigung gelöst werden.

Das kann durch außergerichtliche Erklärung geschehen, es kann aber auch ohne solche sosort auf übergabe ober übernahme der Mieträume geklagt werden. Auch kann die Miete, wenn solche Auflösungsgründe vorliegen, mit beliebiger Frist jederzeit gekündigt werden (außerordentliche Kündigung). Die Auflösungsgründe sind:

- a) auf seiten des Bermickers: wenn der Micker von der Wohnung einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, wenn er trotz Einmahnung mit der Entrichtung des Zinses durch zwei Termine im Kückstande ist, oder wenn eine Neuaufführung des bermieteten Gebäudes notwendig ist:
- b) auf seiten des Mieters: wenn die Wohnung zu dem bedungenen Gebrauche untauglich ist oder wird, oder wenn ein beträchtlicher Teil der Wohnung durch längere Zeit dem Gebrauche entzogen oder unbrauchbar wird. Liegt der Grund der Unbrauchbarkeit in der Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung, so kann der Mieter die Miete auflösen, auch wenn er im Bertrage ausdrücklich darauf verzichtet hat.
- c) Ein besonderer Fall des außerordentlichen Kündigungserechtes ist der Tod des Mieters. Hier kann die Miete unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ohne Kücksicht auf die vereinbarte Dauer sowohl von den Erben des Mieters, als vom Vermieter gekündigt werden.

³ Mieten von bestimmter Dauer können durch Fortsetzung des Gebrauches durch den Mieter und Gewährenlassen seitens des Bermieters stillschweisgend erneuert werden. Der erneuerte Bertrag hat denselben Inhalt wie der alte, auch die Dauer bleibt dieselbe, kann aber ein halbes Jahr nicht übersteigen. Die Fristen zur Kündigung der Mieten von uns bestimmter Dauer sind durch Berordnungen der Landesregierungen sest gesetzt; eine subsidiäre Bestimmung, die in § 1116 UBGB. enthalten war, ist durch eine Borschrift des § 560 BBD. ersetz worden.

III. Das Mietengesetz.

A. Im allgemeinen.

Das Mietengeset ift in seiner Wirksamkeit zeitlich nicht beschränkt, alfo formell wenigstens dauernder Bestandteil der öfterreichischen Rechtsordnung, wenn man auch bei feiner Erlassung schwerlich daran gedacht hat, daß es ungeändert ein folcher bleiben könnte. Jedenfalls aber hat man verabfäumt, es mit den formell ungeänderten Bor= schriften des ABGB. in übereinstimmung zu bringen, so daß das Nebeneinanderbestehen der dauernden und der nach ihrem Inhalt einem vorübergehenden Wirtschaftszustande angepaßten Mietrechtsordnung mancherlei Unklarheiten mit sich bringt. Überdies ift das Mietengeset selbst als Erzeugnis zufälliger politischer Kompromisse gesetzechnisch nichts weniger als einwandfrei und bietet auch dort, wo es mit dem UBBB. nicht in Widerstreit gerät, mehr als ausreichende Gelegenheit zu Zweifeln. Ein Teil dieser Zweifel ist durch die neueste Novellierung beseitigt worden. Diese hat aber in das Gefüge des Gesetzes sehr tief eingegriffen und es vielfach ohne Not geändert. Der neue Text ist auf Grund gesetlicher Ermächtigung durch Verordnung des Justizministers bom 22. Juni 1929, BGBl. Nr. 210, neu berlautbart worden. Er bietet andere, aber kaum weniger Zweifel als das ursprüngliche Gesetz und wird der Rechtsanwendung namentlich durch feine übertriebene Rasuistik Schwierigkeiten bereiten.

Die für das Shftem des Mietengesetzes kennzeichnenden Eingriffe in das frühere Recht sind dieselben, die das Wohnungszwangrecht überall charakterisieren: die Beseitigung der freien Zinsbildung durch Einstührung eines gesetzlichen Mietzinses und eine weitgehende Einschränskung des Rechts des Vermieters zur Auflösung des Vertragsverhältznisses, zwei Maßnahmen, die sich gegenseitig bedingen, weil das Zwangsrecht auf jedem der beiden Gebiete leicht umgangen werden könnte, wenn auf dem anderen Vertragsfreiheit bestände. Die Durchsführung des Zwangsrechtes erfordert dann noch eine Reihe weiterer Vorschriften, die an sich zum Teil von großer Tragweite, doch für das Wesen dieser Zwangsrechtsordnung eigentlich ohne Vedeutung sind.

Daß eine restlose Durchführung der Zwangswirtschaft die Beseitis gung der durch den Baustillstand während des Krieges entstandenen Bohnungsnot unmöglich machen würde, war von Anfang an klar. Aus diesem Grunde und zur Schonung wichtiger volkswirtschaftlicher und sozialer Interessen hat man Mieträume gewisser Art von der Wirksamkeit des Mietengesetzes ausgenommen4.

B. Im einzelnen.

Aus dem Ineinandergreifen der Borschriften des ABGB. und des MG. ergibt sich folgender Rechtszuftand:

1. Der Mietvertrag ist auch heute noch formfrei. Auch besteht im allgemeinen kein Bermietungszwang und kein Einweisungsrecht der Gemeinden oder staatlichen Behörden, da das gleichzeitig mit dem MG. erlassene Wohnungsanforderungsgesetz am 31. Dezember 1925

- 1. zur Förderung der Bautätigkeit: die nach dem Wirksamkeitsbeginn des Gesetzes durch Umbauten, Auf-, Ein- und Zubauten neu geschaffenen, sowie jene Käume, die in Häusern gelegen sind, für die die Baubewilligung erst nach dem 27. Januar 1917 erteilt wurde;
- 2. aus volkswirtschaftlichen Gründen: Räume, die dem Gewerbe der Fremdenbeherbergung dienen oder in Sommerfrischen auf höchstens ein halbes Jahr vermietet werden, endlich Räume eines öffentlichen Lagershauses:
- 3. aus sozialen Erwägungen: Räume, die von Bereinen für ihre Mitglieder, von Selbstverwaltungskörpern, öffentlichen Körperschaften oder Unstalten im Betriebe eines Arbeiters, Gesellens, Ledigens oder Erholungssheimes vermietet werden.
- 4. Für Räume auf Eisenbahngrundstüden gelten die Zinsbeschränkungen gar nicht, die Beschränkungen des Kündigungsrechtes nur gegenüber jenen Mietern, die den Mietgegenstand seit 1. August 1914 innehaben.

Bu diesen im Mietengesetze schon von Anfang an enthaltenen Ausnahmen hat die unter I. erwähnte Novelle vom 30. Juli 1925 zur Belebung des Wohnungsmarktes zwei weitere hinzugesügt. Danach sindet das Mietensgesetz keine Anwendung auf Räume:

- 1. die der Hauseigentümer nach dem 31. Juli 1925 bermietet, wenn sie an diesem Tage weder bermietet, noch auf Grund der gesetzlichen Vorschriften über die Wohnungsansorderung zugewiesen waren;
- 2. in Untermiete gegebene einzelne Räume in Wohnungen, in denen der Hauptmieter wenigstens einen Wohnraum selbst bewohnt, sosern die Untermiete erst nach dem 31. Juli 1925 abgeschlossen wird und die Räume an diesem Tage nicht unterbermietet waren.

Durch die letzte Rovellierung sind weiter auch Hausgärten und sonstige mitgemietete Grundstücke vom Mieterschutz ausgenommen worden, wenn die von einer Mietpartei zur ausschließlichen Benutzung mitgemietete Fläche 120 am übersteigt.

^{4 &}quot;Mieterschutfrei" find:

außer Kraft getreten ist. Der Mangel solcher Vorschriften erleichtert die Umgehung der Zinsbeschränkungen und ermöglicht den durch die Kündigungsbeschränkungen geschützten Mietern einen Handel mit ihren Wohnungen und Geschäftsräumen, so daß die Beschaffung von solchen in der fast ausnahmslosen Regel die Zahlung mehr oder minder besträchtlicher Ablösen zur Voraussehung hat. Die neueste Gesetzgebung hat daher für Wien wieder ein beschränktes Einweisungsrecht der Gesmeinde geschaffen. Es bezieht sich aber nur auf solche Wohnungen, die durch übersiedlung des Inhabers in ein aus öffentlichen Mitteln oder mit Hilse von Bundeszuschüfsen nach dem Wohnbausörderungsgesetz gesbautes Haus frei werden, und tritt nur in Kraft, wenn der Hauseigenstümer die frei gewordene Wohnung nicht binnen zwei Monaten vermietet. Durch die Einweisung entsteht zwischen dem Hauseigentümer und der eingewiesenen Partei ein dem Mietengesetz unterliegendes Mietverhältnis.

- 2. An der schuldrechtlichen Natur der Miete hat sich durch die Zwangsgesetzgebung dem Wortlaut des Gesetzes nach nichts geändert. Tatsächlich ift die Stellung des Mieters durch die Beseitigung des freien Kündigungsrechtes, die weitgehende überwälzung der Instandshaltungspflicht auf ihn und die Behandlung der gänzlichen Untersvermietung als Kündigungsgrund sehr stark jener eines dinglich Wohsnungsberechtigten angenähert, und es mag sein, daß die oben erwähnte Neigung der Rechtssprechung, dem Mieter unmittelbaren Rechtsschutzgegen Dritte zu gewähren, mit dieser Anderung der Struktur des Mietsverhältnisses in unbewußtem Zusammenhange steht.
- 3. Der Inhalt des Rechtsverhältnisses hat nicht nur durch die Bindung des Mietzinses eine unmittelbare, sondern auch durch die Regelung des Kündigungsrechtes mittelbare Anderungen ersahren. Bei
 freier Kündigung ist ein die Interessen des Bermieters verletzendes
 Berhalten des Mieters rechtlich farblos; da der Bermieter ohne Begründung fündigen kann, bedarf es keiner Borschriften über die
 Pflichten des Mieters, und das ABGB. enthält deshalb solche auch
 nur für jene Fälle, in denen es dem Bermieter die sofortige Auflösung
 des Bertrages gestatten will. Borschriften über die Pflichten des
 Mieters enthält nun allerdings auch das Mietengeset nicht. Da
 es aber das Kündigungsrecht des Bermieters an bestimmte Boraussetzungen Kündigungsgründe bindet, erscheint die Kündigung
 dort, wo diese Gründe in dem Verhalten des Mieters gelegen sind,

als Reaktion auf dessen bertragswidriges Benehmen und kann insofern von der Pflicht des Mieters zu einem den Kündigungsgrund versmeidenden Verhalten gesprochen werden. Im einzelnen sind folgende Anderungen im Inhalt des Mietverhältnisses hervorzuheben:

- a) Das MG. legt dem Vermieter die Pflicht zur Instandhaltung nur nach Maßgabe der hierfür bestimmten Zinstangente des Hauptsmietzinses, die aber dem Bedarf entsprechend erhöht werden kann, auf und besreit ihn von der Instandhaltung der einzelnen Mieträume, wenn es sich nicht um ernste Baugebrechen handelts.
- b) Die Untervermietung ist weiter zulässig. Doch bildete bei Gesschäftsräumen die gänzliche Untervermietung oder eine solche zu unsverhältnismäßigem Zins einen Kündigungsgrund, bei Wohnungen einen Anlaß zur Anforderung. Nach dem Wegsall des Anforderungsgesetzes hat die Rechtsprechung geschwankt und schließlich von Fall zu Fall geprüft, ob die Untervermietung einen "wichtigen Kündigungsgrund" darstelle. Durch die letzte Novellierung ist die gänzliche Weitersvermietung von Wohnungen jener von Geschäftsräumen gleichgestellt; davon besteht jedoch eine Ausnahme für die überlassung von Wohnsräumen an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Geschwister, wenn diese mit dem Mieter durch eine bestimmte Zeit in gemeinsamem Haushalte gewohnt haben. Die Untervermietung eines Teiles der Wohsnung ist nach dem Gesetze kein Kündigungsgrund.
- c) Der gesetliche Zins setz sich zusammen aus a) dem Hauptmietzins. Dieser stellt eine Bereinigung des früheren Grunds und Instandshaltungszinses dar und dient zunächst der dem Bermieter obliegenden Instandhaltung; der überschuß über deren Kosten ist freies Einkommen

⁵ Das Verhältnis dieser Regelung zum ABGB. ist recht unklar. Da das Mietengeset auch Verwaltungszwang gegen den Vermieter zur Vornahme der durch den gesetlichen oder erhöhten Zins gedeckten Instandhaltungszarbeiten vorsieht, wird manchmal behauptet, daß dem Mieter nunmehr der Rechtsweg zur Durchsetzung seines Instandhaltungsanspruches verschlossen seit aber schon deshalb unrichtig, weil der Mieter eine Zinserhöhung selbst nicht beantragen kann und die Zulassung der Zivilklage des Mieters das einzige Mittel ist, den Vermieter zur Vornahme der durch den Hauptsmietzins nicht gedeckten Ausbesserungen zu zwingen. Die neueste Gesetzgebung hat hier eine Vereinfachung in jenen Fällen gebracht, in welchen ein höherer als der gesetzliche Mietzins zulässigerweise bereinbart ist (siehe unter c). Hier gelten für die Instandhaltung die Vestimmungen des § 1096 UVGB.

des Vermieters. Der Hauptmietzins ist aber verschieden bestimmt für Wien, eine Gruppe der Landeshaupt= und größeren Städte und die übrigen Orte, am niedrigsten in Wien, am höchsten in der dritten Gruppes. Reicht der Hauptmietzins zur Deckung der Instandhaltungs= kosten nicht zu, so kann er auf Antrag des Vermieters durch Beschluß der Gemeindeschlichtungsstelle und, wo keine solche besteht, der Miet= kommission für alle Mieter gleichmäßig erhöht werden.

Indessen hat der gesetzliche Mietzins nicht mehr die Bedeutung, daß einer Parteienvereinbarung über die Höhe des Zinses die Wirksamkeit gänzlich entzogen wäre. Vielmehr sind solche bei Neuvermietungen dis zu einem den gesetzlichen Hauptmietzins um das 2000sache des Vorkriegszinses übersteigenden Betrage möglich. Überdies sind nach halbjähriger Dauer der Miete Vereinbarungen ohne Veschränkung der Höhe gestattet; doch sind sie einem Formzwang unterworsen (Notariatsatt oder Hinterlegung beim Vorsitzenden der Mietkommission oder beim Bürgermeister). Um die Ausnutzung einer Zwangslage des Mieters hintanzuhalten, werden überdies dem Mieter gewisse Anderungen am Bestandgegenstande ohne Zustimmung des Vermieters gestattet.

- β) Dem Anteil an den Betriebskosten, zu denen ein Zehntel des Hauptmietzinses als Entlohnung für die mit der Berwaltung des Hauses berbundene Tätigkeit gehört. γ) Dem Anteile an den öffentslichen Steuern und Abgaben. Hierzu können noch besondere Zuschläge für Gartens, Aufzugbenutung und dergleichen kommen.
- d) Das Geset will die Einhaltung seiner Vorschriften durch Verbot und Nichtigerklärung dagegen verstoßender Bereinbarungen sichern. Es enthält neben diesem allgemeinen Verbot eine beispielsmäßige Aufzählung verbotener Vereinbarungen und darunter als eine Art Generalklausel das Verbot von Vereinbarungen, durch die sich der Vermieter oder frühere Mieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen läßt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Jusammenhange stehen. Diese gesetlichen Anordnungen sind fast völlig wirkungsloß; die Formen ihrer Umgehung sind mannigsach; das Gesamtergebnis ist, daß ohne Ablöse keine Wohnung zu bestommen ist. Von dem dem Mieter eingeräumten Kücksorderungsrechte wird nicht allzuhäusig Gebrauch gemacht. Wenn es geschieht, ist es

⁶ Für Mieter, die ihren Wohnsit im Austande haben, ist noch eine besondere Erhöhung vorgesehen. Auch wird noch ein Zuschlag zur Deckung der Bundeszuschüsse für die Wohnbauförderung — Zinsgroschensteuer gesnannt — eingehoben.

aus begreiflichen Gründen meist der alte Mieter, der die dem Bermieter für seine Zustimmung zum "Bohnungsverkause" gezahlte Summe zurückfordert. Die Befristung des Rückforderungsanspruches ermöglicht es ihm, seine Rückforderung so einzurichten, daß der neue Mieter mit seinem Rückforderungsanspruche gegen ihn schon ausgesschlossen ist. Die Anrusung der "guten Sitten" zeitigt dann das Erzgebnis, daß der alte die ihm vom neuen Mieter gezahlte Ablöse behält und noch um die von ihm aus dessen Mitteln dem Bermieter geleistete Zahlung vermehrt. Die Spruchpraxis der Gerichte war in der Annahme eines Berstoßes gegen die guten Sitten und der Berneinung eines unmittelbaren Zusammenhanges mit dem Mietvertrage früher sehr streng, ist aber seit einiger Zeit nachsichtiger geworden; dazu mag das erwähnte, wenig ansprechende Ergebnis der verunglückten Gessetzesbestimmung mit Ursache gewesen sein.

e) Gebrauchsrecht des Mieters. Die Sorge bor dem Migbrauch der während der Dauer der Miete zugelaffenen sogenannten freien Bereinbarungen hat — wie erwähnt — dazu geführt, dem Mieter die Bornahme gemiffer Underungen am Mietgegenstande ohne Zustimmung des Bermieters zu gestatten. Es sind dies solche, die keiner baubehörd= lichen Bewilligung bedürfen und entweder der übung des Verkehrs oder einem wichtigen Interesse des Mieters entsprechen. Das gilt aber nicht, wenn mit der Underung eine Schädigung des Hauses oder seiner äußeren Erscheinung, eine Gefahr für die Sicherheit oder eine Beeinträchtigung schutwürdiger Interessen des Bermieters berbunden ist. Als Anderung, welche der Zustimmung des Bermieters nicht bedarf, wird ausdrücklich die Einführung von Licht= und Rraftleitungen, von Gas, Wasser und Telefon angeführt. Da nach richtiger Anschauung die Bornahme solcher Underungen zum Teil - nämlich soweit sie dem ortsüblichen Gebrauche der Mieträume entsprechen - schon nach dem ABGB. dem Mieter geftattet ift, ift die Reuregelung geeignet, Berwirrung zu stiften, weil sie den Anschein erwedt, als ob es sich um eine Ausnahmsvorschrift zugunsten der Mieter solcher Räume handelte, die dem MG. unterworfen sind. Fraglich bleibt überdies, ob der Mieter eigenmächtig solche Veränderungen auch dann bornehmen kann, wenn der Bermieter sie ausdrücklich untersagt. Die Gerichte haben die Mieter in solchen Fällen wiederholt wegen Besitzftörung berurteilt. Danach muß der Mieter die Zuläffigkeit der beabsichtigten Underung zuerst im Prozegwege feststellen laffen.

- 4. Beendigung des Mietverhältnisses.
- a) Kündigung ift nur aus wichtigem Grunde zuläffig. Solche Gründe werden bom Gesetze beispielsweise 13 aufgezählt. Sie einzeln mit allen an die Fassung des Gesetzes sich anschließenden Streitfragen zu erörtern, berbietet die Anappheit des zur Verfügung stehenden Raumes. Nur das für die Rennzeichnung des tatfächlichen Rechts= zustandes Erforderliche kann herborgehoben werden. So ift es für das Verhältnis des MG. zum ABGB. kennzeichnend, daß durch den Ründigungsgrund, "daß das bermietete Gebäude abbruchreif und die Errichtung eines neuen Gebäudes mit mehr Wohnraum als bisher sichergestellt ift", die Beitergeltung des entsprechenden Rücktritts= grundes des § 1118 ABGB, fraglich geworden ift. Die Kündigung wegen eigenen Bedarfs des Bermieters ift zwar zuläffig, aber an fo strenge Voraussehungen geknüpft, daß sie nicht leicht durchgesetzt werden kann. Gine Erleichterung hat die lette Novellierung geschaffen, indem sie dem Bermieter geftattet, schon bei Eingehung der Miete einen bestimmten Fall des Eigenbedarfs als Ründigungs= oder Auflösungsgrund zu bereinbaren. Günstiger steht der Unterbermieter, dem das Gefet die Ründigung ichon dann geftattet, "wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Aftermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann". Diese Bor= schrift wird sinngemäß auch auf solche Hauptmieter angewendet, bei denen zwischen Mieter und Vermieter Wohnungsgemeinschaft besteht. Für den Fall des Todes des Mieters enthielt das MG. eine ganz un= berständliche Vorschrift, über deren Sinn die Rechtsprechung zu keiner festen Meinung gelangen konnte. Rach der Reufassung bleiben Che= gatten, Verwandte des Mieters in gerader Linie und feine Geschwifter im Besite der Bohnung geschütt, wenn sie ichon bestimmte Zeit mit dem Mieter darin wohnten. Die lette Novelle hat einen großen Teil der Borschriften über die Kündigungsgründe neu gefaßt. Diese neuen Fassungen bedeuten zum Teil nicht einmal sachliche Anderungen, zum Teil bringen sie Neuerungen von recht geringer Tragweite, die dem deutlich erkennbaren Bestreben entspringen, jeden Fall, in dem einmal eine nicht ganz sachgemäße Entscheidung irgendeines Gerichtes ergangen ist, gesetzlich zu regeln. Da diese Regelung keineswegs immer einwandfrei klar ist, wird sie die Praxis mit einer nicht geringen Zahl neuer Streitfragen belaften.

- b) Ursprünglich auf bestimmte Zeit abgeschlossene Mietverträge sind auf unbestimmte Frist verlängert, so daß, von den Fällen sossortiger Auflösung nach dem ABGB. abgesehen, die Kündigung nunsmehr die einzig zulässige Form der Vertragslösung darstellt. Zur Versmeidung von Frresührungen des Mieters ist die außergerichtliche Kündigung verboten worden und nur mehr die gerichtliche Kündigung zulässig. Ausdrücklich zugelassen ist dei Eigenbedars die Teilkündigung, deren Möglichkeit die Rechtsprechung früher abgelehnt hatte, auch kann Vollkündigung vom Richter auf Teilkündigung eingeschränkt werden. Bei Gärten, die nicht mehr dem Mieterschutze unterliegen, hat die letzte Novelle beiden Parteien Teilkündigung gestattet.
- c) Die Kündigung muß den Kündigungsgrund kurz angeben, andere als die in der Kündigung angegebenen Gründe kann der Vermieter nicht mehr vorbringen, wie auch der Mieter schon nach der JPD. auf jene Einwendungen beschränkt ist, die er innerhalb der Einwendungsstrist vorgebracht hat. Das MG. erleichtert ihm diese Beschränkung dadurch, daß die Erhebung von Einwendungen ohne weitere Begrünsdung als Berufung auf die Kündigungsbeschränkungen gilt und den Bermieter dazu nötigt, das Vorhandensein der in der Kündigung ansgesührten Kündigungsgründe nachzuweisen. Der Rechtsmittelzug in Kündigungsprozessen nach dem Mietengesetze ist beschränkt: die Resvision ist nur wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und nur dann zulässig, wenn das Verufungsgericht sie gestattet.
- d) Das Mietengesethat nicht nur das Kündigungsrecht des Bermieters beschränkt, es schränkt auch sein Recht auf Zwangsdurchsetung der begründeten Kündigung ein. Es kann schon in dem über die Kündigung ergehenden Urteile die gesetliche Käumungsfrist bis zum Söchstausmaße von sechs Monaten verlängert werden, wenn der Mieter wichtige Gründe dafür geltend macht und dem Vermieter aus der Verzögerung kein unverhältnismäßiger Nachteil erwächst. überdies kann das Gericht nach Rechtskraft der Kündigung dem Mieter, der der Vesahr der Obdachlosigkeit ausgesetzt ist, eine Verlängerung der Käumungsfrist bewilligen, wenn nicht ein Grund vorliegt, der dem Vermieter zur Auflösung des Vertrages ohne Kündigung berechtigen würde. Diese Verlängerung darf zwei Monate nicht übersteigen; doch kann sie, wenn wegen Sigenbedars gekündigt wurde, noch zweimal bis zum gleichen Höchstausmaße bewilligt werden.

Die wirtschaftlichen und sozialen Folgen des Wohnungsrechtes in Österreich.

Von

Dr. Beneditt Rautsty, Setretar der Wiener Arbeitertammer.

1. Die Vorkriegszeit.

Die Zustände im österreichischen Wohnungswesen waren vor dem Krieg wesentlich schlechter als in Deutschland. Wenn man beispielse weise die Schrift von Philippovich über "Wiener Wohnungsverhältnisse" (Berlin 1894) zur Hand nimmt, bekommt man einen Begriff von dem Wohnungselend und der außerordentlich starken überfüllung, die im Durchschnitt der Wiener Wohnungen herrschte. Der Festungsgürtel hatte Wien berhältnismäßig lange auf einen sehr engen Raum zussammengedrängt und dadurch zu einer starken übervölkerung in den inneren Bezirken geführt. Als er schließlich siel und mehr Raum sür die Bebölkerung der Stadt gewonnen wurde, wurde der Bau der neuen Häuser in einer Weise durchgeführt, die den hygienischen Ansordezungen keineswegs entsprach.

In den 1880er und 1890er Jahren erfolgte die relativ stärkste Ausbehnung der öfterreichischen Städte, besonders Wiens. Dabei wurde eine möglichst hohe Ausnützung von Grund und Boden angestrebt, ohne Rücksicht auf die gesundheitlichen Folgen dieser Bauweise zu nehmen. Im Durchschnitt wurde bei Arbeiterwohnhäusern die Grundfläche mit etwa 70 % ausgenütt, es kam aber auch vor, daß 80 und mehr Prozent der Grundfläche verbaut wurden. Die Ausstattung der Wohnungen war außerordentlich primitiv; direkte Belichtung gab es nur in verhältnis= mäßig wenig Räumen, die Mehrzahl der Rüchen empfingen Licht und Luft bon Bangen ober aus Lichthöfen. Auf einem Bang waren bier oder fünf, unter Umständen auch noch mehr Wohnungen untergebracht, für die auf dem Gang ein Rlosett und eine Basserleitung gur Berfügung standen. Nach der Wohnungsaufnahme des Jahres 1919 hatten nur 7,86 % der Kleinwohnungen das Klosett und 4,86 % die Wasser= leitung in der Wohnung. über Gas verfügten 13,69 %, über Elektrizität 6,85 % und über beides 2,67 % der Kleinwohnungen, so daß mehr als dreiviertel der Wiener Kleinwohnungen auf Petroleumbeleuchtung und Rohlenherd angewiesen waren.

Dabei waren die Mietzinse infolge hoher Besteuerung — in Wien entsiel etwa die Hälfte der Miete auf die Hauszinssteuer — verhältnis= mäßig sehr hoch. Die normale Friedensmiete einer Wiener Arbeiter=

wohnung, bestehend aus Zimmer, Rabinett und Rüche, betrug 30 Kronen monatlich. Zum Vergleich sei angeführt, daß der Wochenlohn qualifizierter Arbeiter zwischen 35 und 50 Kronen, der unqualifizierter Arbeiter zwischen 20 und 30 Kronen schwankte. Frauenlöhne waren noch niedriger. Man nahm bor dem Rrieg in Wien an, daß der Arbeiter durchschnittlich 20-25% seines Lohnes für die Miete verwenden mußte. Das Arbeitsstatistische Amt im Sandelsministerium hat fest= gestellt, daß 1912 im Durchschnitt von 119 Arbeiterfamilien 13,7% des gesamten Ginkommens für den Wohnungsaufwand berwendet wurde. Neben dem Einkommen des Mannes spielte allerdings auch noch das der Frau und der erwachsenen Kinder eine erhebliche Rolle, denn es entfielen nur 79,5% des Gesamteinkommens auf den Arbeitsber= dienst des Mannes, weitere 14,5% auf den Arbeitsberdienst anderer Familienmitglieder, der Reft auf anderweitiges Ginkommen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß die Familien, die dieser Erhebung unter= worfen waren, über dem allgemeinen kulturellen und wirtschaftlichen Nibeau der Wiener Arbeiterschaft standen.

Die Wohnungen waren im Durchschnitt klein. Nach einer Wohnungszählung des Wiener Magistrates vom Jahre 1917 entfielen von den
554545 Wohnungen in Wien 405991 oder 73,21 % auf Aleinwohnungen,
das heißt auf Wohnungen, deren größte The aus einem Zimmer,
einem Kabinett, einem Vorzimmer und einer Küche besteht; weitaus
die häufigste The ist die aus Zimmer und Küche bestehende, die allein
185650 Wohnungen umfaßte. Der Prozentsat der Aleinwohnungen
ging in den ausgesprochenen Proletariervierteln Wiens weit über den
Durchschnitt hinaus und erreichte im 20. Bezirk 90,04, im 11. Bezirk
90,10, im 16. Bezirk 91,09 und im 10. Bezirk 92,93%. Die kleineren
Mittelwohnungen, das heißt Wohnungen bis zu zwei Zimmer, ein
Vorzimmer, eine Küche, machten weitere 9,35% aus.

In einigen anderen öfterreichischen Städten lagen die Verhältnisse in dieser Beziehung etwas günftiger, das heißt einzelne Städte versügten über einen größeren Prozentsatz größerer Bohnungen. Die aussgesprochenen Industriestädte, wie zum Beispiel Leoben-Donawitz, waren aber noch ungünstiger gestellt, und besonders in den kleineren Industriedörfern, über die ein detailliertes Material nicht versügbar ist, herrschen die Berkswohnungen vor, die entweder nur aus einem Raum, der zugleich Zimmer und Rüche ist, oder aus einer Küche und einem Wohnraum bestehen.

Die Wohni	dichte war in	t den	klein	en Wohnun	gen	außerordentlich hoch.
Es entfielen	Einwohner	auf d	den S	Wohnraum	in	Wohnungen mit

In	1	2	ដ
J.II	ฐ	Bohnräume	n
Wien Uhgersdorf et. Pölten Wiener Neuftadt Ling Etehr Galzburg Grad Knitteljeld Reoben-Donawih	2,36 2,50 2,63 2,53 2,39 2,51 2,35 2,35 2,88 2,93	1,86 2,21 2,05 1,88 1,82 1,76 1,63 1,75 1,98 2,08	1,54 1,75 1,50 1,53 1,37 1,33 1,30 1,31 1,70 1,58

Es ist ein schwacher Trost, daß diese Zahlen außerhalb Deutsch-Ofterreichs noch weit übertroffen wurden, daß beispielsweise in den böhmischen, mährischen und galizischen Industriegebieten die überfüllung der Wohnungen noch stärker war.

Zum Teil war diese Zusammendrängung der Bebölkerung auf einen so engen Raum die Folge der hohen Mietzinse, die dazu zwangen, wenigstens einen Teil der Miete durch Unterbermietung einzelner Räume oder durch die Aufnahme sogenannter Bettgeher wieder hereinzubekommen. Man schätzt für die letzten Vorkriegsjahre die Zahl der Bettgeher in Wien auf 60—70000.

über dem Wiener Arbeiter schwebte aber stets die Gefahr der vollskommenen Wohnungslosigkeit. Die Zahl der Leerstehungen war in den letzten Vorkriegsjahren gleich Null. Sie wurde in Wien für das Jahr 1914 mit 1,39% der vorhandenen Wohnungen ermittelt.

Ahnlich lagen die Verhältnisse in den anderen österreichischen Städten, in denen sich der Leerstehungsprozentsatz zwischen 1 und 2% bewegte. Daß dieser Prozentsatz bei der sehr raschen Zunahme der Be- völkerung in keiner Weise hinreichte, um die wachsende Zahl der Be- wohner aufzunehmen, bedarf keiner Erörterung.

II. Die Entwicklung während des Krieges.

Unter dem Einfluß des Krieges nahm die Wohnungsnot zunächst eher ab. Es ist dies begreiflich, wenn man die Tatsache berücksichtigt, daß ein großer Teil der männlichen Bebölkerung zur Armee einberufen wurde. So kam es, daß der Leerstehungsprozentsat in Wien in

den ersten Jahren des Krieges zunahm. Er stellte sich 1917 auf 1,49% gegen 1,39% im Jahre 1914. Diese Erhöhung der Leerstehungen ergab sich, obwohl in Wien ein ziemlich erheblicher Zuzug von Kriegsslüchtslingen zu verzeichnen war. Würde man diese ausscheiden, so erhielte man im Jahre 1917 ein Leerstehungsverhältnis von 2,88%.

Die erfte Mieterschutzberordnung vom 26. Januar 1917 hatte denn auch nur den Zweck, übermäßige Steigerungen der Mietzinse und die damit begründeten Kündigungen von Mietern zu verhindern. Ebenso wie man während des Krieges durch die Geldentwertung die Kaufkrast von Kenten oder fixen Bezügen wegsteuerte, setzte sich also die Tendenz durch, auch die Grundrente zu beseitigen. Die Wegsteuerung der Grundrente ist demnach keineswegs, wie das in der öffentlichen Erörterung vielsach behauptet wird, eine Nachkriegserscheinung. Es handelt sich vielmehr um ein Notstandsgesetz aus der Kriegszeit, an desse dankengang die späteren Gesetze vielsach anknüpsen.

Gegen Kriegsende machte sich allerdings das nahezu vollständige Aushören der Bautätigkeit mehr und mehr fühlbar. Andererseits wirkte die Abwesenheit des größten Teils der männlichen Bevölkerung und das starke Zurückgehen der Eheschließungen entlastend auf den Woh-nungsmarkt ein. Ein wirkliches Problem wurde die Wohnungsfrage erst nach Beendigung des Krieges.

III. Die Entwicklung nach dem Kriege.

1. Die soziale und bevölkerungspolitische Umschichtung.

Für die Entwicklung nach dem Kriege sind vor allem drei Faktoren maßgebend:

- 1. die vollkommene Lahmlegung der Bautätigkeit in den Kriegsund den ersten Nachkriegsjahren,
- 2. die starke Beränderung in der Zusammensehung der Bebölkerung, die sich durch den Geburtenrückgang und die Sterblichkeit unter den jungen Männern ergeben hatte,
- 3. das Wiedereinsetzen der Cheschließungen in den ersten Jahren nach dem Kriege.

Um zu beurteilen, wiebiel der Ausfall an Wohnungen ausmacht, seien die Zahlen über die Bautätigkeit in den letzten fünf Vorkriegsjahren angeführt. Es wurden gezählt:

im Jahre	Neubauten	abgetragene Wohnungen	Reinzuwachs
1910 1911 1912 1913 1914	7,116 11,114 14,050 13,988 9,586	2,019 2,660 2,319 860 920	5,097 8,454 11,731 13,128 8,666
1910—1914	55,854	8,778	47,076
Jahresdurchschnitt	11,171	1,756	9,415

In den Jahren von 1915 bis 1920 sind demnach in Wien insolge des Aussehens der Bautätigkeit rund 50000 Wohnungen weniger zugewachsen, als dies bei der Fortdauer einer Bautätigkeit im Umfang der letzten Borkriegsjahre der Fall gewesen wäre. Nun hat allerdings die Bebölkerung Wiens in der gleichen Zeit um rund 350000 Köpfe abgenommen; während sie nach der Fortschreibung der Bebölkerung im Jahre 1914 rund 2200000 betragen hat, stellte sie sich nach der Volkszählung des Jahres 1920 auf 1865000.

Gleichzeitig hat sich aber in der Alterszusammensetzung der Bevölkezung ein grundlegender Wandel vollzogen. Wir setzen nachstehend nebeneinander die Ergebnisse der Volkszählung von 1910 und 1923. (Siehe Tabelle S. 66.)

Der dritte Faktor, der den Wohnungsmarkt beeinflußte, war die enorme Zunahme der Cheschließungen. Diese entwickelten sich seit dem Jahre 1910 folgendermaßen:

Wien Öfterreich Kahr Nahr Wien Öfterreich 1910 18713 48 074 1919 $26\ 182$ 7582231 164 1920825961911 19 280 48 519 29 274 81 223 19211912 20 127 49 466 1922 $26\,568$ 742741913 17791 45 678 1923 19827 56 594 1914 22 294 46 981 1924 18713 52845 13 954 29 076 191517410 1925 50842 1916 12885 27 741 1926 16 288 48 046 1917 12406296951927 15 770 48 523 1918 17 123 40 738 1928 16626 49 414

Cheschließungen seit 1910.

Man sieht deutlich den starken Rückgang in den Ariegsjahren und das Emporschnellen in den ersten Jahren nach dem Ariege. Auf das Schriften 177, III.

		[terszujamı	Alterszusamenfegung der Wiener Bevöllerung	der Wiene	r Bevölfer	Bun	Alter	83ufammen	Alterszusammenfegung der österreichischen Bevolkerung	österreichis	chen Bevöll	erung
Vollendete Alter&					. 5	Prozenten	Prozenten von der Gefamtzahl	famtzahl				
jahre		1910			1923			1910			1923	
	Männer	Frauen	3ufammen	Männer	Frauen	zufammen	Männer	Frauen	3ufammen	Männer	Frauen	zusammen
6-0	17,10	15,54	16,29	11,78	9,84	10,73	20,62	19,98	20,32	16,11	14,76	15,41
10 - 19	18,83	17,73	18,25	17,64	15,09	16,27	19,05	18,51	18,77	20,10	18,54	19,30
20 - 29	20,58	20,58	20,58	18,43	19,77	19,15	17,24	16,77	12,01	17,48	17,73	12,61
30 - 39	17,35	17,02	17,18	17,27	18,53	17,95	14,47	14,38	14,42	13,94	15,18	14,59
40-49	12,01	11,88	11,94	16,01	10'91	16,01	11,27	11,23	11,24	12,76	13,25	13,01
50—59	2,98	8,89	8,45	11,03	10,95	10,99	8,60	9,04	8,82	26'6	9,91	9,94
69-09	4,36	5,51	4,96	5,81	6,72	6,30	5,76	6,40	80′9	6,43	18'9	6,62
62-02	1,52	2,36	1,96	1,87	2,74	2,34	2,991	3,691	3,341	3,21 1	3,821	3,521
80 und darüber	0,27	0,49	68'0	0,16	0,35	0,26	1	1	1	i	1	1
Zufammen 100,00	100,00	100,00	100,001	100,001	100,001	100,001	100,001	100,001	100,00	100,00	100,00	100,00
Gefamt= }	973 640	973 640 1 057 781	2 031 421 860 119 1 005 661 1 865 780	860 119	1 005 661		3 283 565	3 362 419		6 645 984 3 148 337 3 387 026	3 387 026	6 535 363

1 = 70 und mehr.

Burückgehen seit 1920 folgt in den letzten Jahren eine Stabilisierung, aber auf einem viel höheren Niveau, als vielsach erwartet wurde. Bei näherer überlegung wird es aber klar, warum die Eheschließungen nicht parallel mit den Geburten zurückgehen können. Da das durchsichnittliche Sheschließungsalter in Österreich nach den letzten Feststellungen (1927) für Männer 31, für Frauen 27 Jahre, das häusigste Alter der Sheschließungen 26—27 Jahre beträgt, kommen jetzt die um die Jahrhundertwende Geborenen zur Eheschließung. Da diese Jahrsgänge noch verhältnismäßig stark sind — sie sind noch vor dem starken Geburtenrückgang geboren —, wird die relativ hohe Eheschließungsziffer noch bis zum Ende der 30er Jahre dauern.

Für den Wohnungsmarkt sind aber begreiflicherweise die Zahl der Cheschließungen von ausschlaggebender Bedeutung. Es hat sich aus dem Zusammenwirken der gerade erwähnten drei Faktoren seit Kriegsende ein enorm starker Ansturm auf den Wohnungsmarkt ergeben. Da die Zahl der Cheschließungen im ganzen nächsten Jahrzehnt noch verhältnismäßig hoch sein wird, so ist damit zu rechnen, daß die Beanspruchung des Wohnungsmarktes im Verhältnis zur Bevölkerungszahl eine größere sein wird als vor dem Kriege. Die Wohndichte, in der Zahl der Köpfe der Bewohner ausgedrückt, hat heute eine andere Wertigkeitszisser als vor dem Kriege, da die Bevölkerung relativ mehr aus Erwachsenen und weniger aus Kindern besteht.

Dabei wirkt der Umstand mit, daß es heute alleinstehenden Perssonen viel leichter ist als vor dem Kriege, eine einmal gemietete Wohsnung beizubehalten. Während seinerzeit der Tod des Haushaltungssvorstandes oder gar mehrerer Familienmitglieder Beranlassung zur Aufgabe der Wohnung und zum Mieten einer kleineren war, ermöglicht es heute die niedrige Miete selbst alleinstehenden Personen, die bisher gemietete Wohnung beizubehalten.

Gegen das Jahr 1940 wird sich aber in immer stärkerem Maße ein anderer Faktor bemerkbar machen, der ebenfalls im Sinne einer stärkeren Inanspruchnahme des Wohnungsmarktes wirkt. Um diese Zeit wird die Abnützung der seit den 1870er Jahren hergestellten Spekulationsbauten so stark sein, daß an ihre Erneuerung geschritten werden muß. Bis dahin werden die meistens nicht sehr solid gebauten Häuser ihr natürliches Ende infolge der Abnützung gefunden haben, der man mit Revaraturen und Instandhaltungsarbeiten nicht mehr

beikommen kann. Es ist also anzunehmen, daß das Wohnungsproblem für Österreich eine dauernde Bedeutung besitzen wird.

Gegen all diese Faktoren ift aber überragend stark ein weiterer, der für Osterreich tatsächlich eine revolutionäre Bedeutung hat. Es ist dies die Abschaffung der Hausherrenrente und die Niedrighaltung der Mieten.

Vor dem Kriege waren die Mietzinse im Verhältnis zur Qualität der Wohnungen außerordentlich hoch. Das ist nicht nur auf die hohen Steuern, die bis zu 50% der Mieten ausmachten, ohne daß sie irgendwie gestaffelt gewesen wären, sondern auch auf die starke Belastung mit Hypothekarzins und Grundrente zurückzuführen. Nach einer Schätzung sind vor dem Kriege die Wiener Häuser durchschnittlich mit 70% ihres Wertes hypothekarisch belastet gewesen. In Wien verteilte sich nach dem auf amtlichen Daten fußenden Gutachten der Wiener Arbeiterskammer zur Mietengesetznovelle 1929 der Mietzins, der auf rund 10% des Hauswertes zu veranschlagen ist, im Jahre 1914 folgendermaßen: 43% Steuern und Gebühren, 7% Instandhaltung, 25—30% Verzinssung und Tilgung der Hypotheken und 20—25% reine Hausherrenrente.

Die Geldentwertung hat dann die Besteuerung und die Grundrente auf ein Minimum herabgedrückt und die Sypothekarzinsen vollständig nullifiziert. Die künstliche Niedrighaltung der Mieten durch das Mietengeset traf also die Sausbesitzer nur zum Teil, und es wurde ihnen ein gewiffer Gegenwert in der Abbürdung der Sypothek gewährt. Andererseits hatte die künftliche Niedrighaltung der Mietzinse die Folge, daß das Streben nach einer eigenen Wohnung ftark gunahm. Die Rahl der Untermieter und Bettgeher berringerte sich erheblich. Bleichzeitig aber brachte der Schut bor Ründigung die nahezu bollständige Beseitigung der Delogierungen und ließ damit die Obdachlosiakeit fast vollkommen verschwinden; während vor dem Kriege die Obdachlosenheime überfüllt waren, standen sie namentlich in den ersten Nachkriegsjahren lange Zeit des Jahres nabezu leer. Es ergab sich daber der merkwürdig zwiespältige Bustand, daß bei weitem nicht genug Wohnungen für das Bedürfnis der Mieter borhanden waren, daß aber eine eigentliche Obdachlosigkeit nicht existierte. Schon diese Tatsache weist darauf hin, daß die Wohnungsnot nicht so sehr im Sinne des absoluten Mangels als in dem einer sozialen Umschichtung und Umwertung aufzufassen ist.

2. Die Gefete des Jahres 1922.

Die aus dem Kriege übernommene Regelung des Wohnungswesens, die sich auf die Niedrighaltung der Mietzinse und auf den Kündigungssschutz beschränkte, konnte auf die Dauer nicht aufrechterhalten werden, weil der verminderte Mietzins keine Mittel für die Reparatur und die Instandhaltung der Wohnungen enthielt. Die Wohnhäuser gerieten in einen immer schlechteren Zustand, und da an eine hinreichende Wohnbautätigkeit, die die Wohnungsnot rasch beseitigen würde, nicht gedacht werden konnte, war es erforderlich, wenigstens die Erhaltung der bestehenden Wohnungen sicherzustellen. Das ist der Sinn des Mietengesetzs vom Jahre 1922, das im Gegensatz zu den heute in der Öffentslichkeit herrschenden Anschauungen eine Mehrbelastung der Mieter mit sich brachte und deshalb in weiten Kreisen der Mieterschaft auch eine nicht zu unterschätzende Erregung hervorrief.

Der Zweck dieses Gesetzes ist zweifellos erreicht worden. Die Häuser sind vor dem Berfall geschützt, ja sie sind sogar zum Teil in einen besseren Zustand versetzt worden, als dies vor dem Krieg der Fall war. Dadurch hat der Hausbesitzer eine gewisse Bermehrung seines Besitzes erzielt, odwohl das Gesetz nach wie vor das Entstehen einer Kente vershindert hat.

Freilich führte das Gesetz zu einer sozial höchst bedenklichen Unaleichheit in der Söhe der Mieten. Da sich die Söhe des Mietzinses nach der Söhe der Betriebs= und Instandhaltungskosten richtete, so ist es klar, daß der Mietzins um so höher sein mußte, je schlechter der Zustand oder die Bauweise des Hauses war. Um schlimmsten waren also die Bewohner der Zinskasernen in den proletarischen Bierteln daran, deren Säuser durch das Ausbleiben der Reparaturen in den Kriegs= und ersten Nachkriegsjahren sehr mitgenommen waren. Da= gegen blieben die Mieten in den folid gebauten Säufern der befferen Biertel nicht nur relativ, sondern auch absolut niedrig. Die Möglichkeit, diese Ungleichheit durch die Schaffung eines sogenannten Ausgleichsfonds zu verringern und die Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen mit einer Abgabe zu belegen, die dazu gedient hätte, übermäßig hohe Mietzinse herabzuseten, war zwar vorgesehen, doch wurde das Durchführungsgeset infolge des Widerstandes der Hausbesitzer nicht erlassen.

Die auf diese Weise entstandene Ungleichheit war auch keineswegs die einzige; noch größer waren die Unterschiede zwischen den Micten

ber Hauptmieter und benen der Untermieter. Wenn auch die Zahl der Untermieter und Bettgeher, die vor dem Kriege in Wien auf 70000 geschätzt wurde, in den ersten Jahren nach dem Kriege stark abnahm, so wuchs ihre Zahl, namentlich infolge der großen Zahl von Sheschließungen, allmählich fast zum Vorkriegsstande wieder an, und auf diese Weise waren große Teile der Bevölkerung gezwungen, sich mit untervermieteten Käumen zufrieden zu geben, deren Mieten unverhältsnismäßig hoch waren. Die Vorteile des Mieterschutzes kamen in solchen Fällen auch Kreisen zugute, die nicht als schutzbedürftig anzusehen waren.

Gleichzeitig mit dem Mietengesetz von 1922 trat aber auch eine neue Regelung des Anforderungsrechtes in Kraft. Die Wohnungsnot hatte es überall notwendig gemacht, daß der bestehende Wohnungsraum gleichmäßig verteilt wurde. Es wurde daher schon frühzeitig den Gemeinden das Recht gegeben, auf Grund besonderer Bestimmungen einen Maximalwohnraum für die einzelnen Familien sestzusetzen und Wohnsräume, die über dieses Ausmaß hinaus vorhanden waren, Wohnungsbedürstigen zuzuweisen. Während aber das Mieterschutzesetz unbefristet blieb, bestistete man die Geltungsdauer des Anforderungsgesetzes mit dem 31. Dezember 1925.

Welche Bedeutung das Anforderungsgesetz praktisch für die Bersforgung des Wohnungsmarktes besaß und wie sich seit seiner Besendigung die Berhältnisse geändert haben, geht aus den folgenden Zahlen herbor, die sich auf Wien beziehen.

€ §	w	ur	bei	n :					1925	1926	1927	1928
vermietet .									93131	8379	6562	5680
getauscht .									11 084	4091	2 186	1 489
umgeschrieber	t								2774	2012	690	403
					3	นโด	ım	men	23 171	14482	9 438	7 572

Besonders wichtig war die Möglichkeit des Wohnungstausches. Die Lage des Wohnungsmarktes brachte es vielsach mit sich, daß Personen, die ursprünglich in der Nähe ihres Arbeitsplatzes gewohnt hatten, bei einem Wechsel der Beschäftigung nunmehr große Strecken zur Erreichung ihres Arbeitsortes zurückzulegen hatten. Das bedeutete einen großen Auswand an Kraft und Geld. Es ist natürlich schwer, die tatsächliche Bedeutung dieses Umstandes zu erfassen; einen unge-

^{1 1925 :} zugewiesen.

fähren Anhaltspunkt gibt immerhin die Tatsache, daß die Zahl der beförderten Personen bei der Wiener Städtischen Straßenbahn troß des Bevölkerungsrückganges ständig in stärkstem Maße zunimmt. Die Zahl der Fahrgäste betrug 1913: 322,6 1925: 567,4, 1926: 615,1, 1927: 638,8 und 1928: 650,3 Millionen; bei den Zahlen seit 1926 ist allerbings die neu in Betrieb gesetzte Stadtbahn inbegriffen. Auch eine Ershebung der Industriellen Bezirkskommission Wien für den Verkehrzwischen Wien und den Umgebungsgemeinden zeigt ein sehr intersessantes Resultat.

	Ent≠ fernung von Wien km	bie außerhalb Wiens woh- nen und in Wien be- schäftigt sinb ¹ im Sprengel	Angeftellten bie in Wien wohnen, und außerhalb Wiens bes fchäftigt finb 1	Die Zahl ber Arbeitnehmer, die nach Wien fahren, ist größer ober kleiner als ber in Wien wohnenden, die auswärts bes schäftigt sind.
Brud a. b. Leitha GrEnzersborf Gänferndorf Oohenau Rorneuburg Laa Liefing Wiffelbach Bohsborf Burkersborf Stockerau Tulln, Klosterneuburg Wolfersborf Jiftersborf Siftersborf Siftersborf Gibechat Cstockerau Tulln, Rlosterneuburg Molfersborf Burkersborf Gibechat Stockerau Tulln, Rlosterneuburg Molfersborf Gibechat Stockerau Tulln, Rlosterneuburg Molfersborf Gibechat Grag	42 11 32 65 18 83 10 69 byw. 56 85 12 8 28 34,10 29 71 49 61 59 162 249	384 15 611 38 1 668 5 2 113 135 6 2 838 420 179 2 930 361 100 5 401 211 2 75	21 6 55 4 96 4 1084 3 - 116 79 113 296 24 4 1005 22 55 45 2	$\begin{array}{c} + & 363 \\ + & 9 \\ + & 556 \\ + & 64 \\ + & 1472 \\ + & 1 \\ + & 1029 \\ + & 66 \\ + & 2722 \\ + & 341 \\ + & 666 \\ + & 2634 \\ + & 337 \\ + & 96 \\ + & 4396 \\ + & 4396 \\ + & 189 \\ - & 53 \\ + & 30 \\ - & 2 \\ \end{array}$
Summe		17 422	3034	+ 14 388

Der Wohnungstausch, der mit hilfe der Gemeinde durchgeführt wurde, konnte in Tausenden von Fällen wenigstens die ärgsten Mißstände auf diesem Gebiete beseitigen. In gleicher Richtung wirkten die übersiedlungsbeihilfen, die vielen Arbeitern und Angestellten die

¹ Ergebniffe bei Ufpangbahn und Wiener Stragenbahn find nicht enthalten.

übersiedlung an fremde Arbeitsorte ermöglichten oder wenigstens erleichterten und dadurch nicht nur die Arbeitslosigkeit linderten, sonbern auch zu einer rationelleren Verteilung des Wohnraumes führten.

3. Die Wohnbautätigkeit.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß ohne eine öffentliche Bewirtschaftung des borhandenen Wohnraumes in der ärgsten Zeit der Wohnungenot unerträgliche Buftande hätten entstehen muffen, so wenig ideale Zustände durch die Zwangseinguartierungen in vielen Fällen geschaffen wurden. Jedenfalls war allen Faktoren klar, daß damit allein eine Lösung des Wohnungsproblems nicht herbeigeführt werden konnte. Durchgreifenden Wandel bermochte hier vielmehr nur eine großzügige Wohnbautätigkeit zu schaffen. Bei der Erörterung dieser Frage muß man aber bor allem berücksichtigen, daß Ofterreich vier Jahre nach dem Kriege eine schwere Inflation durchmachte. Inflation und Wohnhausbau find miteinander unbereinbar, solange die Wohnbautätigkeit auf privaten Gewinn gerichtet ist. Lon allen Rapitalsanlagen ift der Wohnhausbau diejenige, die auf die längste Sicht gestellt ift. Jede Erschütterung des Geldwertes muß sich daher bei ihr am stärksten auswirken. Dazu kommt, daß die Geldentwertung jedes Sypothekargeschäft zur Unmöglichkeit macht. Auch die lange Dauer eines Wohnhausbaues muß jede Ralkulation während der Geldentwertung vernichten, so daß der schließliche Wert des fertiggestellten Hauses aus den Produktionskosten nicht zu errechnen ist und infolgedessen jede Berechnung von Verzinsung und Amortisation unmöglich wird.

Infolgedessen war in dieser Zeit die öffentliche Bautätigkeit das einzig Mögliche. Allerdings war die Zeit der Geldentwertung gleichzeitig diejenige, in der die öffentlichen Gebietskörperschaften über die geringsten Mittel für derartige Zwecke versügten. War doch die Inflation nichts anderes als der Ausdruck des Defizits im Staatshauschalt. Infolgedessen hielt sich das, was aus Bundesc oder Gemeindemitteln bis zum Jahre 1922 gebaut wurde, in den engsten Grenzen und konnte vielsach auch qualitativ nicht den Ansprüchen genügen, die die Wohnungsbedürftigen infolge der sozialen Umwertung an die Neubauten stellen zu können glaubten.

Erst die Stabilisierung der Währung bot die Möglichkeit, die öffentsliche Wohnbautätigkeit auf eine breitere und sicherere Grundlage zu

stellen. Doch beschränkte sich die Bautätigkeit des Bundes auch dann auf die geringfügigen Zuschüsse an den Bundes-Wohn- und Siedlungs- fonds, dessen Tätigkeit so minimal war, daß sie bei einer Betrachtung der öffentlichen Bautätigkeit füglich außer Betracht gelassen werden kann. In den Jahren 1921—1928 gewährte er Darlehen in der Höhe von 24 Millionen Schilling und übernahm die Bürgschaft für weitere 2,6 Millionen. Mit Hilse dieser Mittel — zu denen die Bauherren noch aus Eigenem 4,1 Millionen aufzubringen hatten — wurden in diesen acht Jahren 819 Miet-, 1051 Ginsamilien- und 592 Siedlungshäuser mit zusammen 8654 Wohnungen erbaut.

Anders war freilich die Einstellung einiger Bundesbetriebe, namentslich der Bundesbahnen und der Tabakregie, die im Interesse ühres Betriebes und auf das Drängen ihrer Arbeiterschaft eine ziemlich umsfangreiche Bautätigkeit entfalteten.

Die Hauptlast der Bautätigkeit fiel jedoch auf die Gemeinden. Die Länder waren und sind schon infolge des Ausbaus des österreichischen Steuerspstems und der Aufgabenberteilung der Berwaltung vielsach nicht in der Lage, als Bauherren auf den Gebieten des Wohnungsbaues aufzutreten. Niederösterreich, die Steiermark und das Burgenland haben überhaupt keine, Kärnten, Tirol und Borarlberg verhältnismäßig geringfügige Mittel für Wohnbauzwecke zur Berfügung gestellt. Oberösterreich hat dagegen für diesen Zweck 1,5, Salzburg 12 Millionen Schilling ausgeworfen, die den Gemeinden zu ermäßigten Zinsen weitergegeben wurden.

Wie in allen anderen Ländern mit entsprechender Entwicklung setze nach der Beendigung der Inflation auch in Ofterreich eine sehr starke Steigerung der Einnahmen des Bundes, der Länder und der Gemeinden ein, während die Ausgaben verhältnismäßig langsamer zunahmen. In einer ganzen Reihe öfterreichischer Gemeinden ergab sich daher in den Jahren nach 1922 eine relativ weitgehende Bewegungsfreiheit, namentslich dort, wo das Steuershstem dem Wiener Shstem angeglichen war und auf Umsatz und Preissteigerungen rasch reagieren konnte. Da das Preissniveau nach Abschluß der Inflation eine Steigerung um rund 35% erfuhr und die Umsätze im Verhältnis zur Inflationszeit trotz des Hereinbrechens einer schwerer Wirtschaftskrise zunahmen, mußte ein solches Steuershstem Mittel liefern, die auch außerhalb des unmittelbaren Ausgabenkreises der Verwaltung Verwendung sinden konnten. überdies führten die meisten Gemeinden wiederum Steuern

auf den Mietzins oder Hausbesitz ein, die in erster Linie sür Wohnbauzwecke Verwendung sinden sollten. Freilich hielten sich diese Steuern in einem verhältnismäßig engen Rahmen, da man die Mieter der Vorteile des niedrigen Mietzinses nicht verlustig gehen lassen wollte. Dafür sind die Steuern im Gegensatz zur Friedensbesteuerung durchweg gestaffelt und belasten die Wohnungen mit höheren Mieten stärker als die mit niedrigeren. Ausgangspunkt ist dabei fast überall die Friedensmiete.

Diese Steuer hat aber fast nirgends ausgereicht, um den angestrebten 3weck ganz zu erfüllen. Es hat sich hier wie übrigens auch bei den meisten ähnlichen Gelegenheiten gezeigt, daß die sogenannten 3wecksteuern in den seltensten Fällen in der Lage sind, den ihnen gesetzten oder vielsach nur vorgeschützten 3weck zu erfüllen. Wenn wir das Beisspiel der Gemeinde Wien heranziehen, so stellt sich ihr Auswand für Wohnbauzwecke mehr als doppelt so hoch als die Erträgnisse der Wohnsbaustwecke mehr als doppelt so hoch als die Erträgnisse der Wohnsbaustwecke mehr als doppelt so hoch als die Erträgnisse we Wohnsbaustwecke mehr als doppelt so hoch als die Erträgnisse werdhelt son beutschsland, wo aus dem Erträgnis der Hauszinssteuer große Beträge für allgemeine Verwaltungszwecke erübrigt worden sind. Das Ergebnis ist aber in beiden Fällen dasselbe: Das Wesen der Steuer ist gleich weit von dem Begriff entsernt, den man mit einer wörtlichen Auslegung binden würde.

In einzelnen Gemeinden hat man, um die Wohnbautätigkeit rascher in Gang zu bringen, den Weg eingeschlagen, den Wohnhausbau nicht aus Steuereinnahmen, sondern aus Anleihen zu finanzieren, die aus Steuererträgnissen verzinst und getilgt werden.

Die Wohnbauaktionen, die auf diese Weise begonnen werden, belasteten den Mieter mit der Zins- und Amortisationsquote, die angesichts des hohen Zinssuses natürlich schwer ins Gewicht fallen und in
den meisten Fällen zu Zinszuschüssen aus öffentlichen Mitteln führten.
In diesen Fällen erreichte aber die Wohnbautätigkeit verhältnismäßig
rasch ein Ende, da die zur Verfügung stehenden Steuermittel sehr bald
erschöpft waren. Die Beseitigung der Zinszuschüsse aber hatte so hohe
Mieten zur Folge, daß die Wohnungen nur für einen sehr beschränkten
Kreis von Mietern in Betracht kamen.

Gine Dauereinrichtung blieb daher der kommunale Wohnbau nur dort, wo mit verlorenem Bauauswand gebaut wurde. Das war natürslich nur in leistungsfähigen Gemeinden möglich, und deren Zahl ist in Österreich sehr gering. Das ist die Folge der industriellen Entwicklung,

die mehr Industriedörfer als Industriestädte entstehen ließ, aber auch der kommunalpolitischen Entwicklung, die organisch zusammengehörige Gemeinden nicht zu größeren Einheiten zusammenkaßt, und schließlich der Berteilung des Steueraufkommens, die gerade mittlere und größere Gemeinden benachteiligt und ihnen die finanzielle Bewegungsfreiheit raubt.

So kam in den meisten Gemeinden die Wohnbautätigkeit nach bielversprechenden Anfängen bald zum Erliegen. Nur in Wien, das unvergleichlich günstigere Verhältnisse ausweist als alle anderen österreichischen Gemeinden und Städte, konnte die Bautätigkeit mit Ausnahme des Jahres 1927 auf dem Niveau von zirka 6000 Wohnungen jährlich stabilisiert werden.

Die zahlenmäßigen Angaben über die kommunale Bautätigkeit sind verhältnismäßig spärlich und lückenhaft. Bir veröffentlichen im folgenden die Zahlen aus Bien und aus einigen anderen Städten und Gemeinden. Diese letzteren entstammen einer Erhebung des Deutschösterreichischen Städtebundes.

1. Bahl ber von ber Gemeinde Wien errichteten Wohnungen:

1919 .							55
1920 .							305
1921 .							105
1922 .							799
1923 .							657
1924 .							1503
1925 .							5295
1926*)							8004
1927 .							7619
1928 .							3486

^{*)} Ohne Siedlungen.

2. Siehe Tabelle S. 76 bis 78.

Zu den in der Tabelle angeführten Daten kommen noch 3882 Wohnungen (3281 in Neubauten und 651 in adaptierten Gebäuden) und 1029 von Siedlungsgenossenschaften (davon 704 mit finanzieller Hilfe der Gemeinde) errichtete Wohnungen in Linz und 1031 Wohnungen (747 Neubauten und 284 Adaptierungen) und 109 von Genossenschaften mit Gemeindehilfe errichtete Wohnungen in Graz.

Endlich fügen wir noch eine interessante Erhebung der Kärntner Arbeiterkammer an, die die gesamte Bautätigkeit der Nachkriegszeit in Kärnten umfaßt.

2. Die Wohnk	sautätigkeit d	er österreichis	chen Gemeind	en außer Wi	2. Die Wohnbautätigkeit der österreichischen Gemeinden außer Wien (1923—1928).
Gemein be	Durch Neubauten	Durch Abaptierungen früher nicht be- wohnter Räume	Mit finanzieller Unterflüßung der Eemeinde auherdem neus	Aufwendungen der Gemeinde für Wohnbau (1923—1927)	Monatszins (ohne Gebäubeffeuer) einer Wohnung von 40 gm (3. – Zimmer, K. – Küche)
	neu erstellte	neu erstellte Wohnungen	Wohnungen	Schilling	Shilling
		Richeri	Rieberösterreich.		
Bruck a. d. Leitha	21	253 6	- 1	338 452 100 000	124 10 für 3. u. R.
					12 für Z, K. u. Borr. 15 Z P 11 Poh
Dürnkut	4	10	12	52 500 150 000	20 % 37, 9th discourse 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10
	10	4 4	-003	52 500	$\frac{20}{20}$
Hainburg a. d. Donau	음	5	47	56 543	$10^{-12} 4 - 5$
Hainfeld	$\frac{-}{1}$	11	∞	40 000 50 000	15
Hohenaus	27	26 29	25 43	166 336 33 800	10—15
Saa a. b. Thaha	64	3 7	520	100 000	40-50
Lefing	27	69 -	48	49 900 466 386	133
Mauer bei Wien	4	- 4	1	2 000 2 000	ဆ
Melt	1 24	2J 7C	1 %	339 746	25 für 2 3. u. 1 R. 20—25
Naherbach	12 6	4 2		55 400 50 000	20
Nregbaum.	12	67 <		81 000	15 für 1 3., 1 Rab. u. 1 R.
Reichenau	5	13		56 579	16—18 für 1 3. u. 1 K.

24 - 32 - 30 20,9 12 13 364 20-30	$10-20^{6}$ 10 10 $12-24$		4 Ohne Betriebskosten und Mietzinssfeuer. 6 5 bis standhaltung. 6 In einem Schuseubau (für Lehrer
3 081 550 100 000 628 220 209 300 250 000 193 293 84 414	163 000 65 000 158 362 233 807 510 478	40 000 39 000 103 603 415 000 300 000 662 092 67 000 983 357 12 900 12 000	cicbstofte 6
	20 berofterreich. 7 44 8 8 11 8 44 44 22 872 6 87		8 Baugründe. 4 Ohne Beth Gebäudefteuer und Instandhaltung.
461 461 19 89 89 82 42 42 42	Deroher 17 11 12 134 51 302 256	10 45 % 85 27 1 8	
373 124 124 10 10 110	24 18 8 91 116	4 4 113 114 4 6 8 6 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	² Darüber liegen feine Anlagen vor. 1en adaptierten Wohnungen einschließ
St. Negyb a. Neuwalde St. Pollen Siebenhirten Siederkredder Statisfieden Traisfieden Waidhofen a. d. Ybbs.	Cbenfee	Donawiy Gijenera Fohnsbori Fiirftenfeld Garafton Garafton Garaftenfeld Rapjenberg Rapjenberg Rapjenberg Rapjenberg Ruittelfeld Reibniy Reibniy Reibniy Roisalfalg	1 Haus. 2 Darüber liegen keine Anlagen vor. 10 Schilling in den adaptierten Wohnungen einschließlich und Schuldiener).

2. Die Wohnbautätig	feit der öfter	rreichischen G	emeinden auß	er Wien (192	2. Die Wohnbautätigkeit der österreichischen Gemeinden außer Wien (1923—1928). (Bottsegung.)
Gemeinde	Durch Neubauten	Durch Abaptierungen früher nicht be- wohnter Käume	Mit finanzieller Unterfüßung der Gemeinde außerdem neu- erffandene	Aufwendungen der Eemeinde für Wohnbau (1923—1227)	Monatszins (ohne Gebäubesteuer) einer Wohnung von 40 gm (3. – Zimmer, K. – Küche)
	neuerstellte	neuerstellte Wohnungen	Wohnungen	Schilling	Schilling
		Sa I	Salzburg.		
Bifchofahofen	45	13	33	504 759	30 - 35
Gnigl.	74 7.	ا ا	e l	818 300 32 830	90 8,50
Saalfelden	21 259	, 1 <u>5</u>	13 152	280 000 3 627 776	25 - 35
l · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	700				
St. Beit a. d. Glan.	45	15	08	150 000	30—35 30
Wolfsberg	82 2		. – . sirof.		3
Hall in Tirol	1	41	1	248 204	40-50
Innsbruck.	403	521 8	_ 16	4 000 000 73 000	20 - 26 - 10
		Borg	Borarlbera.	•	
Wubeng.	10	5	30	282 000	45
Dornbirn	29 29	17	17	145 000 803 280	12—30
`		Burg	Burgenland.		
Reufelb a. b. Leitha	∞		1	000 08	30 30 50
Sauerbrunn	ı	- 	-	-	0000

3m Erdgefchoß 26,67 Schilling, im 1. Stock 27,33, 2. Stock 27,33, 3. Stock 26, 4. Stock 20,33, im Reller 18,33 Schilling.

DOI https://doi.org/10.3790/978-3-428-57518-3 | Generated on 2025-11-01 16:35:25 OPEN ACCESS | Licensed under CC BY 4.0 | https://creativecommons.org/about/cclicenses/

Die Bautätigkeit in Rärnten feit 1. Januar 1919.

Politischer Bezirk	Ein= wohner= zahl	Zahl der Wohn= häufer	Von Priv ftellte W in8= gefamt	aten herges ohnungen bavon für Eigenbes barferbaut	Neu= erbaute Werks= woh= nungen
Hagenfurt. Et. Beit a. d. Glan Spittal a. d. Drau Villach Völfermarkt Wolfsberg Tnsgefamt:	18 092 97 662 54 892 50 890 72 572 34 942 41 784 370 834	3 287 11 540 7 240 8 041 9 681 6 125 5 851 51 765	61 587 159 237 556 50 41 1 691	51 390 129 165 367 43 28	33 99 487 157 426 29 116

Politischer Bezirk	Bon Bauge: nossenschaften hergestellte Wohnungen	Von den Ge= meinden her= gestellte Wohnungen	Summe aller neu= geschaffenen Wohnungen	Berbleiben= der Bedarf an Woh= nungen
Hagenjurt. St. Beit a. d. Glan Spittal a. d. Drau Billach Bölfermarkt Wolfsberg	1 87 8 10 174 —	1 348 78 78 396 3	96 1 121 732 482 1 552 82 192	91 1 181 444 153 587 215 309
Insgefamt:	280	939	4 257	2 980

Infolge der Einstellung der kommunalen Bautätigkeit verschlechterte sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt, namentlich außerhalb Wiens. Eine Verschärfung erfuhr die Situation durch das Ablaufen des Ansforderungsgesetzes. Alle Beteuerungen der Hausbesitzer, sie würden auch ohne den Zwang des Anforderungsgesetzes die freiwerdenden Wohnungen in erster Linie Wohnungsbedürftigen zuwenden, erwiesen sich als falsch. Mit Ausnahme der ersten Monate, in denen man das Gesicht wahren wollte, sind beim Wiener Wohnungsamt vorgemerkte Wohnungslose nur in verschwindendem Umfang berücksichtigt worden. Dies zeigt folgende Tabelle:

	Bergebene Wohnungen						
	insgefamt	bavon an bringlich vor- gemerkte Bewerber					
1926 1927 1928	14 482 9 438 7 572	600 ¹ 39 8					

¹ Davon 165 im Januar, 156 im Februar und 97 im März.

4. Die Verhältnisse vor der Novelle des Jahres 1929.

Dagegen wurden contra et extra legem höhere als die gesetzlichen Mieten — sogenannte Gold- oder Friedenszinse — sowie sogenannte "Ablösen", das heißt einmalige Zahlungen für die übertragung der Wohnung, gesordert und bewilligt, und von der im Gesetz vorgesehenen Möglichkeit, solche Zahlungen zurückzufordern oder zu verweigern, wurde nur im geringsten Umfange Gebrauch gemacht.

Die individuellen Ungleichmäßigkeiten in der Mietenhöhe wurden badurch natürlich noch größer, und die Hausherrenrente begann sich wieder zu zeigen.

Freilich blieben Ablösen und Goldzinse auf schmale Schichten der wirtschaftlich leistungsfähigen Bevölkerung beschränkt. Für die große Masse der Mieter galt nach wie vor der niedrige Zins des Mietengesetzs, der trot aller Steigerung der Inftandhaltungszinse im Jahre 1928 in Wien erst das 2157fache der Friedensmiete, in Papierkronen gerechnet, oder rund 15 % des Goldzinses erreichte. Dementsprechend betrug der Prozentsat, den der Lohn an den Gesamtausgaben einer Arbeitersamilie ausmachte, gegen 13,7 % im Frieden nach den Feststellungen der Wiener Arbeiterkammer 1925: 2,62, 1926: 3,71, 1927: 3,72 und 1928: 3,40%. Der Kückgang des Jahres 1928 dürfte auf eine stärkere Steigerung des Lohnes als der Mieten zurückzuführen sein.

Diese Umstände lassen es begreiflich erscheinen, daß die private Bautätigkeit nicht in Gang kommen konnte. Bis auf die Bodenpreise, die infolge des Stillstandes der Bautätigkeit wesentlich — zeitweilig bis auf 10% des Friedenspreises — gesunken waren, sind alle Faktoren der Baukosten erheblich gestiegen. Der Baukosteninder stand im Novomben 1927 nach einer Berechnung von Fosef Fellinek im "Sterreichisschen Bolkswirt" auf etwa 165% der Friedensbasis und ist seither noch ziemlich stark in die Höhe gegangen, der Zinssuß ist etwa doppelt so hoch als im Frieden (8—10% Annuität gegen 4—5%), und die Ansprüche an die Qualität der Wohnungen — in Wien durch eine neue Bauvordnung unterstüßt — haben sich wesentlich gesteigert, wozu natürlich die Wohnungen in den von den Gemeinden erbauten Häusern beisgetragen haben. Das bedingt vor allem eine geringe Ausnützung der Grundsläche, so daß dadurch deren Verbilligung wenigstens zum Teil wettgemacht wird.

Dabei gelten alle Angaben nur für die gegenwärtige Zeit des wenig belebten Baumarktes und würden beim Anziehen der Bautätigkeit so-

fort eine Erhöhung erfahren. Vor allem muß aber berücksichtigt werden, daß die Rente des Hausbesitzers, dem gestiegenen Zinsniveau entsprechend, wesentlich höher sein müßte als in der Vorkriegszeit. Man kann bei Bedachtnahme auf alle diese Faktoren annehmen, daß eine private Bautätigkeit erst beim doppelten bis dreisachen Betrag der Friedensmiete in Gang kommen würde.

Der Zustand, der sich nach dem Ablauf des Anforderungsgesetzs herausgebildet hat, war so auf die Dauer unhaltbar geworden. Er hat dazu geführt, daß außerhalb Wiens die Wohnbautätigkeit so gut wie völlig ausgehört hat, und daß in Wien trotz der gewaltigen Anstrengungen der Gemeindeberwaltung — rund ein Sechstel der gesamten Einnahmen werden für Wohnbauzwecke verwendet! — die Baustätigkeit kaum den Bedarszuwachs zu decken vermag, an eine Beseitigung des bestehenden Wohnungsmangels aber nicht gedacht werden kann. Die Summe der erbauten Wohnungen beträgt rund 45 % der Heiraten und hat damit das Friedensniveau etwa erreicht, aber damit ist ein Abbau der Wohnungsnot und eine Vorsorge für den Abfall an abbruchreisen Häusern, geschweige denn eine Beseitigung der gesundsheitswidrigen Zustände in manchen Vierteln nicht zu erreichen.

Die sozialen Spannungen zwischen Besitzern und Richtbesitzern von Wohnungen, aber auch die Abstusungen nach der Höhe der Miete waren daher stark gewachsen, und es drohte die Gefahr, daß der Mieterschutz via facti in bestimmten Gebieten der Republik außer Kraft gesetzt würde.

Neben den sozialen Gefahren muß man aber auch die wirtschaftlichen Folgen des Stillstandes der Bautätigkeit in Betracht ziehen. Naturgemäß ist dieser Faktor zahlenmäßig schwer zu fassen, aber einen Anhaltspunkt bietet die verschiedene Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Wien und den Ländern, wenn auch neben der Bautätigkeit die Investitions- und Wirtschaftspolitik der Stadt Wien im allgemeinen zu berücksichtigen ist.

Aus der Tabelle geht der Kückgang des Anteils an der gesamtsösterreichischen Arbeitslosigkeit, den Wien infolge seiner starken Wohnsbautätigkeit zu verzeichnen hat, zur Genüge hervor.

1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	
72,70	67,23	60,39	53,73	50,03	49,09	47,21	44,26	42,18	
Schriften 177, III.									

Aus der Tabelle geht der Rückgang des Anteils, den Wien — insfolge seiner starken Wohnbautätigkeit — an der gesamtösterreichischen Arbeitslosigkeit hat, zur Genüge hervor.

5. Die Mietengeseknovelle 1929.

Die Erkenntnis, daß die Fortdauer dieser Zustände zu den schwersten Gefahren führen muffe, wurde allgemein, aber ebenfo, wie fich alle Barteien in der Anerkennung der Notwendigkeit ihrer Anderung einig waren, waren sie uneins in der Frage nach der Methode der Anderung. Es kann nicht 3weck dieser Zeilen sein, die politische Bedeutung des Mieterschutes zu schildern, der in den letten Jahren das Bentralproblem der österreichischen Politik war. Noch weniger fällt es in den Rahmen unserer Aufgabe, den Verlauf der parlamentarischen Verhand= lungen, der zeitweilig im Stillstand, das heißt in der Obstruktion, bestand, das Schicksal der berschiedenen Abanderungsvorschläge und die Busammenhänge mit den anderen Fragen der österreichischen Innenpolitik darzustellen. Die Fassung der nunmehr erreichten Kompromiß= lösung ift jedoch für die Entwicklung der ökonomischen und sozialen Bustände Österreichs wichtig genug, um eine Darlegung ihrer Grundzüge zu rechtfertigen. Wohl stellt sie nur ein Provisorium für drei Jahre dar, aber die Bählebigkeit österreichischer Provisorien ist bekannt genug, so daß anzunehmen ist, es werde zumindest in seinen Grundzügen die endgültige Lösung der Mietenfrage enthalten — eine Lösung, in der die soziale und politische Macht der Klassen deutlich zum Ausdruck kommt.

Worin besteht nun das Wesen dieser Lösung?

Die bemerkenswerteste Anderung gegenüber dem bisherigen Zustand ist die Tatsache, daß sich der Bund dazu entschlossen hat, beträchtliche Mittel für Zwecke der Wohnbausörderung zur Versügung zu stellen. Er tut dies, indem er die Verzinsung und Tilgung eines Teils des Kapitals, das für die Erbauung von Klein- und Mittelwohnungen aufgewendet wird, dann übernimmt, wenn der Bewerber den Kest entweder selbst ausbringt oder durch eine Sppothekenanstalt ausbringen läßt, und zwar muß der Bewerber selbst über mindestens 10 % (bei Eigenheimen 20 %) verfügen und weitere 30 % von der Hypothekenanstalt erhalten, so daß der Anteil des Bundes 60, bei Eigenheimen 50 % beträgt. Der Bewerber hat außer einer Tilgungsrate dem Bund 1 % Zinsen zu vergüten, während der Bund zum Zwecke der Kapital-ausbringung 7 % ige Obligationen mit vierzigjähriger Lauszeit ausgibt,

so daß 6% Zinsen zu seinen Lasten gehen. Zur Deckung dieser Ausgabe hebt er eine Steuer (Zinsgroschensteuer) ein, die mindestens 1, höchstens 3 Groschen pro Krone Jahresfriedenszins beträgt (für die normale Wiener Arbeiterwohnung mit 360 Kronen Jahresfriedenszins also 360 Groschen = 3,60 Schilling jährlich). Da die Jahresmietsumme im heutigen Österreich auf 600 Millionen Goldkronen geschätzt wird, rechnet man beim Saz von einem Groschen mit einem Betrag von 6 Millionen Schilling jährlich. Doch wird die Steuer vom 1. Mai 1930 an schon 2 Groschen betragen. Unter Hinzurechnung des eigenen und des von den Hypothekenanstalten auszubringenden Kapitals glaubt man jährlich 150 Millionen Schilling für Bauzwecke in Bewegung setzen zu können. Da die Regelung mit drei Jahren befristet ist, würde das insgesamt 450 Millionen Schilling ergeben, mit deren Hilfe man rund 30000 Neuwohnungen erbauen könnte.

Verhältnismäßig am geringften sind die Anderungen beim eigentlichen Mieterschutz, das heißt bei den Bestimmungen über die Kündigung. Immerhin werden Vereinbarungen, die über das Gesetz hinausgehen, unter gewissen Boraussetzungen für zulässig erklärt.

Sine beträchtliche Beränderung erfahren die Bestimmungen über die Höhe der Miete. In Wien steigt der Instandhaltungszins in drei Stusen bis 27 Groschen, bei Wohnungen mit mehr als 2000 Kronen Jahressriedenszins auf 30 Groschen und in den Ländern — mit wenigen Ausnahmen — auf 40 Groschen je Krone Friedenszins. Hierzu kommen die Betriebskosten und die Steuern. Da diese in den verschiedenen Wohnungen verschieden hoch sind, läßt sich ein einheitlicher Sat für die Miete nicht berechnen; immerhin kann man schätzen, daß nach Abschluß der Mietsteigerungen für die Kleinwohnungen in Wien ein Gesamtzins von zirka 40 Groschen, in den Ländern von etwa 50 Groschen je Krone Friedenszins, das sind nicht ganz 30 und rund 35 % der Friedensmiete. Von einer Wiederherstellung der Kente in wesentlichem Umfang ist also keine Rede, selbst wenn man die hohe Steuer= und Hypothekarlast der Vorkriegszeit in Vetracht zieht.

Neben dem Hauptgesetz sind noch zwei wichtige Neuerungen zu erwähnen; die erste ist die Schaffung eines Enteignungsgesetzes für das ganze Bundesgebiet, das den Gemeinden das Recht gibt, Häuser und Grundstücke, hauptsächlich zu Assanierungszwecken, zu enteignen, die zweite ist die Einführung eines Ausgleichsfonds für Wien, aus dem Zuschüsse an solche Mieter gezahlt werden sollen, bei denen so umfang-

reiche Reparaturen erforderlich sind, daß der Instandhaltungszins 40 Groschen je Friedenskrone übersteigen würde. Dieser Fonds wird aus einer Bodenwertabgabe gespeist, die von den Besitzern der hochswertigen Grundstücke eingehoben wird.

6. Schlußfolgerungen.

Wenn wir nach diesem historischen Abrif versuchen wollen, die wirtsichaftlichen und sozialen Folgen der österreichischen Wohnungsgesetzgebung zu charakterisieren, so müssen wir als Ausgangspunkt die Beseitigung der Rente des Hausbesitzers wählen.

Man hat diese Tatsache vielfach als die Ursache einer Reichtumszerstörung ansehen wollen. Privatwirtschaftlich ist sie das gewiß, aber
sie stellt den Hausbesitzer höchstens den anderen Inflationsopfern
gleich. Dort, wo der Hausbesitz hoch berschuldet war, steht dem Nachteil sogar ein fast ebenso großer Vorteil gegenüber, der in der Abbürdung der Hypothekarlast besteht.

Wie dem aber auch sei, in jedem Fall muß die dem Hausbesitz entzogene Kauskraft in der einen oder anderen Form in der Wirtschaft wieder auftauchen; denn es handelt sich bei den Wohnhäusern nicht um ein Produktionsmittel, das wegen mangelnder Kentabilität stillzgelegt werden kann, sondern um ein Konsumtionsmittel, für dessen voer, besser gesagt, Verbrauch ein nach kapitalistischen Gesichtspunkten unzulängliches Entgelt gezahlt wird.

Dieser Umstand hat einmal zur Folge, daß das städtische Hypothekengeschäft gegenüber dem Frieden sehr stark zurückleibt. Die Ursache dafür ist jedoch nicht nur in der Bernichtung der Hausherrenzente, sondern in einer Reihe anderer Ursachen zu suchen, namentlich in der Höhe des Zinssußes, die zum Beispiel auch das Ingangkommen des ländlichen Hypothekargeschäftes lähmt. Aber es unterliegt keinem Zweisel, daß die Bedeutung des Hypothekargeschäftes für die österzeichische Wirtschaft von vielen weit überschäft wird. Eine Berbilligung der Zinssäße würde als Folge einer Wiederherstellung der Friedensmiete — wie das Beispiel Deutschlands zeigt — nicht eintreten; das wäre aber der einzige mögliche Borteil, denn die österreichische Wirtschaft hat, soweit sie solid ist, Kredit in ausreichendem Maße, allerdings zu sehr hohen Zinssägen, erhalten. Wie gerade die Vorgänge anläßlich des Zusammenbruchs der Bodenkreditanstalt gezeigt haben,

ift es für Öfterreich auch nur ein Vorteil, wenn die Auslandsberschuls dung keinen allzu großen Umfang annimmt.

Wichtiger ist die andere Folge, daß nämlich die private Bautätigkeit beim Fehlen der Rentabilität völlig zum Erliegen gekommen ist. Zweifelloß hat das die auf der österreichischen Wirtschaft lastende und aus dem schwierigen Umstellungsprozeß zu erklärende Krise wesentlich verschärft, aber anderseits ist es ebenso unzweiselhaft richtig, daß die Ersparnis an Hausherrenrente für die österreichische Industrie und ihre Arbeiter, wohl noch mehr aber für den Handel und schließlich auch für die öffentlichen Finanzen von grundlegender Bedeutung gewesen ist.

Ssterreich hat nie wie Deutschland eine Zeit erlebt, in der seine Wirtschaft mit ausländischen Krediten aufgepumpt und seine Industrie auf diese Weise "angekurbelt" wurde. Dazu ist Ssterreich zu klein und für die großen Geldmächte zu uninteressant. Auch waren die Beränderungen in Staat und Wirtschaft und die auf ihnen ruhenden Lasten — trotz der bald erkannten Unmöglichkeit von Reparationsleistungen — unvergleichlich größer. Österreich mußte daher trachten, aus eigenen Kräften seine Industrie wieder konkurrenzsähig zu machen. In einem Land ohne Kohle und mit verhältnismäßig wenig Rohstoffen, ungünstiger Frachtlage und einem schwachen Inlandsmarkt spielt natürlich die Möglichkeit, an der Lohnquote zu sparen, eine ausschlaggebende Rolle.

Die Löhne der öfterreichischen Arbeiter sind, gemessen an denen ihrer europäischen Kollegen, außerordentlich niedrig. Wenn es den Arbeitern trothem gelungen ist, im wesentlichen das Reallohnniveau der Vorkriegszeit zu erreichen, in manchen Gruppen und Branchen (Hilfsarbeiter, Frauen und Jugendliche, Baugewerbe) sogar zu überschreiten, ohne daß die Konkurrenzfähigkeit der Industrie dadurch beseinträchtigt worden ist, so ist das zu einem wesentlichen Teil eine Folge des Mieterschutzes.

Ohne ihn hätte entweder der öfterreichische Arbeiter auf einen Teil seines gewiß nicht übermäßig hohen Reallohns verzichten müssen — nach den Berechnungen des Internationalen Arbeitsamtes, die ich allerdings für zu pessimistisch halte, steht Österreich ohnehin fast an letzter Stelle in Europa — oder die österreichische Industrie wäre gezwungen gewesen, einen Teil ihrer ebenfalls nicht üppigen Profite in Hausherrenrente zu verwandeln. Was der erste Fall bedeutete, macht der Bergleich der Haushaltsrechnungen der Vorkriegszeit mit denen

ber Gegenwart klar. Zwischen 13 und 3% ist eine für den Arbeiterhaushalt so weite Spannung, daß die Hinausseung des Mietzinses nur unter einschneidenden Beränderungen der Berbrauchsgewohnheiten möglich gewesen wäre. Das bedeutete aber für die Arbeiterklasse Berzicht auf mühsam errungene kulturelle Borteile, auf Sport und Genuß, auf die gewaltige geistige Umwandlung, die selbst unter den höchsten Entbehrungen angestrebt wird. Das bedeutete aber auch für manche Industriezweige (Textil-, Schuhindustrie usw.) eine empfindliche Schwächung des Absates und somit ein neues Krisenwoment, das durch vermehrten Konsum der Hausbesitzer nicht ausgeglichen werden könnte.

Noch weniger rationell erschiene es, die Industrieprofite, die ohnehin schon ungewöhnlich stark durch Zinszahlungen für Bankkredite vorbelastet sind, in Hausherrenrente umzuwandeln. Es würde dies jedenfalls die Investitionsfähigkeit der Industrie arg behindern.

Faft noch schwerer fallen diese Umstände für den Handel ins Gewicht, der im internationalen Geschäft nur bei genauester Kalkulation mitkonkurrieren und im Inland bei den gesunkenen Umsätzen nur infolge der Ersparnisse an Mietkosten bestehen kann. Auf der anderen Seite ist die wirtschaftlich keineswegs erwünschte überfüllung des Handelsgewerbes sicherlich zum Teil auf den Mieterschutz zurückzuführen.

Ein in der Öffentlichkeit wenig beachtetes Moment ist das Bershältnis des Mieterschutzes zu den öffentlichen Finanzen. Ein kleines Land mit überwiegender Fertigindustrie, die vornehmlich für Exportzwecke arbeitet und deshalb auf niedrige Produktionskosten angewiesen ist, kann ein Shstem von auseinandergetürmten Jöllen, Berbrauchsund Umsatzeuern nur dann ertragen, wenn ein Faktor die Hinauschebung der Preise über das wirtschaftlich erträgliche Niveau vershindert.

Dieser Faktor ist in Ssterreich der Mieterschutz. Seinem Abbau wird stufenweise ein Umbau des Steuern- und Abgabenshstems in der Rich-tung der Berminderung der indirekten und der Vermehrung der direkten Steuern folgen müssen.

Diese wirtschaftlichen Erwägungen haben — eingestandener= und un= eingestandenermaßen — die Einführung und die Aufrechterhaltung des Mieterschutzes gerechtsertigt und sich den Bersechtern des Grund= gedankens des Privateigentums gegenüber als die Stärkeren erwiesen. Bu diesen wirtschaftlichen Gründen kommen aber auch die sozialen, die zwar bei der Schilderung der historischen Entwicklung schon vielsach kurz gestreift wurden, hier aber noch einmal kurz zusammengesaßt werden sollen.

Die sozialen Folgen des Mieterschutes liegen zunächst auf dem Bebiet des Mieterrechtes. Der Schut vor Kündigung, der Anspruch, daß aus dem Mietzins die Instandhaltung der Wohnung tatsächlich bestritten wird, der Einblick in die Hausberwaltung — alles das sind gerade in Österreich wichtige Fortschritte. Die freie Stellung des Arbeiters und Angestellten dem Hausbesitzer gegenüber ist eine notwendige Ergänzung ihrer Stellung dem Unternehmer gegenüber. Die demütigende Abhängigkeit bom Hausherrn, der in der Borkriegszeit das Recht der Einmischung in die privaten Angelegenheiten der Mieter als selbst= verständlich in Anspruch nahm und der im Hausbesorger einen auch bon der Polizei gern benütten Spion besaß — das Recht auf den eigenen Hausschlüssel brachte erst die Revolution im Jahre 1918! —, diese Abhängigkeit kann keine Underung des Mietengesetes zurudbringen; aber nur die Erinnerung an sie macht den erbitterten Wider= stand verständlich, den die breiten Schichten der Bebolkerung leiften. Es geht ihnen nicht nur um die Abwehr wirtschaftlicher Gefahren, sondern fast ebensosehr um die Behauptung einer mühsam errungenen Freiheit.

Begreiflicherweise ist der Widerstand in Wien am stärksten, wo neben dem Alten ein Neues heranwächst, das in vielen Punkten noch nicht vollendet ist, das aber in der Richtung und im Ziel den Wünschen der übergroßen Mehrzahl der Wiener Bevölkerung entspricht. Es ist nicht Ausgabe dieses Aussahes zu untersuchen, ob die Wiener Wohnbaupolitik sozialistisch ist oder ob nicht; wichtig ist jedenfalls, daß ihre Grundzedanken in vielen Punkten dem Programm der Bodenresorm entsprechen. Tatsache ist serner, daß die Wiener Gemeindeberwaltung frühzeitig erkannt hat, daß der Mieterschutz nur aufrechtzuerhalten ist, wenn ihn eine großzügige Bautätigkeit ergänzt, und daß sie diesen Gebanken rechtzeitig in die Tat umgesetzt hat.

Da die Gemeindeberwaltung aus laufenden Steuereinnahmen und mit verlorenem Bauauswand baut, also auf eine Berzinsung und Tilgung berzichtet, müssen die Mieter nur die Instandhaltung und die geringfügige Steuer decken. Es ergeben sich daher in den von der Gemeinde gebauten Wohnhäusern Mieten von 4 bis 12 Schillingen monatlich, zu denen in Häusern mit zentralen Waschanlagen noch

einige Schillinge Zuschläge kommen. Gewiß, die Wohnungen sind nicht groß — durchschnittlich 38—50 qm —, aber sie sind hell und sonnig, mit großen Höfen und Grünflächen. Wasserleitung und Klosett sind in der Wohnung, und es liegen nicht fünf, sechs oder noch mehr Wohnungen auf einem Gang, sondern zwei oder drei, so daß der Anlaß zu Klatschereien und Streitigkeiten wesentlich verringert wird.

Das mag kleinlich erscheinen, aber lehrt uns nicht die Arbeitspsychologie, von wieviel unscheinbaren und bisher übersehenen Faktoren der Arbeitserfolg, die Intensität und die Werksreude abhängen? Das Gefühl des gesicherten Besitzes einer gesunden Wohnung zählt zweifellos zu diesen Faktoren.

Biele sachverständige Besucher aus dem Westen haben eine gewisse Enttäuschung über die Wiener Wohnbauten empfunden — bom Standpunkt ihrer Länder aus ist das begreiflich. Aber wer die österreichischen Berhältnisse berstehen will, darf nicht mit deutschen oder gar englischen Maßstäben messen, sondern muß zum Bergleich die Borkriegszustände in Österreich heranziehen. Erst dann wird er den Fortschritt in seiner Bedeutung abschähen können.

Die finanz- und steuerpolitischen Wirkungen des Mietenrechtes.

Von

Dr. Richard Pfaundler, Minifterialrat, Dozent an ber Universität Wien.

Die finang= und steuerpolitischen Wirkungen der gesetzlichen Miet= zinsbeschränkungen auf die Saushalte der öffentlichen Gebietskörper= schaften äußern sich vor allem in zwei Richtungen: Zunächst hat der Mangel an Wohnräumen, der sich infolge der Stillegung der privaten Bautätigkeit ergab und durch die geänderten Wohnbedürfnisse weiter Bevölkerungsschichten und die Zunahme der Cheschließungen nach dem Rrieg noch gesteigert worden ift, eine Reihe bon Gebietskörperichaften veranlaßt, selbst zum Bau von Wohnungen zu schreiten, um der Wohnungenot in ihrem Gebiet abzuhelfen oder sie wenigstens zu mil= bern. Der Entschluß zu einem solchen Gingreifen entsprach den Un= schauungen, die nach der Auflösung Altösterreichs in vielen aus Wahlen auf Grund des allgemeinen und gleichen Wahlrechtes herborgegangenen Bertretungskörpern zur Geltung gekommen waren. Erhöhte Aufwendungen der Gebietskörperschaften und damit eine stärkere Inanspruch= nahme ihrer hauptsächlich aus Steuern bestehenden Einnahmen waren die Folge diefer Bautätigkeit.

Anderseits haben sich aber gerade aus der mit den gesetzlichen Zinssbeschränkungen verbundenen beinahe völligen Erträgnislosigkeit des Gebäudebesitzes große Ausfälle bei jenen Steuern ergeben, die den Gebäudeertrag belasten.

über die Aufwendungen der Gebietskörperschaften für Schaffung neuer Wohnräume liegen umfassende Angaben nicht vor. Der örtslichen Bedeutung der Wohnungsnot entsprechend sind es vor allem die Gemeinden, die sich um die Bereitstellung von Mitteln für Wohnungsbauten bemüht haben, während die Beteiligung des Bundes und der Länder daneben stark im Hintergrund geblieben ist.

Bundesmittel wurden zunächst aus einem Kredit zur Schaffung von Notwohnungen in den Jahren 1918—1924 in der Höhe von 3 Milsliarden Kronen zur Verfügung gestellt. Nachdem ein Versuch, aus den Mitteln eines im Jahre 1919 errichteten Wohnungsfürsorgesonds unter gleichmäßiger Beteiligung von Land und Gemeinden durch übernahme des verlorenen Bauauswandes die Bautätigkeit zu fördern, an der ungenügenden Beteiligung der Gemeinden im wesentlichen gescheitert war, wurde mit dem Geset vom 15. April 1921, BGBl. Rr. 252, der

Bundes=Bohn= und Siedlungsfonds errichtet, der feine Mittel der Bautätiakeit in verschiedenen Formen widmete. Seine Ginnahmen setten sich aus den finanzgesetlich sichergestellten Bundesbeiträgen und -borichuffen, Beiträgen der Arbeit(Dienft)geber bon berficherungspflichtigen Arbeitern und Angestellten und dem Erlös bon Obligationen= und Loganleihen zusammen. Mit Rücksicht darauf, daß die Mittel des Fonds zum Großteil noch bor der endgültigen Festigung der Bährung fluffig gemacht wurden, ift es nicht möglich, den gegenwärtigen Geld= wert der Gesamtleiftung des Bundes festzustellen. Gine Bewertung der mit Hilfe des Fonds geschaffenen Wohnungen ergibt jedoch, daß die durch den Fonds gewährten Baudarleben ungefähr einen Gegen= wartswert von 80 Millionen Schilling bedeuten. Neue Bundesmittel zur Schaffung bon Wohnräumen werden in viel größerem Umfang durch die Mietengesetznovelle vom Jahr 1929 bereitgestellt werden. Die in diesem Geset borgesehenen Bundeszuschüsse können bom Sahr 1929 an bis zur Tilgung der auf ihrer Grundlage ausgegebenen Schuldberschreibungen, also mährend eines Zeitraumes von höchstens vierzig Jahren, jährlich im Höchstbetrag von 24 Millionen Schilling fluffig gemacht werden2. Verhältnismäßig größere Bedeutung haben die Aufwendungen für die Wohnbauförderung im Rahmen der Saushalte der Gemeinden, bor allem der Bundeshauptstadt Wien, gewonnen. Diese Aufwendungen Wiens betragen für die Jahre 1923 bis einschließlich 1930 nach den Rechnungsabschlüffen oder Boranschlägen (für die Jahre 1929/30) rund 651 Millionen Schilling. Über die gleichen Aufwendungen anderer Gemeinden gibt eine in der öfterreichischen Gemeinde= zeitung, dem Organ des deutschöfterreichischen Städtebundes, enthaltene Aufstellung' wenigstens teilweisen Aufschluß. Sie ist auf Grund einer Umfrage an die 109 Mitgliedsgemeinden des deutschöfterreichischen Städtebundes zustande gekommen, dem die meiften Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern und auch eine Anzahl kleinerer Gemeinden angehören. Leider waren die Antworten auf die ausgesendeten Frage-

¹ Eine ausstührliche Darstellung der "Fürsorgemaßnahmen auf dem Gebiet des Wohnungswesens seit der Gründung der Republik" enthält ein Aufssatz Winisterialrates Dr. Besbornh in der aus Anlaß des zehnjährigen Bestandes des Freistaates erschienenen Festschrift "Zehn Jahre Wiederaufsbau" (Seite 268 ff.).

² über die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel durch Ginführung ber Binsgroschensteuer bgl. die Ausführungen weiter unten auf S. 100f.

³ 5. Jahrgang, Nr. 15 vom 1. August 1928, S. 15.

bogen, die nur von etwa zwei Dritteln der Mitgliedsgemeinden beant= wortet wurden, nicht immer böllig ausreichend. Immerhin ergibt sich aber aus dieser Aufstellung, daß manche Gemeinden einen im Ber= hältnis zur Bevölkerung noch größeren Aufwand für Wohnbauzwecke übernommen haben als die Gemeinde Wien, und daß ihre Gesamt= aufwendungen in den Jahren 1923 bis einschließlich 1927 die Sobe bon rund 22,3 Millionen Schilling erreicht haben. Dabei fehlen An= gaben aus manchen zum Teil fehr bedeutenden Gemeinden überhaupt. Aus den Boranschlägen der Gemeinden mit mehr als 5000 Ein= wohnern, die im Bundesministerium für Finanzen gesammelt wurden, ergibt fich, daß für das Jahr 1928 weitere Aufwendungen für Wohnbauzwecke in der Höhe von etwa 8,6 Millionen Schilling in Aussicht genommen waren. Die Gesamtaufwendungen dieser Gemeinden können somit auf den angegebenen, noch unbollständigen Grundlagen schon mit rund 31 Millionen Schilling errechnet werden, waren aber ficher= lich noch größer.

Außerdem sind in den Ländern vereinzelt im Rahmen der Landesshaushalte gleichartige Auswendungen vorgekommen, die in den ansgeführten Jahren den Betrag von rund 13 Millionen Schilling erreichen. Im ganzen ergibt sich für Länder und Gemeinden somit eine Auswendung von rund 695 Millionen Schilling; sie wird jedoch tatsfächlich gewiß 700 Millionen Schilling wesentlich übersteigens. Ein Bergleich mit den Gesamtausgaben in den Haushalten der Gemeinde Wien und der Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern ergibt, daß in Wien die Ausgaben für Schaffung neuen Wohnraumes ungefähr ein Fünftel der Gesamtausgaben, in den Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern aber ungefähr 5 % der Gesamtausgaben erreicht haben.

Dieser Belastung der Haushalte der Gebietskörperschaften für Wohnbauzwede stehen infolge der künstlichen Niederhaltung der Mietzinse große Verluste aus Eingängen an jenen Steuern gegenüber, die bom Gebäudeertrag oder Wohnungsauswand zu entrichten sind. Dabei

⁴ Aus den Mitteln des Bundes-Wohn- und Siedlungssondes sind Ländern und Gemeinden Mittel in der Höhe don über zwei Millionen Schilling zusgeslossen, die bei einer Zusammenstellung der von allen öffentlichen Körpersschaften geleisteten Auswendungen doppelt in der Rechnung erscheinen und somit da oder dort ausgeschieden werden müssen.

kommen vor allem die Hauszinssteuer, die Steuer im Ausmaß von 5% von zeitlich steuerfreien Gebäuden und die zu diesen Abgaben ershobenen Zuschläge, die verschiedenen Formen der unmittelbar den Mieter als Abgabepflichtigen treffenden Mietauswandsteuern und die Einkommensteuer vom Gebäudeertrag in Betracht.

Bor dem Krieg wurden die Hauszinssteuer und die Ginkommensteuer ausschließlich für Zwecke des Staates vereinnahmt, Ländern, Bezirken und Gemeinden aber das Recht eingeräumt, zur hauszinssteuer Buschläge einzuheben, während bezüglich der Einkommensteuer ein be= dingtes Zuschlagsverbot insofern bestand, als die Flüssigmachung der überweisungen aus dem Ertrag der Personalsteuern von der Nichtein= hebung bon Buschlägen zu dieser Steuer abhängig gemacht war. Die Bedeutung dieser überweisungen sicherte tatsächlich die allgemeine Buschlagsfreiheit der Ginkommensteuer. Singegen haben Länder, Bezirke und Gemeinden bon dem Recht zur Ginhebung von Buschlägen zur Hauszinssteuer und Steuer im Ausmaß von 5 % im weitesten Um= fange, ja beinahe allgemein Gebrauch gemacht. Neben diesen beiden Steuern bestanden noch in einer Anzahl größerer Gemeinden unter berschiedenen Bezeichnungen Mietzinsauflagen, bei denen im Gegenfat zu der den Vermieter als Abgabepflichtigen treffenden Sauszins= steuer der Mieter unmittelbar als Abgabepflichtiger erschien. Tatsäch= lich belastete aber auch die Hauszinssteuer, soweit sie nicht von den durch die Sauseigentumer selbst benütten Wohnungen eingehoben wurde, im Weg der überwälzung die Mieter, von denen fie in der Regel zusammen mit dem Zins eingefordert wurde.

In der Abgabenhoheit bezüglich dieser Abgaben sind mit dem Inkrafttreten der Finanzbersassung wesentliche Beränderungen eingestreten. Die Einkommensteuer fällt dem Bund nicht mehr ausschließlich zu, sondern ist mit dem Jahr 1921 eine gemeinschaftliche Abgabe geworden, deren Ertrag zwischen Bund, Ländern und Gemeinden grundsätlich im Berhältnis von 50:25:25 geteilt wird. Die Ausscheidung eines festen Borzugsanteiles zugunsten des Bundes vor Durchführung der Ertragsausteilung bewirkt, daß zum Beispiel 1928 56 % auf den Bund und je 22 % auf Länder und Gemeinden entsielen. Diese Austeilung verschiebt sich von Jahr zu Jahr mit jeder Beränderung im Größenverhältnis des festen Borzugsanteiles zum Gesamtsertrag der gemeinschaftlichen Abgaben. Die Realsteuern und damit auch die Hauszinssteuer und die Steuer im Ausmaß von 5 % von

Ertrag zeitlich steuerfreier Gebäude sind mit dem Sahr 1923 in die ausschliekliche Abgabenhoheit der Länder übergegangen, die beide Abgaben auf Grund einer bundesgesetlichen Grundsatregelung zu ordnen hatten. Diese Regelung ist im Wiederaufbaugeset, aber nur mit zeit= licher Befriftung auf die Sahre 1923 und 1924 getroffen worden. Mit Ablauf dieser Bestimmungen, die der Landesgesetzgebung übrigens einen fehr weiten Rahmen gegeben und insbesondere auch den übergang zu anderen Besteuerungsformen (z. B. Wertsteuern) offen gelaffen hatten, hat die Landesgesetzgebung die volle Freiheit zur Regelung der Steuern bom Gebäudebesit und Wohnungsauswand erhalten. Sie hat von diesem Recht auch insofern Gebrauch gemacht, als die altge= wohnte Abgrenzung zwischen Hauszins- und Hausklassensteuer fallen gelaffen wurde und neue Besteuerungsformen hinzutraten. Bis zum Sahr 1923 war die Hauszinssteuer von allen Gebäuden in jenen Orten eingehoben worden, in denen wenigstens die Salfte der Bebäude und Wohnbestandteile einen Zinsertrag durch Bermietung abwarf oder die außerhalb dieser Orte gang oder teilweise durch Bermietung benütt wurden. Die übrigen Gebäude unterlagen der Saus= klassensteuer nach der Zahl ihrer Wohnbestandteile. Nunmehr wurde die Hauszinssteuer in Oberösterreich als Mietwertsteuer auch auf alle unbermieteten Gebäude, in Tirol und in Borarlberg auf alle unbermieteten, nicht der Landwirtschaft dienenden Gebäude ausgedehnt, im Burgenland aber ganz aufgehoben und durch eine hausklaffensteuer= artige Wohnraumsteuer ersett. Als neue Besteuerungsform erscheint die bom Rauminhalt der Fabrikgebäude und teilweise auch bom Klächeninhalt der mit ihnen verbundenen Lagerplätze eingehobene Arealsteuer (Niederösterreich, Vorarlberg, Burgenland, unter be= stimmten Voraussehungen ersatweise auch in Steiermark und Salzburg), die auch von bermieteten Fabriksgebäuden erhoben wird. Die Abgabepflicht wird in zunehmendem Make an Stelle des Gebäude= eigentümers dem Mieter auferlegt (in Wien, Niederösterreich, Salzburg, Kärnten). Den Bezirken und Gemeinden wurde durch die Landes= gesetzebung ganz allgemein das Recht zur Einhebung von Zuschlägen zur Landessteuer eingeräumt, wogegen die früher weitberbreitete Gin= hebung von selbständigen Mietauswandsteuern der Gemeinden, von bereinzelten Ausnahmen abgesehen, berschwunden ift.

Die Wirkungen der gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen haben sich bei der Einkommensteuer in einem außerordentlich starken Rückgang,

ja in einem fast bölligen Berschwinden des Ginkommens aus Bebäudebesit gezeigt, das naturgemäß auch die von diesen Einnahmenquellen fließenden Steuereinnahmen zum Versiegen gebracht hat. Im Jahr 19125 erreichte das gesamte steuerpflichtige Bruttveinkommen in den gegenwärtig gang oder teilweise zu Ofterreich gehörenden Ländern (ohne das Burgenland) 4610 Millionen Schilling. Davon entfielen auf das Einkommen aus Gebäudebesit 402 Millionen Schilling oder etwa 8,7 %. Bis zum Jahr 1926 hatte sich das steuerpflichtige Bruttveinkom= men auf 5695 Millionen Schilling erhöht, wogegen das Einkommen aus Gebäudebesit auf 13 Millionen Schilling oder 0,2 % des Gesamtein= kommens gesunken war. Man kann also wohl von einem völligen Ber= schwinden dieses Einkommens sprechen. Der Verluft an Einkommensteuer, der damit verbunden war, läßt sich nicht genau bestimmen, weil die amtliche Statistik die Abzugsposten vom Bruttveinkommen und den Steuerertrag nicht getrennt nach Einkommensquellen ausweift. Nimmt man an, daß die Steuer bom Ginkommen aus Gebäudebesit den gleichen Anteil an der Gesamtsteuer hat wie das Bruttoeinkommen aus Gebäudebesit am gesamten Bruttoeinkommen, so würde sich für das Jahr 1912 ein folder Steuerertrag von rund 7,8 Millionen Schilling, für das Jahr 1926 aber nur mehr ein folcher bon rund 0,3 Millionen Schilling ergeben. Der Unterschied zwischen beiden Beträgen bedeutet aber noch immer nicht den ganzen Verluft, sondern nur deffen Untergrenze, da ohne die durch die gesetlichen Binsbeschränkungen eingetretene Störung mit einem wenn auch langsamen, so doch immer= hin in Betracht kommenden Wachstum des Einkommens aus Gebäude= besitz gerechnet werden mußte und auch die Erhöhung des Steuersates, der von 1912 bis 1926 im Durchschnitt von 2 auf 2,5 % gestiegen ist, einen Mehrertrag an Steuer auch bom Einkommen aus Gebäudebesit erwarten laffen würde. Aus dem im Jahr 1926 erzielten Steuer= ertrag vom Einkommen aus den übrigen Einnahmequellen würde sich für die Steuer bom Ginkommen aus Gebäudebesit bei gleichartiger und ungeftörter Entwicklung berhältnismäßig ein Betrag bon 13,6 Millionen Schilling errechnen. Der Unterschied zwischen diesem Betrag und dem tatfächlich erzielten Steuerertrag von rund 0,3 Millionen Schilling stellt eine Böchstgrenze des Verluftes dar, der sich aber tatfächlich wesentlich darunter halten dürfte, da insbesondere die bessere

⁵ Die Angaben sind der amtlichen Einkommensteuerstatistik entnommen.

Erfassung der Lohneinkommen eine Steigerung des Steuerertrages von Lohn= und Dienstbezügen nach sich gezogen hat, die beim Einskommen aus Gebäudebesit auch ohne Störungen der natürlichen Entwicklung nie eingetreten wäre. Man wird vielleicht nicht weit fehlsgehen, wenn man diesen Verlust an Steuereingang mit etwa 10 Milslionen Schilling jährlich einschätzt, wodon 5,6 Millionen Schilling den Bundeshaushalt und je 2,2 Millionen Schilling die Haushalte der Länder und Gemeinden treffen.

Auf die Entwicklung der Steuern vom Gebäudebesitz und Wohnungs= aufwand waren die Anschauungen, die die Grundlage der ganzen Mieterschutgesetzgebung gebildet haben, bon großem Einfluß. Sie äußerten sich zunächst in dem Bestreben, diese Steuern niedrig zu halten. Da sie, auch wenn nicht unmittelbar die Mieter abgabepflichtig erscheinen, auf diese übermälzt wurden, bedeutete dies eine besondere Rücksichtnahme auf die durch die wirtschaftlichen Folgen des Krieges herabgesette Leistungsfähigkeit der Mieter. Schon als auf Grund der kaiserlichen Verordnung vom 28. August 1916, RGBl. Ar. 280, und des Gesetzes vom 6. Februar 1919, StGBl. Nr. 150, in den Jahren 1916 bis 1919 zu allen direkten Steuern Kriegszuschläge in verschiedener Höhe eingehoben wurden, blieb die Gebäudesteuer von einer solchen Zuschlagsbelastung verschont. Diese unterschiedliche Behandlung blieb auch aufrecht, als diese Kriegszuschläge durch das Staatszuschlagsgeset bom 23. November 1920, StoBl. Nr. 366, in außerordentliche Staats= zuschläge umgewandelt wurden. Auf Grund der Personalsteuernovelle bom 23. Juli 1920, Stobl. Nr. 372, wurden diese Buschläge bei der Einkommensteuer, auf Grund der Personalsteuernovelle bom 29. Februar 1924, BBBl. Nr. 72, und der Körperschaftssteuernovelle bom 6. Juni 1924, BBBl. Nr. 187, auch bei den anderen Bersonalsteuern mit der ursprünglichen Stammsteuer zu einer einheitlichen Steuer bereinigt, mährend sie bei der Grundsteuer mit der überlassung dieser Steuer an die Länder auf Grund des Abgabenteilungsgesetzes als folche ihr Ende fanden, aber teilweise in den Landesgrundsteuergesetzen aufrecht blieben. Jedenfalls ergab fich bei allen diefen Steuern mit Ausnahme jener bom Gebäudebesit aus der Einführung dieser Zuschläge eine dauernde Erhöhung der Steuerfäte.

Noch deutlicher kam das Streben nach einer steuerlichen Schonung des Wohnungsauswandes zum Ausdruck, als im Wiederausbaugesetz für die Durchführung der Realbesteuerung durch die Länder grundsätzschriften 177, III.

liche Bestimmungen erlassen wurden, die im wesentlichen in der Fest= sekung einer Mindestgrenze der Besteuerung zugunsten der Länder be= standen. Während diese Mindestgrenze bei der Grundsteuer für das Jahr 1923 mit der Sälfte, für das Jahr 1924 aber mit drei Bierteln des in Gold gerechneten Friedensertrages der staatlichen Grundsteuer festgesett wurde, wurde sie bei den Steuern vom Gebäudebesit für bas Jahr 1923 mit dem Sechsfachen des im Jahr 1922 erzielten Ertrages, für das Sahr 1924 mit dem Neunfachen diefes Ertrages bestimmt. Da der Ertrag der Gebäudesteuer im Jahr 1922 schon nur mehr einen gang kleinen Bruchteil der bor dem Rrieg aus der Bebäudesteuer erzielten Erträge ausgemacht hatte, bedeutete eine der= artige Festlegung der Mindestausmaße der Besteuerung den Bergicht auf jeden Zwang in der Richtung eines entsprechenden Ausbaues dieses Besteuerungszweiges durch die Länder. Diese Mindestgrenzen der Besteuerung wurden allerdings sowohl bei der Grundsteuer wie bei den Steuern bom Gebäudebesit und Wohnungsaufwand fehr wesentlich überschritten. Während dies aber bei der Grundsteuer zu ihrer vollen Aufwertung führte, blieb die Belaftung des Gebäudebesites und Bohnungsaufwandes weit hinter der Belaftung bor dem Rrieg zurück, obwohl fie fich in ihrer Bemeffungsgrundlage durchaus bon dem durch die Niederhaltung der Zinse künstlich geschaffenen Zustand unabhängig machte und auf der Grundlage der bei Kriegsausbruch bestandenen Mietzinse (Mietwerte) aufbaute. Daraus ergab sich auch bei diesen Steuern ein Berluft an Steuereinnahmen.

Im Jahr 1912 betrug die Gesamteinnahme des Staates an zahlbarer Hauszinssteuer und an Steuer im Ausmaß von 5% vom Erstrag zeitlich steuerfreier Häuser auf dem gegenwärtig zu Österreich geshörenden Gebiet mit Ausnahme des Burgenlandes 93,5 Millionen Schillings. Die gesamte Zuschlagsbelastung zugunsten der Länder, Bezirke und Gemeinden erreichte mit 89,4 Millionen Schilling beinahe den Ertrag der Stammsteuer und verteilte sich ziemlich gleichmäßig mit 46,7 Millionen Schilling auf die Länder und mit 42,7 Millionen Schilling auf die Bezirke und Gemeinden. Außerdem bestanden in etwa achtzig Gemeinden Mietzinsauflagen, die von den Mietern als unsmittelbar Abgabepflichtigen mit einem Ertrag von 44,1 Millionen

⁶ Die Zahlenangaben sind der in den Mitteilungen des k. k. Finanzministeriums (21. Jahrgang, 2. Hest) beröffentlichten Zuschlagsstatistik für die Steuerjahre 1911/12 entnommen.

Schilling erhoben wurden?. Die gesamte steuerliche Belastung des durch Bermietung erzielten Gebäudeertrages und des Wohnungsaufwandes belief sich somit auf 227 Millionen Schilling. An Stelle der alten Staatssteuer und der hiervon erhobenen Landeszuschläge ift nunmehr in Wien und den anderen schon früher bestandenen Ländern die Landessteuer getreten. Ihr Ertrag erreichte im Jahr 1927 45,3 Millionen Schilling, wozu nach einer amtlichen Erhebungs außerhalb Wiens Bezirks- und Gemeindezuschläge mit einem Ertrag von 18,9 Millionen Schilling kamen, so daß sich ein Gesamtertrag von 64,2 Millionen Schilling ergab. Die gegenwärtige Belastung erreicht also nicht einmal gang drei Zehntel der bor dem Rriege bestandenen, jo daß ein sehr fühlbarer Ausfall verbleibt, der in Wien verhältnis= mäßig noch größer ift, als durchschnittlich in den anderen Ländern und ihren Gemeinden. Zusammen mit dem geschätzten Ausfall bei der Einkommensteuer für Länder und Gemeinden erreicht er den Betrag bon etwa 173 Millionen Schilling, der bei einer auf etwa 600 bis 650 Millionen Schilling zu schätzenden gesamten steuerlichen Einnahme dieser Körperschaften eine fehr beträchtliche Rolle spielt. Diese Zurudhaltung der Landesgesetzgebung, die sich nicht nur auf die Landes= steuern selbst, sondern auch auf die landesgesetzlicher Regelung unter= worfenen Bezirks- und Gemeindezuschläge bezieht, wird durch die Haltung der Bundesregierung unterstützt und berstärkt, die ihre Ent= scheidung, ob gegen Landesgesete über Abgaben bom Gebäudebesit oder Wohnungsauswand Einspruch zu erheben ist oder nicht, schon seit einer Reihe von Sahren davon abhängig macht, ob die Gesamtbelastung das 4000fache der Friedenszinse (Mietwerte) übersteigt oder nicht. Da= durch foll die Möglichkeit einer teilweisen Wiederherstellung der Haus= besitzerrente ohne übermäßige Belastung der Mieter gewahrt bleiben.

Wie schon oben hervorgehoben wurde, haben sich auch in der Form der Besteuerung des Gebäudebesitzes und Wohnungsauswandes Wandslungen vollzogen, indem teilweise die Mieter unmittelbar abgabespflichtig erklärt werden. Dies ist insbesondere bei der Wiener Wohnsbausteuer der Fall, die im Gebiet dieses Landes alle früher bestandenen Besteuerungsformen (alte Staatssteuer, Landess und Gemeindes

⁷ Dieser Betrag wurde auf Grund nicht beröffentlichter amtlicher Zu- sammenftellungen berechnet.

⁸ Statistit ber im Jahr 1927 zu den Landesrealsteuern erhobenen Buichläge. Zusammengestellt im Bundesfinanzministerium (1929).

zuschläge, Bins= und Schulheller) abgelöst hat, ferner in Niederöster= reich, Salzburg und Rärnten. Der Umformung liegt der Gedanke zu= grunde, daß die Steuer unmittelbar jene Personen treffen soll, die aus der künstlichen Niederhaltung der Mietzinse Ersparnisse erzielen, aus benen fie entrichtet werden kann, ohne dag diefes Biel erft durch einen überwälzungsvorgang erreicht zu werden braucht. Auch gibt die unmittelbare Abgabepflicht der Mieter die Möglichkeit, die Abgabe= fate böllig unbehindert nach der Größe des die Bemeffungsgrundlage bildenden Friedenszinses (Mietwertes) progressib zu gestalten, was nahezu in allen Ländern in einem zum Teil sehr weitgehenden Um= fang geschehen ist. Aus der überwälzung progressiver Abgaben bom abgabepflichtigen Hauseigentumer auf die Mieter, die sich nach den Beftimmungen des Mietengesetes nur im Berhältnis der Friedens= zinse vollziehen darf, können sich Unbilligkeiten ergeben, indem die Mieter kleiner Wohnungen höher, die Mieter größerer Wohnungen aber weniger ftark belastet werden, als den für ihre Wohnungen er= hobenen Abgaben entspricht.

Gerade die Abgaben, bei denen unmittelbar die Mieter als abgabe= pflichtig behandelt werden, sind es auch, die vereinzelt als 3mecksteuern mit der Widmung des ganzen oder eines Teiles ihres Ertrages für Wohnbauzwecke eingehoben werden. Ersteres gilt für die Wiener Wohnbaufteuer, wobei allerdings der Steuerertrag im Widerspruch zu den auf den Gemeindehäusern angebrachten Inschriften bei weitem nicht den ganzen Bauaufwand zu deden vermag; letteres für die Miet= zinsabaabe in Stehr und die sogenannten Inbestitionsabaaben (Ge= bäudesteuerzuschläge) zum Beispiel in Wiener Neustadt, St. Bölten und Stockerau. Das Migberhältnis, das zwischen der Erträgnislosigkeit des Hausbesites und der Möglichkeit besteht, durch Unterbermietung eingerichteter Wohnungen und Zimmer einen verhältnismäßig hohen, jedenfalls aber den gesetzlichen Mietzins um ein Bielfaches über= steigenden Ertrag zu erzielen, hat in manchen größeren Gemeinden, insbesondere in Niederöfterreich, Steiermark und Tirol, gur Ginführung von Untermietabgaben geführt, die vereinzelt ebenfalls als Bwecksteuern für 3wecke der Wohnungsfürsorge behandelt werden (Innsbruck).

Mit der Inanspruchnahme von Bundesmitteln im größeren Umsfang für Wohnbauzwecke auf Grund der Mietengesetznovelle vom Jahr 1929 war die Notwendigkeit gegeben, dem Bund das durch das

Abgabenteilungsgeset gang den Ländern und Gemeinden zur Bewirt= schaftung überlassene Gebiet der Gebäudeertrags= und Wohnungs= auswandbesteuerung wenigstens teilweise wieder zu erschließen. Die Besteuerung durch den Bund vollzieht sich in Form einer Binsaroschensteuer, die eine ausschließliche Bundesabgabe bildet. Ihr Unwendungsgebiet deckt sich im wesentlichen mit dem Anwendungsgebiet der ehemaligen hauszinssteuer; doch erscheint unmittelbar der Mieter als abgabepflichtig. Die Steuer wurde zunächst mit einem Groschen jährlich für jede Krone des Jahresmietzinses (Mietwertes) für 1914 erhoben, kann aber auf 3 Groschen erhöht werden, wird vom Mai 1930 an 2 Groschen betragen und soll bis zum Ablauf des Jahres erhoben werden, in dem zum lettenmal Bundeszuschüffe zur Errichtung bon Wohnhäusern geleistet werden. Ihr Ertrag wird für je einen Groschen auf 6 Millionen Schilling geschätt, wird also höchstens 18 Millionen Schilling betragen, damit aber einen immerhin beträchtlichen Teil der Gesamtbelastung der Mieter zugunsten der Gebietskörperschaften aus= machen.

Mit der ganzen oder teilweisen Wiederherstellung des Gebäudeertrages wird die Frage einer einheitlichen Regelung der Besteuerung
dieses Ertrages, die infolge seiner vorübergehenden Bedeutungslosigkeit stark in den hintergrund getreten war, wieder erhöhte Bedeutung
gewinnen. Sie bildet die notwendige Boraussehung jeder zweckmäßigen
Regelung auf diesem Gebiet. Die ungeheure Zersplitterung der Gesetgebung, die sich aus einer von der Regierungsvorlage zum Abgabenteilungsgeset abweichenden gesetlichen Bestimmung ergeben hat, wird
daher ihr Ende sinden müssen. Ohne daß damit der Zuweisung der
Steuererträge irgendwie vorgegriffen würde, sollte nach dem Muster
des im Deutschen Reich eingehaltenen Borganges die Besteuerung durch
ein Rahmengeset des Bundes oder wenigstens durch eine bundesgesetzliche Regelung der wichtigeren Besteuerungsgrundsätze wieder in
einheitliche Bahnen zurückgesenkt werden.

Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik.

Eine Zusammenfassung.

Von

Julius Bunzel.

	Inhaltsverzeichnis
	Geit
I.	Der Wohnungsmarkt
	1. In Österreich (ohne Wien)
	2. In Wien
	3. Überficht
II.	Die Wohnungspolitit
	1. Die Erhaltung bes Beftanbes an Wohnungen
	2. Die Berteilung bes Wohnungsbeftanbes
	3. Mietzinsbeschränfungen
	4. Die Neuherstellung von Wohnungen
III.	Betrachtungen über bie Wohnungspolitit 140-17
	1. Zinshaus ober Familienhaus
	2. Die Wohnungspolitik auf bem Lande 14
	3. Die Zwangswirtschaft
	4. Forderungen

Die Lage des öfterreichischen Wohnungsmarktes kennt niemand. Die amtliche Statistik versagt, wie so oft, auch hier, und besondere Wohsnungserhebungen gab es seit Kriegsbeginn nur in Wien und in Kärnten. In Wien wurde 1917 — als Vorarbeit für die Errichtung eines Wohnungsnachweises — eine genaue Zählung von Haus zu Haus durchgeführt, und 1919 hat man überdies 20000 — stichprobenweise aus allen Größen und Lagen ausgewählte — Wohnungen eingehend untersucht. In Kärnten hat die Arbeiterkammer eine sorgfältige Ershebung durchgeführt und bearbeitet. Das blieb alles.

Im übrigen kennt man weder den Bedarf noch das Angebot am Wohnungsmarkte. Man weiß nur, daß in Österreich (ohne Wien) 1923 rund 4670000 Einwohner und 1052000 Wohnparteien gezählt wurden, und daß die Zahl der Einwohner Mitte 1929 auf rund 4850000, die der Wohnparteien auf rund 1100000 geschätzt wurde. Wie biele Wohnparteien mehrere Haushaltungen in sich vereinigten, wie biele Untermieter und Bettgeher zu sich nahmen und wie viele Haushaltungsvorstände über mehrere Wohnungen versügten, ist nicht bekannt. "Die Wohnpartei kann scharf überhaupt nicht mehr desiniert werden", sagt Vas mit Recht. Zedenfalls deckt sich ihre Zahl nicht mit der der Haushaltungen, und da man weder die Zahl noch die Größe noch die Zusammensetzung der Haushalte kennt, sehlt jedes begründete Urteil über den Umfang und die Art des Bedarses an Wohnungen im Lande und in den einzelnen Gemeinden.

Ebensowenig weiß man über das Wohnungsangebot. Denn man kennt nur die Zähl der Häuser, deren man 1923 in Österreich (ohne Wien) rund 670000 zählte. Dagegen kennt man weder die Zahl noch die Größe noch die Lage der Wohnungen — deren Zahl sich ja (wie eben angedeutet) mit der der Wohnparteien keineswegs decken muß — so daß die Größe des Angebotes im ganzen Lande wie in den einzelnen Orten gleichfalls völlig unbekannt ist.

Da man nichts weiß, berlegt man sich auf Rechnen und Raten. Man errechnet — beispielsweise —, daß von 1910 bis 1923 die Zahl der

Einwohner in Ofterreich (ohne Wien und Burgenland) um 60400, die Zahl der Wohnparteien gar um rund 80000 zugenommen hat, und daß auch die Bahl der Cheschließungen und somit die Bahl der neuen Saushalte im Jahrfünft 1924 bis 1928 (gegenüber dem Jahrfünft 1910 bis 1914) um rund 24000 größer war. Im Durchschnitt der Jahre 1919 bis 1928 betrug die Zahl der Cheschließungen jährlich mehr als 40000 (im ersten Halbjahr 1929 hat sie rund 17600 betragen), so daß — wenn man wie in der Borkriegszeit für je 100 neue Saushaltungen 45 Bohnungen für erforderlich hält — der Jahresbedarf an neuen Wohnungen in Österreich (ohne Wien) 18000 betragen würde. Zudem beträgt nach dem Durchschnitt der Jahre 1924 bis 1928 — der jährliche Beburtenüberschuß rund 32600, und überdies sind in der Bevölkerung die höheren Alteraklassen — deren Wohnungsbedürfnis ein verhältnis= mäßig größeres ist als das der jüngeren Altersklassen — gegenwärtig stärker besett als vor dem Kriege, so daß der Wohnungsbedarf auch bon diesem Gesichtsbunkt aus gesehen jest wesentlich größer ist.

Diesen erhöhten Ansprüchen konnte die Bautätigkeit naturgemäß nicht genügen. Denn Neumann schätzt die gesamte Bohnbautätigkeit in den öfterreichischen Bundesländern (ohne Wien und Burgenland) in der Zeit bom 1. Januar 1919 bis zum 31. Dezember 1928 auf rund 3242 Wohnungen im Jahr, womit — nach der eben angestellten Berechnung — nicht viel mehr als ein Sechstel des Neubedarfs gedeckt wäre. Doch wäre es durchaus berfehlt, hier boreilige Schlüffe zu ziehen. Denn durch Auflösung bon Haushaltungen, durch Chelösungen und Sterbefälle werden ja - wenngleich die übrigbleibenden Sausgenoffen die Wohnung gewiß nach Möglichkeit zu erhalten suchen — immer wieder Wohnungen frei, und auch durch die Wanderbewegung werden die übrigen Länder Wien gegenüber ficher ftart entlastet. Jedenfalls entfielen in Osterreich (ohne Wien und dem Burgenland) 1910 noch 4,74, 1923 aber nur mehr 4.42 Personen auf eine Wohnbartei, woraus man schließen könnte, daß sich die Wohnungsverhältnisse in diesem Gebiete eher günstiger gestaltet haben.

Trot aller Rechenkunststücke tappt man indessen infolge des klägslichen Versagens der Statistik völlig im Dunkeln. Bei dem Kongresse des Zentralverbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs im November 1928 — beispielsweise — glaubte der Hauptreserent Grüll einen Abgang von rund 100000, der Wiener Stadtrat Weber aber einen Abgang von 250000 Wohnungen in ganz Österreich sekstellen zu können.

In Wirklichkeit sind beides nur rohe Schätzungen. Die wahre Lage des österreichischen Wohnungsmarktes kennt niemand.

Wie die Dinge in Wien eigentlich liegen, weiß man auch nicht genau. Hier wurden 1923 rund 1870000 Einwohner und 535000 Wohn= parteien gezählt. Gegenüber dem Jahre 1910 hatte die Bebölkerung um rund 165000 abgenommen, die Zahl der Wohnparteien um 54600 zugenommen. Daher entfielen auf eine Wohnpartei 1910 noch 4,23, 1923 aber nur 3,49 Bewohner. Auch die Zahl der Sheschließungen hat im Jahrfünft 1924 bis 1928 (gegenüber dem Jahrfünft 1910 bis 1914) um rund 13400 abgenommen, so daß es den Anschein haben könnte, als seien die Ansprüche an den Wiener Wohnungsmarkt nach dem Kriege geringer geworden als bordem. 1929 fanden sogar nur 16051 Trauungen von Wienern in Wien statt, gegen 16626 im Jahre 1928. Auch zeigte sich im Durchschnitt des Jahrfünfts 1924 bis 1928 ein jährlicher Geburtenabgang bon rund 9400. Doch verschob sich gleich= zeitig die Altersberteilung der Wiener Bevölkerung. Während 1910 nur 58,15% der Bebölkerung im Alter von 30 bis 60 Jahren ftanden, war dies 1923 bei 63,10% der Fall. Auch dürfte die Zuwanderung — namentlich in den ersten Nachkriegsjahren — stärkeren Einfluß auf den Wohnungsmarkt genommen haben als die Abwanderung. Immer= hin schätzte man Ende Januar 1930 die Bevölkerung nur auf 1840609 Einwohner, was gegenüber dem Jahre 1910 eine Abnahme von rund 200000 Einwohnern, daher — wenn man die Größe eines Saushaltes durchschnittlich mit 4 Personen annimmt - einen Minderbedarf von 50000 Wohnungen bedeuten würde, gang abgesehen dabon, daß doch auch eine beträchtliche Anzahl bon Saushalten aufgelöft murde.

Indessen hat, wie auch Bauer hervorhebt, die Tatsache der niederen Mietzinse den Wohnungsbedarf ungeheuer gesteigert. Heute werden ja die Wohnungen auch dann nicht geräumt, wenn sie ganz oder zum Teil entbehrlich geworden sind. Selbst Untermieter und Bettgeher streben nach eigenen Wohnungen. 1919 gab es noch in 16,69% aller Wohnungen Untermieter, und zwar in 13,84% der Kleinwohnungen (bis einschließlich Zimmer und Kabinett), in 20,88% der kleinen Mittelswohnungen (mit zwei Zimmern), 24,76% der größeren Mittelwohnungen (bis zu drei Zimmern und Kabinett), 32,08% der Wohnungen mit 4 bis 5 Zimmern und in 35,21% der Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern. In nahezu 7% aller Wohnungen mit einem Wohnraum

wurden Bettgeher festgestellt. Heute dürfte die Zahl der Untermieter in den großen und größten Wohnungen gewiß zugenommen, die Zahl der Untermieter und Bettgeher in den kleinen Wohnungen jedoch erheblich abgenommen haben.

Auch die stets zunehmende Zahl der Kündigungen belastet den Wohnungsmarkt sehr stark. Es betrug

in den Jahren	die Zahl der Kündigungen	davon Hauptmieter
1924	12,357	_
1925	10,126	_
1926	13,209	_
1927	13,408	7730
1928	14,367	9149
1929	18,106	11825

Zudem war das Angebot an Wohnungen schon vor dem Ariege viel zu gering gewesen. 1912 war nur 0,2% der Wohnungen leer gestanden, während man 2% als den normalen Leerstehungssat annahm. überbies waren (namentlich die kleinsten Wohnungen) außerordentlich dicht besiedelt. Bei den Wohnungen mit einem Wohnraum entsielen 2,36, bei den Wohnungen mit 2 Wohnräumen 1,86 Bewohner auf den Wohnraum. 1917 erhöhten sich dann die Leerstehungen auf 8249, demnach auf 1,49%, bei den Aleinwohnungen sogar auf 1,60% der Wohnungen. Bersügbar waren aber auch damals im ganzen nur 4574 Wohnungen. Später sank die Zahl der leerstehenden Wohnungen noch weiter. Ende Dezember 1918 zählte man 315 leere Wohnungen, unter denen sich überdies eine Anzahl unbenützbarer besanden, im Dezember 1919 war die Zahl der leeren Wohnungen sogar auf 105 (0,019% aller Wohnungen) gesunken.

Die Gesamtzahl der Wohnungen betrug 1917 554545, von denen 405991 — fast drei Viertel — auf Kleinwohnungen (bis einschließlich Zimmer und Kabinett), 51856 — nicht ganz ein Zehntel — auf kleine Mittelwohnungen (bis zu 2 Zimmern), 69742 — etwa ein Achtel — auf die größeren Mittelwohnungen (bis zu 3 Zimmern und Kabinett) und nur 26936 — rund ein Zwanzigstel — auf große Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern entsielen. (Als Kabinett galt dabei ein meist heizbarer, nicht immer unmittelbar belichteter Kaum, der regelmäßig ein Fenster ausweist und der daher ziemlich richtig mit der Hälfte eines Zimmers gewertet werden kann.) In den Jahren 1919 bis einschließlich

1929 wurden dann rund 32600 Wohnungen von der Gemeinde errichtet, so daß man den Gesamtbestand an Wohnungen heute mit etwa 600000 annehmen könnte.

Indessen ist zu berücksichtigen, daß seit dem Umsturz doch immer wieder Wohnungen in Büroräume und Geschäftslokale umgewandelt werden, und daß überdies eine immer größer werdende Anzahl von Wohnungen unbenützer wird. Der Reichsbund der Haus- und Grundbesitzer Österreichs behauptet, daß von den rund 40000 Häusern Wiens 8000 mehr oder weniger demolierungsreif geworden seien. Zedenfalls betrug der Gesamtverlust an Wohnungen in der Zeit von 1917 bis 1923 22913. Von den kleinen Wohnungen gingen 23184, von den großen Wohnungen 6109 verloren, während die Zahl der kleinen Mittelwohnungen um 2867, die Zahl der großen Mittelwohnungen um 3513 zugenommen hatte. Dagegen hat die Gemeinde Wien in den Jahren 1923 bis 1929 rund 36000 Wohnungen gebaut und außerdem besanden sich zu Beginn des Jahres 1930 8936 Kleinwohnungen im Bau; an Krojekten sür weitere 14400 Wohnungen wird im Bauamte der Gemeinde gearbeitet.

Durch die Wohnungserhebung des Jahres 1919 ist auch manches über die Ausstattung der Wohnungen bekannt geworden. Eine Küche befand sich in fast allen (99,9%) der großen und auch bei den größeren (99,27%) und kleineren (98,9%) Mittelwohnungen, aber nur in etwa sechs Siebentel (84,75%) der Kleinwohnungen und in etwa sechntel (60,08%) der kleinsten Kabinettwohnungen. Ein Dienerzimmer sand sich in den Kleinwohnungen nur in Ausnahmsfällen (0,23%), in ein Zehntel (9,66%) der kleinen und in knapp der Hälte (45,28%) der größeren Mittelwohnungen, aber in mehr als drei Viertel (77,51%) der großen Wohnungen. Badezimmer gab es nur in 0,16% der Kleinzund in 7,5% der kleinen Mittelwohnungen. Häusig fanden sich auch sensterlose Käume oder Käume, deren Fenster nur in einen kleinen Lichtschacht mündeten. Auch gab es 1923 immer noch 7292 Kellerzund Untergeschößwohnungen, bon denen 6495, also nahezu neun Zehntel, Kleinwohnungen waren.

über die Frage, ob in Wien auch heute noch eine Wohnungsnot besteht, herrscht Streit. Czernh beispielsweise stellte 1925 folgende Rechnung auf: Zu Beginn des Krieges standen in Wien 10000 bis 12000 Wohnungen leer. Durch Käumung von Kanzleien und Adaptierung von Geschäftsräumen, Kasernen, Baracken usw. sowie durch Keubauten

sind 20000 dazugekommen. Dagegen ist die Bebölkerung um 250000 Seelen geringer geworden. Benn man für 5 Bersonen eine Bohnung rechnet, ergibt sich ein Minderbedarf von 50000, im ganzen daher ein überschuß von mindestens 80000 Wohnungen. Denn wenngleich manche Wohnungen in Büroräume umgewandelt wurden und seit dem Umsturze mehr geheiratet wird, so seien dagegen doch viele Inhaber größerer Wohnungen weggezogen. Auch Bas — der die Biener Bohnungszwangswirtschaft im allgemeinen sehr kritisch beurteilt — meint, der allgemeine Eindruck, den die Wiener Wohnungsberhältniffe bieten, sei durchweg der einer Wendung zum Besseren, nicht zum wenigsten durch das tatkräftige Eingreifen der Gemeinde, die sich vielfach bemüht, ihre Neubauten an Stellen zu errichten, die die ärgsten Brutstätten des Elends waren. Dagegen hält Schneider mit Rücksicht darauf, daß noch immer Waggons jahrelang bewohnt und Polizeiarreste als Notquartiere eingerichtet seien, die Wohnungsnot für ärger denn je. Tatfächlich waren 1923 noch 2428 Wohnparteien in Baracen, hütten und Waggons untergebracht.

Wie die Dinge in Wirklichkeit liegen, ist indessen schwer sestzustellen. Daß Ende 1924 noch 20800 Wohnungswerber, deren Bedarf als dring-lich anerkannt war, in den Listen des Wohnungsamtes eingetragen, am 1. Mai 1930 aber nur noch 13454 vorgemerkt waren, will an sich nicht allzu viel besagen. Denn seit (mit dem Jahre 1925) das Woh-nungsanforderungsgeset aufgehoben wurde und die Gemeinde daher nur noch jene Wohnungen vergeben kann, die sie selbst verwaltet, muß begreislicherweise die Zahl der Wohnungssuchenden sinken, die von ihr Hilfe erhoffen. Bedenklich ist jedenfalls, daß der durchschnittliche Tagesbelag in den Obdachlosenheimen, der von 1800 im setzen Vortriegsjahre (1913) auf 830 im Jahre 1924 gesunken war, 1928 wieder auf 1350 gestiegen ist. Sicheres aber läßt sich eben auch über die Lage des Wiener Wohnungsmarktes nicht sagen.

Die zusammenfassende Tabelle über die Lage des Wohnungsmarktes in den einzelnen Bundesländern, die nun folgen soll, enthält keine einzige zuberlässige Ziffer. Die Zahl der Einwohner im Jahre 1928 ist nicht erhoben, sondern errechnet, die Zahl der Bewohner, die auf eine Wohnpartei entsielen, gilt für das Jahr 1923, kann daher nicht ohne weiteres auf das Jahr 1928 angelwendet werden. Infolgedessen ist die für 1928 errechnete Zahl der Wohnparteien doppelt underläßlich.

Die Zahl der Wohnparteien des Jahres 1920 deckt sich (abgesehen das von, daß für das Burgenland die Zahl von 1923 eingesetzt werden mußte, da eine Zählung für 1920 nicht vorliegt), wie schon angedeutet wurde, nicht mit der Zahl der Wohnungen. Die Zahlen über die Baustätigkeit sind der Arbeit Neumanns über das Wohnungswesen in Österzeich entnommen und beruhen auf Erhebungen, die — wie Neumann selbst erklärt — sehr häusig lückenhaft waren. Infolgedessen ist auch die für 1928 errechnete Zahl der Wohnungen — selbst abgesehen davon, daß Doppelzählungen vorliegen können, da die Wohnbautätigkeit für 1919 mitgerechnet, die Zahl der Wohnparteien aber erst für 1920 ershoben wurde — doppelt unverläßlich. Das aus der Differenz zwischen der Zahl der Wohnungen für 1928 errechnete Wohnungsdesizit ist somit nur als eine ganz rohe Schähung zu betrachten. Sie wurde gleichwohl vorgenommen, weil es eben — wie immer wieder sestgestellt werden muß — keine brauchdare Statistik gibt.

(Siehe Tabelle S. 112/113.)

Nach dieser Tabelle bestand in Wien ein nicht sehr beträchtlicher (etwa 23/4 %iger) überschuß, in allen übrigen Ländern ein Mangel an Wohnungen. Der größte (6,13%) in der Steiermark, der geringste (2,33%) im Burgenland. In Kärnten, wo eine Sondererhebung ftatt= fand und wo die mitgeteilten Daten — wenigstens bezüglich der Wohn= bautätigkeit — ein wenig verläßlicher sind als anderswo, ist der Mangel berhältnismäßig groß (4,57%). Im übrigen fagen die Zahlen (auch abgesehen bon den großen Fehlerquellen, die sie enthalten) naturgemäß nur über die Gesamtheit der Wohnungen in den einzelnen Bundes= ländern etwas aus. Doch kann felbstverständlich in bestimmten Arten bon Wohnungen Mangel herrschen, obwohl an der Gesamtheit der Wohnungen überfluß besteht, und es können bestimmte Arten bon Wohnungen im überfluß borhanden sein, während im allgemeinen Mangel herrscht. In Wien beispielsweise scheint ein starker Mangel an Kleinwohnungen zu bestehen, mährend große Wohnungen reichlich am Markte find. Darauf deuten nicht nur die Zahlen der letten Erhebung des Jahres 1917, sondern auch die Tatsache hin, daß die Wohnungsablösen bei größeren Wohnungen merklich geringer wurden, während sie bei den kleineren gleichgeblieben sind. Ebenso werden die Berhältniffe in den berschiedenen Gemeinden der einzelnen Bundes= länder naturgemäß vollständig verschieden sein. Berlägliches wird man

Bundesland	Сіптоўпегзаў 1928	Auf eine Wohnpartei entfielen Be- wohner 1923	Zahl ber Wohn- parteien 1928
Wien Rieberösterreich Oberösterreich Salzburg Steiermart Kärnten Tirol Boralberg Burgenland	1 855 362 1 521 235 904 620 231 995 1 010 878 391 644 329 467 146 756 294 818	3,49 4,15 4,42 4,53 4,57 4,86 4,78 4,68 4,68	531 622 336 563 204 665 51 213 221 198 80 585 68 926 31 358 62 995
Zusammen	6 686 575	4,12	1 619 125

Cabelle I. Zahlen zur Lage des Wohnungsmarktes in

über all dies eben erst wissen, wenn die Ergebnisse einer gründlichen Wohnungsaufnahme vorliegen werden. Bis dahin fehlen allen wohnungspolitischen Maßnahmen brauchbare Grundlagen.

II.

über die Notwendigkeit wohnungspolitischer Maßnahmen besteht kein Zweisel. Mag nun die Lage des Wohnungsmarktes an einzelnen Orten augenblicklich günstig oder weniger günstig sein, sicher ist, daß für eine angemessen, gesundheitlich einwandsreie und den Einkommensverhält-nissen der Massen angepaßte Befriedigung des Wohnungsbedürsnisses der Minderbemittelten (vor allem in den größeren Städten und Industrieorten) auch in Zukunst wird gesorgt werden müssen. Denn die private Bautätigkeit war auch in der Vergangenheit weder willens, noch in der Lage, sich dieser Aufgabe zu unterziehen und wird sich ihr jetzt und späterhin noch weit weniger widmen können. Der Bau von Kleinwohnungen durch öffentliche Körperschaften oder gemeinnützige Bereinigungen sowie die Durchsührung einer verantwortungsbewußten Wohnungsaussicht, die eine Verwendung ungesunder Wohnungen wie eine übervölkerung von Wohnungen nach Möglichkeit verhindert, wird sich daher gewiß noch lange als notwendig erweisen.

Nach dem Umsturze galt es indessen zunächst, den borhandenen Bestand an Wohnungen nach Möglichkeit zu erhalten. Schon eine Berordnung vom 28. März 1918 hatte den Wohnraum dadurch zu vergrößern gesucht, daß sie die Voraussetzungen für die Bewohnbarkeit von Käumen vermehrte. Überdies verbot sie, Wohnungen ihren Zwecken

519 154 366 551 191 103	27 228 9 720	546 382 346 271	$^{+\ 14\ 760}_{-\ 20\ 292}$	+ 2,77 5,54
46 285 202 504 72 480 62 397 28 852 61 039	6 660 3 380 5 140 4 420 2 490 610 480	197 763 49 665 207 644 76 900 64 887 29 462 61 519		-3,34 $-3,37$ $-3,02$ $-6,13$ $-4,57$ $-5,86$ $-6,05$ $-2,33$

zu entziehen und mehrere Wohnungen zu einer größeren zu berseinigen.

Bleichzeitig suchte man durch ausgiebige Reparaturen an den häusern die Bewohnbarkeit der Wohnungen sicherzustellen. Der im Mietengeset für diesen Zweck vorgesehene Instandhaltungszins war indessen nur mit dem Betrage des 150 fachen Friedenszinses (in Papier= kronen gerechnet) festgesett worden. Da der Bruttozins aller Hauszinssteuerpflichtigen Säuser Öfterreichs (ohne Burgenland) 426 Millionen Goldkronen betrug, wäre für die Instandhaltung aller dieser Säufer jährlich ein Betrag bon rund 6,4 Millionen Schilling gur Berfügung gestanden. Es ift aber einleuchtend, daß dieser Betrag bei weitem nicht ausgereicht hätte, da die durchschnittlichen Erhaltungskoften bor dem Kriege mit 8-10% des Bruttozinses, daher mit etwa 38,34 Millionen Schilling veranschlagt wurden. Es mußte daher der Instand= haltungszins häufig durch Bereinbarungen zwischen Sausherrn und Mietern erhöht und in einer großen Anzahl von Fällen von der gesetslichen Ermächtigung Gebrauch gemacht werden, ihn durch die Schlichtungestellen der Gemeinden erhöhen zu laffen. Die Biener Schlich= tungsstellen allein bewilligten in den Jahren 1923 bis 1928 rund 1831/2 Millionen Schilling für solche Erhöhungen. In Graz wurden in den Jahren 1923 bis 1927 für 4855 Säuser Erhöhungen des Instandhaltungszinses bewilligt. Überdies wurden den Hauseigentümern die Aufnahme von Darleben für diese Zwecke zu verhältnismäßig niedrigen Binsfähen ermöglicht. Die Erfte öfterreichische Sparkaffe und die Bentralsparkasse der Gemeinde Wien allein gewährten bis einschließ= Edriften 177, III.

lich 1929 für Instandhaltungsarbeiten Darlehen im Betrage von mehr als 150 Millionen Schilling.

Ahnlich lagen die Berhältnisse in den meisten übrigen Städten Ofterreichs. Doch wurden in den kleineren Städten und Ortschaften die Instandhaltungszinse fast stets im Einbernehmen zwischen Hauseigen= tümern und Mietern festgesett, so daß die Schlichtungsstellen nur höchst selten in Anspruch genommen werden mußten: in Bruck und Kapfenberg beispielsweise in den Jahren 1923 bis 1927 nur für 8,21, in Hartberg für 1,31% der Häufer. Im allgemeinen läßt sich jedenfalls sagen, daß der Bauzustand der Wohnungen zweifellos nicht verschlechtert, sondern eher gebessert wurde. Eine Demolierung von Säusern erwies sich immer seltener als erforderlich. Während beispielsweise 1914 in Wien den 510 Neubauten noch 138 Demolierungen gegenüberstanden, ist die Demolierungsziffer seit 1917 zu vernachlässigen, weil die Reparaturen, auch wenn die Kosten noch so hoch sind, bewilligt werden muffen, da die Gemeinde nur in gang hoffnungslosen Fällen die Demolierungserlaubnis erteilt. 1926 bis 1929, also in vier Jahren, wurden nur 118 der beim Wohnungsnachweis angemeldeten Wohnungen als unbewohnbar erklärt. Selbst wenn sich die hauseigentumer weigern, die ihnen aufgetragenen Instandhaltungsarbeiten ausführen zu lassen, werden diese bon der Gemeinde auf Gefahr und Roften der Eigen= tümer durchgeführt. In den Jahren 1922 bis 1929 wurden auf diese Beise 8724 Wohnungen erhalten. Abgetragen wurden dagegen 1929 nur 361 und im Januar und Februar 1930 25 Wohnungen.

Eine angemessen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes sollte durch die Ansorderungsvorschriften gewährleistet werden, die zunächst auf Grund der Vollzugsanweisungen des Staatsrates vom 13. November 1918 und der Vollzugsanweisung des Staatsrates som 13. November 1918 und der Vollzugsanweisung des Staatsamtes sür soziale Verwaltung vom 9. April 1919 erlassen und dann durch das Geset vom 7. Dezember 1923 normiert wurden. Dieses Geset gab Gemeinden, in denen Wohnungsnot herrscht, das Recht, zur Besriedigung des Wohnungsbedarses von Personen, die in der Gemeinde heimatberechtigt voer durch zwingende Gründe genötigt waren, dort zu wohnen, Wohnungen und andere Käume anzusordern. Ansorderbar waren Doppelswohnungen, leerstehende Wohnungen, Wohnungen, die seit mindestens vier Wochen nur zur Ausbewahrung von Gegenständen dienten, oder die tatsächlich nicht bewohnt waren. Auch Wohnungen, die regelmäßig

nur durch underhältnismäßig kurze Zeit benützt wurden oder Wohnungen, die mehr als drei Wohnräume umfaßten und bei denen die
Zahl der Wohnräume die Zahl der den Hausstand bildenden Bewohner
um mehr als einen Raum überstieg, die zur Gänze undermietet waren
oder erwiesenermaßen zu unerlaubten Zwecken berwendet wurden,
konnten angesordert werden.

Auf Grund dieser Vorschriften wurden in den Jahren 1919 bis 1925 (in welchem Jahre die Geltung des Anforderungsgesetzes erlosch) in Wien allein fast 45 000 Anforderungen durch das Wohnungsamt rechtstätig ausgesprochen. Seither ist es den Gemeinden nicht mehr möglich, die Verteilung des vorhandenen Wohnraumes irgendwie wesentlich zu beeinflussen. Selbst wo — wie in Wien — ein Wohnungsnachweisamt errichtet wurde, wird dieses immer weniger in Anspruch genommen. 1926 wurden hier noch 14868, 1929 aber nur noch 6758 Wohnungen angemeldet. Davon wurden schon 1928 nur 8 an dringlich Vorgemerkte vergeben. 1929 wurde die Jahl dieser Vergebungen gar nicht mehr sestgestellt.

Auch ein Tausch von Wohnungen kommt immer seltener zur Kenntnis der Gemeinde. 1925 — dem letzten Jahre der Gültigkeit des Anforderungsgesehes — wies der Wohnungsnachweis noch 11 084, 1929
nur noch 540 Wohnungen als getauscht aus. Dagegen hat die Wiener
städtische Wohnhäuserwaltung 1929 2288 Wohnungsuchende im
Wege des Tausches in Privathäusern unterbringen können, da die Gemeinde von den Parteien, die sie in die von ihr erbauten Wohnungen
aufnimmt, verlangt, daß sie ihr die früher benützte Wohnung zur Berfügung stellen.

Im übrigen aber werden die freiwerdenden Wohnungen von den Hauseigentümern naturgemäß ohne Rückficht auf die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfes der Wohnungsuchenden vergeben. Auch wird das von den Mietern aus persönlichen und wirtschaftlichen Gründen häufig erstrebte Tauschen von Wohnungen durch die neue Mietengesetznovelle noch mehr erschwert, da die Hauseigentümer von neuen Mietern jetzt einen gegenüber dem gesetzlichen Jins um 20 Groschen für die Friedensstrone erhöhten Jins verlangen dürsen, was bei Kleinwohnungen in Wien gegenwärtig eine Erhöhung um 100% ausmacht. Es ist daher verständlich, wenn in Mieterkreisen die Forderung erhoben wird, es möge wenigstens ein "Einweisungsgeset" erlassen werden, das den Gesmeinden ein Verfügungsrecht über freigewordene Wohnungen einräumt

und nach dem Wohnungen nur an solche Personen neu vermietet werden dürfen, deren Wohnungsbedarf von der Gemeinde als dringlich anerkannt ist. Es würde aber auch genügen, wenn ein solches "Einsweisungsgeset" nur für Kleinwohnungen und kleine Mittelwohnungen erlassen werden würde.

Heftigster Kampf tobt um die Mietzinsbeschränkungen. Die Gesetzgebung hatte den Zins ursprünglich in einer Höhe festgesetzt, durch die kaum viel mehr als die Kosten der Erhaltung und Verwaltung der Häuser gedeckt sind. Gemäß den Vestimmungen des Mietengesetzes vom Jahre 1922 hätte sich vom 1. Februar 1923 an bei einem Friedenszjahreszins von 1000 Kronen (nach einer Aufstellung des internationalen Arbeitsamtes in Genf) folgender Zins ergeben:

	zusammen	298 500.— №
Beiträge für Hausreinigung	<u> </u>	48 500.— №
Der durchschnittlich hundertfache Bins für Betriebstoften	und Abgaben	100 000.— ℛ
Hundertundfünfzigfacher Zins als Instandhaltungszins		150 000.— ℜ
1/2=Friedenszins als Kapitalverzinfung		500.— R

oder 29,85 Schilling. In Wien und Linz erhöhte sich der Zins überbies um die Wohnbausteuer. Da der Friedenszins in Wien durchschnittlich 520, in Graz 444 und in den übrigen Alpenstädten 300 bis 320 Kronen betrug, ergaben sich — nach dem Gesetze — kaum nennenswerte Mietzinse. Die Mietengesetznobelle des Jahres 1929 setzt jetzt einen Hauptmietzins sest, der etwa das Zweitausendsache des Friedenszinses in Papierkronen, daher bei einem Friedenszins von 1000 Kronen in Wien etwa 200 Schilling jährlich ausmacht.

Dieser gesehliche Zins entspricht nun ungefähr der tatsächlichen Höhe des in Wien von der großen Masse der Mieter durchschnittlich gezahlten Zinses, der (infolge der steten Erhöhungen des Instandhaltungszinses durch Bereinbarungen oder durch Entscheidungen der Schlichtungsstellen) für 1928 mit dem 2157 sachen des Friedenszinses berechnet worden war. Auch die neue Mietgesehnovelle muß aber naturgemäß die Erhöhung des festgesehten Hauptmietzinses zulassen, wenn die unbedingt notwendigen Erhaltungsauslagen die Summe der von den Mietern zu entrichtenden Hauptmietzinse übersteigen. Seit dem Inkrafttreten der Novelle (1. August 1929) bis 31. Dezember 1929 wurde in Wien die Erhöhung des Hauptmietzinses schon in 1480 Fällen bewilligt, und zwar vom 2001= bis 3000 sachen in 748, vom 3001= bis 4000 sachen in 448, vom 4001= bis 5000 sachen in 179 und darüber hinaus in 105 Fällen.

Der Gesamtbetrag der bewilligten Erhöhungen erreichte die Summe von 8,04 Mill. Schilling.

Un der Tatsache, daß die Mietzinse in den einzelnen Säusern, je nach deren Reparaturbedürftigkeit, verschieden sind, wird daher nichts geändert. Gerade die in älteren, schlechtgebauten Häusern wohnenden Mieter muffen daher häufig höhere Mietzinse zahlen als die in modernen Prunkbauten Wohnenden. So teilt Bas die Ergebnisse einer Erhebung mit, die das Justizministerium unter seinen Beamten anstellte, und die ergab, daß die vier höchsten Beamten im Durchschnitt den 1061 fachen, die vier jüngsten Amtsdiener aber den 3810 fachen Friedenszins in Kapierkronen zahlten. 1928 glaubte allerdings Danneberg noch behaupten zu können, daß sich die Mietzinserhöhungen nor= malerweise unter dem 2000 fachen Friedenszins bewegen. Doch wurden in Wien in den Jahren 1924 bis 1928 immerhin schon in 8059 Fällen ein das 2000 fache des Friedenszinses übersteigender Instandhaltungs= zins vereinbart oder bewilligt. Im ersten Halbjahr 1929 wurde die Erhöhung des Instandhaltungszinses in 4356 Fällen bewilligt, davon Erhöhungen vom 1801= bis 2500 fachen in 678, vom 2501= bis 4000= fachen in 356, darüber hinaus in 205 Fällen. 1923 bis (einschließlich) 1929 betrugen die bewilligten Erhöhungen des Instandhaltungszinses rund 209,7 Mill. Schilling.

In Graz betrugen die bewilligten Zinserhöhungen durchschnittlich

in den Jahren	das Vielfache des Friedenszinfes
1923	1500
1924	1725
1925	1350
1926	1050
1927	975

so daß in Graz und Umgebung sich 1928 im Durchschnitt folgende Mietzinse ergaben:

Wohnungsgattung	durchschnittlicher Friedenszins	derzeitiger Zins
Sparherdzimmer	11	7.50
Zimmer und Ruche	22	14.—
Zimmer, Rabinett, Rüche	35	24.—
2 und 3 Zimmer	50	55. —
4 3immer	80	60.—
4 und 6 Zimmer	120	90.—

In Kärnten sollen nach einer bom Reichsbund der Haus- und Grundbesitzer Österreichs borgenommenen stichprobenweisen Erhebung

die Schlichtungsstellen und Mietkommissionen Erhöhungen zwischen dem 3700- und 5200 fachen, durchschnittlich daher Erhöhungen auf das 4500 fache des Friedenszinses bewilligt haben. Nach der Erhebung der Kärntner Arbeiterkammer wird jett in Klagensurt für Zimmer und Küche (mit einem Friedenszins von 30,10 Kronen) ein Zins von 7,80 Schilling, bei Zinsbereinbarungen ein Zins von 18,60 Schilling besahlt.

Im allgemeinen dürften die Mietzinse in den übrigen Bundessländern höher sein als in Wien. Der Motivenbericht der Regierung zur neuen Mietengesetznovelle nahm daher die Erhöhungen der Instandhaltungszinse durch die Entscheidung der Mietenkommissionen in allen größeren Städten Osterreichs

in den Jahren	im Durchschnitt von Fällen	mit dem Vielfachen des Friedenszinses
1925	1155	1700
1926	2475	2200

an. Die Landeskommission von Kärnten hatte damals den Instandhalstungszins schon allgemein auf das 220 sache, die des Burgenlandes auf das 1000 sache festgesetzt.

Um die schlimmsten Särten auszugleichen, die sich aus der ungleichen Belaftung der Mieter durch die berschieden hohen Inftand= haltungszinse ergeben, hat der Wiener Gemeinderat den Beschluß ge= faßt, aus den Erträgnissen der Abgaben von verbautem und unverbautem Grund Beiträge zu den Kosten der Instandhaltungsarbeiten zu gewähren, wenn die Zinserhöhungen mehr als 40 Groschen für die Friedenskrone betragen. Doch werden diese Beiträge (nach Maggabe der bom Magistrate anerkannten Berücksichtigungswürdigkeit der ein= zelnen Mieter) nur zu dem Teil des Hauptmietzinses bewilligt, der 40 Groschen für die Friedenskrone übersteigt. Bis 31. Mai 1930 wurden so an 6752 Parteien in 841 Häusern monatliche Zuschüsse von 28368 Schilling gewährt. Der Aufwand beträgt — wenn man ihn für ein volles Jahr berechnet — rund 290000 Schilling. Die auch von Bas befürwortete Schaffung eines Ausgleichsfonds, zu dem alle Mieter unabhängig von dem tatfächlichen Ausmaß der Instandhaltungskoften des Hauses, in dem sie wohnen, beizutragen hätten und aus dem die Reparaturen an sämtlichen Häusern zu bestreiten wären, konnte nicht durchgesett werden. In ganz Ofterreich wird der Mictaufwand für Mai 1930 mit durchschnittlich 3,38 Schilling (gegen 10,80 Schilling im Jahre 1914) berechnet.

Eine auf Beseitigung vorhandener Mißstände abgestellte Wohnungspolitik wird sich indessen nicht damit begnügen können, die gegebenen Berhältnisse zu bewahren. Sie wird vielmehr versuchen müssen, durch Errichtung neuer, in baulicher und gesundheitlicher Hinsicht entsprechender Wohnungen die Lage des Wohnungsmarktes zu verbessen. Auch an den leitenden Stellen konnte man sich — wie der Motivenbericht zur neuen Mietengeschnovelle erweist — der Tatsache nicht verschließen, daß die "Wohnungsnot in den Städten und Industrieorten in gesahrdrohender Weise ansteige", weil es "vor allem an Kleinwohnungen sehlt", — ganz abgesehen davon, daß vielsach übersfüllte Wohnungen zu entlasten, gesundheitswidrige Wohnungen zu erssehen sind.

An eine private Wohnbautätigkeit ist aber nicht zu denken. Schon vor dem Kriege hatte Philippovich feststellen mussen: "Es ist längst durch die Erfahrung erhärtet, daß das zum Bau von Arbeiters wohnungen verwendete Kapital ein befriedigendes Erträgnis abwirft. Aber ein genügender Ansporn ist darin bisher nicht für das Kapital gewesen, diese Ansage in größerem Maße aufzusuchen."

Im Laufe des Krieges aber nahm die Bautätigkeit — schon weil es an Baumaterialien und Arbeitskräften fehlte — noch weiter ab. In Wien wurden beispielsweise

in den Jahren	Wohnungen
1913	13128
1914	8666
1915	4,726
1916	835
1917	314
1918	36

gebaut. Außerhalb Wiens ruhte die Bautätigkeit schließlich fast vollständig.

Nach dem Kriege — in den Jahren der Gelbentwertung — konnten dann (wie auch das internationale Arbeitsamt berichtet) nur Ausländer oder Personen, die über ausländische Werte verfügten, daran denken, sich häuser zu errichten. Die Baukosten waren derartig gestiegen, daß die Mieten jetzt, gleich wie im Deutschen Reiche, mindestens das Oreissache der Friedensmieten betragen und fast zwei Orittel der Arbeitsslöhne erreichen müßten, um die aufgewendeten Kapitalien entsprechend zu verzinsen und zu amvrtisieren. Nach den Berichten der Wiener Hans

delskammer beschränkten sich daher die privaten Neubauten auf einzelne kleine Villen und Einfamilienhäuser, deren Herstellung und Ausstattung meistens in sparsamster Weise erfolgte. Jene wenigen Privatbauten aber, die zur Vermietung an einen kleinen Kreis sehr zahlungsfähiger Personen in Wien errichtet wurden, standen Monate hindurch leer. Auch Hahek muß daher sessstellen, daß bei freier Mietzinsbildung eine gewinnbringende Neuherstellung von Mietbauten nicht möglich wäre, weil die Mietzinse, die heute auf dem freien Markte erzielt werden können, weit unter jener Höhe liegen würden, die eine rein private, in keiner Weise subventionierte Bautätigkeit ermöglichen würde.

Selbst die Preise der Grundstücke sind in der letten Zeit sehr gesstiegen. Bor dem Kriege waren sie ja — zumindestens in Wien — sehr hoch. Orel schätt den Wert des Bodens von Wien beim Ausbruch des Weltkrieges auf rund 5 und — wenn man die mit öffentlichen Gebäuden bebauten Gründe unberücksichtigt läßt — auf 4 Milliarden Goldkronen. Bei normaler Verzinsung dieses Kapitales hätte jeder Wiener durchschnittlich 110, eine fünsköpsige Familie daher 550 Goldkronen jährlich an Grundrente zu zahlen. Tatsächlich bezog — nach Orel — der Besitzer eines 20 m langen und 20 m tiesen Hausgrundsstückes in einem ganz proletarischen Bezirke Wiens vor dem Kriege von seinen Mietern eine Grundrente von 4400 Kronen. Schwarz hat für jene Zeit den Wert eines Bauplatzes von 50 qm in einem Arbeiters viertel mit 25—50 000, in einer bürgerlichen Wohn= und Geschäftssgegend mit 150—200 000 Kronen angegeben.

Nach dem Kriege sank dann der Preis des Bodens — wie Schwarz (Schriftenband 169, S. 21) mitgeteilt hat — je nach der Lage auf höchstens ein Zehntel bis auf ein Fünftel des Friedenswertes. Bas schätzte den Wert der Gründe, die einen Friedenswert von 14 Goldskronen für den Quadratmeter hatten, 1925 auf 2 Goldkronen, die Entswertung daher auf sast 85%. Der Grundstückverkehr stockte infolgedesseinen sast vollskändig. Bon Mitte 1927 bis Mitte 1929 fanden in Wien (nach Bodnar, "Zwei Jahre Wiener Realitätenverkehr") nur 871 übertragungen unverbauter Gründe statt. Seit aber — nach dem Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgeseiges — Hoffnung auf eine regere Bautätigkeit besteht, die Gemeinde Wien ihre Käuse sortsetzt und auch die Bodenspekulation sich wieder betätigt, ist (mündlichen Mitstellungen des Herrn Generalsekretärs Dr. Paul Schwarz zusolege) der

Bert der Grundstücke, die sich zur Bebauung mit begünstigten Wohnsbauten eignen (besonders der Bert der an der Peripherie der Stadt für Einfamilienhäuser berwendbaren Grundstücke) sofort auf das Doppelte und Dreisache ihres früheren Preises gestiegen. Drel nimmt an, daß im Falle der Aufhebung der Mietzinsvorschriften und der Wiederseinsehung der wirtschaftlichen Freiheit auf dem Gebiete des Bodens und Wohnungswesens die Grundrente — der allgemeinen Preissteigerung solgend — rasch auf das 10s bis 20sache ansteigen würde.

Doch dürfte das Enteignungsgesetz vom 14. Juli 1929 und in Wien das Landesgeset über die Bodenwertabgabe vom 11. Oktober 1929 hemmend auf diese Entwicklung einwirken. Das Enteignungsgesetz er= möglicht für Orte, in denen Wohnungenot besteht, oder die Assanierung ungefunder Wohnviertel es fordert, die Enteignung von Liegenschaften zugunften der Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden), in deren Gebiet sie liegen. Es können enteignet werden: 1. einzelne zur rationellen Verbauung allein nicht geeignete Grundstücke, die zu= sammen mit benachbarten Grundstücken des Enteignungswerbers bon diesem zur Errichtung von Säusern mit Klein= oder Mittelwohnungen einheitlich verbaut werden follen; 2. unverbaute Grundstücke in sonft geschloffen verbauten Gebieten, die zwischen Säufern liegen und deren Frontlänge 30 m nicht übersteigt; 3. Baulichkeiten, die wegen ihres gefundheitswidrigen oder baufälligen Zustandes abbruchreif sind oder deren Umbau aus öffentlichen Rücksichten notwendig wurde, und 4. Liegenschaften, deren Enteignung zum Zwecke entsprechender Assanie= rung eines bestimmten Teiles des Gebäudegebietes unbedingt not= wendig ist.

Das Bodenwertabgabegeset aber besteuert jeden unverbauten Grund mit jährlich 1% des ermittelten Bodenwertes, mindestens aber mit 1 Schilling. Als Bodenwert gilt jener, den der Grund bei einem Berstause für jedermann hat, wobei die etwa auf dem Boden stehenden. Baulichkeiten oder die auf dem Boden befindlichen Kulturen nicht berücksichtigt werden. Wenn eine Einigung über die Besteuerungsgrundslage nicht erzielt werden kann, entscheidet ein Schlichtungsversahren, dessen die Partei zu zahlen hat, wenn der Bodenwert nach dem Schätzungsergebnis um mindestens ein Achtel höher ist, als er von der Partei angegeben wurde.

Sehr bedeutend sind (gegenüber der Vorkriegszeit) auch die Bau= kosten gestiegen, wenngleich sich vielfach neue, billigere Bauweisen durchgesetzt haben. Für 1928 wurde der Baukostenindez mit 26 000 errechnet, so daß die Baukosten beinahe auf das Doppelte des Friedenssbetrages gestiegen wären. Nach einem Berichte der Wiener Arbeiterskammer kostet die Herstellung einer normalen Wohnung, die im Frieden rund 5200 Schilling kostete, jetzt 12 000 Schilling, wobei ansgenommen wird, daß die Baumaterialien auf ungefähr 160, die Löhne auf ungefähr 120% gestiegen sind.

Sicher ist, daß an der starken Steigung der Baukosten die Lohnerhöhungen beträchtlichen Anteil haben. Nach dem wirtschaftsstatistisschen Jahrbuch der Wiener Arbeiterkammer betrug der auf Grund der Goldkronenpreise errechnete Index (Juli 1914 = 100) der Löhne in Wien

im Juli ber Jahre					für die Maurer	für die ungelernten Hilfsarbeiter
1920 .					58,9	
1921 .					50,9	
1922 .					46,2	50,6
1 923 .					85,5	94,—
1924 .					113,2	124,2
1925 .					139,2	146,7
1926 .					139,2	146,7
1927 .					145,—	113,3
1928 .					145,5	153,5
1929 .					156,4	164,—

In den übrigen Städten waren die Löhne zum Teil wesentlich niederiger. 1925 betrug der Wochenlohn eines Maurers (Vollgehilsen) in Wien 68,16, in Graz 53,30, in Salzburg 54,72, in Innsbruck 50,40, in Feldkirch 48—60, in Bregenz 53—67 und in Klagenfurt 48,96 Schilsling.

Am schwierigsten gestaltete sich indessen die Finanzierung für die private Bautätigkeit. Auf dem Baugenossenschaftskongreß 1928 bezrichtete der Hauptreserent Grüll, daß für die Herstellung der in Österzreich zu erbauenden Wohnungen ein Kapital von 1800 Millionen Schilling ersorderlich sei. Doch waren Baukredite — wie Schwarz (a. a. D. S. 27) mitteilte — zunächst überhaupt nicht, langfristige Hypothekarzdarlehen nur sehr schwerz u erlangen. Zudem waren die Zinssäße derart hoch, daß ein Bauen mit fremdem Gelde ohne Unterstützung kaum mögzlich war. Daher ist die Hypothekarbelastung, die vor dem Kriege sehr beträchtlich war, stark zurückgegangen. Der Wiener Hausbesitz war vor dem Kriege, wie berichtet wird, mit 53% seines Wertes

belastet. In den anderen Städten war die Belastung ungefähr gleich groß. In Klagenfurt — über welche Stadt genaue Daten vorliegen — betrug die Belastung ziemlich genau 50%. In absoluten Ziffern betrug die Belastung des Wiener Hausbesitzes ungefähr 2500 Millionen Goldstronen, die des Klagensurter Hausbesitzes 22 Millionen Goldstronen. Auf ein Objekt entsielen durchschnittlich 29419 Schilling. Die sinanzielle Lage des Hausbesitzes war hier so schlecht, daß die Zinsen den Darlehensbeträgen zugeschrieben werden mußten, weil die Hauseigentümer nicht einmal die Zinsen bezahlen konnten. Im ganzen Gesbiete des heutigen Österreich (ohne Wien und Burgenland) waren die Häuser damals mit rund einer Milliarde Goldkronen belastet.

Durch die Geldentwertung wurde der Hausbesit aller dieser Lasten ledig. Schwarz hat — beispielsweise — (a. a. D. S. 23) berichtet, daß die Hypothekardarlehen der ersten österreichischen Sparkasse, die bon früheren Jahren her auf Wiener Häusern sichergestellt waren, und 1920 noch mit einem Betrage von mehr als 300 Millionen Kronen aushafteten, Ende 1922 bis auf einen verschwindend kleinen Rest von einigen Millionen Kronen zurückgezahlt waren. Auch in Klagenfurt wurden mehr als 90% der Darlehensbeträge in entwertetem Gelde zurückgezahlt. Die neue Sypothekenbelastung der Rachkriegszeit schät Schwarz auf 500 Millionen Schilling. Ausländisches Kapital kommt dabei kaum in Frage. Nur eine Berliner Versicherungsgesellschaft hat Hypothekendarlehen im Gesamtbetrage von 20 bis 30 Millionen Schilling auf Biener Säuser gegeben. Die Berzinsung beträgt in der Regel — bei 30 jähriger Laufzeit — 8,7%; die Rosten der Kreditbeschaffung belaufen sich auf rund 6%. Im allgemeinen rechnet man für Ber= zinsung und Tilgung mindestens 10%.

Auch von der Steuerlast wurde der Hausbesitz sast völlig befreit. Sie nahm vor dem Kriege durchschnittlich 35% der Bruttozinse in Anspruch. Zeht haben sie die Mieter unmittelbar zu tragen. Auch diesen wird aber — abgesehen von einigen Sondersteuern — (wie Pfaundler S. 99 aussührt) nicht einmal ganz drei Zehntel der vor dem Kriege bestandenen Last aufgebürdet. Auffallend zurüchaltend zeigen sich dabei die Gemeinden in der Erhebung von Zuschlägen. Nach der vom Finanzministerium veröffentlichten Statistik der 1927 zu den Landesrealsteuern erhobenen Zuschläge hat ein Siebentel aller Gemeinden (meist solche mit geringer Einwohnerzahl) überhaupt keine Zuschläge zu den Gebäudes und Mietauswandsteuern eingehoben. Rund zwei Drittel aller

Gemeinden (überwiegend solche der mittelgroßen Gruppe) hat Zusschläge von höchstens 100% vorgeschrieben. Außer in Salzburg, Tirol und Borarlberg — wo besondere Berhältnisse bestehen — hat nur ein Biertel bis ein Zwanzigstel der Gemeinden höhere als 100% ige Zusschläge erhoben.

Ein Bergleich mit der Gesamtbelastung des Jahres 1912 ergibt für 1927 jedenfalls fast überall eine geringere Belastung, die in einzelnen Fällen sogar nur ein Sechstel jener des Jahres 1912 beträgt. Die weitaus niedrigften Bahlen weift Wien auf, wo die Steuerbelaftung des Mietertrages vor dem Kriege 40,2% des Bruttozinses betrug, und wo 1913 zwei Drittel der gesamten Steuereinnahmen der Gemeinde auf die Mietsteuern entfielen. Gegenwärtig wird hier nur die Wohnbausteuer eingehoben, die von den ersten 600 Friedenszinskronen das 300= fache der Bemessungsgrundlage, also bei dem im Frieden für Klein= wohnungen üblichen Zins von 360 Kronen 14,40 Schilling im Jahre beträgt. Von den nächsten 600 Kronen Friedenszins beträgt die Wohn= bausteuer das 400 fache, dann steigt die Steuer staffelweise auf und er= reicht bei Wohnungen mit einem Jahreszins von mehr als 30 000 Kronen das Höchstausmaß mit dem 6000 fachen der Friedensmiete. Es zahlen daher 86% aller steuerpflichtigen Objekte 23,55%, die höchst= besteuerten Objekte (etwa 1/2 %) aber 41,64% der Steuer. Der Gesamt= ertrag erreicht nur etwa ein Vierzehntel der Borkriegsmiete in Gold. Außerdem wird eine Bodenwertabgabe von jenen verbauten Lieger: schaften erhoben, deren Bodenwert 1914 mindestens 300 Kronen für den Quadratmeter betrug. Von diesen Liegenschaften ist eine jährliche Abgabe bon 1,2 oder 3 Groschen für jede Krone des Friedensmietzinses des Hauses zu entrichten, je nachdem ein Quadratmeter der betreffen= den Liegenschaft 1914 mit 300, 600 oder 900 Kronen zu bewerten war. Diese Abgabe trifft besonders die gut gelegenen Häuser.

Bürde das alte Steuerspftem noch bestehen, so würden — wie Spismüller (im Schriftenband 174/IV S. 273) hervorhebt — "die der Gemeinde Wien zustließenden Realsteuern gewiß einen großen Teil der von dieser neueingeführten Steuern, die im Wien der Nachkriegszeit als unbewohnte Neuerungen lebhaften Ansechtungen unterliegen, entbehrlich machen", und es würde ihnen auch "kaum der Mangel der Beeinträchtigung der Kapitalsbildung angeheftet" werden. Jedenfalls sind die neuen Besteuerungsmethoden nach denen — nicht nur in Wien — die Steuer statt auf den Jinsertrag auf den Kohnungsauf-

wand gelegt werden, ehrlich. Denn da (wie im Schriftenband 172, S. 355 f.) ausführlich dargelegt wurde, die Steuer schließlich doch immer den Verbrauchswirtschaften zufällt, ist es gewiß richtiger, sie unmittelbar auf diese zu legen. Schon Philippovich hat daher vorgesschlagen, die Hauszinssteuer in eine Miets und in eine Gebäudevers mögenssteuer umzuwandeln, weil dadurch der Staat in unmittelbare Verührung mit dem Mieter käme, und ihm so Gelegenheit geboten würde, den kleinen Mietern Vorteile zukommen zu lassen.

Gegenüber der Tatjache der Niedrighaltung der Mietzinse kommt (bom Standpunkte der Rentabilität des Bauens von Wohnungen) indeffen weder die Ablösung der Spothekarschulden, noch die Steuerentlaftung in Betracht. Denn bor dem Rriege betrug der Bruttozins in den hauszinssteuerpflichtigen Gebäuden in Wien 327, in den übrigen Bundesländern (ohne das Burgenland) 99 Millionen Kronen. (Auf die Landeshauptstädte Linz, Salzburg, Klagenfurt, Graz und Innsbruck entfielen hiervon 60 Millionen Kronen). Gegenwärtig wird der Bins, den die Wiener Mieter gahlen, auf 11 Millionen Schilling geschätt. Dabei blieben dem Hauseigentümer von dem Bruttozinserträg= nis im Frieden—nach einer Aufstellung der Wiener Arbeiterkammer wenn die Steuern, die Inftandhaltungskoften und die Spothekarzinsen abgerechnet werden, immer noch 25-30%. Und da die Hypothekar= darlehen in der Mehrzahl der Fälle doch nicht ausschließlich zu Berbrauchszwecken aufgenommen wurden, sondern fruchtbringende Berwertung fanden, ift überdies noch das Mehrerträgnis zu berücksich= tigen, das sich bei dieser Berwertung ergab. Nach Bert (im "Ofter= reichischen Bolkswirt") betrug der Anteil der Biener Sauseigentumer an den Mietzinsen etwa 80 Millionen Schilling. Die Bruttoberginsung des Baukapitals dürfte sich durchschnittlich auf etwa 10% gestellt haben. Begenwärtig aber scheinen die Aussichten auf ähnliche Erträge für absehbare Zeit nicht günstig beurteilt zu werden, denn nach Mitteilungen von Schwarz werden auch ganz mieterschutzreie Säufer in gutem Bauzustand nur mit nicht einmal der Hälfte des Friedenswertes bewertet. Auf eine wesentliche Erhöhung der privaten, nicht subventionierten Bautätigkeit ift daher bis auf weiteres keinesfalls zu rechnen.

Auch die genossenschaftliche Bautätigkeit war verhältnismäßig gering. Genaue Zahlen liegen allerdings auch hier nicht vor. Nach den Angaben von Neumann und nach Berichten über die Wohnungspolitik der Gemeinde Wien ergibt sich folgende Ausstellung:

Die genossenschaftliche Bautätigkeit in der Zeit von 1918 bis Ende 1928.

Bundestand	errichtete Wohnungen (Sin= Mehr= Familienhäufer	zusammen	
Wien Niederösterreich Oberösterreich Salzburg Tirol Borarlberg Seiermart Kärnten Burgenland	3746 82 872 920 150 983 130 240 36 197 25 38 48 160 53 225 75 90	3828 1792 1133 370 233 63 208 278 165	
Österreich ohne Wien	1389 2853	4242	

Eine der Biener Genoffenschaftssiedlungen zeigt das folgende Bild:



Abb. I: Genoffenschaftsfiedlung Hoffingergasse (Wien, XII. Bezirk) mit Ruggärten. Im Hintergrunde: Siedlung Tivoli.

Die Siedlung umfaßt — auf 125 000 qm — 284 Siedlungshäuser. Die Häuser haben ebenerdig eine große Wohnküche, im ersten Stock darüber ein großes und nach rückwärts — gegen die Nutgärten — zwei kleine Schlafzimmer. Der Wohnraum umfaßt 61—68 qm, die besbaute Fläche 43 qm, die Nutgartenfläche 240—300 qm (ohne Vorsgarten und Hof). Gas ist eingeleitet.

Es war indeffen bon allem Anfang an klar, daß eine dem Bedarf wenigstens annähernd entsprechende Wohnbautätigkeit in ausreichender Beise nur mit öffentlichen Mitteln durchgeführt werden könne, und daß da bor allem die Bemeinden eingreifen muffen. Schneider hat dies — wenigstens für Wien — bestritten. Er hat auf die Abnahme der Wiener Bevölkerung hingewiesen und die Ansicht vertreten, daß es vollkommen falsch sei, hier überhaupt stabile Wohnungen ganz aus öffentlichen Mitteln zu errichten, daß vielmehr Notwohnungen hier die richtige Lösung seien. Kinderreiche Familien würden — nach Schneider in Baracten jogar gefünder wohnen als im fiebenten Stock eines Bemeindeturmes. Indessen hat schon Philippobich die Notwendigkeit betont, das Angebot von Rleinwohnungen durch Bauherren zu vermehren, die nicht von privatwirtschaftlichen Erwägungen ausgehen. "Staat, Länder, Gemeinden, Stiftungen und öffentliche Fonds muffen in die Bautätigkeit eingreifen, und zwar nicht einmal und gelegentlich, sondern planmäßig und dauernd." Denn nur dadurch könnte "sowohl eine Ausbeutung der durch etwaige starke Nachfrage bedrängten Mieter= gruppen, wie ein Ansteigen des Bodenwertes hintangehalten" werden.

Es haben sich daher die Gemeinden auch nirgends, wo es in ihren Kräften stand, ihrer Verpflichtung zur Förderung der Wohnbautätigsteit, entzogen, und — schon vor dem Kriege — versucht, zunächst ihren Grundbesitz zu vergrößern. Auch Wien hat das — damals unter großen Geldopsern — getan, dabei aber (da vor allem an die Schaffung eines Walds und Wiesengürtels in Wien gedacht wurde) ländliche Gebiete bevorzugt. 1909 mußte daher Fuchs (Schriftenband 132, S. 71) noch sessftellen, daß es "an einer großzügigen Vodens und Wohnungspolitik in Wien trotz dem großen Grundbesitz, über den die Stadt verfügt, sehlte, so daß sich eine große Wohnungsnot entwickelt hatte."

Nach dem Kriege aber wurde der Besitz der Gemeinde an Baugründen sehr vergrößert. Er stieg von 4690 ha Ende 1918 auf 6411 ha Ende 1928. Ende 1929 umfaßte der Grundbesitz der Gemeinde in Wien

(vhne das für Straßenzwecke u. ä. bestimmte "öffentliche Gut") 8206 ha, obwohl der Mangel eines durchgreisenden Enteignungsgesetzes den Erswerb von Grundbesitz erschwerte. Da aber infolge des Stillstandes der privaten Bautätigkeit der Preis des Bodens auf etwa ein Zehntel des Vorkriegswertes gesunken war, ließen sich immerhin beträchtliche Grundstückskäuse durchsühren, zumal durch die Einführung einer unsverhältnismäßig hohen Wertzuwachsabgabe (die auf dem Grundsatzrone Arone ausgebaut war) der Realitätenverkehr stark behindert wurde. Die Abgabe wird bei Häusern, die vor dem ersten Januar 1920 erworben worden waren, mit 6, bei einem Erwerb in der Zeit vom 1. Januar 1920 bis 30. September 1923 mit 15 und bei späterem Erswerb mit 25% bemessen. Gleichwohl umfaßte der Gemeindebesitz auch Ende 1928 nur etwa ein Viertel der Gesamtsläche Wiens, während beisspielsweise die Stadt Frankfurt am Main 45% des Grundes und Bodens besitzt.

Gleichzeitig aber dachte man in Wien daran, sich den Bezug der nötigen Baumaterialien zu sichern. Schon 1918 wurden durch die übernahme einer Baustoff-A.G. die Schwierigkeiten der Beschaffung des ersorderlichen Bausandes überwunden, 1919 wurde ein Ziegelwerk, 1923 ein Kalkwerk erworben. Zedenfalls stellt sich die Gemeinde alle Baumaterialien — auch jene, die sie nicht selbst erzeugt — für ihre Bauten selbst bei, wodurch ihr die Möglichkeit gegeben wird, große Schlüsse, ja gelegentlich die Gesamterzeugung eines Betriebes zu übernehmen, und so billigste Preise zu erzielen. Auch ist sie an 68 Unternehmungen (vorzugsweise solchen des Baugewerbes, der Elektros und Maschinenindustrie) beteiligt. "Die Neubauten der Gemeinde Wien" — klagt daher die Wiener Handelskammer — "wurden nach wie bor in erster Linie an die gemeinnützige Bausirma "Grundstein" und an die der Gemeinde Wien durch Aktienbesit nahestehenden Bausirmen bergeben."

Die Frage der Finanzierung der Gemeindebauten bleibt heißumsstritten. Die Gemeinde Wien steht auf dem Standpunkte, daß es unzulässig sei, Anleihen für Bauten aufzunehmen, aus denen mit Rücksicht auf die gebotene Riedrighaltung der Mietzinse keine Berzinssung und Tilgung des Kapitals zu holen sei, und deren Zinsen überdies an das Ausland zu zahlen wären. Sie sucht die Mittel für ihre Bauten durch eine Wohnbausteuer aufzubringen, deren Ertrag aber 1929 nur 33,4 Millionen Schilling betrug, während die Ausgaben für

Wohnbauzweck 91,35 Millionen Schilling ausmachten. Der Rest mußte daher aus anderen Steuererträgnissen gedeckt werden. Jene Gemeinden aber, die sich die Mittel für Wohnbauten aus Anleihen beschaffen wollten, mußten die Mietzinse häusig derart hochstellen, daß sie für Minderbemittelte unerschwinglich sind, und überdies konnten sie ihre Bautätigkeit nicht lange sortsetzen, da die Anleihemittel meist schnell erschöpft waren.

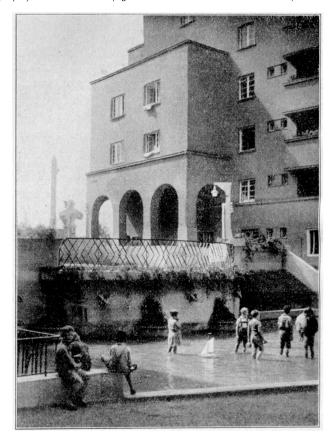
In Wien aber verfügte die Gemeinde Ende 1929 schon über 44702 Wohnungen, daher über etwa ein Zwölftel aller Wiener Wohnungen. Bon den Gemeindelwohnungen entfielen 33 105 auf 210 neue Wohnhaussanlagen und 4084 auf 33 Siedlungsgruppen mit 4049 Einzelhäusern. Der Zulvachs betrug im Durchschnitt der letzten Jahre etwa 1% des Gesamtbestandes der Wiener Wohnungen.

Bei den — meist 4 bis 6 Stock hohen — Neubauten bleibt grundstätlich wenigstens die Hälfte der Geländesläche unverbaut. Es ergeben sich daher derart große Höse, daß eine gärtnerische Ausschmückung möglich ift und Licht und Luft alle Räume der Wohnungen erreichen können. Auch ist reichlich Raum für Spielflächen und Ruheplätze. An manchen dieser Gartenhöfe finden sich auch Plantschbecken, die im Winter als Eisplätze dienen. Das folgende Bild zeigt die Ecke eines dieser Höbe. (Siehe Abb. 11, S. 130.)

Der gesamte Umfang der Gartenhöfe soll Ende 1930 ungefähr 500000 am betragen, von denen 320000 am auf Grünflächen entsallen werden.

Jede der Wohnungen ist von der Stiege aus zugänglich. Höchstens 4 Kleinwohnungen liegen in jedem Stockwerk an einer Stiege. Zede Wohnung hat einen Borraum, zu jeder gehört eine Boden= und Keller= abteilung. Alle Käume — auch die Küche — sind unmittelbar belichtet und lüftbar. Die Wohnräume sind, wenn irgend möglich, sonnseitig angeordnet. In jeder Küche stindet sich ein Auslauf der Wasserleitung, in jeder Wohnung ein mit Wasserspüllung versehenes Klosett. Küchen, Kochnischen und Aborte sind mit wasserdichten Pflasterungen, die Wohnungen mit harten Böden aus Eichenbretteln versehen. In jede Wohnung ist Gas und elektrischer Strom eingeleitet. Gasherde sind an die Stelle der Küchenherde getreten. 20 Wohnungsanlagen versügen über eine modern eingerichtete Dampswäscherei. Bei den anderen Anslagen sind Waschküchen und Trockenböden eingebaut. In 49 größeren Bauten sinden sich auch Badeanlagen mit zusammen 424 Brausezellen Schriften 177, III.

und 309 Wannen sowie Aufenthaltsräume, in denen die Kinder bei ungünstigem Wetter unter Aufsicht von Hausgenossen oder von sachstundigen Aufsichtspersonen spielen und lernen können. Mitunter schließt sich daran eine Lesezimmer mit einer kleinen Bücherei oder eine



Albb. II: Herwegh-Hof am Margarethengürtel (Wien, V. Bezirk).
Hofraum mit Plantschoeken.

Lehrwerkstätte. Auch finden sich in den großen Wohnbauanlagen gelegentlich Turnfäle, Bortragssäle, Tuberkulose- und Mutterberatungsstellen, Gesellschaftsräume, notwendige Lebensmittelbetriebe, Konsumbereine, Krankenkassen und dergleichen. 1929 gab es 36 Kindergärten, 12 Jugendhorte, 7 Mutterberatungsstellen, 5 Tuberkulosefürsorgestellen, 5 Schulzahnkliniken, 11 Ambulatorien der Krankenkassen, 37 Konsumbereinsfilialen, 2 Turnhallen und 14 Bolksbüchereien. Personenaufzüge gibt es dagegen in den Wohnhausbauten nicht. Eine der Anlagen wurde als Einküchenhaus, eine andere als Studentenheim eingerichtet.

Der Größe nach wurden ursprünglich zwei Theen von Wohnungen hergestellt: eine kleinere, zu der fast drei Viertel aller Wohnungen gehören, hatte wenigstens 38, die größere 48 qm nuzbare Bodenfläche. Mit Beginn des Baujahres 1927 wurden vier Theen eingeführt: Wohnungen mit 40 qm Nutssläche, bestehend aus Vorraum, Kochnische, Wohnzimmer, Schlaskammer und Abort, Wohnungen mit 49 qm Nutssläche mit 2 Schlaskammern, Wohnungen mit 57 qm Bodenfläche mit 2 Zimmern und Kammer und Ledigenwohnräume mit 21 qm, bestehend aus 1 Zimmer, Vorraum mit Gasrechaud und Abort. Die Abb. III zeigt einen von Prosessor Frank entworsenen Grundriß zweier Wohnungstypen.

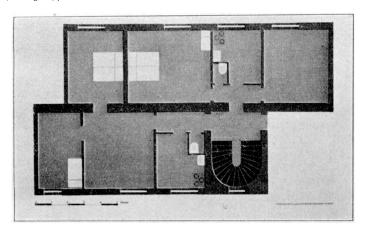


Abb. III: Kleinwohnungstypen (Architekt Dr. Frank). Bom Stiegenhaus links: Wohnung mit Zimmer, zwei Kabinetten und Küche. Bom Stiegenhaus geradeaus: Wohnung mit zwei Zimmern und Küche.

Links vom Treppenaufgang befindet sich eine aus Rochnische, Wohnsimmer und 2 Schlafkammern mit Vorraum und Abort bestehende, geradeaus eine aus Rochnische, Wohnzimmer und Schlafkammer mit Vorraum und Abort bestehende Wohnung. Die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen ist für heutige Anschauungen vielleicht zu klein. Vordem Krieg hat man — wenigstens im Deutschen Reiche — auch für

9*

Kleinwohnungen 50—60 qm Bodenfläche beansprucht. Doch begnügt man sich jest mit Rücksicht auf die Verkleinerung der Haushalte und die Verschlechterung der Wirtschaftslage auch hier mit 3,3räumigen Wohnungen. Doch werden den Mietern der Wiener Gemeindewohnungen — auch für Nachkriegsbegriffe — in der Regel zu wenig Käume zur Verfügung gestellt. Überdies ist es fraglich, ob tatsächlich immer die besten Materialien verwendet werden und ob die Mieter der Wohnungen sie in gutem Zustand erhalten. Wenn sich — wie Schneider ersählt — 1928 schon in einem Schstel aller Wohnungen die Erneuerung des Fußbodens als notwendig erwies, können diesbezüglich jedenfalls Zweisel bestehen. Im allgemeinen bedeuten aber die Wohnbauten der Gemeinde — etwa mit den Werkwohnungsbauten der Vorkriegszeit verglichen — einen damals ungeahnten Fortschritt.

Den Flachbau suchte die Gemeinde auf mannigfache Art zu fördern. Sie hat zunächst selbst drei Anlagen mit 265 Wohnungen aus städti= schen Mitteln errichtet und dann den Siedlungsgenoffenschaften große Beihilfen gewährt, indem sie über eine Million Quadratmeter Bauland gegen 31/2% ige Berzinsung des gegenwärtigen verminderten Bodenwertes im Erbbaurecht vergeben und bis Ende 1926 85% der gesamten Baukosten gegen hypothekarische Sicherstellung vorgestreckt hat. Außer= dem hat fie vielfach die Berkehrs- und Wohnstragen ausgebaut und die Wasserbersorgung übernommen. Seit 1927 übernimmt die Gemeinde die gesamten Baukosten der Siedlungen. Die bauliche Durchführung hat sie der gemeinwirtschaftlichen Siedlungs- und Bauftoffanstalt "Gesiba" übertragen. Leistungsfähigen Familien werden durch die "Seimbauhilfe" Einfamilienhäuser mit Badezimmern und allem Bu= gehör in Baurecht gegeben, wobei die Baurechtnehmer 25% der Hauskosten als Anzahlung zu leisten haben. Zur Deckung der restlichen Kosten — bis zu einem Betrage von 13000 Schilling — wird ein mit 4% verzinsliches Darleben gewährt. Die Einfamilienhäuser werden in der Regel in zwei Typen hergestellt: die eine Type weist bei 41 am verbauter Fläche eine Wohnfläche von 62 gm auf, und enthält ebenerdig außer einem kleinen Borraum die Wohnküche (oder eine Rüche mit Baschküche, die auch als Badegelegenheit dienen kann) und ein Wohnzimmer, und im 1. Stock ein größeres Schlafzimmer und 1 bis 2 Schlafkammern; die zweite kleinere Thpe hat nur 30 gm verbaute und 45 gm Wohnfläche und ähnelt in den Ausmaßen wie in der Anzahl der Räume den Zinshauswohnungen.

Die Mietzinse sind in den Stockwerk- wie in den Siedlungswohnungen ungefähr gleich hoch. Sie schwanken zwischen 11 und 30 Groschen für den Quadratmeter, je nach der Lage des betreffenden Gebäudes, der Entfernung bon der Stragenbahn, der Stadtnähe und der Ausstattung. Für die überwiegende Mehrheit aller Wohnungen werden 15 bis 20 Groschen für den Quadratmeter und Monat gezahlt. Für eine Wohnung der borherrschenden Wohnungstype beträgt daher der Zins (einschließlich der Wohnbausteuer) 7 Schilling im Monat, deckt somit im wesentlichen nur die mit der Erhaltung und Berwaltung verbundenen Auslagen, und entspricht so im großen und ganzen dem gesetzlichen Bins, der für Wohnungen gilt, die unter Mieterschutz stehen. Much nach Bas beträgt der Bins (zuzüglich der Wohnbaufteuer) 94 Schilling im Jahr, gegenüber einem Friedenszins von 440 Schilling. Im Schumeierhof — über den ein Bericht des Reichsbundes der Grundund Hausbesiger Ofterreichs vorliegt — beträgt der Zins im älteren, 1923 erbauten Teil 13 Groschen, in dem neuerbauten Teil (einschließ= lich der Benützung der Zentralwaschküche) 40 Groschen für den Dua= dratmeter. Für die Wohnungen im Karl = Marx = Hof, bon denen Schneider berichtet, beträgt der Mietzins (einschließlich der mit 13 Groschen berechneten Benützung der Zentralwaschküche) 39 Groschen für den Quadratmeter. Trog der niedrigen Zinse konnte aber aus den Mieterträgen ein Fonds für künftige Reparaturen geschaffen werden, der Ende 1929 schon den Betrag von 3,24 Millionen Schilling erreichte.

Gegen diese Bautätigkeit tritt die der übrigen Gemeinden wie die der Länder und des Staates weit zurück. Neumann schätzt die Zahl der von allen übrigen Ländern und Gemeinden in den Jahren 1919 bis einschließlich 1928 gebauten Wohnungen auf rund 13140. Der Staat aber hat — nach einer auf den jezigen Stand ergänzten Zusammenstellung von Bejborny (in dem Sammelwerke "10 Jahre Wiederaufsbau") — durch den Bundes-Wohns und Siedlungsfonds den Gemeinden und gemeinnützigen Bauwereinen bis Juni 1930 Kredite gewährt, die den Bau von 2601 Häusern mit zusammen 9005 Wohnungen ermögslichten. An einer ausgiebigeren Wohnbauförderung war der Staat durch seine mißliche finanzielle Lage und lange Zeit hindurch auch durch die Finanzkontrolle des Völkerbundes gehindert.

Erst durch das neue Wohnbauförderungsgesetz des Jahres 1929 wurs den dem Staate Mittel zur Verfügung gestellt, die es ihm ermöglichten, den Zinsens und Tilgungsdienst für Darlehen zu übernehmen, die Baus werbern am zweiten Sate gewährt werden. Boraussetung ist, daß in der Gemeinde, in der der Wohnhausbau aufgeführt werden soll, Wohnungsnot herrscht, daß der Bauwerber Inländer ist und daß es sich
um ein Wohnhaus mit Kleinwohnungen (bis 60 qm Wohnsläche ohne
Nebenräume) oder Mittelwohnungen (bis 3u 100 qm, in berücksichtigungswerten Fällen bis zu 130 qm Wohnsläche ohne Nebenräume)
handelt. Bei Wohnhäusern, die von Ländern oder Gemeinden aufgesührt werden, darf die Wohnsläche der einzelnen Wohnungen 60 qm
nicht übersteigen. Land und Gemeinde Wien müssen auch jährlich mindestens 3% des Darlehens und 1% Zinsen, die Länder und Gemeinden
außerhalb Wiens jährlich mindestens 1½% des Darlehens und 1%
Zinsen und nach 1932 steigende Beträge zahlen. Die übrigen Bauwerber haben jährlich 60% des Rettvertrags, die Erbauer von privaten
Einsamilienhäusern aber mindestens 2% des Darlehens und 1% Zinsen
zu zahlen.

Durch die übernahme des Zinfen- und Tilgungsdienstes für die Dar- lehen hoffte man einen Betrag von 450 Millionen Schilling für Wohn- bauzwecke verfügbar machen und damit 30000 Wohnungen errichten zu können. Bis zum 17. Mai 1930 lagen indessen der Geschäftsstelle für Wohnbauförderung folgende Gesuche vor:

(Siehe Tabelle II S. 135.)

Von diesen Ansuchen waren am 1. Mai 1930 bewilligt:

(Siehe Tabelle III und IV S. 136.)

Aus diesen Tabellen ergibt sich, daß für die Herstellung einer Wohnung nach den Ansuchen rund 23000, nach den Bewilligungen sogar über 25000 Schilling ersorderlich waren, während man die Kosten einer Wohnung ursprünglich nur mit 15000 Schilling veranschlagt hatte. Es werden daher mit den verfügbaren Mitteln kaum 20000 Wohnungen hergestellt werden können. Auch scheint es nach den vorliegenden Jahlen, als würden — entgegen den Absichten der Gesetzgebung — mit staatlicher Hilse vielsach Villenwohnungen für Wohlbabende gebaut. Die "technischen Richtlinien" mahnen zwar die Bauwerber zu größter Sparsamkeit. Sie weisen auf die Begrenzung des Wohnslächenausmaßes hin, die das Wohnbausörderungsgesetz vorsieht, sie erklären, daß die äußere und innere Ausstattung der Bauten nur in jenem Ausmaß zulässig sei, die eine neuzeitlich solid ausgeführte Wohnung ersordert, und daß jeder Lugus — beispielsweise die Verwendung

Tabelle II.

Die bis 17. Mai 1930 überreichten Anfuchen.

	,,, ₀			3a1	Zahl der Bauten nach Bewerbergruppen	Ban	uten	naď	Ben	erber	dna6:	nədo							
Sand	ande Jahl der Ge- juche	reine Bau= auslagen	Gefamts erfordernis	(S	I. Einzel= perfonen		্র । জ	I. Gen fcha	III. Genoffen≠ fcaften	_	IV. Ge= meinden	gen ,	्र क्र ^क ————	Anzahl ber Bauten nach Bauarten	der nach en	କ୍ଷୟ 	Anz Iohnu ewerb	Anzahl der Wohnungen nach Bewerbergruppen	: iach) pen
				-	M	Zs	SZ	1	M Zs		1 M	Zs	_	N	M Zs	н	П	II	IV
Wien	341	81 109 197.—	105457229.—	113	103	48	23		1 14	4	1.	23	113	104	144	1350	286	505	1710
Nieder= öfterreich	1032	34483004.—	42070932.—	989	263	89		22	7 2(20 16	67	2	629	272	95	1470		391	166
Burgenlanb .	52	2700341	3126489.—	44	9			_ <u> </u> 		4	1		44	9	20	63	-	81	1
Ober≠ österreich .	269	27 075 942.—	33422161.—	65	8	41	-	17 1	18 49	49	ന	27	82	109	118	511	20	752	286
Salzburg	65	5788782.—	7180682.—	o.	25	25	Ť	-			- 1	22		25				20	131
Borarlberg .	89	3463634.—	4379826	27	25		Ť	<u>-</u> -		1	ണ	10	27	- 58	12	85	1	က	101
Tivol	156	21297647	26306334.—	15	73	44	i T	<u>-</u>	1 1	16 : —		26	15	74	98	571	1	244	392
Steiermark .	897	28 491 887.—	34666716	94	98	42	_	<u>-</u> -	5 16	19 2		40	96	91	102	727	29	319	715
Kärnten.	161	8673680.—	11342782.—	39	92	41	<u>-</u> -	+	-	5		2	39	76	48	405		84	14
zusammen	2412	2412 213084114.— 267953151.— 992 745 347 25 94 32 131 18 8 157 1104 785 660 5378 335 2429	267 953 151.—	865	745	347	25 (34 3	2 13]	1 18	∞	157	1104	785	099	5378	935	2429	3515

 $1={\mathfrak E}$ infamilienhäufer; ${
m M}={\mathfrak M}$ ehrfamilienhäujer; ${
m Zs}=3$ inshäuje

Sabelle III. Die bis 1. Mai 1930 bewilligten Unfuchen (nach Ländern).

							Wohnungen	ungen	(Kolomt.	Private	ate	(Renoffens	(S)
Land	Ħ	2	Z	M.	Sonstige	Summe Summe	Rein	Mittel	erfordernis	Einzel: perfon	Gejell≤ įchaft	fc)aften	meinden
Mien	33	19	9	32		06	603	189	26 184 447	82	9	6	အ
Rieberöfterreich	228	52	10	15	-	306	390	174	12044707	199	19	69	19
Dherniterreich .	15	91	_	25	_	64	250	28	5 382 787	47	1	12	vo
Salabura		-	_	1		13	68	10	2320633	11	1	23	1
Tirol	2	4	4	27	١	37	274	85	7650984	20	1	9	-
Rorarlbera	37	-	1	2	1	ū	15	4	455062	က	1	1	23
Steiermark	16	16	67	10	23	46	129	89	5176908	37	-	4	4
Rärnten	00	10	2	Π	-	37	68	37	2758511	35	1	23	1
Burgenland	အ			20	I	œ	20	18	2187125	ဢ	1	-	i
Summe	307	119	37	138	5	909	1909	640	64161164	433	97	66	34
		Ξ	Ein.	Einfamilien	enhaus; Z	= Zweifami	nilienhaus	$M=\mathfrak{M}$	— Nehrfamilienhar	18; Mi = 9	Micthaus.		

Cabelle IV. Die bis 1. Mai 1930 bewilligten Anfuchen (nach Bauwerbern).

		Gin:	3mei=	Mehr	Miet.	Sonftige	Wohnunger	павип	(Sefemts
Rauwerber	3aht	familien= haus	familiens haus	familien= haus	haus	Baus vorhaben	Rein	Mittel	erforbernis
(Kemein den	34	14	l	1	23	1	605		9910575
(Senoffenfahren	66	62	10		37	1	488	214	17052629
Cinachnen	433	215	106	36	72	4	764	385	33 135 819
Private (Befellschaften	56	16	အ	_	9		52	44	4062141
Summe.	265	307	119	37	138	2	1909	640	64 161 164

koftspieliger Verkleidungen und ornamentaler Ausschmückung der Fassaben, besonderer kunstgewerblicher Leistungen für innere Ausgestaltung der Wohnungen, namentlich die Herstellung von Kaminen und kostspieligen Wandverkleidungen — abzulehnen seien, da sie nicht im Sinne des Gesehes gelegen waren, das zur Behebung der Wohnungsnot und somit zur Errichtung möglichst vieler Wohnungen geschaffen wurde.

Indessen gab es in dem Kuratorium, das zur Beratung des mit der Durchführung des Gesetses betrauten Ministeriums bestellt wurde, schon lebhafte Erörterungen über die zulässige Sohe der Besamtkosten der einzelnen Bauten. Bährend die einen borschlugen, daß die Rosten eines Familienhauses den Betrag von 80000 Schilling nicht übersteigen dürften, wünschten die anderen nur die reinen Bauauslagen (ohne Berudfichtigung des Grundpreises) mit 75000 Schilling zu begrenzen, wodurch jeder Ban — auch auf den teuersten Baupläten der Billenviertel — ermöglicht werden würde. Jedenfalls fteht fest, daß bei den bis 1. Mai 1930 bewilligten 592 Bauten 60 Bewerber auf die nach dem Geseke zuläffige 30%ige erste Spothek verzichteten und die erste Hopothek von den Bauwerbern durchschnittlich bloß mit 20% in Anspruch genommen wurde. Auch betrugen nach den bis 4. Juni 1930 bei der Weschäftsstelle eingelaufenen Ansuchen die Baukosten bei den Privatbauten rund 29600, bei den Genoffenschaftshäusern aber nur rund 20800 und bei den Bauten der Gemeinden rund 16900 Schilling. Nach einer Berechnung Dannebergs betrug der Durchschnitt der Baukosten der 85 Wiener Einfamilienhäuser, für die (anscheinend bis 13. Juni 1930) die Begünstigungen des Wohnbauförderungsgesetzes bewilligt wurden, 76000 Schilling.

Mit Recht wird demgegenüber darauf hingewiesen, daß die staatlichen Mittel durch eine von allen Mietern zu tragende Zinsgroschensteuer aufgebracht werden, und daß ihr Ertrag daher ausschließlich für gemeinnühige Zwecke verwendet werden sollte. Die Zinsgroschensteuer ergab tatsächlich — nach den vom Bundesministerium für Finanzen zur Verfügung gestellten Angaben — seit der Einführung der Steuer im August 1929 bis Ende März 1930 einen Ertrag von rund 2,95 Milslionen Schilling. Von diesen Eingängen entsielen auf das erste Viertelzjahr 1930 ein Betrag von rund $1\frac{1}{2}$ Millionen Schilling, so daß — bei einem Sabe von 1 Groschen für die Friedenskrone — mit dem vom Cesetzeber vorgesehenen Jahresertrag von 6, bei dem vom 1. August 1930 an geltenden Sate von 2 Groschen für die Friedenskrone daher

mit einem Jahresertrag von 12 Millionen Schilling gerechnet werden kann.

Beachtenswert ist auch die Verteilung der vorliegenden Unsuchen und Bewilligungen auf die einzelnen Gruppen bon Bauwerbern. Dabei fällt bor allem auf, daß unter den 592 bewilligten Bauten mit zu= sammen 2549 Wohnungen 459 Privaubauten mit 1242 Wohnungen waren, und daß von dem Gesamterfordernis von rund 64 Millionen Schilling rund 37 Millionen für Privatbauten verwendet wurden, so daß über die Sälfte der zu errichtenden Wohnungen und nahezu drei Fünftel des Gesamterfordernisses auf die Privatbautätigkeit entfiel. Den Genossenschaften wurden nur 99 Bauten mit 702 Wohnungen und ein Besamterfordernis von 17 Millionen bewilligt, so daß auf fic wenig mehr als ein Drittel der Wohnungen und wenig mehr als ein Biertel des Gesamterfordernisses entfiel. Den Gemeinden aber — ein= schließlich der Gemeinde Wien — wurden bisher nur 34 Bauten mit 605 Wohnungen und einem Gesamterfordernis von rund 10 Millionen bewilligt, so daß auf sie nicht einmal ein Viertel der Wohnungen und kaum ein Sechstel des Gesamterfordernisses entfiel. Auch wenn man die Zahl der Ansuchen betrachtet, ergibt sich, daß von den 11657 zu errichtenden Wohnungen 5713, also etwa die Hälfte auf die Pribat= bauten, 2429, also mehr als ein Fünftel auf die Genossenschaftsbauten und 3515, also nicht einmal ein Drittel, auf die Gemeindebauten ent= fielen. Nach dem Stande bom 4. Juni 1930 lagen für 13403 Bohnungen Ansuchen bor, von denen 48,3% auf Privatbauten, 24,8% auf Genossenschaftsbauten und 26,9% auf Gemeindebauten entfielen. Die verhältnismäßig fehr geringe Beteiligung der Gemeinden hat vermutlich darin ihren Grund, daß die Gemeinde Wien mit ihren Ansuchen noch zurückhielt, den übrigen Gemeinden aber für Bohnbauzwecke wenig Mittel zur Verfügung stehen, und daß diese es daher bor= ziehen, die Bauten durch Genossenschaften durchführen zu lassen, zumal sie — wie erwähnt — durch das Gesetz auf den Bau von Kleinwohnungen beschränkt und in den Modalitäten der Rückzahlung der begünstigten Darlehen gegenüber den anderen Bauwerbegruppen benachteiligt sind. Immerhin beabsichtigen auch die Gemeinden außerhalb Wiens 1805 Wohnungen zu bauen. Bewilligt waren bis 1. Mai 1930 erst Begünstigungen für 300. Die Gemeinde Wien selbst beabsichtigt außer ihren normalen Wohnbauten mit den Begünstigungen des Wohn= bauförderungsgesetzes 10000 Wohnungen zu bauen. Doch hat sie erst

für 1710 Wohnungen Ansuchen überreicht und für 572 Wohnungen Begünstigungen in Aussicht gestellt erhalten.

Hervorzuheben ift endlich auch die Tatsache, daß von den 2109 Bauten, für die bon Privaten die Begünstigungen des Gesetes in Unspruch genommen wurden, 1737, also mehr als vier Fünftel Familien= häuser und nur 372, also knapp ein Fünftel Zinshäuser sind. Am 4. Juni 1930 lagen von Privaten 2401 Ansuchen vor, von denen 1979 auf Familien= und nur 422 auf Zinshäuser entfielen. Das beweift nicht nur, daß das Bauen bon Zinshäufern - felbst mit Unterstützung durch öffentliche Mittel — gegenwärtig nicht verlockend er= scheint, es zeigt auch, wie tief die Sehnsucht nach einem Eigenheim im Bolke wurzelt. Nur die Gemeinden, die das Wohnungsbedürfnis der Massen zu befriedigen haben, ziehen die Errichtung bon Binshäusern vor. Unter den 183 Bauvorhaben der Gemeinden finden sich nur 26 Familienhäuser. Im ganzen dürften sich unter den rund 11600 Wohnungen bezüglich deren Ansuchen vorliegen, nur etwa 3100, unter den rund 2550 Wohnungen, für die Begünstigungen bewilligt wurden, nur etwa 730 in Familienhäuser gelegene finden, so daß kaum ein Drittel aller Wohnungen in Familienhäusern werden gebaut werden.

Im übrigen ergibt der bisherige Berlauf der Wohnbauförderungs= aktion naturgemäß noch kein klares Bild. Denn der Gesamtauswand. der bis 1. Mai 1930 bewilligten Bauten beträgt erst rund 64 Mil= lionen Schilling. Da das Gefet seit August 1929, also seit dreibiertel Jahren, in Wirksamkeit ist und man mit einem Sahresauswand bon 150 Millionen Schilling gerechnet hat, sind die erteilten Bewilligungen ungefähr halb so zahlreich als erwartet wurde. In den bis 17. Mai 1930 überreichten Ansuchen aber ift ein Gesamterfordernis von rund 268 Millionen Schilling borgesehen, mährend das Gesamterfordernis der bis zu diesem Zeitpunkt bewilligten Bauten — nach Mitteilungen des Bundesministerium für soziale Verwaltung — rund 100 Millionen betragen hat, so daß nicht ganz zwei Fünftel (37,3%) der beanspruchten Summe bewilligt wurden. Bis zum 4. Juni 1930 lagen schon Ansuchen für 13403 Wohnungen mit einem Kostenauswand von rund 322 Millionen Schillingen bor, so daß noch vor Ablauf des ersten Jahres der Geltung des Gesetzes der für zwei Jahre in Aussicht genommene Betrag überschritten wurde. Bewilligt wurden aber (nach einer Mitteilung Dr. Pegls in der "Neuen Freien Presse") bis zu diesem Zeitpunkte nur Bauten mit einem Gesamterfordernis von 110 Millionen Schilling,

so daß nicht viel mehr als ein Drittel (34,1%) der beanspruchten Summe bewilligt wurde.

Die Schwierigkeiten, die sich einer raschen Durchführung der Wohnbauförderungsaktion entgegenstellen, sind jedenfalls groß. Sie sind bor allem in der Tatsache begründet, daß man weder Größe noch Art des Wohnungsbedarfes kennt und daher nicht weiß, wo und wie geholfen werden foll. Gleichwohl wird das begonnene Werk mit allem Eifer fortgesetzt und planmäßig erweitert werden muffen. Denn es ift - um abermals mit Philippovich zu sprechen — "gar nicht wünschenswert, daß der Bau von Wohnungen in größerem Stil ausschließlich im Gewinninteresse geschieht. Es ift bei der großen sozialen Bedeutung, die das gefunde und befriedigende Wohnen hat, vielmehr wünschenswert, daß bei der Anlage der Gebäude auch weitergehende Bedürfnisse der Mieter nach Bädern, Bergnügungeräumen, Spielpläten für Rinder Rechnung getragen und womöglich durch die Berwaltung ein erzieherischer Ginfluß ausgeübt wird. Endlich kann durch bloße Privattätigkeit niemals erreicht werden, was als lettes großes Ziel einer durchgreifenden Wohnungsreform ins Auge gefaßt werden muß: die Verbilligung der Mieten". Es wird auch heute nur gewahrt bleiben, wenn aus= reichende öffentliche Bautätigkeit zunächst den dringendsten Wohnungsbedarf in zeitgemäßer Weise dectt.

III.

über grundlegende Fragen der Wohnungspolitik herrscht auch in Österreich noch kaum lösbarer Streit. Besonders lebhaft wird vor allem die Zweckmäßigkeit des Bauens von Zinshäusern erörtert. Auch im Deutschen Neiche sucht die Wohnungspolitik vor allem den Bau von Familienhäusern zu fördern. Denn wenn dieser — wie Kruschswis (im Schriftenbande 177 I, S. 36) berichtet — heute gegenüber den ersten Nachkriegsjahren auch zurücktritt, so überwiegt doch trotz aller wirtschaftlichen Not immer noch das Bestreben, die 2—2½ geschossige Bauweise beizubehalten.

In Ofterreich hat die Eigenheimbelwegung schon während des Kriesges, als die Nahrungsmittel knapp wurden, weite Kreise ergriffen. Das Streben nach Selbstversorgung gab ihr damals besonderen Schwung. Doch auch als die Lebensmittelnot geschwunden war, teilten viele — mit Orel — die Hoffnung, daß in einer nahen Zukunft der

Thpus des Stadthauses nicht mehr die kapitalistische Mietkaserne, sons bern das gesellschaftlich und wirtschaftlich gesunde Einfamilienhaus mit Gartenland sein werde. Die Opfer, die selbst Minderbemittelte für ihr künftiges Eigenheim brachten und zu bringen bereit sind, scheinen auch Schneider das untrügliche Zeichen dafür zu sein, daß hier eine wirtschaftliche und gesellschaftliche Notwendigkeit vorliegt, die aus öffentlichen Mitteln unterstützt werden darf und muß.

Auch den Einwand, daß die Kosten der Errichtung von Einsamilien= häusern unverhältnismäßig hoch seien, läßt man nicht gelten. Zeigt sich doch immer wieder, daß Geld für Eigenheime weit leichter zu be= schaffen ift als für größere Bauten. Zudem teilt Schneider einen Bergleich aus dem Jahre 1927 zwischen den Kosten eines Familienhauses in einem Villen= und einem Gemeindehause in einem Proletarier= bezirk mit, aus dem sich ergibt, daß ein Quadratmeter umbauter Raum in einem bornehmen Einfamilienhause nur 50, in dem Gemeinde= hause aber 49,27 Schilling kostete, wobei in den 50 Schillingen alle Anschlüsse, die gassenseitige Einfriedung und noch ein bescheidener Unternehmergewinn eingerechnet find, während die Rosten des Verwaltungs= apparates der Gemeinde bei der Berechnung der Rosten des Gemeinde= baues unberücksichtigt blieben. Und an anderer Stelle (in den "Wiener Neuesten Nachrichten" vom 16. Dezember 1929) beruft sich Schneider auf einen Bericht der "Arbeiter-Zeitung", nach dem eine Gemeindewohnung mit 38 gm Nutfläche in einem Zinshause 11600, eine Zins= hauswohnung mit 48,5 gm 14400, eine Wohnung mit 65 gm in einem Siedlungshaus der Gemeinde aber nur 14000 Schilling kostet.

Die Gemeinde Wien steht indessen wie ein Aufsatz bes Senatsrates Jäger in dem Sammelwerke "Das Wohnungswesen in Ofterreich" erweist — auf dem Standpunkte, daß eine vorwiegende Verwendung des Flachbaues schon wegen des Mangels an geeignetem
städtischen Grundbesitz nicht möglich sei. Auch wären die Aufschliegungskosten in dem für solche Bauten erforderlichen Gebiete unerschwinglich. Hauptsammelkanäle, Hauptrohrstränge für Wasserversorgung, Juleitung für Gas und Strom, ein Netz von Verkehrs- und
Wohnstraßen müßten geschaffen, Schnellbahnverbindungen hergestellt,
neue Gebäude für Schul- und Amtszwecke, Markthallen, Feuerwachen
und ähnliches errichtet werden. Zudem seien vielsach Wohnbedürfnisse
in verschiedenen Bezirken der Stadt zu befriedigen, in denen für eine
entsprechende Anzahl von Flachbauten schlechterdings kein Raum sei.

Auch sei nicht nur das Bauen, sondern auch das Wohnen in Einsfamilienhäusern um 25—30 % teurer als in Zinshäusern.

Bleichwohl haben selbst die öffentlichen Gebietskörperschaften (Län= der und Gemeinden) den Bunschen der Bevölkerung nach Errichtung bon Eigenheimen immer wieder Rechnung tragen muffen. So haben in Niederöfterreich die Gemeinden Wiener Neuftadt, St. Bölten und Stockerau nicht nur selbst Siedlungshäuser gebaut, sondern auch Siedlungsgenossenschaften und einzelnen Siedlern niedrig berzinsliche Rredite gewährt, durch Ginräumung von Baurechten Bauland beigestellt und die Rosten der Aufschließung übernommen. In Oberöfterreich hat das Land selbst 130 Siedlungsbauten errichtet und Zuschüsse für Siedlungsbauten bewilligt, außerdem hat die Landeshauptstadt Ling Siedlungsbauten hergestellt. Die Gemeinde Hallein überließ einer Schrebergartenbereinigung ungerodetes Waldgelande zu einem kaum nennenswerten Preise unter der Bedingung, daß die Mitglieder den Boden urbar zu machen und darauf Wohnhäuser zu bauen haben. Auch in Tirol wurde ein Landessiedlungsfond geschaffen, der für Zinsenzuschüsse berwendet wird. Auch hier hat die Landeshauptstadt eine große Anzahl von Siedlungswohnungen gebaut. Selbst in Borarlberg wurde ein Wohnbaufond geschaffen, der Darlehen zum Bau bon Gin= und 3meifamilienhäusern zu einem verbilligten Binsfuß gewährt. Die Gemeinde Wien aber verwaltete Ende 1929 schon 4049 Einzelhäuser, die in 33 in der Randzone der Stadt gelegenen Siedlungen bereinigt sind. Im ganzen wurden hier bon der Gemeinde und den Genossenschaften in den Jahren 1921 bis einschließlich 1929 5656 Einfamilienhäuser und in Mehrfamilienhäusern 827 Wohnungen erbaut. Außerhalb Wiens wurden mit städtischer Silfe 177 Ginfamilienhäuser und 39 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Doch wird der Bau der Siedlungswohnungen in Wien dadurch sehr erschwert, daß Wohnungen nur an solche Bewerber vergeben werden, die entweder ihre bisherige Wohnung dem städtischen Wohnungsamt frei von Untermietern zur Berfügung stellen oder die zu den in der dringlichsten Klasse vorgemerkten Wohnungswerbern gehören. Da sich die Hausherren in der Regel weigern, die frei gewordenen Wohnungen dem Wohnungs= amte zu überlaffen, find der Bergebung von Siedlungswohnungen durch die Gemeinde ziemlich enge Grenzen gesett. Trotdem waren Ende 1929 2079500 gm des Gemeindegrundes siedlungsmäßig verbaut. Das von den Siedlungsbauten der Gemeinde und den Genoffenschaften überhaupt in Anspruch genommene Gelände umfaßte 2440600 qm. Außers dem beabsichtigt die Gemeinde — falls ihr die Begünstigungen des Wohnbauförderungsgesetzes in ausreichendem Maße gewährt werden — 220000 qm Grund für Familienhäuser dis zum Jahre 2000 in Pacht zu geben und die Haftung für die ersten Hypotheken zu übernehmen. Sie verzichtet auch bei allen Bauten von Privaten oder Genossenschaften auf die Entrichtung der Anliegerbeiträge für Straßenbau und andere Aufschließungsarbeiten und besreit die Neubauten für 20 Jahre von der Wohnbausteuer. Endlich sollen 9000 neue Wohnungen in Famislienhäusern von der Gemeinde selbst gebaut werden. Von 1921 bis 1929 hat sie rund 70 Millionen Schilling in Siedlungsbauten investiert.

Jedenfalls verdient der Bau von Eigenheimen die regste Förderung aller beteiligten Stellen. Denn wenn auch Bauer gelegentlich meint, daß das Wohnen in Siedlungshäusern eine überbürdung der Frauen mit Arbeit bedeutet, die durch keinen Vorteil dieser Bauweise aufsgewogen werden könne, so hat die Erfahrung, die in den Schrebergärten gemacht wurde und gemacht wird, tausendfältig gezeigt, daß diese Arbeitsleistungen von den Frauen gern übernommen werden, weil sie damit die Männer an das Haus sessen und den Kindern ein gesundes Heim bereiten können, in dem sie sich wohl fühlen und kräftig entwickeln können. Das mag manchem veraltet erscheinen, entspricht aber doch der Einstellung breiter Schichten des Volkes, die — mit Scheffer — in den Mietkasernen die Wahrzeichen einer kranken Gesellschaftssorm, einer von sozialen Spannungen durchzitterten Zeit erblicken und denen das eigene Heim ein Schutz vor den Nöten und Stürmen des Lebens ist.

Bon wohnungspolitischen Maßnahmen auf dem Lande hört man nicht viel, obwohl der unbefriedigende Ertrag der öfterreichischen Lande wirtschaft vielsach auf die hier herrschende Leutenot und diese wieder auf den Mangel an geeigneten Bohnungen zurückgeführt wird. Sicher ist, daß — wie Julius Wilhelm überzeugend ausführt — die intensibe Bodenwirtschaft der aussichtsreichste Erwerbszweig Österreichs ist. Denn Österreich führt alljährlich um rund 1 Milliarde Schilling Lebensmittel ein, die es auf eigenem Grund erzeugen könnte. Würde sich die agrarische Produktion nur um rund ein Drittel erhöhen, so wäre die Lebensmittelbilanz im Gleichgewicht. Da aber Österreich ein dünn bevölkertes Land geblieben ist, kann es seinem Boden wegen Arbeiters

mangel nur schlecht ausnützen. Die Bemühungen, den Bruttvertrag der österreichischen Landwirtschaft rasch zu heben, scheitern daher immer wieder an der Leutenot, die durch langsames Abströmen der Anechte und — wie hinzugefügt werden kann — der Bauernsöhne und Töchter vom Lande in die Stadt stetig verschlimmert wird.

Die Bekämpfung der Landflucht zählt daher gewiß zu den wichtigften wirtschaftspolitischen Magnahmen, ja, man hat darüber hinaus versucht, die Leutenot, die hier herrscht, durch Zurückführung der ftadtischen Arbeitslosen auf das Land zu mildern. Nun fehlt es aber — wie behauptet wird — auf dem Lande an geeigneten Wohnungen, so daß die Bauernföhne und Knechte, namentlich wenn fie fich berehelichen wollen, abwandern muffen, und etwa zuwandernde Arbeiter keine Unterkunft finden. Deshalb fordert das Agrarprogramm der öfterreichischen Sozialdemokratie auch strenge Bestimmungen über die Beschaffenheit, den Luftraum, die Einrichtung und Beheizung der bon den Unternehmern beigestellten Arbeiter- und Gesindewohnungen, das Berbot der Verwendung von Stallungen und offenen Schuppen als Schlafräumen und — um den besitzlosen Landarbeitern die Führung eines felbständigen, bom Unternehmer unabhängigen haushaltes und selbständiges Familienleben zu ermöglichen — die Beistellung bon Mitteln, zu einer großzügigen, innerhalb einer Generation durchzuführenden Wohnungsaktion. Mit deren Silfe hätten die Gemeinden auf Gemeindegrund Arbeiteranwesen zu errichten und sie besitzlosen Landarbeitern zu Erbbaurecht zu übertragen.

Diese Maßnahmen wären indessen — wie auch Strakosch ("Das sozialdemokratische Agrarprogramm in seiner politischen und wirtschaft-lichen Bedeutung") seststellt — gewiß kostspielig. "Innerhalb einer Generation in ganz Österreich neue Häuser für die Arbeiter zu bauen, die bestehenden Arbeiterwohnungen auf dem Lande, die tatsächelich oft viel zu wünschen übriglassen, durch andere, den modernen hygienischen Anforderungen entsprechende zu ersehen, das ist keine Kleinigkeit." Es können daher diese Maßnahmen nur dann getrossen werden, wenn sie unvermeidlich sind. Das aber scheint nach Hainisch ("Die Landslucht", Jena 1924) nicht der Fall zu sein. Hainisch meint, der Landarbeiter, der eine Familie gründen wolle, brauche zwar eine Wohenung, sei aber diesbezüglich äußerst genügsam, und ziehe nicht selten eine kleine Wohnung einer großen vor. Hainisch stütt diese Behauptung auf eigene Erfahrung. Er hat — wie er erzählt — vor Jahren einmal

die Wohnungen seiner Landarbeiter besichtigt und mit Mißbergnügen sestgestellt, daß der Luftraum für den Kopf zu klein sei. Er ordnete daher eine Berteilung der Wohnungen an, nach der auf jeden Bewohner ein Luftraum von mindestens 10 m³ entsallen wäre. Als er aber nach einiger Zeit die Besichtigung wiederholte, fand er zu seinem Erstaunen ganze Käume leer. Der Bequemlichkeit halber und um die Arbeit des Holzmachens zu ersparen, waren die Familien in ihrer Beengtheit gesblieben. Hainisch glaubt aus diesem Erlebnis schließen zu können, daß die mindere Güte der Wohnung mit Unrecht als eine der Ursachen der Landslucht hingestellt wird.

Selbst Maßnahmen der Innenkolonisation — wie die Ansiedlung von Landarbeitern auf Kleinhäuslerstellen oder kleinen Bauerngütern — hält er für kein geeignetes Mittel, die Arbeiter der Landwirtschaft zu erhalten. Die Ersahrungen, die in England und im Deutschen Reiche gemacht wurden, scheinen ihm vielmehr zu beweisen, daß bei den Landsarbeitern der Bunsch, Boden zu erwerben, im allgemeinen nicht vorshanden sei. Die Arbeiter selbst betrachten die Siedlungsbestrebungen vielmehr mit Mißtrauen. Namentlich die Frauen waren gegen die Erswerbung von Häuslerstellen, da sie die Mehrarbeit fürchteten. Ze rativalissischer der Arbeiter zu denken beginne, und je größer die Freiheit sei, die er in anderen Berusen sindet, desto weniger sei er geneigt, sich um eine Häuslerstelle zu bewerben. Die Landarbeitersrage müsse man daher in der Weise zu lösen versuchen, daß die Leute in ihrer Lage als Arbeiter leidlich bestriedigt werden. Aus eine den neuzeitlichen Ansorder rungen entsprechende Wohnung käme es ihnen dabei jedoch nicht an

Wenn daher Schneider behauptet, "daß die Landarbeiterfrage überwiegend eine Wohnungsfrage zu sein scheine", so wird diese Behauptung durch die Ausführungen von Hainisch nicht bestätigt. Auch nach anderen unbesangenen, sachkundigen Mitteilungen aus landwirtschaftlichen Kreisen sind die Wohnungen des Gesindes am Lande nicht schlechter — aber natürlich auch nicht besser — als die der Bauern selbst. Gerade aus jenen Gegenden aber, in denen beide (Bauer wie Gesinde) in ungesunden, vielsach seuchten Häusern wohnen, hört man sast niemals Klagen über die Unzulänglichkeit der Wohnungen. Solche Klagen kommen — in absolut immer noch geringer Jahl — am häusigsten aus jenen in der Nähe der Städte gelegenen Teilen des Landes, in denen die Wohnungsverhältnisse günstig sind. Zedensalls geht der bodenständige Arbeiter wegen einer schlechten Wohnung nicht von seinem Schisten 177, III.

Dienstorte fort. Schwierigkeiten können nur entstehen, wenn der Ver= such gemacht werden soll, städtische Arbeitslose, die auf dem Lande Arbeit finden sollen, entsprechend unterzubringen. Denn leere Wohnungen gibt es auf dem Lande nicht. Auch werden die Behausungen vielfach zu eng, weil die Bauernföhne, die vor dem Rriege als Arbeiter oder Bahnangestellte oder zum Militär in die Städte gingen, nun aus Mangel an solchen Beschäftigungsmöglichkeiten zu Sause bleiben müssen, hier heiraten und mit Frau und Kindern weiter im Wirt= schaftshofe wohnen. Denn das früher häufige Bauen neuer Wirtschaftshöfe ist wegen der erhöhten Baukosten heute kaum mehr möglich, zumal es auf dem Lande fast keine Bauern mehr gibt, die über wesentliche Ersparnisse verfügen. Gine Wohnungenot, wie in der Stadt, gibt es aber auf dem Lande nicht, und so hat man auch die wohnungspolitischen Magnahmen bisher nicht auf das Land ausgedehnt. Selbst die Begünstigungen des Wohnbauförderungsgesetes können hier kaum in Anspruch genommen werden, weil sie weder für den Bau bon Wirtschaftshöfen noch für die Errichtung von Landarbeiterhäusern — die als Werkshäuser gelten — gewährt werden. Bolle Rlarheit über die Sachlage kann jedoch nur eine gründliche Erhebung bringen. Erst wenn deren Ergebnisse vorliegen, wird sich feststellen lassen, welche wohnungspolitische Magnahmen auf dem Lande zu treffen sind, namentlich ob die Leutenot hier durch planmäßige Anfiedlungen behoben werden fann.

Um die Zwangswirtschaft am Wohnungsmarkte wird seit dem Zusammenbruche erbittert gekämpft. Die Frage ist zur Wahlparole zweier Neuwahlen in den Nationalrat gemacht und damit unheilbar politisiert worden. Unbesangene, rein sachliche Erörterungen sind das durch sast unmöglich geworden. Tatsächlich hat bisher in Österreich auch nur Hahek mit seinen (im wesentlichen an Hertz anknüpsenden) "Nationalökonomischen Betrachtungen" über "Das Mieterschutzproblem" den Bersuch gemacht, die Wirkungen der Zwangswirtschaft unbeirrt von den Schlagworten der politischen Parteien in ihrer gesetmäßigen Zwangsläusigkeit darzustellen. Auf seine kleine Schrift werden daher auch die folgenden Aussührungen, die der Theorie die Tatsachen der Praxis gegenüberstellen sollen, immer wieder Bezug nehmen müssen.

Bor allem wird der Zwangswirtschaft mit ihren Kündigungsbeschränkungen und ihrer Riedrighaltung der Mietzinse der Borwurf gemacht, daß sie eine künstliche Lage des Wohnungsmarktes schaffe, daß sie ihn "versteinere". Dadurch, daß sie den Vermieter (abgesehen von den im Gesehe vorgesehenen Ausnahmsfällen) hindere, dem Mieter zu kündigen, und auch den Mieter, der eine andere, gleich billige Woh-nung kaum sinden könne, abhalte, seine Wohnung zu verlassen, ersichwere sie den Wohnungswechsel auch in Fällen, in denen er durch wirtschaftliche Kücksichten (Verringerung des Wohnungsbedürsnissed vurch Wegsall von Hausgenossen, Veränderung der Arbeitsstätte) gesboten wäre.

So werde zunächst der Bedarf an Wohnungen fünstlich gesteigert. Denn die Preise dienen - wie Sanek ausführt - stets dazu, die Nachfrage auf den Umfang des verfügbaren Angebotes zu reduzieren. Um so weiter daher der gesetliche Mietzins für Wohn= und Geschäfts= räume unter dem Mietzins liege, der sich auf dem freien Markte bilden würde, um so stärker musse auch hier die Nachfrage das verfügbare Angebot übersteigen. Tatsächlich sucht jeder sich und seinen Sausgenoffen seine Wohnung nach Möglichkeit zu erhalten. Er wird sie daher auch dann nicht verlassen, wenn diese durch Todesfall oder durch Wegziehen von Hausgenossen aus der Wohnung für seine normalen Wohnungs= bedürfnisse zu groß wird. Er wird sie aber auch nicht berlassen können, wenn sie durch Geburten, durch Aufnahmen des jungen Chegatten der Tochter oder der jungen Chefrau des Sohnes zu klein geworden ist. Db aber die Wohnungen öfter zu groß oder häufiger zu klein werden, ift nicht bekannt. Jedenfalls entfielen in ganz Ofterreich 1910 noch 4,57, 1928 aber, soweit die Angaben der Tabelle 1 zutreffen, nur 4,21 Bewohner auf eine Wohnung. Doch ist die Wohnungsbichtigkeit in dem Österreich der Zwangswirtschaft immer noch größer, als im Deutschen Reiche mit seinen überbalorsierten Zinsen, wo sie auf 3,8 Bewohner gefunken ist. Man wird daher im allgemeinen gewiß nicht behaupten können, daß der Bedarf durch die Zwangswirtschaft über das Wün= schenswerte hinaus gesteigert wurde.

Das Angebot wird — nach Hahek — durch die Zwangswirtschaft gedrosselt. "Auf dem freien Markte stellt sich (seiner Ansicht nach) der Preis so, daß gerade so viele Wohnungen hergestellt werden, wie die Konsumenten zu Preisen zu erwerben bereit sind, die die Herstellungs-kosten decken. Werden die Preise durch obrigkeitliche Vorschriften aber niedriger sestgeset, so wird dadurch nicht nur die Nachsrage größer, sondern auch das Angebot kleiner." Doch trifft dies — wie Hahek selbst

10 *

anführt — offenbar dort nicht zu, wo sich (wie eben jetzt in Sterreich) infolge der Berringerung der Kaufkraft breiter Schichten der Bebölkerung auf der einen, und infolge der öffentlichen Bautätigkeit auf der anderen Seite auf dem freien Markte keine genügend hohen Mietzinse bilden würden, um eine gewinnbringende Neuherstellung von Mietzbauten, ja, um auch nur den Ersatz der unbrauchdar werdenden Gebäude oder den Umbau veralteter Häuser und Wohnungen zu ermögslichen. Verringert kann hier das Angebot durch die Zwangswirtschaft baher nicht mehr werden, wenn es schon auf dem freien Markte gleich Rull wäre.

In der Wirklichkeit ift hier eben nicht der Ginfluß auf Angebot und und Nachfrage das Entscheidende, sondern die Tatsache, daß die wirt= schaftlichen und sozialen Umwälzungen, die der Krieg mit sich gebracht hat, infolge der Zwangswirtschaft auf dem Wohnungsmarkte nicht oder doch nur zum Teil zur Geltung kamen. Weder das Sinken noch das Steigen der Raufkraft der einzelnen Schichten der Bevölkerung, die auf einem freien Markte unabweislich durchgreifende Wir= kungen gehabt hätten, konnte die Lage auf dem Wohnungsmarkte wesentlich ändern. Es haben daher die kaufkräftiger gewordenen Schichten aus den beränderten Verhältnissen keinen Nuten, die berarmten keinen Schaden gehabt. Raufkräftiger ist aber bor allem die Arbeiterschaft geworden, deren Löhne — gerade in den stärksten (untersten) Lohnklassen — beträchtlich gestiegen sind. So wurde für Juli 1929 der Lohninder (1914 = 100) für Hilfsarbeiter im Maschinenbau mit 155,4, in der Möbelindustrie mit 121,9 errechnet. "Die Lebens= haltung der Bebolkerung hat sich gehoben; der Arbeiter geht nach der neuesten Mode, treibt Sport und macht Reisen", berichtet auch Fischl, obwohl die stetig steigende Arbeitslosigkeit die Kaufkraft immer weiterer Rreise der Arbeiterschaft sehr geschwächt hat. "Am Tage eines Wochenmarktes in den niederöfterreichischen Industriestädten bleibt (nach Helmer) drei Viertel des angebotenen Gemüses, des Obstes, der Butter, des Rafes und der Gier (bon Wild und Geflügel gang zu schweigen) trot ständig sinkender Preise unverkauft. Der Bedarf wäre schon vorhanden, aber die Kaufkraft fehlt. Die Arbeitslosenunterstützung reicht eben knapp für Brot und billigste Zuspeise." Auch die Konsumgenossenschaften machen (wie Freundlich im Nationalrate berichtete) die Er= fahrung, daß Waren, die einen gewissen Preis erreichen, überhaupt nicht mehr verkäuflich sind.

Weit stärker noch wurde indessen der Mittelstand durch Rrieg und Geldentwertung getroffen. Für viele einst fehr wohlhabende Familien ist die Wohnung das Lette, was ihnen blieb. Sie haben daher alle irgendwie entbehrlich gewordenen Räume untervermietet und sich damit die Möglichkeit einer immer noch eingeschränkten, aber doch erträg= lichen Lebensführung gewahrt. So ist die Zwangswirtschaft namentlich für den gebildeten Mittelstand zu einer Lebensfrage geworden. Für viele der hohen Beamten und Militärs, deren Dienste dem neuen Ofter= reich entbehrlich wurden, für alle Rentner, denen die Ersparnisse eines arbeitsreichen Lebens in Nichts zerrannen, für Taufende von Geschäfts= leuten und von Angehörigen der freien Berufe: von Arzten, Rechts= anwälten und Technikern wurde ihre Aufhebung völligen Busammen= bruch bedeuten. Dag biele Mittelständler (die ja die schönsten und billigften Wohnungen innehaben) es werden billiger geben müffen, das wird die Allgemeinheit nicht berücksichtigen, meint allerdings Fischl. Sie werden aber überhaupt kaum Wohnungen finden, weil die öffentliche Bautätigkeit aus Mangel an Mitteln ihren Bedarf nicht wird befriedigen können, die Hauseigentümer jedoch ihre Wohnungen natur= gemäß an die Bahlungsfähigsten bergeben und die Mietzinse der kleinen Wohnungen am stärksten steigen werden. All die — nur allzu zahl= reichen — Arbeitslosen, Kriegsbeschädigten, Ruheständler, Abgebauten und Opfer der Gelbentwertung werden daher auf die Straße gesetzt werden und können kaum hoffen, ein neues Beim zu finden.

Betrachtungen, die von rein wirtschaftlichen Standpunkten auszgehen, werden in solchem Geschehen nur die zwar unerwünschten, vielzleicht grausamen aber unverweidlichen Folgen einer notwendigen Maßznahme erblicken. "Daß uns die Einsicht in die bestehenden Zusammenshänge erkennen läßt, daß manche fromme Wünsche unerfüllbar sind, ist — nach Hahek — traurig. Aber wer wenigstens das Erreichbare erzielen will, muß — wenn er die vorhandenen Mittel nicht verschwenden will — vor allem die Grenzen beachten, die den Eingriffen in den Berlauf der Birtschaft gezogen sind. Nichts wäre unsozialer, als wenn man sich den unerwünschten Rebenwirkungen von Maßnahmen verschließen wollte, die in ihren unmittelbaren Zwecken außerordentlich populär und erwünscht sind, in ihren weitergreifenden Wirkungen aber auch jenen, denen sie nützen sollen, mehr Schaden als Vorteil bringen können." Auch im vorliegenden Falle dürften daher dem freien Spiel der Kräfte keine Semmungen bereitet werden, es müßte vielmehr

— ehernen Gesetzen der Bolkswirtschaft folgend — "der vorhandene Stock von Gebäuden den produktivsten Zwecken, denen sie dienen können, zugeführt" werden. Welches der produktivste Zweck ist, dem ein Wohnzgebäude zugeführt werden kann, mag zweiselhaft sein. Man darf aber wohl annehmen, daß hier unter der produktivsten die erträgniszeichste Verwendung, also die Vermietung an die Kauskräftigsten, verstanden wird.

Der Gedanke ist ja nicht neu. Timmermann hat ihn bor mehr als zwei Menschenaltern (auf dem volkswirtschaftlichen Kongresse in Samburg 1867) in die schlichten Worte gekleidet: "Jeder hat sein spezielles Berdienst ... Wenn man fagt, die Wohnungen sind zu teuer, so ber= breitet man damit die falsche Ansicht, als ob es in der Macht des Staates oder fonft jemandes lage, den Leuten beffere Wohnungen gu verschaffen, als sie sich verdienen. Es ist Pflicht, den Mietern die über= zeugung beizubringen, daß fie keine beffere Wohnung haben können, als sie sich für ihr Geld herzustellen in der Lage sind. Dann aber gibt es keine Wohnungsfrage mehr." 1894 schon hat Philippovich dazu bemerkt: "Danach wird die Wohnungsfrage bloß als eine Frage des Einkommens und als eine Freiheit des Konsums betrachtet. Das Angebot würde sich hier wie in allen anderen Fällen der Warenproduktion schon nach der Nachfrage richten, also steigen, und sich qualitatib berbessern, wenn das Bedürfnis und die Zahlungsfähigkeit wächst. Dag Angebot und Nachfrage hier unter dem Ginfluß nicht nur der indibiduellen Bermögens= und Einkommensberhältniffe und Willensentschließungen, sondern auch unter dem des räumlichen Monopols seitens der Grundbesitzer und einer örtlichen Gebundenheit seitens der Mieter, unter dem der Ordnung des Verkehrswesens, der Bauordnungen, der Sanitäts- und Steuerpolizei, der Steuerberhältniffe, des Mietrechtes stehen, wurde übersehen oder nicht berücksichtigt. Inzwischen haben sich die Meinungen in Deutschland und in England über die Frage aber gc= waltig geändert, und es wäre überflüffig, die Meinung des herrn Timmermann aus dem Jahre 1867 zu zitieren, wenn nicht in Ofter= reich seine Anschauungen noch Vertreter fänden." Auch 1930 fehlt es an solchen Vertretern nicht. Die Timmermänner sterben nicht aus; Männer wie Philippobich aber sind rar geworden.

Richtig ist indessen, daß — wie Schneider es zutreffend ausdrückt — der Mieterschutz nicht alle Mieter, sondern nur den glücklichen Wohnungsbesitzer — diesen aber ohne Rücksicht auf seine Schutbedürstigkeit — begünstigt, und daß vor allem — wie auch Bauer bemerkt — bie jüngere Generation keine Hoffnung hat, je zu einer Wohnung zu kommen. Es entspricht daher durchaus der gegenwärtigen Sachlage, wenn Kunwald vorschlägt, ein Gesetz zu erlassen, durch das der Mieterschutz auf die gegenwärtigen Besitzer der Wohnung und deren Erben eingeschränkt wird derart, daß, wenn deren Mietrechte erloschen sind, das Mietengesetz auf diese Wohnung keine Anwendung mehr zu finden hätte.

Auch für die alten Mieter aber gibt es (wie schon erörtert wurde) je nach der größeren oder geringeren Reparaturbedürftigkeit der ein= zelnen Säufer, große Verschiedenheiten in der Söhe der Mietzinfe. Bon diesem Standpunkt ift (wie dies habet des näheren ausführt) die gegenwärtig bestehende, lediglich historisch erklärbare Berteilung der vorhandenen Mieträume gewiß unbefriedigend. Das gilt aber (wie gleich= falls schon erwähnt wurde) nicht nur für jene Fälle, in denen die Miet= räume für die Bedürfnisse des Mieters zu groß, sondern bor allem auch für jene kaum weniger zahlreichen Fälle, in denen sie zu klein geworden sind. Doch bleibt die Frage offen, durch welche Mittel die übelstände beseitigt werden können, die sich hier ergaben. Die Maßnahmen, die bisher angewendet wurden, um die Verteilung des verfügbaren Wohnraumes dem Bedarfe anzupaffen, können jedenfalls nicht genügen. Sowohl die Unterbermietung wie die Beräußerung geschützter Wohnungen an Wohnungssuchende gegen unberhältnismäßig hohe Abstandsgelder oder ungesetlich hohe Mietzinse sind gewiß nur als Not= behelfe anzusehen. Nach den Angaben des Reichsbundes der Haus- und Grundbesitzer Ofterreichs, der die Bahl der wucherische Binsen zahlenden Untermieter sowie der Wohnungslosen in Wien auf mindestens 50 000 schätt, beträgt der Untermietzins in Wien für möblierte Zimmer im Durchschnitt monatlich 75—100 Schilling, für Kabinette 40—70 Schilling, was einer rund 150-200 % igen Aufwertung gleichkommt. Bettgeber aber zahlen für ein Bett (in das sich vielfach zwei Personen teilen muffen) 12 Schilling für die Woche. Daher ist (nach den Angaben des Reichsbundes) das Weitervermieten fo verbreitet, daß beispiels= weise in einem Hause auf der Wieden mit zwanzig Barteien jede von ihnen einen Untermieter hält. Die Hauptmieter beziehen dort zu= sammen an Untermietzinsen rund 20000 Schilling, während sie dem hausbesiter (bor der Novellierung des Mietengesetes) 4 Schillinge als Brundmietzins zahlten. Der neue Bohnungsbedarf findet eben vielfach keine andere Möglichkeit der Befriedigung, und so ist es theoretisch sehr wohl möglich, daß die Preise auf diesem Teilmarkt für Mieträume, auf denen in Form der Untermiete und der Ablöse wenigstens eine teilsweise freie Preisbildung ersolgt, höher sind, als dies bei freier Preisbildung für alle Mieträume der Fall wäre. Zudem wirken die Vereinsbarungen über die — widergesehlichen — Ablösen (die gleichwohl offen in Zeitungsanzeigen gesordert werden und für die förmliche Tarise bestehen) demoralisierend, während die Zahlung von ungesehlich hohen Mietzinsen die Mieter besonders schwer trifft, weil die Löhne und Geshälter auf der Grundlage der niedrigen gesehlichen Zinse bemessen werden. Auch ist es gewiß unwirtschaftlich und von keinem Gesichtspunkt aus erfreulich, daß für Vermittlerprovisionen und für den komplizierten Verwaltungsapparat der Wohnungsämter, Schlichtungsftellen und Mietkommissionen überflüssig viel Geld ausgegeben wird.

Ob aber durch eine Aufhebung der Zwangswirtschaft die Lage gebessert werden würde, darf füglich bezweiselt werden. Es scheint vielmehr, daß sich in diesem Falle andere noch weit bedenklichere Schwierigkeiten ergeben würden. Auch die Völkerbundexperten Lahton und Rist haben daher in ihrem Bericht über die Wirtschaftslage Österzeichs sestgestellt: "Dieses paradoxe Shstem erhält sich wegen der außerzordentlichen Schwierigkeit, aus einer Situation zu gelangen, an deren Aufrechterhaltung so viele Personen in verschiedenen Lebenslagen: Arbeiter, Bürgerliche, Beamte und Kausseute interessiert sind. Dem durch die Inflation verarmten Mittelstand bedeutet dies eine der wenigen Erleichterungen seiner Lage."

Mit der Rückfehr zur freien Wirtschaft auf dem Wohnungsmarkte müßte, ja soll doch vor allem ein großes übersiedeln, ein "Zusammensücken" beginnen, das auf alle Fälle große Rosten verursachen würde. Zweimal übersiedelt ist einmal abgebrannt, hieß es schon vor dem Krieg. Ein mit elementarer Macht einsetzender Sturm auf die billigen Kleins und kleinen Mittelwohnungen und damit ein Emporschnellen der Mietzinse für diese Art von Wohnungen, wären die nächsten Folgen. Man kennt diese Vorgänge ja schon aus der Zeit vor und während des Umsturzes. Hunk hat sie folgendermaßen geschildert: "Auf dem Kleinswohnungsmarkte steht einem sich verringernden Angebote eine steigende Nachsrage gegenüber. Denn zu der gerade bei Kleinwohnungen nur bedingt möglichen Beschränkung der bisherigen Nachsrage durch Zus

sammenziehen von Familien tritt infolge der Tendenz steigender Miet= preise eine zusätliche Nachfrage neu auftauchender Mietparteien hinzu, und da die sich so ergebenden Mietsteigerungen immer leichter durchsetz= bar sind als Lohnsteigerungen, wird ein stets wachsender Teil des Arbeitslohnes in Sausbesitzer= und Bodenunternehmereinkommen um= gewandelt. Die Bewegung greift aber — da der Markt für Rlein= wohnungen der Motor der Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt im allgemeinen ist - auch auf den Markt für größere Wohnungen über, und so entsteht hier wie dort ein aufgeregter Wirrwarr, deffen Ergebnis niemand boraussehen kann. Wer daher eine gesunde Entwicklung auf dem Wohnungsmarkte wünscht, wird es vorziehen, die Zwangswirt= schaft aufrechtzuerhalten, ja sie vielleicht durch Gewährung eines auf Aleinwohnungen und kleine Mittelwohnungen beschränkten Ein= weisungsrechtes an die Gemeinden auszubauen und den Neubedarf, der sich zeigt, durch planmäßige Fortführung der Wohnbauförderungs= aktion zu deden. Denn Fischl hat gang recht: "Wohnungen können nur durch Bauen geschaffen werden."

Nun wird aber (nach Sayek) durch die Vermehrung von Angeboten an Wohnungen durchschnittlicher Qualität durch öffentliche Bautätigkeit auch der für bessere Reubauten erzielbare Zins niedriggehalten. Es werden daher diese Neubauten unterbleiben müssen, wodurch die Wohnungsverhältnisse der zahlungsfähigen Schichten verhältnismäßig verschlechtert und damit die Fortschritte der Bautechnik aufgehalten würden. Die Erfahrungen, die bisher bei der Wohnbauförderungsaktion gemacht wurden, scheinen indessen auch diese Besorgnisse nicht zu be= stätigen. Die vorliegenden Baupläne lassen vielmehr erkennen, daß allen Bedürfnissen Rechnung getragen werden kann und daß alle technischen Fortschritte voll ausgenützt werden. Die Ansprüche der Aller= zahlungefräftigsten aber, die mit eigenen Mitteln bauen, werden auch durch die Tatsache, daß der Zins für Durchschnittswohnungen unberhältnismäßig niedriggehalten wird, kaum herabgemindert werden. Selbst, wenn aber der eine oder der andere Luxusbau weniger ber= schwenderisch ausgestattet werden oder ganz unterbleiben sollte, müßte dies hingenommen werden, wenn dafür die Lage des Wohnungsmarktes den Massen der Mieter gesunde Wohnungen gegen erschwingliche Miet= zinse sichert.

Nun mag es ja manchem unmöglich scheinen, daß auf die Dauer ein Mehrberbrauch an Wohnraum gedeckt werden kann, wenn — wie

Cabelle V. Jahlen gur Wirt-

ığı	. (Durch: º/o i. Jahre)	Durch Mona	nindex schnitt tsmitte = 100(1)	Effekten≠ A.	Großhandels= = 100(1)	deg 1	gemerkte	Arbe 192	itslofen 23 — 10	inde <u>r</u> 0 (²)
Monat und Jahr	Erste Kommerzpapiere (Durch: jchnittsfaß-Monatsmitte (/o i. Jahre)	21 Industrieaktien	Gesamtindex	Gelbumfähe aus dem E verkehr in Mill.	Indez reagibler Grof preise 1923 — 10	Kleinhandelsindey Juni 1914 — 1	Zur Bermittlung vorgemerkte Arbeitsloje(4)	Öfterreich	Wien	Österreich ohne Wien
April 1928 1929 1930	6,56 7,13 6,25	122,2 111,5 100,7	113,3 101,4 91,8	67,9 74,8 51,1	111,3 95,7 87,2	20,320 21,034 20,865	219,534 251,318 270,700	100,1 173,1 199,2	122,7 119,2 143,3	210,6 246,2 274,9

⁽¹⁾ Zahlen für ben Monat Mai.

in Ofterreich — die Gütererzeugung auf der ganzen Linie beschränkt bleibt. Tatfächlich haben sich die Wohnungsverhältnisse in den Städten — bor allem in Bien — gegenüber der Borkriegszeit bielfach gebessert. Damals hatte — wie Bauer es ausdrückt — die ungeheure Mehrheit der Arbeiterschaft überhaupt noch nie etwas gehabt, was man eine Wohnung nennen konnte. Gine Schlafftelle hatten die Arbeiter gehabt, aber keine Wohnung. Jest wollen und müssen sie nicht mehr so ge= drängt wohnen wie damals. Allein bon einem Wohnungslurus kann in Österreich noch lange nicht gesprochen werden. Wenn man bon Wien absieht, wo die Berhältnisse infolge der Abnahme der Bebölkerung und der Bautätigkeit der Gemeinde gunstiger liegen, ent= fielen — wie schon festgestellt wurde — 1923 immer noch 4,42 Per= sonen auf eine Wohnpartei, obwohl die Haushalte infolge der großen Sterblichkeit mahrend des Rrieges und der Abnahme der Geburten ber= mutlich kleiner geworden sind, als fie bor dem Rriege waren. Jeden= falls läßt sich — folange weder über den Bedarf noch das Angebot am Wohnungsmarkte Klarheit herrscht — kein begründetes Urteil darüber fällen, ob Wohnungenot oder Wohnungsüberfluß im Lande besteht. Gleichwohl gibt es im neuen Ofterreich auch Wohnungspolitiker, die der Ansicht sind, daß alle Erhebungen zwecklos seien, weil sich Art und Umfang des Bedarfes aus den Ginreichungen bei der Geschäftsstelle

⁽²⁾ Von Saifonschwantungen gereinigt.

Einfuhr von Nohstoffen und Halbsabrikaten in Mill. S.	Ausfuhr von Fertigwaren in Mill. S.	Gestellte Eliterwagen für den Arbeitstag 1924 — 100(2)	Angahl der arbeitstäglich ins Ausland geleiteten verladenen Eüterwagen	Abfaß (?) von Schuhwaren 1924/25 = 100 (?)	Gerichtliche Ausgleichsverfahren(1)	Ronturje (1)	Crefutionsanträge beim Crefutionsgericht Wien	Index tes allgemeinen Geschäftsganges 1927 == 100(4)
Eir Ş	N	Ger R	Anz Auŝ	30	Wo durch	chen= schnitt		&efd
61,0 64,4 51,2	135,5 140,8 127,3	132,0 149,1 137,5	1042 930 781	160,7 141,5 125,6	43,5 41,2 62,5	11 14,4 16,75	18 828 22 789 32 992	109,4 113,0 102,1

⁽³⁾ Zahlen für den Monat Februar.

für Wohnbauförderung ergeben werde und weil überdies die jezige Marktlage ohnehin eine künstliche sei, und daher für die zu ergreisenden Maßnahmen auf keinen Fall entscheidend sein könne. Andere aber werden es trozdem vorziehen, ihre Entschließungen auf Grund versläßlicher Unterlagen und rechtzeitig zu treffen, ehe durch die Nückkehr zur freien Wirtschaft auf dem Wohnungsmarkt neue soziale Umswälzungen bewirkt werden, und damit nicht mehr gutzumachendes Unsheil angerichtet wird.

Die Wirtschaft des neuen Österreich verträgt weitere Störungen kaum mehr. Ihre jetige Lage kennzeichnen die Zahlenreihen, die in der Tabelle V aus den Monatsberichten des österreichischen Institutes für Konjunktursorschung zusammengestellt sind.

Die Lage des Geldmarktes ist nach diesen Zahlen im Bergleich zur internationalen Lage immer noch sehr ungünstig. Geld ist für bestsfundierte Industrieunternehmungen nicht unter 10—12% erhältlich. Die Börse führt ein Scheindasein. Die Geldumsätze im Essektenberkehr haben sich in den letzten vier Jahren auf etwa ein Drittel vermindert. Die Lage auf dem Arbeitsmarkte ist — namentlich wenn man von Wien (wo die Verhältnisse günstiger liegen) absieht — trostlos. Die Arbeitslosigkeit ist in Osterreich ohne Wien 2¾ mal so groß wie im Sanierungsjahre 1923. Die Außenhandelsziffern weisen auf einen stetigen Rückgang der indus

⁽⁴⁾ Bahlen für ben Monat Märg.

striellen Erzeugung hin. Die Einfuhr von Rohstoffen und Halbsabristaten wie die Ausfuhr von Fertigwaren sind gegenüber dem Borjahr beträchtlich gesunken. Auch im Inlande nimmt der Verbrauch von nicht lebensnotwendigen Industrieerzeugnissen ab, eine unabweisliche Folge der Tatsache, daß die Indezzisser des allgemeinen Geschäftsganges sinkt. Zudem sind die Rleinhandelspreise — odwohl die Großhandelspreise ftetig sinken — höher als vor zwei Jahren. Die Insolvenzzahlen, vor allem aber die Zahlen der Zwangsvollstreckungen, steigen denn auch immer schneller. Die Verarmung ergreist immer weitere Kreise. Riesmand wird daher leugnen können, daß gewagte Versuche auf wirtschaftslichem oder sozialem Gebiete jest weniger denn je möglich sind.

Indessen wird — auch von Hayek — die Ansicht vertreten, daß gerade der langjährige Bestand der Mietzinsbeschränkungen eine er= hebliche Minderung der Broduktivität der öfterreichischen Birt= schaft herbeigeführt habe und sein Fortbestand die Unwirtschaftlichkeit der Ausnützung der borhandenen Produktivkräfte immer weiter ftei= gern muffe. Denn im Laufe der Jahre feien doch neue Bedurfniffe und neue Mittel zur Befriedigung alter Bedürfnisse aufgetaucht, die berhältnismäßigen Rosten der Herstellung der verschiedenen Artikel und damit der Grad, bis zu dem die Versorgung mit ihnen ausgedehnt werden kann, habe sich geändert und bor allem habe die Bedeutung, die verschiedenen Waren beigemessen wird, infolge der Wandlungen des Geschmackes und unter dem Zwange der Verhältnisse große Veränderungen erfahren. Dies alles hätte bei freier Mietzinsbildung dazu geführt, daß auch die Berwendung der vorhandenen Werkstätten und Geschäftslokale sich vielfach geandert und die nun verhältnismäßig weniger wichtigen, durch wichtigere Betriebe verdrängt worden wären. Diefer Prozeß sei durch die Aufhebung der freien Mietzinsbildung wenn auch nicht völlig verhindert, so doch außerordentlich erschwert und ein= geschränkt worden.

Man könnte also glauben, daß in Österreich Tausende ungeduldig darauf warten, ein Geschäftslokal oder eine Betriebsstätte zu den durch die Aushebung oder den Abbau der Mietzinsbeschränkungen erhöhten Zinsen zu mieten, um den immer lebhafter auf Besriedigung dringens den Bedarf an neuen Waren zu besriedigen. Ein Blick auf die Tasbelle 5 mit ihren steigenden Insolvenzzissern, ihren sinkenden Zahlen über den Verbrauch dürfte indessen genügen, um festzustellen, daß es in Österreich nicht an berfügbaren Räumen, sondern nur allzu häufig

an der Möglichkeit fehlt, erfolgreich gewinnbringende Geschäfte zu betreiben und daß bei sinkender Kaufkraft der Bebölkerung auch die Sehnslucht nach neuen Waren oder neuen Herstellungsmethoden nicht so stark werden kann, um größere Umwälzungen im Produktionsprozesse zu rechtsertigen. Die Erzeugung ist schließlich nicht um ihrer selbst willen da, sie ist vielmehr — auch von rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten aus betrachtet — nur soweit zu rechtsertigen, wie sie dem Versbrauch dient. Daher wirkt produktionssördernd, was den Verbrauch steigert, produktionshemmend, was ihn mindert. Eine Steigerung der Mietzinse aber hemmt den Verbrauch im Inlande, weil sie die Kaufskraft der Bevölkerung einschränkt, und hemmt den Absah ins Ausland, weil sie — wie noch kurz auszusühren sein wird — die Produktionskoften und damit die Preise der Erzeugnisse steigert und dadurch den Wettbewerb im Auslande geradezu unmöglich macht.

Aus diesen Erwägungen heraus kann auch nicht zugegeben werden, "daß der Mieterschut — wie Spitmüller (a. a. D. S. 298) meint — auf die Rapitalbildung und Zinsfußentwicklung eine kaum zu überschätzende nachteilige Wirkung übt", weil durch ihn "für einen sehr wichtigen Teil des Kapitalbesitzes — nämlich den Hausbesitz — nicht nur die Kapitalbildung unterhunden, sondern sogar die einfache Reproduktion des Kapitals verhindert wird". Es scheint vielmehr, daß Hertz im Kecht ist, wenn er (a. a. D. S. 92) seststellt, daß "die Gesundsheit, Kraft, Bildung und Konsumfähigkeit der Massen eine Verbesserung der Produktions= und Absahdedingungen schaffe, deren Wirkungen einer bedeutenden Kapitalbermehrung gleichkommen".

Es trifft ja auch keineswegs zu, daß — wie Hahek es ausdrückt — das vorhandene Häuserkapital schlechthin aufgezehrt wird, weil der sortschreitenden Abnützung keine Amortisation parallel läuft. Denn die Häuser werden — wie erwähnt — jetzt weit besser erhalten als vor dem Kriege und überdies ist es — vom Standpunkte der Bolks-wirtschaft aus gesehen — gar nicht von Bedeutung, ob die abgenützten Häuser durch Privatbauten (wie bisher) oder (wie dies jetzt geschieht) durch öfsentliche Bauten ersetzt werden. Hahek meint zwar, eine Bermehrung des Gebäudeangebotes, für das nicht mehr Preise erzielt werden können, die zur Berzinsung und Amortisation des indestierten Kapitales ausreichen, bedeute, daß das verfügbare Kapital erträgnisereichern Berwendungen entzogen wird, um es weniger erträgnisereichen zuzusühren, und es werde daher durch die öfsentliche Bautätige

keit (die nach folchen Grundfäten vorgehe) mit den gleichen Mitteln weniger Kapital geschaffen und dadurch die mögliche Kapitalversorgung der Bolkswirtschaft weiter vermindert. Doch ist dies alles für die Birt= schaftspolitik offenbar nur dann von Bedeutung, wenn der Wert eines Hauses ausschließlich aus dem Zinserträgnis abgeleitet wird und der Gebrauchswert — die Verwendung der Häuser für Wohnzwecke außer Betracht bleibt. Gerade dieser ist jedoch für die Bolkswirtschaft besonders wichtig, denn gesunde Wohnungen sind — wie immer wieder betont werden muß - die Boraussetzung für die Erhaltung und Stärtung der Arbeitstraft, ohne die wirtschaftliche Werte ebensowenig geschaffen werden können, wie ohne zureichendes Rapital. Mit Recht erklärt daher Sulzbach das Bauen folcher Wohnungen für produktib, "wenn dieses Wort überhaupt einen Sinn hat", und mit Recht erblickt Stolper gerade in der öffentlichen Bautätigkeit einen "wirtschaftlichen Bewinn", weil fie das Bauen überdies rationalisiert und verbilligt, ganz abgesehen davon, daß — wie schon wiederholt bemerkt wurde — Privatkapital bei der gegenwärtigen Lage des Rapitalmarktes auch bei namhaft erhöhten Mietzinsen für Bauzwecke nicht in ausreichendem Mage zur Verfügung stünde. Denn schon in der Vorkriegszeit hat Philippovich feststellen muffen, daß sich in Österreich dem Privatkapital fo biele gunftigere Bermendungsmöglichkeiten bieten, daß hier noch weniger als in Deutschland und England eine ausreichende freie Bautätigkeit zu erwarten sei.

Richtig ist dagegen, daß die aus öffentlichen Mitteln ohne Kücssicht auf den Zinsertrag erbauten Häuser keine Grundlage für eine Kreditgewährung bilden können, daß somit neue Kreditunterlagen durch sie nicht geschaffen werden. Auch bewirkt — nach Hahek — der Umstand, daß dem Hauseigentümer kein Ertrag für Neus oder Wiedersinbestitionen zur Verfügung steht, eine Erhöhung des Kapitalzinses, weil dessen Höhe ja nicht nur von dem Betrage des neu durch Ersparsnisse angesammelten, sondern auch von der Menge des jeweils zur Wiederinbestition frei werdenden Kapitals bestimmt wird. Lahton und Rist meinen sogar, daß schon die bloße Absicht, zu normalen Vershältnissen zurückzukehren, einen heilsamen Einfluß auf den Privatskredit und damit wohl auch auf die Verbilligung der gegenwärtig so hohen, jede Geschäftstätigkeit hemmenden Zinssätze haben würde.

Indessen deutet nichts darauf hin, daß sich der Hypothekarmarkt bei voller Auswertung der Wieten beleben und eine Kreditgewährung

zu billigen Zinsfätzen ermöglichen würde. Auch die Landwirtschaft und die Eigentümer mieterschutsfreier Neubauten erlangen Hypothekar= darlehen nicht leicht und nur gegen verhältnismäßig hohe Verzinfung. Für landwirtschaftliche Betriebe sind Hypothekardarlehen überhaupt schwer zu haben, weil die Hypothekenanstalten — da deren Pfandbriefe wenig gekauft werden — nur über berhältnismäßig geringe Mittel verfügen. Am 31. Mai 1930 waren erst Pfandbriefe im Betrage von rund 216 Millionen Schilling bon den öfterreichischen Sypothekenanstalten begeben. Darlehen von Sparkassen der Bezirksorte aber sind verhältnismäßig teuer. Sie kosten 11—12, die der Spothekenanstalten 81/2-9%, wozu hier (abgesehen bon Schätzungsgebühren und ben übrigen Kosten der Geldbeschaffung) noch Kursberluste von etwa 7% zu rechnen sind, da die Darlehen in Pfandbriefen ausgezahlt werden, die mit 93 notieren. Bei Säufern wird selbst für Reparaturkredite - für die neben dem Hauseigentümer auch die Mieter mit ihren Lei= stungen an Instandhaltungskosten haften — eine 71/4 prozentige Verzin= fung verlangt. Zudem sind die Rosten der Aufnahme von Hypothekar= krediten sehr hoch, so daß diese noch weiter verteuert werden. Man kann auch nicht darauf rechnen, daß Geld für Hypothekarkredite zu einem niedrigeren Zinssate zur Verfügung steht, als er für sicherste, jederzeit realisierbare Anlagewerte (etwa für Gold= oder Dollarpfand= briefe) erzielt werden kann. Diefe aber tragen 7—8%. Am 15. Mai 1930 betrug selbst die Gegenwartsverzinsung der Pfandbriefe der österreichi= schen Hypothekarinstitute (bei einem Durchschnittskurse von 97,96) 7,38%. Um Hypothekarkredite auch nur mit diesen Sätzen zu verzinsen, müßten indeffen die Sauseigentumer Mieten fordern, die ein Bielfaches der Friedensmieten betragen und die in dem berarmten Österreich von heute nicht aufzubringen sind. Auf ausländisches Kapital aber — auf das man vielfach hofft — ist bei der augenblicklichen Lage des internationalen Kapitalmarktes gewiß nicht zu rechnen. Wenn daher Scheffer— der den Wert der Häuser in Ofterreich gegenwärtig auf 10 Milliarden Schilling schätt — bei einer auch nur 20prozentigen Belaftung mit einem Einströmen bon ausländischem Rapital in der Söhe von 2 Milliarden Schilling rechnet, gibt er sich gewiß unerfüll= baren Illusionen hin. Eine Umlagerung der Kapitalkräfte im Inlande aber scheint auch ihm im Gesamterfolg für die Volkswirtschaft nicht sonderlich nutbringend zu sein.

Böllig einflußlos aber bliebe ein teilweiser Abbau des Mieter=

schutzes auf den Kapital- und Hypothekarmarkt. Er könnte nur die Konsumkraft und die Konsumfreude der Hauseigentümer steigern. Zu irgendwie belangreichen Kapitalsbermehrungen und Krediterleichterungen könnte er nicht führen. Seit durch die neue Mietengesetznobelle die Hauseigentümer verpflichtet werden, aus den erhöhten "Hauptmietzinsen" — soweit diese reichen — die Auslagen für die ordnungsmäßige Erhaltung und Verwaltung des Hauseagen für die ordnungsmäßige Erhaltung und Verwaltung des Hause der Häuser nicht mehr in demselben Maße gesorgt wird, wie zu der Zeit, in der die Mieter die Kosten der Instandhaltung allein zu tragen hatten.

Die Erzeugung darf daher nicht hoffen, daß sich die Lage auf dem Rapitalmarkte ober die Rreditberhältnisse durch eine Einschränkung oder Beseitigung der Zwangswirtschaft für sie günstiger gestalten wurde. Dagegen mußte fie damit rechnen, daß die Arbeitskräfte, deren sie bedarf, ihr nicht mehr in demselben Maße und nicht mehr zu den gleichen Bedingungen zur Verfügung ftunden wie bisher. Sabek ift allerdings der Ansicht, daß gerade durch den Mieterschut die bor= handenen Arbeitskräfte unökonomisch verwendet und dadurch die Broduktivität der gesamten Volkswirtschaft weiter gemindert wird. Er meint, daß in fehr vielen Fällen der Bewinn, den die billigere Bohnung bietet, zum Teil dadurch wettgemacht wird, daß der Mieter durch die Gebundenheit an eine bestimmte Wohnung zu einem Aufwand an Beit und Geld gezwungen wird, dem er fich bei freier Bohnungs= wirtschaft durch übersiedlung entziehen wurde. Auch könnten die Arbeiter die fich ihnen bietenden Gelegenheiten, an einem anderen Orte höhere Löhne zu erzielen, infolge der Unmöglichkeit eines Wohnungs= wechsels nicht ausnüten.

Diese Erwägungen gehen aber offensichtlich von der Boraussetzung aus, daß in den Zeiten der freien Wohnungswirtschaft die Arbeiter stets oder in der überwiegenden Anzahl der Fälle in der Nähe ihres Arbeitsortes gewohnt und mit der Arbeitsstätte auch ihre Wohnung gewechselt haben. Diese Annahme trifft indessen für größere Städte im allgemeinen kaum zu. Die Wahl der Wohnung in der Nähe der Arbeitsstätte wurde hier vielmehr gar nicht für wünschenswert ersachtet. Wächter (Schriftenband 130 I) warf es 1909 der Gemeinde Wien sogar vor, daß sie es vermieden habe, durch billige Tarisierung der Straßenbahnen einen Erodus des Proletariats in die noch halb agrarischen Gebiete zu ermöglichen. Wenn daher heute Bas und andere

die Verkehrssteigerung auf den städtischen Straßenbahnen in Wien als eine der unliebsamen Wirkungen des Mieterschutzes hinstellen, so übersehen sie, daß diese Verkehrssteigerung — die sich ja auch in der Zunahme des Sonntagsverkehrs äußert — nicht nur eine Folge der Zwangswirtschaft, sondern ein Ergebnis der besseren Verkehrspolitik der Gemeinde ist, die die Tarise — namentlich für die Fahrten der Arbeiterschaft durch Wochenkarten, Früh= und Kücksahrscheine und Streckenkarten — wesentlich verbilligt und das Verkehrsnetz beträcht= lich erweitert und ausgebaut hat.

Tatsächlich wurden auf der Wiener Straßenbahn (1929 einschließlich der neueröffneten elektrifizierten Stadtbahn) Fährgäfte befördert:

				1913	1929
				in M	illionen .
mit	Einzelfahricheinen			301,1	463,2
mit	Negtarten			21,5	96,1
mit	Streckenfarten				68,3
				322,6	627,6

Gleichzeitig verbilligten sich in der Zeit von 1913 bis zur jüngsten Tarifsestsetung (2. Juli 1929) im Stadtarisgebiete die gewöhnlichen Fahrscheine von 20—30 auf 22,4 (im Borverkauf auf 21), die Kinderschrscheine von 12 auf 4,2 Goldheller, während sich die Frühfahrscheine von 12 auf 13,3 Goldheller erhöhten. Dagegen kosten die neuseingeführten Schülersahrscheine nur 4,9, die Hinz und Rücksahrscheine nur 28, die Wochenkarten (für 12 Fahrten) nur 1 Krone 33 Heller. Die Preise der Halbjahreskarten sanken von 120 auf 112, die der Monatsskarten von 24 auf 22,4 Goldkronen. Die Preise der 1916 neuseingeführten Streckenkarten sanken von 15, 20 und 25 auf 9,1, 11,3 und 13,3 Goldkronen.

Zudem kann die Gemeinde dadurch, daß sie Wohnhausbauten in den verschiedenen Stadtteilen errichtet hat, heute weit leichter als ehedem bei Vergebungen und bei einem etwaigen Tausch von Wohnungen auf die Entsernung vom Arbeitsorte Hücksicht nehmen. Wenn daher Vaß berichtet, daß von 70000 Arbeitern in vier Fabrikbezirken Wiens nur die Hälfte in ihren Wohnbezirken arbeitete, so sagt dies an sich gar nichts. Denn ganz abgesehen davon, daß die Entsernung innerhalb eines und desselben Bezirkes größer sein kann als die von einem zum anderen, kann der Bedarf an Wohnungen in dem einen Sariften 177, III.

Bezirke größer, in dem anderen geringer sein als die Zahl der dort verfügbaren Arbeiterwohnungen. Jedenfalls wäre aber, da die Arbeitstätten gegenwärtig weit öfter gewechselt werden müssen als vor dem Kriege, ein stetes Nachwandern mit der Wohnung kaum durchführbar, und wenn Fischl gar befürchtet, daß die Errichtung neuer Untersnehmungen daran scheitern könnte, daß in der Nähe des in Aussicht genommenen Arbeitsortes keine leeren Wohnungen zu finden seien, so könnte es sich in den Tagen des Zusammenbrechens alter, erbeingesessener Unternehmungen und des erschreckenden Anwachsens der Arbeitslosigkeit wohl nur um ganz vereinzelte Fälle handeln.

Dagegen steht fest, daß eine Erhöhung der Mietzinse unbermeidlich bas Steigen aller Löhne und Gehälter zur Folge hätte. Denn schon die Vorkriegelöhne haben - wie an anderer Stelle (Schriftenband 169. S. 441) ausgeführt wurde - nur die primitibsten Bedürfniffe der Arbeiter und Angestellten gedeckt. Damals (Juli 1914) wurde aber der monatliche Gesamtauswand einer Berson mit durchschnittlich 62,05 Schilling, jest (Mai 1930) wird er mit 99,59 Schilling berechnet. Er ift daher um 37,54 Schilling geftiegen. Der Wohnungsaufwand allein wurde im Juli 1914 mit 10,80 Schilling und wird jest mit 3,38 Schilling berechnet. Die Ersparnis beträgt daher 7,42 Schilling. Bürde diese Ersparnis wegfallen, so würde der Mehrauswand 44,96 Schilling betragen. Die Löhne müßten somit — wenn der Friedenszins zu zahlen wäre — den Friedenslohn um nahezu 73% übersteigen, damit wenigstens der — wie erwähnt ohnehin knappe — Reallohn der Borkriegszeit erhalten bliebe. Es ist daher ganz ausgeschlossen, daß auch nur die notwendigsten Lebensbedürfnisse der Ur= beiter und Angestellten mit den jetigen Löhnen und Gehältern be= stritten werden könnten. Nur die Tatsache, daß vor dem Kriege etwa 20-25, jest aber nur 2 % des Lohnes für den Mietzins berwendet werden mußten, ermöglicht die Riedrighaltung der Löhne. Die Zwangs= wirtschaft wirkt eben — wie auch Hunk feststellt — wie eine Lohn= erhöhung, weil sie allein die Miete der Arbeiter, Angestellten und sonstigen wenig kaufkräftigen Schichten herabsett, also deren Real= lohn erhöht. Ihr Wegfall oder ihr Abbau käme daher einer Lohn= senkung gleich, die nicht tragbar wäre, da die Reallohne und Behälter in Öfterreich ohnehin niedriger find als in den meisten anderen Industriestaaten. Sie würde daher unbedingt durch eine entsprechende Steigerung der Löhne und Gehälter ausgeglichen werden muffen.

Diese Lohnerhöhungen müßten nun zweisellos (wie Hahet mit Recht betont) durch eine vergrößerte Arbeitslosigkeit erkauft werden, da "die Höhe der Lebenskosten selbstverständlich keinen Einfluß darauf hat, wie viele Arbeiter zu einem bestimmten Lohn beschäftigt werden können". Es könnten daher die vorhandenen Arbeitskräfte noch weniger außgenützt werden als bisher, was — da die Erzeugung ja nicht nur von der Menge des versügbaren Kapitals, sondern auch von der Quanstität der verwendbaren Arbeitskräfte abhängt — die Produktion auf das empsindlichste stören würde. Entsprechend der durch die Lohnerhöhungen bedingten Berringerung der beschäftigbaren Arbeiterzahl würde aber auch die Produktionsmenge der verschiedenen Industrien und damit der Gesamtertrag der Bolkswirtschaft sinken. Auch würde die Konsumkraft der Massen noch weiter verringert und so der Inslandsmarkt für die industrielle wie für die landwirtschaftliche Erzeuzgung immer mehr eingeengt.

Dazu kommt nun noch, daß auch die Qualität der Arbeitsleiftung sehr leiden müßte, wenn die in ihrer Konsumkraft geschwächten und daher an ausreichender Ernährung gehinderten Arbeiter in die finsteren, überfüllten, ungesunden Wohnungen der Lorkriegszeit zurück= kehren müßten. Denn hier fanden seit jeher die Seuchen (vor allem die Tuberkulose) ihre Opfer, hier wurde jede Arbeitsfreude ertötet und der haß gegen die Besitzenden und gegen die bestehende Gesellschafts= ordnung in die Herzen der Bewohner gepflanzt, hier wurden die sitt= lichen Instinkte des Bolkes ausgelöscht und durch die roheren Triebe des tierischen Lebens im Menschen überwuchert. Langjährige Gewohn= heit hat die Menschen in den Städten gegen solches tägliches Erleben abgestumpft. Auf dem Lande aber hat man — wie einem Bortrage des Rammeramtsdirektors der niederösterreichischen Landeslandwirtschafts= kammer Dr. Dollfuß zu entnehmen war — wohl erkannt, daß es auch im wirtschaftlichen Interesse gelegen ist, die Arbeitskräfte gesund zu erhalten. Man darf daher vielleicht hoffen, daß sich die anderen Er= werbszweige diefer Einsicht gleichfalls nicht länger berschließen werden.

Einstweilen meint aber auch Hahet, daß die unmittelbare Wirkung des Mieterschutzes auf die Produktion einer Bolkswirtschaft nur eine verteuernde, die Preise steigernde sein kann. Er befindet sich damit im Gegensatz zu einem anderen Gegner der Zwangswirtschaft, zu Gerhold, der darüber klagt, daß die Zwangswirtschaft die Produktionsskeiten aller Arbeitsprodukte herabsetze und dadurch eine Scheins

11*

konjunktur und Scheinberdienste erzeuge, die berjubelt würden und — da Österreich auf ausländische Bezüge und daher auf den Export angewiesen sei — schließlich ins Ausland flössen. Zedenfalls ist die mittelbare Wirkung der Zwangswirtschaft (die sie durch Berbilligung und Berbesserung der Arbeitskraft auf die Produktionskosten übt) eine berbilligende, was — namentlich für die Industrien — von ausschlagsgebender Bedeutung ist.

Die österreichische Industrie muß ja darauf bedacht sein, die Breise ihrer Erzeugnisse möglichst niedrig zu halten, weil sie einen kleinen, wenig kaufkräftigen Inlandsmarkt und im Ausland höchst ungünstige Wettbewerbsberhältnisse hat. Denn die ausländischen Industrien berfügen meift über billigen Rredit, über die nötigen Lebensmittel und Rohftoffe (vor allem über Steinkohle, die in Österreich fehlt), über eine gute technische Ausrustung und Organisation und über einen großen, zollgeschütten Inlandsmarkt. Auch können sie vielfach den billigen Bafferweg benüten, mährend Ofterreich keinen Zugang zum Meer hat. . Die einzige Möglichkeit, die Breise wettbewerbsfähig zu halten, ergibt sich daher aus der Niedrighaltung der Löhne und Gehälter, die wieder dadurch bedingt ift, daß die Ausgaben der Lohn- und Gehaltsempfänger für Mieten gering bleiben, ebenfo wie die Rauffraft des Inlandsmarktes nur gehoben werden kann, wenn der zu Mietzinszahlungen benötigte Teil der Löhne und Gehälter (der vor dem Kriege 16-20 und jest 3—4% beträgt) nicht größer wird.

Einzelne Industrien — wie vor allem das Baugewerbe — müssen unter der Tatsache, daß die Privatbautätigkeit infolge der Zwangs= wirtschaft sehr wesentlich eingeschränkt wurde, natürlich leiden, um so mehr, als — auffallenderweise — die Zahl der Betriebe (besonders in Wien) gestiegen, und die Wettbewerdsverhältnisse daher ungünstiger geworden sind. Der Genossenschaft "Uralte Bauhütte" in Wien, die alle Baumeister, Steinmehmeister und Maurermeister umfaßt, geshörten an:

in den Jahren	Baumeister	Steinmehmeister	Maurermeister
Ende 1913	811	44	196
Ende 1929	1219	61	235

In ganz Österreich gab es 1925 9457, 1928 9577 baugewerbliche Betriebe. Die Zahl der unfallversicherten Arbeiter in der Bau= und

Bau	material	ienindustrie	iſt	in	Wien	zurückgege	ingen	, während	ĵie	in
den	übrigen	Bundesländ	ern	er	heblich	zunahm.	Sie	betrug:		

in den Jahren	in Wien	N.=Öfterr.	Ob.=Österr.	Salzburg	Steiermark
1925	36 817	28 595	19 577	5 936	20 278
1928	36 504	38 087	22 428	9 245	21 149
in den Jahren	Rärnten	Tirol	Vorarlberg	Burgenland	Österreich zusammen
1925	5 488	8 095	5 892	2 147	131 685
1928	9 257	1 2 934	5 226	4 117	158 947

Im Monatsdurchschnitt stieg die Zahl der in der Bau- und Baumaterialienindustrie Beschäftigten in Osterreich von 30851 im Jahre 1925 auf 32873 im Jahre 1928; in Wien sank sie von 6191 auf 5568.

In Wien nimmt daher auch die Arbeitslosigkeit im Baugewerbe weiter zu. Bon den Bauarbeitern in Wien waren:

am 31. Mai	zur Bermittlung vorgemerkt	unterstüßt
. 1928	4275	3425
1929	5096	4285
1930	7810	6810

Im ganzen Baugewerbe (einschließlich der Hilfs- und Nebengewerbe) betrug die Zahl der zur Bermittlung Vorgemerkten am 31. März 1930 19984, um 1717 mehr als am 31. März 1929. Die Dauer der Arbeits- losigkeit dürfte dabei eher zugenommen haben. Denn von den Bausarbeitern bezogen:

am 31. Mai	ordentliche Unters ftühungen (bis zu 30 Wochen Arbeitslofigfeit)	Notftandsaushilfen (über 30 Wochen Arbeitslofigteit)
1928	3832	1181
1929	3265	1020
1930	5040	1770

Jedenfalls behauptet Schneider, daß zwei Drittel aller Wiener Baumeister ihren Beruf gar nicht mehr ausüben und am Hungertuche nagen, und daß auch die Zahl der Bauarbeiter gegenüber der Friedenszeit auf die Hälfte gesunken und selbst von dieser Hälfte wieder fast noch die Hälfte im Durchschnitt des ganzen Jahres arbeitslos ist. Nach Scheffer betrug die Zahl der Wiener Bauarbeiter in der Borskriegszeit 55000, im Jahre 1927 aber nur noch 24000, von denen 10250 ständig arbeitslos waren.

Un eine wesentliche Steigerung der pribaten Bautätigkeit ift indessen — wie schon erwähnt wurde — auch für den Fall der Milde= rung oder selbst der völligen Aufhebung der Zwangswirtschaft nicht zu denken. Richtig ist nur, daß es — wie Fischl ausführt — in Ofterreich noch viel unbebautes Land gibt, und daß es im Falle einer planmäßigen Besiedlung an Baugelegenheit nicht fehlen würde. Allein bei diesen Bauten würde sich das in ihnen angelegte Rapital nicht durch die Mieten, sondern durch die Arbeitsleistungen der Bewohner berginsen muffen, so daß es für die Möglichkeit der Errichtung solcher Bauten bollkommen gleichgültig ift, ob und wie die 3mangswirtschaft besteht. Auf dem Lande, wo die Säuser im wesentlichen dem Eigen= bedarf ihrer Besitzer dienen oder für die Unterbringung des Dienst= personales der Eigentümer bestimmt sind, spielt die Sohe der Mietzinse überhaupt nur eine untergeordnete Rolle. In den Städten aber würde im Falle des Steigens der Mietzinse das "Zusammenrücken" an die Stelle der privaten Bautätigkeit treten. Die Lage des Baugewerbes würde dadurch nicht gebeffert.

So kann denn aus einem Abbau oder einer Aufhebung der 3mangs= wirtschaft nur der Sausbesit Ruten ziehen. Er hat seit dem Busammenbruch gewiß biel berloren. Denn das Bruttoeinkommen aus Gebäudebesit wurde (von Hert, Schriftenband 174/IV, S. 78) 1913 noch auf 412, 1925 aber nur noch auf 8,2 Millionen Schilling geschätt. Die Bahl der Befiger bon Binshäufern - die hier allein in Frage kommen — ist indessen nicht feststellbar. Unter den 714156 Säusern, die 1923 in Österreich gezählt wurden, war ein Teil unbewohnt (es wurden auch Alpenhütten mitgezählt), ein anderer großer Teil diente landwirtschaftlichen, gewerblichen und öffentlichen 3wecken, ein weiterer Teil wurde von den Eigentümern, deren Familien, Dienstboten, Arbeitern und Angestellten benütt. Selbst bon den häusern in Wien — deren 44873 gezählt wurden — kommen nach Oberwinkler nur 30000, nach Drel höchstens 20000 als Mietobjekte in Betracht. Ein sehr beträchtlicher Teil selbst dieser Häuser stand aber im Eigentum bon Baugesellschaften, Banken, Bersicherungsgesellschaften, Großindu= striellen, großen Klöstern oder Angehörigen des hohen Adels, so daß

nur ein berhältnismäßig kleiner Teil Berfonen gehörte, die auf bas Einkommen aus dem Sausbesit angewiesen waren, die sich - um mit Fischl zu sprechen — das Geld abgespart und das haus erworben hatten, um berforgt zu sein. Biele dieser Hauseigentumer haben sich dann in den Tagen der Geldentwertung ihres Befiges entäußern muffen, so daß gegenwärtig vielfach Ausländer, die damals die Säufer zu einem Fünftel bis einem Zehntel ihres Wertes und auch noch billiger erworben haben, den Nuten aus einem Abbau der Zwangs= wirtschaft zögen. Nach Bas ist mehr als ein Viertel des Wiener Sausbesites auf diese Weise in das Eigentum von Ausländern übergegangen. Auch Schwarz stellt (Schriftenband 169, S. 22) fest, daß zur Zeit des fortschreitenden Sinkens der Währung Häuser hauptsächlich von Ausländern gekauft wurden und (in den Jahren von 1919 bis einschließlich 1922) jährlich etwa 2000 Säuser in Wien ihre Besitzer wechselten. Nach Danneberg und Sommerlatte hat feit dem Rriegsende in Wien mehr als die Sälfte der Säuser den Eigentümer gewechselt, in Braz sollen es mehr als ein Drittel (38,4%), in Klagenfurt mehr als ein Fünftel (22%) gewesen sein. Zudem waren die Häuser — wie schon ausgeführt wurde — bor dem Kriege vielfach belastet, so daß die Eigen= tümer eigentlich nur die Verwalter ihrer Spothekargläubiger waren. Diese Hypotheken wurden dann in den Tagen der Geldentwertung fast vollständig mit entwertetem Geld zurückgezahlt, so daß sich diese Hauseigentümer - falls ihnen jest erhöhte Mietzinse zufielen - auf Kosten ihrer Hypothekargläubiger bereichern würden. Nun hat aber - wie Bert (im "Ofterreichischen Volkswirt") zutreffend hervorhebt fast jeder Ofterreicher durch den Krieg und seine Folgen einen beträcht= lichen Teil seines Einkommens berloren, sehr viele haben den größten Teil ihres Vermögens dauernd eingebüßt. Da kann es unter keinen Umständen gerechtfertigt sein, daß einzig die Hausbesitzer sogar noch einen bedeutenden Vermögenszuwachs dabontragen.

Wie sie den ihnen in den Schoß gefallenen Gewinn verwenden, ob sie ihren Berbrauch steigern, ob sie neue Häuser bauen, ob sie das Geld in Wertpapieren anlegen oder ob sie es der Wirtschaft (namentlich der Industrie) zur Berfügung stellen würden, läßt sich nicht vorherssagen. Hunk glaubt jedenfalls bezweifeln zu können, daß sie das Geld besser verwerten werden als die Mieter, denen die ihnen entzogenen Mittel in hohem Maße zur Rekonstruktion ihrer Arbeitskraft gedient

hätten, eine Berwendung, die sie, was die Produktion angeht, leistungs= fähiger, was die Konsumtion angeht, aufnahmssähiger macht.

Auch Habet verschließt sich der Tatsache nicht, daß ein Steigen der Mietzinse — falls die Löhne gleichbleiben würden — außer der Berschlechterung der Lage der Arbeiter noch weitere Schädigungen ein= zelner Bevölkerungsschichten zur Folge haben müßte. Soweit nämlich der Arbeiter den gesteigerten Mietaufwand weder auf den Unternehmer überwälzen kann (in welchem Falle die Unternehmer wett= bewerbsunfähig würden), noch auch gewillt oder in der Lage wäre, sich den gesteigerten Mietauslagen durch übersiedlung in eine schlechtere Wohnung (die immer noch teurer wäre als die bisher bewohnte) zu entziehen, wird er die erforderlichen Beträge dadurch aufbringen muffen, daß er andere Ausgaben einschränkt. Da dies die ihm am wenigsten wichtigen Anschaffungen sein werden und angenommen werden kann, daß die Arbeiter einer bestimmten Ginkommenschicht ungefähr die gleichen Bedürfnisse als die mindestwichtigen ansehen werden, wird die Erhöhung der Mietzinse einen empfindlichen Ausfall der Nachfrage nach bestimmten Waren herborrufen. Zwar wird an Stelle der verminderten Konsumfähigkeit der Mieter eine Steige= rung des Verbrauches der Hausbesitzer treten, doch wird diese einer= seits nicht gang so groß sein wie der Ausfall an Nachfrage seitens der Mieter, weil die Hausbesitzer einen Teil ihrer Einkünfte zur Erhaltung des Kapitalbesites wieder in Kapitalgütern investieren müßten, andererseits wird sich ihre Konsumgüternachfrage auch zum großen Teil nach anderen Gütern richten als die der Arbeiter. Die Erhöhung der Mietzinse würde also eine überleitung der Nachfrage von bestimmten Gruppen von Konsumgütern auf andere zur Folge haben und zweifel= los würde eine folche Verschiebung, wenn sie sich als Folge einer plötzlichen, starken Erhöhung der Mietzinse in kurzer Zeit vollzöge, eine schwere Störung der gesamten Wirtschaft bedeuten. Auch wenn die Unpassung aber schrittweise erfolgte, würden die Geschäftszweige, bon benen sich die Nachfrage abwendet, durch die Aufhebung des Mieter= schutes geschädigt werden.

Von weit größerer Bedeutung ist aber jedenfalls der Einfluß, den eine Erhöhung der Mietzinse auf die Lebensführung der ganzen Besbölkerung hätte. Es kommt hier durchaus nicht nur die Arbeiterschaft in Frage, obwohl auch diese — namentlich soweit sie arbeitslos ist — schwer in Mitleidenschaft gezogen wäre. Die öffentlichen Beamten,

die Kentner und breiteste Schichten des Mittelstandes, deren Kaufkraft schon jetzt gegenüber der Borkriegszeit erheblich vermindert ist, würden noch weit härter betroffen. Denn es handelt sich um absolut wie relativ sehr hohe Beträge, die infolge Niedrighaltung der Mietzinse für Nahrungs= und Genußmittel, Kleidung und Hausrat verwendet werden konnten. Mindestens 400 Millionen Schilling jährlich und min= destens 10% der gesamten Ausgaben der einzelnen Haushalte mußten vor dem Kriege mehr als jetzt für Mietzins gezahlt werden. Zudem würden die Mietzinse — namentlich für Kleinwohnungen — jetzt besträchtlich höher sein als vor dem Kriege, und überdies sind die Kreise aller lebensnotwendigen Waren gegenüber der Vorkriegszeit erheblich gestiegen und werden — dank den geplanten Zollerhöhungen — noch weiter steigen. Sinkt aber der Verbrauch, dann geht — wie Wilhelm einmal zutreffend ausführte — die ganze Gesellschaft dem Verderben entgegen.

Die Hoffnung, daß nur der Luzuskonsum getroffen werden wird, ist gering. Czernh denkt dabei vornehmlich an den Wein= und Schnaps= verbrauch und an Reisen an die Riviera, Fischl an ausländische Luzus= waren, besonders an Bananen und an Zuckerln, an Gast=, Kaffeehaus= und Kinobesuche, Schneider an den Alkohol= und Tabakkonsum, an Putzund Sport. Auch Hahek meint, daß die Rachsrage nach relativ entbehr= lichen Dingen, wie Bier, Kinovorstellungen, aber auch nach teueren Lebensmitteln, wie Fleisch, Feingebäck u. dgl., als Folge einer all= gemeinen Mietzinserhöhung stark zurückgehen würde. Tatsächlich wurden 1926 (nach Hertz a. a. D., S. 95) 950—1000 Millionen Schilling (also rund 15% des Bolkseinkommens) für alkoholische Getränke und 315 Millionen Schilling für Tabak ausgegeben. Seither scheint der Berbrauch noch zu steigen. Denn es betrug

in den Jahren	der Tabakverschleiß- erlöß in Millionen Schillingen	der Verbrauch an reinem Alfohol in Hektolitern
1927	322,8	378,228
1928	342,0	401,560

Daß aber sportliche Betätigung als "Luxus" anzusehen sei, darf gerade in Österreich, wo vor allem Qualitätswaren erzeugt werden und daher Qualitätsarbeit verlangt werden muß, bezweifelt werden. Jedensfalls hält auch Spikmüller (Schriftenband 174/IV, S. 290) den Forts

bestand des Mieterschutes für die Konsumgewohnheiten und die Konsumfähigkeit weiter Volksschichten für wichtig, und Philippodich schien es schon 1894 von der größten Wichtigkeit für die Hebung der Arsbeiterklasse zu sein, daß der Staat durch organisatorische Maßregeln auf dem Gebiete des Wohnungswesens der gesamten Arbeiterschaft feste Stützunkte zur Stärkung und Sicherung ihrer Lebenshaltung gewähre. Heute, da die Lebensführung nicht nur der Arbeiterschaft, sondern weitester Kreise des Mittelstandes gefährdet ist, zählt eine zielbewußte, ausbauende Wohnungspolitik zu den dringendsten Aufgaben jeder pflichtbewußten Regierung.

Auch die Staatswirtschaft bleibt ja von den Wirkungen des Mieterschutzes nicht unberührt. Bor allem hatte die Tatsache, daß die Häuser keinen nennenswerten Ertrag abwersen können, einen empfindlichen Ausfall an Steuern zur Folge. Der jährliche Entgang an Hauszinssteuern (samt Zuschlägen) allein dürfte den Betrag von 160 Millionen Schilling erreichen. Dazu kommt noch, daß (nach Schriftenband 174/IV, S. 286) 1913 noch 8,5%, 1925 aber nur 0,1% des durch die Einskommensteuer erfaßten Bruttoeinkommens auf Einkommen aus Gesbäudebesitz entsielen, daß daher offenbar auch die Einkommensteuerserträge eine entsprechende Schmälerung erfuhren. Es versteht sich von selbst, daß dieser Entgang an Einnahmen durch andere, oft weniger rationelle und schwieriger einzuhebende Steuern ausgeglichen werden mußte.

Auf der anderen Seite wurden die Staatsausgaben durch den Mieterschutz insofern erhöht, als — nach Bas — 1925 rund 3000 Staatsangestellte, die in ihren neuen Dienstorten keine Wohnung fanden und daher von ihren Familien getrennt leben mußten, Trensungsgebühren im Betrage von 3,1 Millionen Schilling jährlich besogen. Auch erforderte der für die Durchführung der Zwangswirtschaft notwendige Beamtenapparat einen großen Auswand an öffentlichen Mitteln und die Förderung der durch die Zwangswirtschaft unvermeidslichen öffentlichen Wohnbautätigkeit stetig steigende Zuschüsse.

Ein vollkommener oder teilweiser Abbau der Zwangswirtschaft aber hätte eine entsprechende Steigerung der Personallasten, der Gehälter und Pensionen der öffentlichen Angestellten und damit Steuerserhöhungen zur Folge, die kaum mehr tragbar wären. Ohnehin leidet ja die Wirtschaft an einer übersteuerung, die nicht nur neue Kapitalsbildung, sondern vielsach sogar die Reproduktion des Privatkapitals

unmöglich macht. Die Aufbringung neuer Steuergelder müßte daher die auch von Hahek für diesen Fall befürchtete gleiche Wirkung haben wie die Erhöhung der Löhne: die Schwächung der Produktivität und damit der Konkurrenzfähigkeit der Wirtschaft. Auch Sommerlatte hält es für eine wirtschaftliche Unmöglichkeit, den erwerbenden Ständen die ershöhten Mieten für sich und die eigenen Arbeiter aufzulasten und außersdem noch im Wege von Steuern von ihnen Duartiergelder für Beamte zu erpressen. Jeder Abbau der Zwangswirtschaft bedeutet eben nicht nur eine Minderung der Konsumfähigkeit, sondern auch eine Schwächung der Steuerkraft der Bevölkerung, und es ist zumindesten zweiselhaft, ob die bisher gern geübte Wethode, aus einer verarmenden Volkstwirtschaft wachsende Steuererträge zu ziehen, sich auch weiterhin beswähren wird.

Bleichzeitig werden ja die Rosten der öffentlichen Fürsorge beträcht= lich steigen. Denn — wie immer man die Wirkungen der Zwangswirtschaft beurteilen mag — sicher ist, daß ihr Abbau durchgreifende wirt= schaftliche und soziale Umwälzungen und damit die völlige Berarmung großer Volksteile zur Folge haben mußte. Auch Savek verschließt sich dieser Erkenntnis nicht. Auch er stellt fest, daß die durch den Mieter= schut während vieler Jahre bewirkte Fehlleitung der Produktion bei seiner Aufhebung erst im vollen Ausmaße fühlbar werden und je nach der Form der Rückfehr zur freien Wohnungswirtschaft mit der durch sie notwendig werdenden Umstellung der gesamten Wirtschaft neue Schädigungen hervortreten wurden. Er fürchtet fogar, daß durch die Berringerung der beschäftigbaren Arbeiterzahl (die infolge der zu ge= wärtigenden Lohnerhöhungen notwendig werden würde) der Produktionsertrag der verschiedenen Industrien und damit der Gesamtertrag der Bolkswirtschaft derart sinken wurde, daß dies zweifellos eine Berarmung der Volkswirtschaft zur Folge haben würde, und zwar um fo mehr, als die Verschlechterung der Rentabilität der Unternehmungen eine Abwanderung von bisher in Ofterreich beschäftigtem Kapital ins Ausland zur Folge haben müßte.

So würde denn auch eine Neuordnung der Staatswirtschaft und der Berfassung unvermeidlich. Es ginge nicht länger an, daß sich ein Staat mit 6½ Millionen Einwohnern — von denen fast 2 Millionen in seiner Hauptstadt wohnen — den Luxus von neun Landesverwaltungen mit ihren Landtagen, Landeshauptmännern, Landesregierungen und Landesbeamten leistet; es wäre überhaupt unmöglich, daß dieser Staat seine

Regierung und Verwaltung nach dem Muster eines Großstaates einrichtet und eine Innenpolitik treibt, die statt eine Zusammenarbeit
aller beim Wiederausbau seiner zusammengebrochenen Wirtschaft zu
ermöglichen, durch stete Reizungen und ununterbrochene, schwere
Machtkämpse die sozialen und Weltanschauungsgegensätze immer aufs
neue entsacht und steigert, und durch eine bestimmte Schichten einseitig
bevorzugende Wirtschafts- und Sozialpolitik die Interessen der übrigen
Volksteile und der Gesamtheit schwer schädigt.

Ofterreich braucht keine von politischen Schlagworten beherrschten Regierungen, die der Produktion dadurch aufzuhelsen meinen, daß sie unaushörlich den Konsum belasten und durch Zollerhöhungen und Hersabsetzung der Arbeitslosenunterstützungen die ohnehin geringe Kauskraft des Inlandsmarktes noch weiter schwächen, es braucht einen ersahrenen, wirtschaftskundigen Konkursmasseverwalter, der die Aktiven des Landes (seine Naturschäße, seine Wasserkräfte, seine hochqualisizierten Arbeitskräfte) klug verwertet und die Passiven (vor allem die Kosten der Berwaltung) möglichst vermindert. Er würde auch in der Frage der Zwangswirtschaft eine Lösung finden, durch die die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Arbeitskräfte und damit der Ertrag der Bolkswirtschaft gesteigert und die Konsums und Steuerkraft der Massen erhöht und damit der Produktion ein aufnahmssähiges Absatzeitet und den Finanzberwaltungen steigende Einnahmen gesichert werden.

Einstweilen versucht man es mit einem vorsichtigen Abbau der Zwangswirtschaft. Die neue Mietengesetnovelle hat die Mietzinse so weit erhöht, daß die (durch die Geldentwertung von Sppothekarlasten und durch die Gesetzgebung von allen Steuerlasten befreiten) Häuser einen, wenn auch nur bescheidenen Ertrag abwerfen. Auch wurden die Ründigungsbeschränkungen gelockert und durch verschiedene Bestimmun= gen den Sauseigentumern die Möglichkeit gegeben, ihre Mieter auf mannigfache Beife zu schikanieren und fo eine weitere Erhöhung der Mietzinse zu erreichen. Budem hat die Rechtsprechung, die kurz nach dem Inkrafttreten des Mietengesetes vom Jahre 1922 die Rechte der Mieter strenge mahrte, sich immer offensichtlicher zugunsten der Haus= eigentümer geändert. Es zeigt sich, wie so oft, auch hier, daß ein Wandel in den fozialen Machtverhältnissen und Anschauungen auch bei gleichen gesetlichen Borschriften zu grundlegend neuen Urteilen der obersten Gerichte führt. Die Zwangswirtschaft, die ursprünglich auch in den bürger= lichen Kreisen, denen die Richter angehören, als notwendig erkannt

worden war, gilt hier — infolge der politischen Kämpse, die sich an sie knüpsten — jest als eine bolschewistische Maßnahme, die nicht mehr länger aufrechterhalten werden kann. Die von allen sachlichen Erwäsgungen freien und von haltlosen Schlagworten beherrschten mündlichen und schriftlichen Erörterungen haben so nicht nur das Urteil der öffentslichen Meinungen, sondern auch die Urteile der Gerichte beeinflußt.

Eine ruhige Prüfung der Sachlage aber müßte auch in Österreich beachten, was Rruschwig (Schriftenband 177/I, S. 48) für das Deutsche Reich feststellte: daß die Wohnungszwangswirtschaft erst dann beseitigt werden kann, wenn Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkte sich ausgeglichen haben und keine Gefahr mehr besteht, daß die Mieten über ihre Anpassung an die allgemeine Teuerung hinaus gesteigert werden. In Österreich werden sie nicht einmal diese sohe erreichen dürfen. Denn hier muß im Interesse der Bolkswirtschaft wie der Staatswirtschaft nicht nur jede weitere Erhöhung der Produktions= kosten strenge vermieden, sondern mit allen Rräften auf den Abbau dieser Rosten hingearbeitet werden, wenn öfterreichische Erzeugnisse im Inland einen aufnahmsfähigen Markt finden und im Auslande wett= bewerbsfähig sein sollen. In Paris lagen kürzlich einer Firma Un= gebote bon Maschinen ungarischer, reichsbeutscher und österreichischer Fabriken vor. Die Preise verhielten sich wie 8:10:13-15. Unter diesen Umständen muß — wenn die Produktion nicht böllig lahmgelegt werden soll — nicht nur durch Einschränkung der Berwaltungsaus= gaben die Herabsehung der Steuern und Abgaben an die Gebietskörper= schaften (an Staat, Land und Gemeinde) ermöglicht werden, es wird auch die Lohnpolitik der Gewerkschaften in dem Sinne revidiert werden muffen, daß die Verteilung der berfügbaren Lohnsummen auf eine größere Zahl von Arbeitern erfolgt. Denn man wird kaum die Löhne der Arbeitenden berhältnismäßig hochhalten können, mährend die Zahl der auf unzulängliche Unterstützungen angewiesenen Arbeitslosen immer mehr steigt. Denn man kann annehmen, daß durchschnittlich ein Fünftel der Arbeiter und Angestellten arbeitslos ift. Es wird daher untersucht werden muffen, ob bei einer Herabsetzung der Löhne nicht eine größere Bahl bon Arbeitern beschäftigt werden könnte, und man dürfte — soweit dies der Fall ist — auch vor Lohnsenkungen nicht zurückschrecken.

Sie wären naturgemäß nur möglich, wenn die Preise der lebens= notwendigen Waren möglichst niedriggehalten und wenn vor allem

burch die Zwangswirtschaft eine weitere Steigerung der Mietzinse bermieden wird. Es hat keinen Sinn, im Ramen der Produktion über den Steuerdruck und über die Sohe der sozialen Laften zu klagen und gleichzeitig Magnahmen borzuschlagen, durch die die Ausgaben des Staates, der Länder und Gemeinden gesteigert, ihre Einnahmen bermindert und immer weitere Rreise der öffentlichen Unterstützung bedürftig werden, nur damit ein verschwindend kleiner Teil der Bevölkerung zu - vielfach völlig ungerechtfertigten — Sondergewinnen gelangt. Auch Sapek meint daher, daß es keineswegs notwendig fei, daß die Sausrente wieder zur Banze den Eigentümern zugeführt, sondern nur, daß die Festsetzung der Söhe der Mietzinse wieder der Konkurrenz überlassen wird. Man käme daher vielleicht zu den Borschlägen Sommerlattes, der die Gewinne wegsteuern will, die im Falle der Erhöhung der Binse jenen Sauseigentumern zufielen, die ihre Säufer in den Zeiten der Geldentwertung billig erwarben oder ihre Spotheken in entwertetem Gelde zuruckzahlten. Aus den Erträgen diefer Steuer follen dann die Mittel für die Förderung der Bautätigkeit, wie für die weiteren wohnungspolitischen Magnahmen gewonnen werden. Bei der gegen= wärtigen Lage der öfterreichischen Wirtschaft erscheint aber auch dieser Weg noch nicht gangbar. Heute bedeutet jeder weitere Abbau der Zwangswirtschaft in Österreich eine ernste Gefahr für die wirtschaft= liche und soziale Entwicklung des Landes.

Was jest vom Standpunkte einer zielbewußten Wohnungspolitik zu tun ist, kann nicht zweiselhaft sein. Es gilt zunächst in allen Einzelsheiten Klarheit über die Lage des Wohnungsmarktes zu gewinnen, gesnau zu erkennen, was ist. Denn disher sehlen — wie eingangs erwähnt wurde und wie auch die Wiener Arbeiterkammer sesststellen mußte — für ein wohnungspolitisches Programm und die sich daraus ergebenden Waßnahmen die unbedingt erforderlichen statistischen Grundlagen vollskommen. Das macht jede wirkungsvolle Tätigkeit auf diesem Gebiete schlechterdings unmöglich, da doch nicht schematische, sondern individuelle Hilfe geleistet werden soll. Erst wenn ein vollkommener überblick über Größe und Zusammensehung der in den einzelnen Orten vorhandenen Wohnungen, wie über Umfang und Art des gegenwärtigen und des zu erwartenden Wohnungsbedarses möglich ist, wird entschieden werden können, was weiter zu geschehen hat.

Zwei Grundsätze werden dabei maßgebend sein mussen: es wird der dringendste Bedarf in zeitgemäßer Weise zu Preisen befriedigt werden

muffen, die für die Maffen ohne Beeinträchtigung der gewohnten Lebensführung erschwinglich sind, und es werden alle Magnahmen unterbleiben muffen, die einseitig nur der Sicherung der Ertragsfähigfeit ber häuser dienen, ohne die Bedeutung zu berücksichtigen, die ge= sundes Wohnen für die Volkswirtschaft hat. Soweit es an entsprechen= den Wohnungen fehlt, werden sie daher gebaut werden muffen, auch wenn den Wohnungsuchenden die Mittel zur Zahlung der den Baukoften entsprechenden Mietzinse nicht zur Verfügung ftehen sollten. In diesem Kalle werden eben aus öffentlichen Mitteln Zuschüsse geleistet werden müssen. Dabei wird es - wie Sanek mit Recht herborhebt gewiß borkommen, daß solche Wohnungen in genügender Anzahl bor= handen, aber — infolge der geltenden Mietzinsbeschränkungen — bon Familien oder Einzelpersonen bewohnt sind, die sich bei freier Wohnungswirtschaft mit billigeren, ihrem berücksichtigungswerten Bedarf aber immer noch entsprechenden Wohnungen begnügen würden. Doch wird sich erft, wenn die erforderlichen statistischen Grundlagen gegeben sein werden, feststellen lassen, ob folche Fälle häufig borkommen. Bei kleinen und kleinsten Wohnungen können sie naturgemäß nur selten sein. Zedenfalls ist in Ofterreich — ebenso wie dies (nach Kruschwitz a. a. D.) im Deutschen Reiche der Fall ist — eine starke Zunahme der= jenigen Familien zu erwarten, denen es unmöglich sein wird, selber für eine gesundheitlich einwandfreie Unterkunft zu sorgen, und deren Wohnungsbedürfnis daher durch eine leiftungsfähige, gemeinnütige Bautätigkeit wird befriedigt werden muffen.

Doch, auch wenn auf diese Art die Wohnungsnot zunächst gebannt wäre, müßte für einen Ersatz jener Wohnungen gesorgt werden, die gegenwärtig bewohnt werden, obzwar sie den gesundheitlichen Ansorderungen nicht entsprechen, und die von Amts wegen heute nicht geräumt werden können, weil bessere Wohnungen nicht verfügbar sind. Erst wenn die Mittel vorhanden sein werden, um solche zu errichten, wird eine entsprechende Wohnungsaussicht — an der es die nun in Sterreich noch sehlen muß — die ersorderlichen Maßnahmen treffen können.

Die Kosten dieser Wohnungspolitik müßten wohl durch eine der Wiener Wohnbausteuer nachgebildete progressive Zinssteuer aufgebracht werden, deren Einführung gewiß auch jene befriedigen würde, die aus wirtschaftstheoretischen und sozialpsichologischen Gründen wünschen, daß jede Ware den Preis erzielt, der ihrem Werte entspricht, und jeder das, was er zur Deckung seiner Bedürfnisse benötigt, entsprechend bes

zahlt. Sofern der Ertrag dieser Steuer die für die Durchführung der wohnungspolitischen Maßnahmen ersorderlichen Summen übersteigt, müßte er zur Ermäßigung von Steuern verwendet werden, die den Massenkonsum oder den Lohn treffen, so daß der Berbrauch und das Arbeitseinkommen durch die neue Steuer nicht stärker als nötig beslaftet würden.

Gerade in Österreich erschwert allerdings der unheilvolle Einfluß, den die Parteipolitik auf die ganze Verwaltung ausübt, die Durchsführung einer der wirtschaftlichen und sozialen Lage angemessenen Wohnungspolitik. Es wäre daher besonders zu begrüßen, wenn hier — nach dem Vorbilde von Hessen und Württemberg — die Verwaltung der öffentlichen Wohnbaumittel "aus dem vielkritisierten bürokratischen Betriebe der Ministerien und Gemeindeberwaltungen herausgenommen und an eigens für diese Zwecke gegründete Kreditinstitute übertragen" werden würde. Auch Pribram schlägt ja (Schristenband 177/I, S. 270) vor, die Verwaltung der zur Förderung des Wohnungsbaues versügbaren öffentlichen Mittel kaufmännisch geleiteten Treuhandgesellsschaften zu überlassen, um die Regulierung der Wohnungswirtschaft durch Unterstützung der Vautätigkeit von den Einflüssen wechselnder Parteikonstellationen der Ländervertretungen und Gemeindestuben unsabhängig zu machen.

Man darf wohl hoffen, daß diese Gesellschaften in Österreich ihre Geschäfte nach den Grundsäten führen würden, die hier schon vor dem Kriege die Zentralstelle für Wohnungsresorm verfolgt hat. Denn eines steht sest: die Wohnungspolitik in Österreich wird nur dann zu einem guten Ende geführt werden können, wenn sie von dem Geiste beseelt sein wird, der in den überzeugenden Worten von Philippodich beredten Ausdruck fand: "Richt nur die Menschlichkeit, das Mitgesühl mit dem Leiden anderer, sondern auch die nüchterne Klugheit und die verständige "Staatsraison" gebieten hier einzuschreiten und die Grundbedingung eines geordneten physischen und geistigen Lebens, die Wohnung der Menschen, nach vernünftigen Maßstäben zu regeln."

Für die Abhandlung benütte Nachkriegsschriften über Wohnungsfragen in Öfterreich.

Atherton=Smith: Die ländlichen Siedlungen in Wien und Umgebung. 1925.

Bartak: Staatliche Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot. 1919.

Bauer: Wie können wir den Mieterschutz erhalten? 1928.

Bauer: Mieterschut, Bolfskultur und Alkoholismus. 1829. Baugenossenschaftskongreß. Beranstaltet bom Zentralverband ber ge-

meinnütigen Baubereinigungen Österreichs. 1928. Brod: Die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung. 1919.

Czerny: Der Wohnungsbolichewismus in Biterreich. S. a.

Danneberg: Die Geschichte des Mieterschutes. 1928.

Danneberg: Die Butunft bes Mieterschutes in Ofterreich. 1928.

Ergebnisse der Wohnungszählung in Wien vom Jahre 1917. 1918.

Fischl: Das Ende des Mieterschutzes. 1927.

Gerhold: Mieterschut. 1921.

Hahek: Das Mieterschutzproblem. 1929.

huber: Weg mit dem Mieterschut. 1923.

hunk: Freie Wirtschaft und Zwangswirtschaft im Wohnungswesen. 1929.

Kampfmeher: Wohnung und Kultur. 1925.

Kampfmeher: Siedlung und Kleingärten. 1926.

Klang: Die Reform des Mietrechtes. 1929.

Mazal: Das Wiener Rleingarten= und Siedlungswesen. 1929.

Neurath: Ofterreichische Kleingärtner und Siedlerorganisation. 1923.

Oberwinkler: Die Hausherrnberschwörung. 1923.

Orel: Land und Haus für jebe Familie. 1920. (Biftor:) Hauseigentum und Mietengesetznobelle. 1928.

Scheffer: Wohnbauförderung. Eine Untersuchung zur österreichischen Wohnungs- und Siedlungsfrage. 1928.

Schneider: Der Tod von Wien. 1926.

Schneider: Rote Wohnbaudämmerung. 1929.

Siedlungsbauten der St. Böltner Wohnungsgenoffenschaft. 1928.

Sitte: Mieterschut. Borschläge für eine grundfätliche Lösung. 1925.

Sommerlatte: Der Abbau des Mietergesetes. 1924.

Las: Die Wiener Wohnungszwangswirtschaft. 1928.

Wahrheit, Die, über den Mieterschutz. 1925.

Wohnungsprobleme, Die, Europas nach dem Kriege. Studien und Berichte bes Internationalen Arbeitsamtes. 1924.

Schriften 177, III. 12

Bohnungspolitit, Die, der Gemeinde Bien (Gesellschafts- und Birt- schaftsmuseum). 1929.

Wohnungswesen, Das, in Ofterreich. (Redigiert von Dr. Neumann.) 1929.

Außerdem wurden die Beröffentlichungen des Bundesamtes für Statistik, der Magistratsabteilung für Statistik der Stadt Wien, des Österreichischen Instituts für Konjunktursorschung, der Kammer für Arbeiter und Angestellte in Wien und der Kammer für Handel, Gewerbe und Industrie in Wien benüht.

Die Bilber hat das Gesellschafts= und Wirtschaftsmuseum in Wien (Direktor Dr. Neurath), die Tabellen über die Wohnbausörberungsaktion das Bundesministerium für Soziale Berwaltung (Ministerialrat Dr. Fuchs) und die Geschäftsstelle für Wohnbausörderung (Dr. Peßl) dem Berein für Sozialvolitik freundlichst zur Verfügung gestellt.