

Zimmermann, Waldemar (Ed.)

**Book**

## Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft. Dritter Teil: Wohnungsfragen in Österreich

Schriften des Vereins für Socialpolitik, No. 177/III

**Provided in Cooperation with:**

Verein für Socialpolitik / German Economic Association

*Suggested Citation:* Zimmermann, Waldemar (Ed.) (1930) : Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft. Dritter Teil: Wohnungsfragen in Österreich, Schriften des Vereins für Socialpolitik, No. 177/III, ISBN 978-3-428-57518-3, Duncker & Humblot, Berlin, <https://doi.org/10.3790/978-3-428-57518-3>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/286094>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de>

# 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 Österreich.

Herausgegeben von Julius Bunzel.



Verlag von Duncker & Humblot.  
München und Leipzig 1930.

# Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft.

Dritter Teil.

Wohnungsfragen in Österreich.

Herausgegeben von

Julius Bunzel.

Mit Beiträgen von Josef Frank, Hildegard Hezer,  
Benedikt Rautsky, Heinrich Klang, Richard Pfand-  
ler, Heinrich Reichel und Johannes Ude.



Verlag von Dunder & Humblot.  
München und Leipzig 1930.

**Alle Rechte vorbehalten.**



**Altenburg, Thür.  
Pierersche Hofbuchdruckerei  
Stephan Geibel & Co.**

Österreichische Wohnungsfragen sind im Verein für Sozialpolitik bisher meist nur flüchtig behandelt worden, wiewohl es an Stoff für gründliche Erörterungen wahrlich nicht gefehlt hätte. Denn schon bei der Eisenacher Versammlung des Jahres 1872 hatte Engel — auf Grund der Darstellungen von Bernhard Friedmann und Emil Sax — die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Wien mit aufrüttelnder Beredsamkeit geschildert. „Von einer Wohnung kann hier kaum mehr die Rede sein, höchstens von einem temporären Obdach, von steinernen Zelten, die beständig ihren Besitzer wechseln. Niemand kann sich eines ‚Zuhause‘ rühmen oder erfreuen, niemand kann es wagen, mit Vorbedacht auf künftige Familienereignisse seine Behausung zu wählen oder einzurichten. Es geht ein Zug der Unruhe und Beängstigung durch die Bewohnerchaft Wiens, ein flüchtiges Nomadenleben tritt an die Stelle einer ruhigen, eingeseffenen, bürgerlichen Existenz.“

Als dann aber 1886 in zwei Schriftenbänden des Vereins „die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhilfe“ eingehend untersucht wurden, fanden sich hier zwar ausführliche Darstellungen der Verhältnisse in einer langen Reihe reichsdeutscher Städte — von Berlin und Hamburg bis Danabrück und Bochum —, aber keine Zeile über die Wohnungsnot irgend-einer deutsch-österreichischen Stadt. Statt dessen konnte man in diesen Bänden lehrreiche Abhandlungen über die Wohnungsfrage in Frankreich und über die Arbeiterwohnungsfrage in England lesen.

Auch 1901, als in weiteren vier Schriftenbänden „neue Untersuchungen über die Wohnungen in Deutschland und im Auslande“ veröffentlicht wurden, waren verhältnismäßig nur sehr wenige Aufsätze österreichischen Verhältnissen gewidmet. Außer einem kurzen Berichte über die wichtigsten Einzelbestimmungen der österreichischen Bauordnungen und einer noch kürzeren Darstellung des österreichischen Mietrechtes 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

## VI

Wien von Schwarz, die zur Grundlage des eindrucksvollen, die Erörterungen auf der Münchner Tagung des Vereins vollkommen beherrschenden Referates von Philippovich über das Verhältnis zwischen Boden- und Wohnungsfrage diente.

Über praktische wohnungspolitische Maßnahmen wußte man aber auch damals wenig aus Österreich zu berichten. Der Bau von Kleinwohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige und Bau-genossenschaften und in eigener Regie der Gemeinden galt vielmehr — wie Albrecht feststellte — auch in jenen Tagen in Österreich als ein „kaum noch in Angriff genommenes Gebiet sozialer Fürsorge“, und von der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die Gemeinden hatte Beck nur aus drei deutschösterreichischen Städten etwas mitzuteilen: aus Linz: „Für Arbeiterwohnhäuser sind in der Bauordnung Bauerleichterungen bezüglich der Mauerstärke und Geschosshöhe vorgesehen. Die Gemeindesteuern sind nach Maßgabe des Reichsgesetzes erlassen“; aus Wien: „Billige Tarife der Straßenbahnen ermöglichen der ärmeren Bevölkerung das Bewohnen der Vororte“; und aus Wiener Neustadt: „Auf Ansuchen erhält jeder Neubau, also auch die Häuser mit Kleinwohnungen, zehnjährige Befreiung von den Gemeindeumlagen“.

Noch 1909 mußte Wächter — in dem Schriftenbände 130/I über „die Gemeindebetriebe in Österreich“ — feststellen, daß von einer zielbewußten Wohnungspolitik der Gemeinde Wien nichts zu merken sei. „Man sollte denken, daß die Gemeinde, die über einen so großen Besitz an Grund und Realitäten verfügt, doch der Boden- und Wohnungsfrage größere Aufmerksamkeit schenken würde. Das ist aber offenbar nicht der Fall, und diese Vernachlässigung ist sicher mit ein Grund, daß sich in Wien ein Wohnungselend breit macht, das dringender Abhilfe bedarf. Die Bautätigkeit ist seit Jahren im Rückgang begriffen, die Bodenpreise zeigen eine rasch steigende Tendenz, die Bauplätze an der Peripherie sind zum Teil schon in festen Händen, kurz, es zeigt sich uns das Bild, das die Boden- und Wohnungsreformbewegung stets als abschreckendes Beispiel an die Wand malt.“ Trotzdem 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 Hausbesitzerschaft, die großen Einfluß in der Gemeinde besitzt, den jetzigen Zustand 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 Verhandlungen des Vereins knüpften, fanden sie keinen Widerhall.

Erst seit dem Zusammenbruch findet die österreichische Wohnungspolitik erhöhte Aufmerksamkeit. In dem (169.) Schriftenbände über „Geldentwertung und Stabilisierung in ihren Einflüssen auf die soziale Entwicklung in Österreich“ haben sich Paul Schwarz und Ernst Wagner-Herr, in dem (174/IV.) Schriftenbände über „Kapitalbildung und Besteuerung“ Friedrich Herz, Benedikt Kautzky und Alexander Spitzmüller 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 Wohnverhältnissen 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 Siedlungswesen und die Wohnverhältnisse 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 Wohnungsverhältnisse 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 versuchten Zwangswirtschaft geben zu können.

Da kam — im letzten Augenblick — die Nachricht, daß die Darstellung der österreichischen Verhältnisse sich auf sechs Druckbogen beschränken müsse. Nun war guter Rat teuer. Da amtliche Untersuchungen und statistische Daten über die österreichischen Wohnungsverhältnisse fast völlig fehlen, hätten nur Sondererhebungen bewährter Fachmänner brauchbares Material für eine gründliche Erörterung wohnungspolitischer Maßnahmen herbeischaffen können, die zu ergreifen 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 Beschränkung den Meister zu zeigen und nach knappen Andeutungen über Erstrebenswertes eine möglichst genaue Darstellung des Wirklichen zu

## VIII

geben und zu versuchen, einen Weg von der Wirklichkeit zu den ersehnten Zielen zu finden.

Dabei waren stolze Überlieferungen zu hüten. Denn schon vor mehr als sieben Lustren hatte Eugen von Philippovich in seiner kleinen Schrift über Wiener Wohnungsverhältnisse 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 intensiver 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, vollkommeneren Grundlagen zu stellen“.

Mehr als ein Menschenalter ist seither verfloßen, der Krieg hat Österreich zerschlagen und eine soziale Umwälzung vollzogen, die auch der Wohnungspolitik des Landes neue Wege wies. Wo ihre Ziele liegen werden, kann heute nicht mehr zweifelhaft sein. Sie können nicht länger in den Gebieten kunstvoll errechneten wirtschaftlichen Höchstertrags zu suchen sein, sie müssen auf den luftgefättigten 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 Voraussetzungen jedes wirtschaftlichen und kulturellen Gedeihens zählen.

Wien im Mai 1930.

**Julius Bunzel.**

## Inhaltsverzeichnis.

	Seite
I. Zur Psychologie des Wohnens. Von Dr. Hildegard Seher, Wien . . . . .	1
II. Die Stellung der Gemeinschaft zur Wohnungsfrage. Von Univ.-Professor Dr. Johannes Ude, Graz . . . . .	15
III. Probleme der Wohnungshygiene. Von Univ.-Professor Dr. Heinrich Reichel, Wien . . . . .	25
IV. Wiener Bauten und Wohnungen. Von Professor Dr. Josef Frank, Wien . . . . .	37
V. Die rechtlichen Grundlagen des österreichischen Wohnungsrechtes. Von Hofrat Univ.-Prof. Dr. Heinrich Klang, Wien . . . . .	45
VI. Die wirtschaftlichen und sozialen Folgen des Wohnungsrechtes in Österreich. Von Dr. Benedikt Rautsky, Wien . . . . .	59
VII. Die finanz- und steuerpolitischen Wirkungen des Mietenrechtes. Von Ministerialrat Dr. Richard Pfandler, Wien . . . . .	89
VIII. Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik. Eine Zusammenfassung. Von Julius Bunzel . . . . .	103



# Zur Psychologie des Wohnens.

Von

**Dr. Hildegard Heßer, Wien.**

---

©Schriften 177, III.



## 1. Wohnung und psychisches Geschehen.

Von der Unzulänglichkeit der gegenwärtigen Wohnverhältnisse legen eine Reihe statistischer Daten beredtes Zeugnis ab. Aus ihnen ist ersichtlich, daß sehr viele Menschen so wohnen müssen, daß für sie nicht einmal das Minimum dessen erfüllt ist, das von einer Wohnung unbedingt gefordert werden muß, in der sich ein Leben ohne schwere Gefährdung gerade schon oder gerade noch entfalten kann. Wenn der Hygieniker uns vorrechnet, um wieviel mehr Bodenfläche oder Luftraum der einzelne in seiner Wohnung haben sollte, um gesundheitlichen Schädigungen zu entgehen, der Lehrer beobachtet, wie viele seiner Schüler ihre Aufgaben nicht in wünschenswerter Weise erledigen können, weil sie keinen geeigneten Lernplatz haben, der Statistiker uns zeigt, wie Kindersterblichkeit, Krankheitshäufigkeit, Kriminalität mit steigender Überfüllung der Wohnung zunehmen, so sind das Beweise für das Bestehen objektiver Wohnungsnot, dafür, daß Menschen unter Bedingungen wohnen, die nicht einmal das zur gesunden Lebensführung unumgänglich Notwendige erfüllen. Wie weit objektive Wohnungsnot auch subjektiv vom 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, beeinträchtigt wird, muß es sein objektiv feststellbares Wohnungselend nicht auch subjektiv als Wohnnot erleben<sup>1</sup>. Es ist nicht unbedingt so, daß der Jugendliche, der infolge der Wohnungseenge sittlich verwahrloht, zu sexueller Frühreife gedrängt wird, auch bewußt unter den Wohnverhältnissen leidet. Ebenso wenig muß derjenige, der gut wohnt, der sich ungestört entfalten kann, das gute Wohnen an sich als etwas Positives erleben.

Bei den nachfolgenden Ausführungen werden wir zweierlei Beziehungen, die zwischen Wohnung und Seelenleben bestehen,

---

<sup>1</sup> Vgl. über den Zusammenhang von objektiv vorhandenem Notstand und subjektivem Erlebnis der Armut: F. 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 auf die Wohnung seinen Einfluß aus. Erinnern wir uns nur, wie sehr Wohnform, 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 Betroffene oft gar nichts weiß, löst sie aber auch bestimmte Erlebnisse aus, Unzufriedenheit, 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 Bedürfnisse u. a. angeführt. Diese Ansicht kann auf Grund exakter Daten widerlegt werden.

Wir selbst ist es als Hortleiterin in einem Wiener Arbeiterbezirk gelungen, im jahrelangen Verkehr mit Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 bis 16 Jahren, die alle einem sozial benachteiligten Milieu entstammten, mehr als 300 spontane Äußerungen über Erlebnisse der Armut zu sammeln<sup>2</sup>. Aus diesen Äußerungen geht hervor, daß schon der Sechsjährige prinzipiell unter allen Formen der Armut, die den Menschen treffen kann, subjektiv leidet und Armutserlebnisse mit zunehmendem Alter häufiger werden. Es ist also ganz und gar falsch, wenn man dem Erwachsenen derartige Erlebnisse ab-

<sup>2</sup> Heßer, Kindheit und Armut. Psychologische 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 zurückzuführen sind. Daß auch Erwachsene unter ungünstigen Wohnverhältnissen sehr schwer leiden, geht aus den angestrebten Bemühungen, mit denen sich Menschen um Wohnungen bewerben, aus den Opfern, die sie für eine Wohnung zu bringen bereit sind, ebenso aus den durchaus echten Verzweiflungsausbrüchen hervor, von denen zahllose Menschen, die unberichteter Dinge vom Wohnungsamt abziehen mußten, befallen wurden; daselbe beweist der hohe Prozentsatz von Selbstmorden<sup>3</sup>, 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 erlebt, wie sich unter dem Einfluß der Umsturzergebnisse das Wohnbedürfnis der breiten Massen verändert hat, so daß wir heute trotz der — im Vergleich zur Vorkriegszeit — geringeren objektiven Wohnungsnot einer gesteigerten subjektiven Wohnnot gegenüberstehen<sup>4</sup>.

Genaue Kenntnis dieses subjektiven Wohnbedürfnisses 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

<sup>3</sup> H. M. DeLannoy, Selbstmorde und Selbstmordversuche in Wien im Jahre 1926. Statistische Mitteilungen der Stadt Wien. Jahrg. 1927. 3. Sonderheft.

<sup>4</sup> Otto Bauer, Die Geschichte der österreichischen Revolution. Volkshandlung. Wien 1926. S. 46.

kennt, gegeben wird, der kann diese Gelegenheit nicht richtig einschätzen. 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 Hinblick 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 müssen uns darauf beschränken, die Richtungen aufzuzeigen, nach denen das Bedürfnis weist. Der Mensch, von dessen Dasein die Höhlen Südfrankreichs Zeugnis ablegen, der Pfahlbauer am Hallstättersee, 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 Weise. Und doch streben sie alle in gewisser Hinsicht dasselbe an. Sie schaffen sich mit der Wohnung, die sie um sich aufrichten, einen Schutz gegen Wetterunbilden und andere, von außen her drohende Gefahren. Körperlicher Schutz und körperliche Behaglichkeit sind aber nicht das einzige und letzte, was der Mensch von seiner Wohnung fordert. Die Wohnung soll ihm auch die Gelegenheit bieten zu ungestörter Tätigkeit. Welcher Art diese Tätigkeit ist, 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 Einzelspiele oder Spiele im Kleinen, geschlossenen Kreis charakteristisch<sup>5</sup>. Da das Spiel den Hauptinhalt des kindlichen Lebens ausmacht, ist es für den Gesamtverlauf der geistigen Entwicklung, ja auch für die Geisteshaltung des Erwachsenen nicht gleichgültig, welche Spiele jemand in seiner

<sup>5</sup> Hejer, Kindheit und Armut, a. a. O. Dieß., Das volkstümliche Kinderspiel. Wiener Arbeiten zur pädagogischen Psychologie. Heft 6. 1927.

Kindheit spielte. Versäumnisse und Vorteile, die dadurch entstanden, lassen sich später kaum mehr einholen oder aufwiegen.

Aber nicht nur auf das Kind, das viel leichter beeinflussbar ist 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 Schutzstätte beruflicher Arbeit kommt die Wohnung heute, wo der Großbetrieb die Arbeitskräfte an einer Stelle zusammenzieht, weniger in Betracht als in vergangenen Tagen, obgleich es noch Fälle genug gibt, in denen die Unzulänglichkeit der Wohnung eine Arbeit unmöglich macht oder der beste Teil der Arbeitskraft 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. Keinesfalls aber kann der Erwachsene den Schutz des Hauses bei der Beschäftigung entbehren, bei der er sich erholt. Schon die Lage der Wohnung wirkt bestimmend auf die Art der Erholung. Im Stadttinnern winken Vergnügungen, 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 Vergnügen zu finden, weckt hier vielfach das Bedürfnis, sich auf diese Weise zu beschäftigen. Daß es Fälle gibt, in denen Erfüllungsmöglichkeiten, die Menschen geboten werden, subjektive Bedürfnisse schaffen, besagt nicht, daß man sich in allen Fällen darauf verlassen darf, daß die bessere Wohnung, in die man die Menschen setzt, sie automatisch zu gesünderer Lebensführung erzieht.

Mit der Beschaffung von Gelegenheiten zu richtiger Lebensführung sollte entsprechende Aufklärung 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. Rada<sup>6</sup> in einem Arbeiterviertel Wiens eine starke, eindeutig positive Korrelation zwischen dem Gesamtverhalten pubertierender Proletariermädchen und ihren Wohnverhältnissen feststellen. Das Aussehen des Kindes und die Nettigkeit seiner Schulaufgaben, sein Reinlichkeitsbedürfnis entsprechen dem Aussehen der Wohnung. Ja nicht nur die Menschen, auch der Hausrat

<sup>6</sup> Das Milieu des Proletariermädchens. Psychologie der Fürsorge. Hirzel, Leipzig. In Vorb.

paffen sich der Wohnung an. Die Wohnung im neuerrichteten Gemeindebau veranlaßt häufig zum Ankauf neuer Einrichtungsgegenstände, weil die, die man aus der schlechten Wohnung mitnahm, nicht recht in Einklang mit der neuen Umgebung stehen<sup>7</sup>. Auch der ästhetische Sinn wird durch die Wohnung geweckt und die freie Zeit der Bewohner auf Ausschmücken der Wohnung, auf Bastler- und Nadelarbeit verwendet, die das Heim nun schöner und behaglicher machen sollen. Der Mensch, der seine Wohnung auch schön haben will, tritt mit ausgesprochen psychischen Bedürfnissen an die Wohnung heran, während das Bedürfnis nach Körpererholung aller Art noch rein physisch war. Die physische Grundlage findet 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. Von den Wiener Kindern, über deren Armutserlebnisse wir berichteten<sup>8</sup>, klagten die 6—12jährigen zu 82% über die physische Seite ihrer schlechten Wohnverhältnisse, über die Gliedererschmerzen, 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 Fälle über das, was ihnen die Wohnung psychisch 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 Kreisen wie die Kinder 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 ungestörter 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

<sup>7</sup> Kada, a. a. D.

<sup>8</sup> Heßer, Kindheit und Jugend, a. a. D.

Zeit von zu Hause. Lezehalle, Gast- und Kaffeehaus übernehmen die Funktion, die die Wohnung nicht zu erfüllen vermag, gewähren ihm einigermaßen Unge­störtheit, ermöglichen ihm Gedankenaustausch mit einigen Gleichgesinnten usw. Eines aber, was er anstrebt, vermögen ihm diese Einrichtungen auch nicht zu bieten. Der Mensch richtet die Mauern seines Hauses nicht gegen drohende Gefahren allein auf, sondern auch gegen fremde Menschen überhaupt. Er hat das ausgesprochene Bedürfnis, sich vorübergehend 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 Interessen des Einzelnen fortschreitet. Erst wenn nicht mehr alle Stammesgenossen jede Arbeit gemeinsam verrichten, wenn einzelne Fachleute den anderen bestimmte Verrichtungen abnehmen, wird die Frage nach der Wohnung, die zugleich Arbeitsstätte ist, 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 Kind bedürfen selten der Einsamkeit, um ihren Gedanken nachzuhängen. In dem Augenblick, in dem der Jugendliche zu reflektieren beginnt, wünscht er sehnlichst sich ganz und gar zurückziehen zu können, wenn es ihn dazu treibt. Das eigene Zimmer wird hier der brennendste Wunsch<sup>9</sup>. Das eigene Zimmer, die eigene Wohnung bedeutet für den Menschen aber auch Selbstständigkeit. 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 Pubertät, wenn der Jugendliche um seine selbständige Stellung im Leben zu kämpfen beginnt. Diese Unabhängigkeit und Unge­störtheit von den Nebenmenschen strebt der Erwachsene nicht immer nur für sich allein an. Oft will er das Sonderdasein einer kleinen Gemeinschaft innerhalb seiner Wände vor äußeren Störungen behüten.

<sup>9</sup> Ch. Bühler, Das Seelenleben des Jugendlichen. 5. Aufl. Jena 1929. H. Heizer, 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 Wohnbedürfnisses herausgearbeitet. Dort, wo die Wohnbedingungen günstiger sind, entfaltet 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 vorangehenden kamen wir auf eine Reihe sozialpsychologischer Tatsachen zu sprechen, zu denen jede psychologische Behandlung des Wohnproblems notwendig hinführen muß. Wir wiesen auf die Abhängigkeit des subjektiven Wohnbedürfnisses von den Anschauungen der sozialen Gemeinschaft hin, denen man angehört, auf die sozialen Komponenten des Wohnbedürfnisses selbst, die dem einzelnen Ungefügtheit vor anderen Menschen, mit denen er die Wohnung teilt, und Abschluß seiner Wohnungsgemeinschaft von der Außenwelt wünschen lassen. Damit sind drei Hauptprobleme, um die es sich bei der sozialpsychologischen Betrachtung der Wohnungsfrage handelt, gegeben: das soziale Leben der Wohnungsgemeinschaft, die Beziehungen zur Wohngemeinschaft (den Mitbewohnern des Mietshauses, der Siedlung, den Nachbarn, wie man auch sagen könnte) und die Stellung der Allgemeinheit zur Wohnungsfrage des einzelnen. Von diesen Fragen sollen in unserem Zusammenhang nur die beiden ersten besprochen werden.

Je besser dem Wohnbedürfnis des einzelnen Rechnung getragen wird, um so erfreulicher werden sich die allgemeinen sozialen Beziehungen innerhalb der Wohnungs- oder Wohngemeinschaft gestalten. Mit unzulänglicher Erfüllung des Wohnbedürfnisses werden sich auch die Konfliktmöglichkeiten häufen. Überall dort, wo Menschen zu wenig Raum haben, wo die freie Entfaltung ihrer Tätigkeit, ihre Selbständigkeit und ihr Wunsch nach Ungefügtheit 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 Gemeinschaft ausharren zu müssen, 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. Eine Erhebung G. Radaz<sup>10</sup> über die Beschäftigung der Familienmitglieder an Winterabenden in einem Proletarierbezirk Wiens zeigt, daß selbst die 12jährigen Schülerinnen abends zu 20 % außer Haus sind. 38 % der Väter arbeiten auswärts oder üben ihre Vereinsgepflogenheiten u. a. aus, von den älteren Geschwistern bleiben 65 % nicht daheim, 79 % der Mütter besorgen die Wirtschaftsarbeit. Nur in 7 von 100 Fällen haben sich sämtliche Familienmitglieder zu gemeinsamem Tun vereinigt. Wir bringen diese Zahlen 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 Hauptlast, 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 Wohnungsgenossen zu leisten hat. Auch dem Mädchen werden schon früh ähnliche schwere Pflichten auferlegt. Nur 16 % der 12jährigen werden nach G. Radaz<sup>11</sup> Beobachtungen nicht regelmäßig zur Wirtschaftsarbeit herangezogen, 36 % haben tagtäglich schwerste Arbeit zu leisten. Man versucht allenthalben in den neuen Wohnbauten das Dasein der Frau zu erleichtern. Im Siedlungshaus, das der Frau meist 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 Zugehörigkeit zur Wohnungsgemeinschaft noch als etwas Positives zu genießen und nicht nur unter ihr zu leiden. Sie kann Zeit und Kraft, die sie sonst auf größte Hausarbeit 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, ganz anders dastehen. Sie kann, von einem Teil der Hausarbeit verschont, auch ihre Zeit und ihre Kraft der Wohnungsgemeinschaft in anderer Form dienstbar machen, zur

<sup>10</sup> U. a. D. Tab. X.

<sup>11</sup> U. 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 sahen, Vorteile mit sich. Die Eigenherrlichkeit und Selbständigkeit der Wohnungsgemeinschaft wird aber unter Umständen durch die Nachbarschaft beträchtlich eingeschränkt. Der Zwang, den diese ausübt, ist um so stärker, je mehr die bauliche Anordnung Gelegenheit zu Berührung gibt. Man ist 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 ungerufen einmischet, 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 Einsicht in die schwierige Lage, in der sich ihr Kind eben befindet, veranlaßt Eltern sehr häufig zum Auffuchen der Erziehungsberatung, die an der Kinderübernahmestelle der Gemeinde Wien von mir geleitet wird<sup>12</sup>. Sie wollen vom 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 Verhaltensmaßregeln zu befolgen, wird wieder mit der Nachbarschaft begründet, die ebenso erregt wird, wenn das Kind unbestraft trozt, wie wenn es von den Eltern irgendwie bestraft wird. Der Einfluß der Nachbarschaft wird allerdings mit zunehmender Größe der Wohnung geringer. Die Eltern, die die oben erwähnte Erziehungsberatung auffuchten, lassen sich in drei Gruppen, Arbeiter und Hilfsarbeiter, Kleinbürger und Intellektuelle einreihen, eine Teilung, die für unsere Betrachtung genügt. Die erste Gruppe erwähnt die Nachbarschaft in 80 %, die zweite in 50 %, die dritte in 20 % der Fälle. Deutlich faßbar wird der Ein-

<sup>12</sup> H. Heyer, *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 Rückstellungsgrund wird von 30 % der Pflegeeltern, die ein Kind, das sie in Kost genommen haben, an die Gemeinde Wien zurückgeben, Konflikt mit der Nachbarschaft angegeben<sup>13</sup>. 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 Privathaus<sup>14</sup>.

Aber nicht nur tadelnd mischt sich die Nachbarschaft in die Verhältnisse 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 Pflege 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. Ebenso wenig 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 Zweifel.

<sup>13</sup> Lotte Danziger, Pflegemutter und Pflegekind. Zur Psychologie der Fürsorge. Hirzel, Leipzig. In Vorb.

<sup>14</sup> Helene Löw-Beer, Erziehungsschwierigkeiten der Pflegemutter mit dem Pflegekind. Ebenda. In Vorb.



# Die Stellung der Gemeinschaft zur Wohnungsfrage.

Von

**Dr. theol., phil. et rer. pol. Johannes Ade,**  
Professor an der Universität Graz.



Es möchte von vornherein den Anschein haben, daß es überflüssig sei, 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 Ausführungen sollen und werden den Nachweis erbringen, daß die Gemeinschaft am Wohnungswesen zutiefst interessiert ist und mit größter Aktualität immer wieder in die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse eingreift, entweder das Wohnungswesen fördernd oder es hemmend.

Da die Nationalökonomie als solche nur zeigt, was tatsächlich ist, die Ethik aber aufzeigt, was sein soll, ich aber das Problem nach beiden Richtungen hin behandeln will, um nicht der Einseitigkeit geziehen zu werden, so soll zunächst die Frage behandelt werden, welches Verhältnis 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 einschneiden und dessen Bestand bedrohen. Denn wenn wir hören, daß Ende 1928 rund 250000 Familien in Österreich wohnungslos waren, daß also schätzungsweise an  $1\frac{1}{4}$  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 darf. 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 Volksvermehrung betrifft, an drittlezter Stelle! Während der Geburtenüberschuß über die Sterblichkeit im Jahre 1923

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 Vergleich zum Jahre 1913 allein 40 %! Diese Sturmsignale dürfen 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 Haupt zur Ruhe niederlegen kann, so sind das Tatsachen, die eine schwere Anklage gegen die Gemeinschaft erheben. Gerade in Österreich wäre es ja gar nicht so schwer, die Forderung „Eigenheim und Eigenland für jede Familie“ zu verwirklichen. Boden wäre genügend da, wie wir noch sehen werden, und auch Mittel für den Wohnungsbau stünden genügend zur Verfügung. Es fehlt aber an der notwendigen Einsicht und dem guten Willen, obwohl das Wohnungselend und die Wohnungsnot in Österreich schon vor dem Weltkrieg arg genug war. In der Nachkriegszeit ist es aber noch um vieles ärger geworden, trotzdem das Wohnungsproblem im Zusammenhalt mit der geordneten Fürsorge für die Familie im Grunde genommen das Zentralproblem ist, das man im Zusammenhang mit dem Mieter- und Hausherrenproblem sowie im Zusammenhang mit dem Kronenentwertungsproblem überhaupt hätte lösen müssen, im Zusammenhang vor allem auch mit dem warenökonomischen Problem. Denn ohne die Lösung des warenökonomischen Problems sind eben die Mittel für den Wohnungsbau nicht aufzutreiben. Das warenökonomische Problem aber sagt: Je mehr Boden, Bodenprodukte, Arbeitskräfte, Zeit und Kapital in einer Wirtschaft für die Produktion unsozialer, also schädlicher, unnützer und nicht notwendiger Bedürfnisgüter verwendet werden, desto weniger Boden, Bodenprodukte, Arbeitskräfte, Zeit und Kapital bleiben für die Herstellung sozial notwendiger und nützlicher Bedürfnisgüter zur Verfügung. Da hintwieder die Produktion durch den Konsum geregelt sein soll, so stehen in einer Volkswirtschaft um so weniger Mittel für den Kauf und für die Herstellung notwendiger und nützlicher Bedürfnisgüter zur Verfügung, je höher die Ausgaben für unsoziale Bedürfnisgüter in der betreffenden Wirtschaft sind.

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

Das jährliche österreichische Volkseinkommen beträgt		
Schätzungsweise . . . . .	6300 Mill. Schilling	
Also kommen durchschnittlich auf den Kopf im Monat rund	80 Schilling	
Davon kommen in Abzug:		
33% Steuer		
9% produktive Rücklagen		
4% Spareinlagen		
	} . . . . .	37 "
Weiter kommen in Abzug:		
16% für Alkohol . . . . .	13	"
5% für Tabak . . . . .	4	"
	<hr/>	
Bleiben daher für sämtliche andere Bedürfnisgüter des		
täglichen Lebens . . . . .	26 Schilling	

Würde das österreichische Volk die 1320 Millionen Schilling, die es jährlich vertrinkt 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 Österreich werden täglich 164 Einfamilienhäuser vertrunken und berraucht. Ich habe also recht, wenn ich sage, daß Verstandlosigkeit und vor allem Mißachtung des warenökonomischen Problems am Bestand der Wohnungsnot und des Wohnungselends schuld sind. Sind aber Wohnungsnot und Wohnungselend in einer Volkswirtschaft zu einer ständigen Einrichtung geworden, so ist an eine gründliche Behebung, an eine Gesundung der sozialen und wirtschaftlichen Not von vornherein niemals zu denken. Denn vom *locus minoris resistentiae* aus muß der soziale Gesundungsprozeß in die Wege geleitet werden, das heißt von dort aus, wo die Gesellschaft am gefährdetsten und schwächsten ist, also von der Großstadt aus, von 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 Wohnbauvereinigungen 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 Siedlungsgenossenschaften und gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen stets nur eine symptomatische, ganz und gar unzureichende Maßnahme. Radikale

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 Verantwortlichkeitsgefühl in Hinsicht auf die Verpflichtung zur radikalen Lösung des warenökonomischen Problems geweckt und gefördert werden durch das Einsetzen einer großzügigen und planmäßigen organisierten Massenaufklärung.

Beim Studium all der einschlägigen Fragenkomplexe, 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 Zusammenarbeit der Allgemeinheit geschaffen werden, also der Allgemeinheit gehören. So verteuert die Bodenspekulation der Volksgemeinschaft das Wohnen, ja sie macht einem großen Teil der Volksgemeinschaft 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 von fast dreißig Jahren immer wieder ausreichende Gelegenheit gehabt, diese Schädigungen des Wohnungswesens persönlich 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 Bevölkerung. Wie Stadtrat Weber, der Referent des Wiener Wohnungswesens, auf dem Kongreß der Baugenossenschaft in Wien am 25. November 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 betragen. Der Abgang an Wohnungen betrug zur Zeit der Berichterstattung nach den Mitteilungen Webers für das gesamte Bundesgebiet 250000 Wohnungen. Diese Zahlen anführen, heißt die Dringlichkeit der Inangriffnahme des Wohnungswesens für die Gemeinschaft und durch die Gemeinschaft beweisen.



Welche menschenunwürdigen Wohnungsverhältnisse sich hinter den soeben angeführten Zahlen verbergen, zeigen uns, ganz abgesehen von den unsagbar 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 Berghäusern 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 Wohnungsverhältnisse als ein Übel ansehen, mit dem man sich abfinden müsse und mit dem man sich tatsächlich auch als mit einer gegebenen Tatsache abfindet. Die politischen Kreise regen sich darüber nicht auf, und auch die kirchlichen Kreise als Hüter der ethischen Forderungen schweigen. Es scheint, als ob man vielfach schon den Maßstab für das Urteil darüber verloren habe, was menschenwürdig ist und was nicht. Darum muß, wie schon oben erwähnt, durch eine eindringliche und gründliche Aufklärung der gesamten Volksgemeinschaft, angefangen von den Volksschulen, der Nutzen 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 sich dieses Wollen dann betätigen wird, kann nicht zweifelhaft sein: Wenngleich es durch eine richtige Bodenreformgesetzgebung dahin gebracht werden soll, daß vor allem die einzelnen Gemeinden möglichst viel Boden in ihre Hand bekommen, um dem Bodentucher und der Bodenspekulation einen wirksamen Niegel vorzuschieben und den einzelnen Familien die Erwerbung von Grund und Boden und das Bauen zu erleichtern und vielfach erst zu ermöglichen, so muß ein Wohnungsbaumonopol von Seite der Gemeinden doch rundweg abgelehnt werden und um so mehr, wenn Gemeinden den Bau von Mietskasernen befördern, statt den Bau von Einfamilienhäusern im Interesse des Allgemeinwohles zu ermöglichen. Es soll vielmehr durch die Tätigkeit der Gemeinden nicht die Privatbautätigkeit ausgeschaltet werden, sondern die Gemeinden sollen nur die Bedingungen schaffen, daß die einzelnen Familien sich leicht in den Besitz von Eigenheimen setzen können. Und wenn auch die Gemeinden selbst die Bautätigkeit in die Hand nehmen, so soll dies bei Ausschaltung jedweder Parteipolitik nur zu dem Zwecke geschehen, daß der einzelnen

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

So sehr aber in Österreich nach dem Zusammenbruch die Forderung nach Sozialisierung des Bodens in Hinblick auf die Behebung der Wohnungsnot und des Wohnungselendes im Vordergrund des Interesses stand, so ängstlich hütet man sich heute nach zehn Jahren, den Gedanken der Sozialisierung des Bodens laut werden zu lassen. Und doch wird man dem Gedanken der Sozialisierung des Bodens durch die Gemeinden näher treten müssen, wenn man das Wohnungsproblem für die Gemeinschaft wirksam lösen will. Kein Geringerer als Papst Gregor der Große redet der Sozialisierung des Bodens das Wort, wenn er sagt: „Menschen, die die Gabe Gottes, den Erdboden nämlich, zu Privateigentum machen, beteuern vergeblich ihre Unschuld. Denn indem sie auf diese Weise den Armen ihre Existenzmittel vorenthalten, werden sie zu Mördern derer, die täglich aus Mangel an Lebensmitteln sterben.“ Doch unsere rein kapitalistisch eingestellten Kreise und unser vom kapitalistischen Geiste beherrschtes Volk ist noch weit davon entfernt, sich zu einer gerechten Bodenreformgesetzgebung zu verstehen. Man ist vielmehr im allgemeinen geneigt, alles beim Alten zu lassen, statt, wie es einzig richtig wäre, mit dem alten System 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 gerechtfertigtes Mittel anzuwenden und es im Interesse der Allgemeinheit ganz unparteiisch zu bewerten.

Man spricht in letzter Zeit allerdings von der Behebung der Bautätigkeit, um der Wohnungsnot zu steuern. Bis heute ist aber noch sehr wenig geschehen, obwohl die Wohnbaufrage die Schicksalsfrage Österreichs ist. Es herrscht eben leider allseits noch eine ungeheure Indolenz. Und wenn man den Gedanken streift, daß das Siedlungsproblem auch von der Ertragsfähigkeit 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 Ertragsfähigkeit des Bodens auf der Flächeneinheit ist, mit desto kleinerem Flächenmaß findet man unter sonst gleichen Umständen sein Auslangen. Wir könnten zum Beispiel in Österreich

die Ertragsfähigkeit unseres Bodens durch Bodenverbesserung und durch Verbesserung der Anbaumethoden um das Vier- bis Fünffache steigern. Und wollten wir in Österreich unseren gesamten, bereits urbaren Boden und den Boden, den man noch urbar machen kann, also zusammen 2700000 ha, nur im Sinne der vorzüglichen lactovegetabilischen (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  $6\frac{1}{2}$  Millionen Bewohner einen großen Teil ihrer Nahrung aus dem Auslande beziehen müssen. Die gleiche Fläche nämlich, die notwendig ist, um eine Jägerfamilie zu ernähren, genügt, um zehn Hirtenfamilien oder hundert Ackerbaufamilien oder tausend Gartenbaufamilien zu ernähren.

Die Grundlage für eine vom 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, ist an eine gedeihliche Lösung des Wohnungsproblems für die Gemeinschaft nicht zu denken, ebensowenig aber trotz einer richtigen Bodenreformgesetzgebung, wenn nicht auch das warenökonomische Problem durch richtige Produktions- und Konsumregelung gleichzeitig gelöst wird. Daß eine richtige Regelung aller dieser mit dem Wohnungswesen innig zusammenhängenden Teilprobleme<sup>1</sup> auch unserer verschuldeten Landwirtschaft zugute kommen und das Problem „landwirtschaftliche Not“ aufrollen würde, erwähne ich nur nebenbei. Grund und Boden muß im allgemeinen durch Bodenreformgesetze und durch die richtige Lösung des warenökonomischen Problems entlastet werden. Es ist doch eine völlig unhaltbare Tatsache, daß die österreichische Landwirtschaft derzeit mit rund 700 Millionen Schilling Schulden belastet ist, also (nach Mitteilung der „Neuen freien Presse“

---

<sup>1</sup> Wer über die verschiedenen, hier angedeuteten Teilprobleme, besonders über die große Bedeutung des warenökonomischen Problems auch im Zusammenhang mit der Bodenreform sich näher unterrichten will, der sei verwiesen auf meine beiden Broschüren: „Das Wirtschaftsideal des Volks- und Staatshaushaltes“ (Graz, Styria, 1924. XIII u. 532 S.) und „Der ideale Staatsbürger und seine Wirtschaftsethik“ (Wlagenfurt, 1928. XII u. 199 S.) und auf die kleinere Abhandlung „Das österreichische Finanzproblem und seine Sanierung“ (Verlag Österreichs Volkswacht, 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 Millionen Schilling. Was nützt die ganze Wohnungsfürsorge durch die Gemeinschaft auf der einen Seite, wenn sie nicht zugleich auch zu verhindern 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 Ausführungen — 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: „Eigenheim 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 von diesem Gedanken erfaßt und für ihn begeistert werden. Die immer weiter um sich greifende Schrebergartenbewegung leistet in dieser Hinsicht beste Vorarbeit. Man muß nur die günstige Konjunktur, die in der zielbewußten Förderung des Wohnungs- und Siedlungswesens liegt, erkennen und schleunig die notwendigen rechtlichen und materiellen Grundlagen schaffen, damit das Ideal „Eigenheim und Eigenland für jede Familie“ zu einer Volksbewegung werde. Ist Österreich imstande, dieses Ideal zu verwirklichen, dann ist es gerettet, sonst ist es seinem Schicksal verfallen und muß und wird zugrunde gehen. Volk und Regierung müssen aber — und das ist die notwendige Voraussetzung zur großzügigen Finanzierung dieses Ideals — unbedingt den Willen aufbringen, die heute in der unsozialen Produktion investierter Kapitalien und die für unsozialen Konsum ausgegebenen Gelder in einem „Fonds für Wohnungswesen“ zusammenzugeben und aus diesem Fonds dann „unverzinsliche Wohnbaulose“ jenen zur Verfügung zu stellen, die eine richtige Verwendung dieser Gelder verbürgen. Österreich, das kleine Gemeinwesen, hätte es vor vielen anderen Staaten in der Hand, hier beispielgebend voranzugehen und zu zeigen, wie ein Gemeinwesen das Wohnungsproblem mustergültig löst.

# Probleme der Wohnungshygiene.

Von

**Dr. Heinrich Reichel,**  
Professor an der Universität Wien.

---



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 herausgerissenes Lebewesen eines Schutzes seiner physischen Gesundheit, den ihm sein Haus auch heute noch keineswegs ausreichend gewährt; zweitens hat das gedeihliche und zufriedene Dasein des Menschen als eines geselligen Wesens bestimmte räumliche Voraussetzungen, 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, während ihre Bedeutung eher in umgekehrter Reihenfolge zu bewerten wäre.

Die gesundheitstechnischen Probleme des Wohnens in der Gegenwart und ihre bisherigen ansehnlichen Teillösungen sollen damit nicht gering eingeschätzt werden. Die gewaltige Entwicklung der Technik ist eine, wenn nicht die Grundtatsache unserer Zeit, und es liegt nahe, vor allem an dem zu arbeiten, was zunächst und mit den gegebenen Mitteln lösbar erscheint. Gerade die fortlaufende, ja sich überstürzende Entwicklung läßt aber bisher alle Lösungen zu keinen endgültigen werden, indem sie 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 ist noch immer nicht in ein Gleichgewicht mit dem Volksganzen gekommen. Die Befriedigung seines bei aller Beschränkung des Einzelnen im ganzen gewaltigen Wohnbedürfnisses war durch Jahrzehnte der ergiebigste Gegenstand privaten Erwerbstrebens, ja unrechtmäßiger Gewinnsucht. Waren es doch nicht die wirklichen Schöpfer der massenhaft erstellten Wohnungen: die Baumeister und Bauhandwerker,

denen der Erlös ihrer Bemühung zufließt, sondern es wußten ihre mehr oder weniger versteckten 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 Wasserleitung, Kanalisation, Abriechtabfuhr und andere gesundheitliche Sicherungs- oder Assanierungseinrichtungen wäre die tatsächlich ungeheure Zusammendrängung so zahlreicher Wohnungen auf engsten Räumen überhaupt nicht möglich gewesen. Freilich waren auf solche Weise nur die drängendsten Feinde zur Not abzuhalten: Cholera, Typhus, Ruhr u. a., nicht aber die langsamer mahlenden Mächer wie Tuberkulose, Rachitis, Rheumatismus, die vielmehr eben erst durch diese Entwicklung des städtischen Wohnwesens zu ihrer höchsten Macht gelangen konnten. Die Beschränkung von Luft und Licht, die Einengung des Daseinsraumes, zumal für das Kind, ließen den bleichen, kränklichen, wenn auch im Durchschnitt langlebigen Städter zum Typus werden. Nirgendwo erzeugt aber die böse Tat so unverkennbar fortzeugend wieder das Böse wie in den Sünden des Wohnungsbaues: die schlimmste Wohnung übt, einmal erstellt, einen unwiderstehlichen Zwang zum Bewohntwerden, wenigstens durch viele Geschlechterfolgen, aus. Wenn heute noch Bauten aufrecht stehen, die vor Jahrtausenden aus ungebrannten Lehmziegeln errichtet worden sind, wann sollen dann die modern konstruierten Häusermassen des letzten halben Jahrhunderts in den Staub sinken? Die Lebensdauer der Wohnhäuser wird längst nicht mehr durch die Technik ihrer Erbauung bestimmt, sondern durch das Schicksal der Völker, die sie benützen oder verlassen. 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. Niemand sieht ohne Schmerz die Trümmer trauter Heimstätten, aber der Anblick verfallener 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 Bautätigkeit 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 erforderlichen Leihkapital eine immer weniger zureichende geworden, so daß immer mehr zu genossenschaftlicher Selbsthilfe 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 sehr 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 Höhe und Tiefe der Zimmer ließ mehr ihre Wohnlichkeit verlorengehen, als daß sie die räumliche Beengung vermindert 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 Wäschegebarung, vielfach in die Wohnküche verlegt, zur Quelle vieler Mißstände 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, dessen 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 uns fast allgemein, darin erblickt, ob es denn nicht möglich sei, auch „gute“, das heißt doch wohl gesundheitsgemäße Massenwohnhäuser herzustellen. Die Voraussetzung, daß für die Großstadt dieser Typus der gegebene sei, wurde von den Einen stillschweigend als selbstverständlich betrachtet, von Anderen mit den Anforderungen der Arbeitsnähe, der Freizügigkeit und manchmal auch wieder der Bodenwertausnützung begründet, welche vereinigten Bestrebungen ja früher auch schon zur privatwirtschaftlichen Erstellung des Massenmiethauses geführt hatten. Die Berechti-

gung jener Voraussetzung und ihrer Begründung wird in den folgenden sozialhygienischen Ausführungen zu überprüfen sein. Hier muß nur anerkannt werden, daß in den wenigen Jahren, seitdem versucht wird, das Problem des guten Massenhauses technisch zu lösen, außerordentlich viel in der Richtung der Lösung geleistet worden ist. Unter einheitlicher, planmäßiger Verbauung größerer Geländeflächen, ohne privatwirtschaftliche Gewinnabsicht, war die Schaffung einer großen, wenn auch nicht einer für das Bedürfnis zureichenden Zahl von Kleinwohnungen möglich, die in gesundheitlicher Beziehung dem, was der alte Wohnungsmarkt in dieser Hinsicht geboten hatte, tatsächlich weit überlegen sind. Die Belichtung, insbesondere der Hauptwohnräume, ist in den aus öffentlichen Mitteln errichteten Nachkriegswohnbauten eine weit bessere als in den privatwirtschaftlich erstellten Massenmiethäusern auch aus der letzten Zeit vor 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 Verhältnismaße und Anordnung der Fenster sowie durch die geringere Höhe und Tiefe der Zimmer nach Tunlichkeit besser gestaltet. Die geringere Höhe selbst darf nicht, wie vielfach geschieht, als ein gesundheitlicher Nachteil bewertet werden, weil ja der dem Einzelnen zugedachte Wohnraum viel besser eine größere Grundfläche als die früher sicher allzu große Höhe aufweist. In der Anordnung der Räume und der festen Einrichtungen jeder Einzelwohnung, wie Kochherd, Speisekammer, Wasser, Abort, sind vielfach recht glückliche Lösungen gefunden worden, freilich nur durch die Anordnung zahlreicher Stiegenhäuser, die die Baukosten der Hochhäuser offenbar schwer belasten müssen.

Die Energiegebarung erscheint noch einigermaßen zwiespältig: einerseits wurden für den Kochherd die modernen Energieformen des Heizgases und des Stromes, dieser auch für die Beleuchtung, voll ausgenützt, andererseits erscheint die Methode der Raumbeheizung allzusehr dem Belieben und der wirtschaftlichen Lage des Bewohners anheimgegeben, indem Öfen vom Bau her fehlen 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.

Von 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 Zeitabständen eine Zelle oder Gerätegruppe zur Verfügung steht. Das Bestreben, so jedem Einzelhaushalte die Benützung modernster Maschinen für diese Zwecke zu ermöglichen, ist sehr lobenswert, doch wird der Erfolg erst nach längerer Erfahrung zu beurteilen sein, da in der baulichen, heiz-, lüftungs- und maschinentechnischen Gestaltung solcher Anlagen 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 Vorgang der Sammlung einzelner Teilrichtungen 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 vielfach gefährdete Festigkeit des Familienbandes aus der Wohnung wegberlegt werden könnte.

Damit sind aber schon nicht mehr Probleme der physischen Gesundheit, sondern solche ihrer sozialen Bedingtheit berührt. Diese sind einleitend einerseits als noch bedeutamer, andererseits aber auch als noch ungelöster bezeichnet worden. Dem größeren Gewicht und Umfang kann aber hier nicht eine breitere Darstellung gerecht werden, sondern es muß noch mehr als beim Technischen eine Beschränkung auf das Grundsätzliche 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 solches des Individuums als eben der Familie, weniger ein physisches als ein psychisches; die Wohnung muß weniger ein Schutz sein vor den von außen her drohenden Schädigungen, als vielmehr 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 Wesens, und die naturgegebene Gemeinschaft der Familie kann nur dort gedeihen, wo ihre Glieder eines gemeinsam erfüllten und gestalteten Heimes 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 entbehren sind — und nicht vielmehr an Gatten-, Eltern- und Kinderliebe? Diese aber bedürfen noch mehr einer Stätte, wo sie gepflegt werden, als jene.

Der Mensch muß ein solches seinen Bedürfnissen 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 angehörigcn Völker keineswegs als einen menschenunwürdigen, etwa halbtierischen, vielmehr als einen weit harmonischeren erscheinen lassen, als er in der Folgezeit der sogenannten Tiefkulturen vorgeherrscht 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 alle Erscheinungen, die erst das Irren des strebenden Menschen als unliebsame, ja bedrohliche Nebenerscheinungen der Kultur geschaffen hat, wie Krieg und Sklaverei, Vielweiberei und Vielgötterei, Aberglauben und Zauberwesen.

Der am Ende dieser langen Grundkulturperiode ruhe- und heimatlos gewordene Mensch hat, soweit er diese Entwicklung zu überstehen vermochte, verhältnismäßig bald eine neue, zweite Gleichgewichtslage seiner Kultur gefunden, das Bauerntum, welches wieder der Einzelfamilie als dem Baustein des nunmehr durch gemeinsame Sprache und Sitte zum Volke zusammengefügten Ganzen ihr lebensnötiges Heim geboten hat. Alle großen Kulturvölker der Erde waren oder sind noch heute in der Hauptsache aus freien Bauernfamilien aufgebaut. Der Zustand hat seine Haltbarkeit immerhin auch schon durch einige Hundert Generationen hindurch erwiesen. Nicht ohne Störung, denn die oben genannten Geiseln der Völker aus den Stürmen der Übergangszeit sind noch bis heute nicht ganz verdrängt. Ihre endliche Überwindung wäre aber kaum zweifelhaft, wenn dem Bauerndasein des Menschen nicht inzwischen eine neue Krisis in der Entwicklung zur Stadtkultur erwachsen wäre. In dieser vergleichsweise erst noch ganz jungen Entwicklung erscheint zunächst alles wieder als aus seinen Fugen geraten, und vor allem die Deckung des menschlichen Grundbedürfnisses nach Hausung, das heißt nach familienhafter Wohnmöglichkeit, ernstlich gefährdet. Zwar ist bei dem ersten Stadtvolk des modernen Europa,

bei den Engländern, das höchst beachtenswürdigste und verheißungsvolle Beispiel eines solchen Volkes gegeben, das sich seine Daseinsmöglichkeit trotz bitterer Not und schwersten Mängeln auch in der Stadt erkämpft hat: das Eigenheim des großstädtischen Arbeiters und wäre es ein schmaler Turm von drei Stockwerken. Aber das heroische Beispiel hat nicht durchgeschlagen; das kontinentale Europa ist, indem es die englische Städtebildung durch Häufung von Großgewerben nachahmte, in der Hauptsache den anderen Weg gegangen, den der Schaffung des Massenmiethauses als einer arbeitsnahen, leicht wechselbaren und bequemen Unterkunft, die aber wohl noch nie und nirgendwo so recht zu dem geworden sind, was der Mensch eigentlich braucht, zu einem Heime. Es steht sehr zu befürchten, daß das nicht, wie heute viele in einer kaum zu rechtfertigenden Sorglosigkeit glauben, nur an den bisherigen Mängeln dieser Wohngelegenheit liegt, von denen ja oben die Rede war. Ihre Behebung könnte 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 behaupteten Stadtmenschheit führen. Dazu wäre aber wohl vor allem nötig, daß die Verbesserungen nicht bloß die älteren Zustände schwerer Gesundheitsbedrohungen durch Luft- und Lichtmangel vermeiden und beseitigen, sondern daß auch die einer normalen Familienentwicklung entgegenstehende räumliche Beengung überwunden werde, was, wenigstens als Massenerscheinung, noch weit größeren wirtschaftlichen Schwierigkeiten begegnet, als jene heute zum guten Teil in die Wege geleiteten technischen Reformen.

Das Herabsteigen des großstädtisch wohnenden Arbeiters auf die Stufe der Zwei- oder gar der Einraumkultur bedeutet, wenigstens in ganz Mitteleuropa, wo die bäuerliche Dreiraumkultur seit vielen Jahrhunderten vorgeherrscht hat, einen Kulturverlust, der nicht mehr so leicht wieder gut zu machen sein wird. Kein richtiges physisches Bedürfnis, etwa wie das nach Nahrung oder Schlaf, läßt sich auf die Dauer unterdrücken, aber das seelische Wohnbedürfnis geht leicht durch Unterbefriedigung verloren und läßt den damit heimatlos gewordenen Städter nur allzu schnell, trotz seines äußerlichen Schliffes, zu einem unbehaarten Unmenschen heranwachsen, der ein Schmarotzer und Schädling seines Volkes wird und oft das Schlußglied der Kette des Lebens bildet.

Die ganze Hoffnung derer, die jene leichtsinnigen Erwartungen nicht zu teilen vermögen, geht dahin, daß die nahe Zukunft 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 ist. Die Erstellbarkeit bescheidener, in Reihen oder Gruppen zusammengeschlossener Flachbauten, die normalen Familien Raum geben, ist wirtschaftlich weit eher zu hoffen als die wirklich zulänglicher Hochbauten, von denen überdies noch keineswegs feststeht, ob sie überhaupt zu Heimstätten neuer Menschengeschlechter werden können. Freilich wird bei jenen Familienhäuschen auf manche technischen Errungenschaften und Bequemlichkeiten verzichtet werden müssen, 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 Gewinn, damit dem Stadtvolve des nächsten Geschlechtes eine Heimat 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 finden und einzuhalten. Es kehrt nicht leicht eine so günstige Gelegenheit wieder, schlechte Baugewohnheiten und Wohnsitten planmäßig zu verbessern, 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 Volkswohnungen 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 Verkehrsgelegenheiten einen aussichtsreichen Aus-

weg. Hier kann die Technik unserer Zeit zeigen, was sie zu leisten vermag!

Der gesetzliche Schutz des städtischen Wohngrundes und Baulandes gegen eine spekulative Ausbeutung, das heißt gegen die Anfsichreißung des von der Allgemeinheit erarbeiteten Mehrwertes des Bodens durch Einzelne, bildet offenbar eine der vornehmsten Aufgaben der Stadtverwaltungen und ihrer Aufsichtsbehörden. Durch gute Gesetze, die hier im Gegensatz zu anderen Gebieten des menschlichen Handelns nicht erst aus der Praxis erwachsen dürfen, sondern von vornherein die Entwicklung leiten müssen, kann der städtische Boden dem wirklichen Hauptbedürfnisse des Städters nach wahrhaften Wohnstätten zugänglich gehalten werden. Wo — abgesehen von besonderen örtlichen Handels- und Verkehrsinteressen — der Stadtboden zu teuer wird, um diesem Bedürfnis richtig dienen zu können, dort liegt kein unabwendbares Naturereignis, sondern nur die Folge des Mangels vorbeugender Gesetze vor. Die höhere soziale Ordnung muß selbst die Gefahren verhüten, die der menschlichen Bedürfnisbefriedigung eben aus dem Übergang zu neuen Kultur- und -gesellschaftsformen erwachsen.

Die rassenhygienischen oder eugenischen Probleme des Wohnens endlich fallen mit den erörterten sozialen weitgehend zusammen. Ist doch die erste Bedingung dauernder Wohlfahrt des sich fortzeugenden Menschengeschlechtes eben die Aufrechterhaltung und der Schutz der allein bewährten Aufzuchtsgemeinschaft, der auf der Einehe begründeten Familie. Soziale Wohlfahrt, die in der Ermöglichung einer gedeihlichen und damit auch erfreulichen Lebensführung zu suchen ist, sollte nicht als in schwerwiegendem Gegensatz zur Dauer- oder Rassenwohlfahrt eines Volkes befindlich gedacht werden. Wenden sich auch jene Bestrebungen an die lebende Generation, diese an die zukünftige, so sind doch die wahren Interessen beider dieselben. Der Gegenwart obliegt es aber, Opfer zu bringen für die Zukunft. Das gemeinsame Problem ist, ob es gelingt, die in lebhafter Gärung befindlichen sozialen Entwicklungen zu einem neuen Gleichgewicht zu führen, das den Forderungen des Lebens wieder gerecht wird. Die Großstadt lebt nicht wahrhaft, solange sie ihre Menschen nicht selbst erzeugt und aufzieht, sondern von außen her an sich reißt wie der Magnet die Eisensplitter oder gar wie das Licht die Falter. Das Großstadtproblem droht zum Erhaltungsproblem der ganzen Völker zu werden, deren

Bauernbestand nicht bloß verhältnismäßig immer mehr zurücktritt, 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 vielfach gefürchtete Entartung droht heute die europäischen Völker zu verderben, als vielmehr das Verjagen der Fortzeugung jenes übergroß gewordenen Teiles, der die Großstadt bevölkert.

Wie nun auch Ursachen und Wirkungen in diesen Zusammenhängen gedeutet werden, niemand bezweifelt, daß die großstädtische Wohnungsnot und Wohnungsenge damit aufs innigste verknüpft ist und daß, wenn überhaupt, so nur von der Lösung des Wohnungsproblems aus noch Rettung kommen kann. Die Hilfe müßte vor allem dort einsetzen, wo sie noch nicht zu spät kommt! Der Umstand, daß es in der Großstadt heute so erschreckend wenige zeugungswillige junge Ehepaare 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 Heimstätten oder auch nur zu erträglichen Unterkünften zu verhelfen, was aber bei uns leider im ganzen noch so gut wie nicht geschieht. Vielleicht werden darin bald die vorbildlichen Maßnahmen anderer Länder auf dem Gebiete der Kinderreichenfürsorge 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 Zukunft zu beschreiben, so soll unter dieser Architektur nur diejenige verstanden sein, die wirklich existiert, ohne daß jene Versuche 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 vereinzelte Fälle, die ohne Einfluß auf die weitere Entwicklung bleiben, wenn sie auch viel besprochen werden und deshalb oft sehr bekannt sind. Es gehört eben zu den merkwürdigen Eigenheiten der Wiener Bautätigkeit, daß derartige Versuche niemals planmäßig und konsequent fortgesetzt werden können und daher in jener allgemein üblichen Architektur untergehen, die heute ausnahmslos von den Ämtern betrieben und an den Hochschulen gelehrt wird und deshalb — als die richtige anerkannt — allgemeine Bewunderung genießt. Daß es dazu kommen konnte, und daß in dieser 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 entwicklungsfähig 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 Ideal der kürzlich verfloßenen Zeit zu setzen. Dazu kommt noch unsere große Armut, die zu Vereinheitlichung, Ersparung, Versuchen mit

neuen Bauweisen hätte drängen müssen; ferner auch die Gleichartigkeit 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 jetzt vorhanden gewesen, die in den letzten Jahrzehnten der Vorkriegszeit in Wien jene Ansätze zu einer neuen Baukunst geschaffen hat, die, dieser Tradition entsprechend, überallhin sehr anregend gewirkt hat.

Auf Grund dieser Voraussetzungen würde man sich jedenfalls ein Bild der neuen Wiener Architektur machen, das von dem tatsächlichen wesentlich und grundsätzlich abweicht. Warum dies so ist und warum Wien andere Wege geht, ist der Inhalt dieses Aufsatzes, der die Baukunst des neuen Wien nicht vom ästhetischen 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 interessant genug ist, besprochen zu werden; denn ich meine, daß die neue Baukunst sich nur aus einem Gesamtwillen entwickeln kann, da 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 Einzelstücke herzustellen, die als Beispiele und Propagandamittel nur dann von Bedeutung sind, wenn sie in derjenigen Richtung liegen, in die der Gesamtwille gelenkt werden soll.

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 Urteil in Wort und Schrift festgestellt 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 Maxartzeit, sondern daß ein jedes Ding nur das vorstellen soll, was es ist, das sind allgemein bekannte und anerkannte Redensarten geworden, deren Sinn aber tatsächlich nur selten befolgt wird. Ich erwähne als eines der vielen Beispiele für meine Ansicht nur das Palastfenster, das früher einmal Kleinwohnungen mit Rücksicht auf deren Fassade verzierte und das jetzt 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 vielfach 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 Wege, auf denen sie schneller vorwärtszukommen hofft. Die monumentalen Vorbilder des Industrie- und Warenhausbaus sind in Wien nicht bekannt, und deshalb geht das Streben nach bedeutender Wirkung auf die leichtfaßliche Primitivität der großen Baumassen aus. Die eigenartige Bautätigkeit Wiens hat es mit sich gebracht, daß es sich hier hauptsächlich um die Erbauung großer Häuserkomplexe handelt, die meist auf voneinander isolierten Plätzen stehen, um Häuserblöcke, die oft Hunderte von Kleinwohnungen in sich vereinigen. 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 Komplexe als Einzelbauten und Gruppenbauten so projektiert werden, als würde ein jeder für sich allein existieren, durchhaucht von einer Art von Individualität wie etwa vergrößerte Cottagenvillen. So entstehen lediglich durch die Größe der Baumassen, die den primitiv denkenden Entwerfer und Betrachter wegen ihrer Größe an Burgen, Schlösser und Paläste erinnern, und deshalb wird nun derartiges als einzig bekanntes Vorbild gesucht, und man glaubt sich in deren Formensprache 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 unheimlich gewordene Art ihrer Zeit geschaffen hat. Der Trieb dazu ist das Bewußtsein einer gewonnenen Macht, die sich der feudalen Form als Symbol bemächtigt hat und sich nun mit dessen Hilfe ausdrückt, weil noch kein neues erfunden worden ist, zu dem das nötige Vertrauen 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 verfloffenen Zeit wohl verzichtet — die jüngst verfloffene Zeit wurde ja jederzeit von der folgenden Generation abgelehnt — aber auf mittelalterliche Formen zurückgeht, was das Abrücken vom bürgerlichen Zeitalter deutlicher macht. Im gleichen Sinne wird jede österreichische Tradition

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

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

Was hier vom Einzelhaus gesagt wurde, entspricht auch dem gesamten Städtebau. Die Anlage gleichartiger Straßen wird vermieden, wenn auch die Aufgabe dazu drängen würde. Die Angst vor der Monotonie, die durch neu zu findende Mittel zu beheben wäre, treibt auch im großen zu kleinem Individualismus. Der malerische Charakter wird angestrebt, und die Wirkung des vergrößerten Dorfs gilt für wünschenswert. Massenbetonungen, die, sowohl vom sachlichen wie auch vom architektonischen Standpunkt betrachtet, unlogisch sind, ageale Stellungen, wie sie im besten Falle Monumentalbauten für öffentliche Zwecke zukommen, sind die Grundsätze von Stadtanlagen. Und die lang erhaltene Tradition des Wiener Stadtbildes, dessen 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 Heimatskunst, 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 ist.

Die Architektur des Stadtbildes und des einzelnen Hauses folgt nun gewissermaßen 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 seiner Persönlichkeit als bei den Fassaden. Denn hier ist ein jeder von seinen Nachbarn und deren Kontrolle tatsächlich unabhängig. Und es ist äußerst wünschenswert, einem jeden innerhalb seiner vier Wände so viel Anregung zur Entfaltung seiner Individualität zu geben, daß er gern im Interesse der Gesamtheit nach außen hin darauf verzichtet. Es besteht ja für uns heute kein Zweifel mehr darüber, daß die Zukunft der Wohnungseinrichtung in einer weitestgehenden Verwendung typisierter Gebrauchsgegenstände besteht, wie dies auch vor dem romantischen Zeitalter der Fall war. Die individuelle Gestaltung der Wohnung geschieht dann durch solche Dinge, die für den Besitzer persönlichen Wert haben, wobei Möbel eine untergeordnete Rolle spielen. Die Herstellung guter, billiger, typisierter Gegenstände kann aber nur in solchen Massen geschehen, daß Wien und Österreich für den Absatz derselben zu klein sind. Sie müssen meist 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 Vergangenheit 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 grundlegend 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 Hygiene, die nach mehr aussieht als ihr wirklicher Wert ausmacht. Von dieser Art ist Wien aber noch weit entfernt. Und ehe dieses Ideal nicht als repräsentativ anerkannt wird, bleibt das Kleinbürgerliche der vergangenen Zeit bestehen. Es ist indessen ein charakteristischer und gewiß sympathischer Zug der Wiener Gesamtarchitektur, daß sich Form

und Inhalt, Äußeres und Inneres vollkommen decken und die Gesinnung sich nicht hinter falschen Fassaden versteckt.

Daß auf diesem Wege keine Entwicklung zur modernen Architektur möglich ist, 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 selbstverständlich kein Zustand, der auf Österreich 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 Umkehr von der jetzigen Einstellung vollzogen sein wird, wieder eine vollständige Reaktion auf die jetzige Form sein muß. Zunächst den Abbau der Monumentalität, der sich aber überall vollziehen muß, ein Merkmal der nächsten Periode, 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 eben 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 Baukunst 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 Verbesserungen 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 Klang,  
Professor an der Universität Wien.

.....



## I.

Die rechtliche Grundlage des österreichischen Wohnungsmietrechtes bildet immer noch das 25. Hauptstück des zweiten Teiles des ABGB. (§§ 1090 bis 1121), das allerdings durch die k. Verordnung vom 19. März 1916, RGBl. Nr. 69 (dritte Teilnovelle), einige nicht allzutief einschneidende Veränderungen erfahren hat. Schon sehr kurze Zeit darauf ist aber das Anwendungsgebiet der Normen des ABGB. durch die Erlassung der ersten Mieterschutzverordnung vom 26. Januar 1917, RGBl. Nr. 34, stark eingeschränkt worden, da diese Verordnung die Vertragsfreiheit 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 Verschärfung des Mieterschutzes geändert und durch die Verordnungen vom 20. Januar 1918, RGBl. Nr. 21, und vom 26. Oktober 1918, RGBl. Nr. 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 Mietengesetz vom 7. Dezember 1922, BGBl. Nr. 872, das seither durch das Gesetz vom 30. Juli 1925, BGBl. Nr. 872, in einem nicht allzu wesentlichen Punkte geändert wurde. Der Zustand, der sich auf Grund dieses Gesetzes herausgebildet hat, war recht unbefriedigend und zeitigte das Verlangen nach einer Änderung bei allen politischen Parteien. Doch bewegten sich die Wünsche der verschiedenen Gruppen nach entgegengesetzten Richtungen, da die bürgerlichen Parteien einen, wenigstens allmählichen Abbau der Zwangswirtschaft erstrebten, die Sozialdemokraten aber wenigstens an ihren Grundfäßen festhalten wollten. Das Ergebnis der langwierigen hierüber geführten politischen Kämpfe war ein höchst verwickeltes Kompromiß. Erlassen wurden drei Bundesgesetze vom 14. Juni 1929, von denen das erste (BGBl. Nr. 200) die Förderung der Wohnbautätigkeit und die Abänderung des Mietengesetzes zum Gegenstand hat; das zweite (Nr. 201) führt in Wien ein beschränktes Einweihungsrecht der Gemeinde ein, und das dritte

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

## II. Das Recht des ABGB.

1. Der „Bestandvertrag“, unter welcher archaischer Bezeichnung das österreichische Gesetz den Miet- und Pachtvertrag zusammenfaßt, ist ein formfreier schuldrechtlicher Vertrag. Er kann demzufolge auch mündlich abgeschlossen werden, und diese Form des Vertragsschlusses ist aus gebührenrechtlichen Gründen die Regel; doch wird der Vertragsinhalt, namentlich bei langfristigen Verträgen, 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 schützt sich der Mieter kraft seines Rechtsbesitzes durch die Besitzklagen; soweit diese nicht ausreichen, ist er an den Vermieter gewiesen, der ihn kraft seiner Vertragspflicht zur Gewährung des Gebrauchs gegen Eingriffe Dritter zu schützen hat. Auch die Klagen aus dem Nachbarrechte werden dem Mieter von Lehre und Rechtsprechung versagt<sup>1</sup>. Eine Verstärkung erfährt dessen Rechtsstellung durch die Einverleibung des Mietvertrages im Grundbuche, die aber besonders bedungen sein muß<sup>2</sup>.

3. Der Inhalt des Rechtsverhältnisses kann von den Vertragsparteien nach Belieben geordnet werden, was in der Regel in den sogenannten Hausordnungen geschieht. Das Gesetz enthält nur wenige

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 Verbücherung des Vertrages nur die Ausschaltung der sonst geltenden Regel „Kauf bricht Miete“ bewirkt. Nur ganz vereinzelt wird behauptet, daß dem Mieter auf Grund eines solchen Vertrages eine dingliche Klage gegen jeden Dritten zu gewähren sei.

Vorschriften über die gegenseitigen Rechtsbeziehungen der Vertragsparteie, 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 Vereinbarung und sind bei Mangel einer Anwendung dem Vertragszwecke zu entnehmen. Über das Recht des Mieters zur Benutzung der Außenfläche herrscht Streit, doch ist die Rechtsprechung in neuerer Zeit geneigt, ihm diese Benutzung zu Reklamezwecken zu gestatten. Daß er zur Anbringung eines Fernsprechers der Zustimmung des Vermieters nicht bedarf, kann als sicher gelten. Für sein Recht zur Anbringung von Antennen, insbesondere auf dem Hausdache, hat sich eine feste Übung noch nicht gebildet.

b) Der Vermieter hat die Mieträume in brauchbarem Zustande zu übergeben und während der ganzen Vertragsdauer in solchem zu erhalten. Während einer vorübergehenden Unbrauchbarkeit verliert er den Anspruch auf den Mietzins. Wegen Vernachlässigung der Instandhaltung steht dem Mieter überdies Klage auf Vertragserfüllung und statt ihrer oder neben ihr auf Schadenersatz zu. Der Mieter kann die erforderlichen Ausbesserungen auch selbst veranlassen, doch soll er vorher dem Vermieter Anzeige machen, und haftet für den durch die Unterlassung dieser Anzeige verursachten Schaden. Für notwendigen und nützlichen Aufwand kann er Ersatz ansprechen; andern kann er wegnehmen, 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 Vorauszahlung fast ausnahmslose Regel. Bei vorübergehender oder beschränkter Unbrauchbarkeit des Mietraumes hat der Mieter Anspruch auf völligen oder verhältnismäßigen Zinsersatz. Zur Sicherung der Zinsforderung hat der Vermieter ein gesetzliches Pfandrecht an den Fahrnissen des Mieters und der mit ihm in gemeinschaftlichem Haushalte lebenden Familienmitglieder, welches durch Entfernung der Stücke aus den Mieträumen erlischt. Der Vermieter kann dem dadurch vorbeugen, daß er bei Gericht die „pfandweise Beschreibung“ erwirkt; auch kann er die Verschleppung durch Selbsthilfe verhindern (Sperr- oder Perklusionsrecht).

e) Die Abnützung durch ordentlichen Gebrauch trifft den Vermieter; doch war es immer schon Übung, daß die im Laufe der Miete notwendig werdenden Herstellungen vom Mieter getragen wurden; entgegenkommende Vermieter leisteten dazu allenfalls einen Beitrag. Bei anderweitigen Beschädigungen hat der Mieter sein eigenes und das Verschulden des Unterbestandnehmers zu vertreten. Daß er auch für das Verschulden seiner Familienmitglieder und Dienstpersonen haftet, steht nicht ausdrücklich im Gesetze; doch muß eine solche Haftung angenommen werden.

4. Das Mietverhältnis endet ordnungsmäßig durch Zeitablauf bei Verträgen von bestimmter Dauer, durch Kündigung bei solchen auf unbestimmte Zeit<sup>3</sup>.

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 sofort auf Übergabe oder 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 Vermieters: wenn der Mieter von der Wohnung einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, wenn er trotz Einmahnung mit der Entrichtung des Zinses durch zwei Termine im Rückstande ist, oder wenn eine Neuaufführung des vermieteten 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 Gesundheitschädlichkeit der Wohnung, so kann der Mieter die Miete auflösen, auch wenn er im Vertrage ausdrücklich darauf verzichtet hat.

c) Ein besonderer Fall des außerordentlichen Kündigungsrechtes ist der Tod des Mieters. Hier kann die Miete unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ohne Rücksicht auf die vereinbarte Dauer sowohl von den Erben des Mieters, als vom Vermieter gekündigt werden.

<sup>3</sup> Mieten von bestimmter Dauer können durch Fortsetzung des Gebrauches durch den Mieter und Gewährenlassen seitens des Vermieters stillschweigend erneuert werden. Der erneuerte Vertrag 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 unbestimmter Dauer sind durch Verordnungen der Landesregierungen festgesetzt; eine subsidiäre Bestimmung, die in § 1116 ABGB. enthalten war, ist durch eine Vorschrift des § 560 ZPD. ersetzt worden.

### III. Das Mietengesetz.

#### A. Im allgemeinen.

Das Mietengesetz ist in seiner Wirksamkeit zeitlich nicht beschränkt, also formell wenigstens dauernder Bestandteil der österreichischen Rechtsordnung, wenn man auch bei seiner Erlassung schwerlich daran gedacht hat, daß es ungeändert ein solcher bleiben könnte. Jedenfalls aber hat man verabsäumt, es mit den formell ungeänderten Vorschriften 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 ist das Mietengesetz selbst als Erzeugnis zufälliger politischer Kompromisse gesetzestechnisch nichts weniger als einwandfrei und bietet auch dort, wo es mit dem ABGB. 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 gesetzlicher Ermächtigung durch Verordnung des Justizministers vom 22. Juni 1929, BGBl. Nr. 210, neu verlautbart worden. Er bietet andere, aber kaum weniger Zweifel als das ursprüngliche Gesetz und wird der Rechtsanwendung namentlich durch seine übertriebene Kasuistik Schwierigkeiten bereiten.

Die für das System des Mietengesetzes kennzeichnenden Eingriffe in das frühere Recht sind dieselben, die das Wohnungszwangrecht überall charakterisieren: die Beseitigung der freien Zinsbildung durch Einführung eines gesetzlichen Mietzinses und eine weitgehende Einschränkung des Rechts des Vermieters zur Auflösung des Vertragsverhältnisses, 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 Durchführung 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 Bedeutung sind.

Daß eine restlose Durchführung der Zwangswirtschaft die Beseitigung der durch den Baustillstand während des Krieges entstandenen Wohnungsnot 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 ausgenommen<sup>4</sup>.

### B. Im einzelnen.

Aus dem Zueinandergreifen der Vorschriften des UWG. und des MG. ergibt sich folgender Rechtszustand:

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

<sup>4</sup> „Mieterschutzfrei“ sind:

1. zur Förderung der Bautätigkeit: die nach dem Wirksamkeitsbeginn des Gesetzes durch Umbauten, Auf-, Ein- und Zubauten neu geschaffenen, sowie jene Räume, 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 Lagerhauses;

3. aus sozialen Erwägungen: Räume, die von Vereinen für ihre Mitglieder, von Selbstverwaltungskörpern, öffentlichen Körperschaften oder Anstalten im Betriebe eines Arbeiter-, Gesellen-, Ledigen- oder Erholungsheimes vermietet werden.

4. Für Räume auf Eisenbahngrundstücken gelten die Zinsbeschränkungen gar nicht, die Beschränkungen des Kündigungsrechtes nur gegenüber jenen Mietern, die den Mietgegenstand seit 1. August 1914 innehaben.

Zu diesen im Mietengesetz schon von Anfang an enthaltenen Ausnahmen hat die unter I. erwähnte Novelle vom 30. Juli 1925 zur Belebung des Wohnungsmarktes zwei weitere hinzugefügt. Danach findet das Mietengesetz keine Anwendung auf Räume:

1. die der Hauseigentümer nach dem 31. Juli 1925 vermietet, wenn sie an diesem Tage weder vermietet, noch auf Grund der gesetzlichen Vorschriften über die Wohnungsanforderung zugewiesen waren;

2. in Untermiete gegebene einzelne Räume in Wohnungen, in denen der Hauptmieter wenigstens einen Wohnraum selbst bewohnt, sofern die Untermiete erst nach dem 31. Juli 1925 abgeschlossen wird und die Räume an diesem Tage nicht untervermietet waren.

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



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 beträchtlicher Ablösen zur Voraussetzung hat. Die neueste Gesetzgebung hat daher für Wien wieder ein beschränktes Einweisungsrecht der Gemeinde geschaffen. Es bezieht sich aber nur auf solche Wohnungen, die durch Übersiedlung des Inhabers in ein aus öffentlichen Mitteln oder mit Hilfe von Bundeszuschüssen nach dem Wohnbauförderungsgesetz gebautes Haus frei werden, und tritt nur in Kraft, wenn der Hauseigentümer 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 ist die Stellung des Mieters durch die Beseitigung des freien Kündigungsrechtes, die weitgehende Überwälzung der Instandhaltungspflicht auf ihn und die Behandlung der gänzlichen Untervermietung als Kündigungsgrund sehr stark jener eines dinglich Wohnungsberechtigten angenähert, und es mag sein, daß die oben erwähnte Neigung der Rechtsprechung, dem Mieter unmittelbaren Rechtsschutz gegen Dritte zu gewähren, mit dieser Änderung der Struktur des Mietverhältnisses 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 Änderungen erfahren. Bei freier Kündigung ist ein die Interessen des Vermieters verletzendes Verhalten des Mieters rechtlich farblos; da der Vermieter ohne Begründung kündigen kann, bedarf es keiner Vorschriften über die Pflichten des Mieters, und das ABGB. enthält deshalb solche auch nur für jene Fälle, in denen es dem Vermieter die sofortige Auflösung des Vertrages gestatten will. Vorschriften über die Pflichten des Mieters enthält nun allerdings auch das Mietengesetz nicht. Da es aber das Kündigungsrecht des Vermieters an bestimmte Voraussetzungen — Kündigungsgründe — bindet, erscheint die Kündigung dort, wo diese Gründe in dem Verhalten des Mieters gelegen sind,

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

a) Das MG. legt dem Vermieter die Pflicht zur Instandhaltung nur nach Maßgabe der hierfür bestimmten Zinstangente des Hauptmietzinses, die aber dem Bedarf entsprechend erhöht werden kann, auf und befreit ihn von der Instandhaltung der einzelnen Mieträume, wenn es sich nicht um ernste Baugeschichten handelt<sup>5</sup>.

b) Die Untervermietung ist weiter zulässig. Doch bildete bei Geschäftsräumen die gänzliche Untervermietung oder eine solche zu unverhältnismäßigem Zins einen Kündigungsgrund, bei Wohnungen einen Anlaß zur Anforderung. Nach dem Wegfall 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 Weitervermietung von Wohnungen jener von Geschäftsräumen gleichgestellt; davon besteht jedoch eine Ausnahme für die Überlassung von Wohnräumen 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 Wohnung ist nach dem Gesetze kein Kündigungsgrund.

c) Der gesetzliche Zins setzt sich zusammen aus  $\alpha$ ) dem Hauptmietzins. Dieser stellt eine Vereinigung des früheren Grund- und Instandhaltungszinses dar und dient zunächst der dem Vermieter obliegenden Instandhaltung; der überschuß über deren Kosten ist freies Einkommen

---

<sup>5</sup> Das Verhältnis dieser Regelung zum ABGB. ist recht unklar. Da das Mietengesetz auch Verwaltungszwang gegen den Vermieter zur Vornahme der durch den gesetzlichen oder erhöhten Zins gedeckten Instandhaltungsarbeiten vorsieht, wird manchmal behauptet, daß dem Mieter nunmehr der Rechtsweg zur Durchsetzung seines Instandhaltungsanspruches verschlossen sei. Das ist aber schon deshalb unrichtig, weil der Mieter eine Zinserhöhung selbst nicht beantragen kann und die Zulassung der Zwillklage des Mieters das einzige Mittel ist, den Vermieter zur Vornahme der durch den Hauptmietzins nicht gedeckten Ausbesserungen zu zwingen. Die neueste Gesetzgebung hat hier eine Vereinfachung in jenen Fällen gebracht, in welchen ein höherer als der gesetzliche Mietzins zulässigertweise vereinbart ist (siehe unter c). Hier gelten für die Instandhaltung die Bestimmungen des § 1096 ABGB.

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 Gruppe<sup>6</sup>. Reicht der Hauptmietzins zur Deckung der Instandhaltungskosten nicht zu, so kann er auf Antrag des Vermieters durch Beschluß der Gemeindeführungsstelle und, wo keine solche besteht, der Mietkommission 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 bis zu einem den gesetzlichen Hauptmietzins um das 2000fache des Vorkriegszinses übersteigenden Betrage möglich. Überdies sind nach halbjähriger Dauer der Miete Vereinbarungen ohne Beschränkung der Höhe gestattet; doch sind sie einem Formzwang unterworfen (Notariatsakt oder Hinterlegung beim Vorsitzenden der Mietkommission oder beim Bürgermeister). Um die Ausnutzung einer Zwangslage des Mieters hintanzuhalten, werden überdies dem Mieter gewisse Änderungen am Bestandgegenstände ohne Zustimmung des Vermieters gestattet.

β) Dem Anteil an den Betriebskosten, zu denen ein Zehntel des Hauptmietzinses als Entlohnung für die mit der Verwaltung des Hauses verbundene Tätigkeit gehört. γ) Dem Anteil an den öffentlichen Steuern und Abgaben. Hierzu können noch besondere Zuschläge für Garten-, Aufzugbenutzung und dergleichen kommen.

d) Das Gesetz will die Einhaltung seiner Vorschriften durch Verbot und Nichtigklärung dagegen verstoßender Vereinbarungen sichern. Es enthält neben diesem allgemeinen Verbot eine beispieismäßige 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 Zusammenhange stehen. Diese gesetzlichen Anordnungen sind fast völlig wirkungslos; die Formen ihrer Umgehung sind mannigfach; das Gesamtergebnis ist, daß ohne Ablöse keine Wohnung zu bekommen ist. Von dem dem Mieter eingeräumten Rückforderungsrechte wird nicht allzuhäufig Gebrauch gemacht. Wenn es geschieht, ist es

<sup>6</sup> Für Mieter, die ihren Wohnsitz im Auslande haben, ist noch eine besondere Erhöhung vorgesehen. Auch wird noch ein Zuschlag zur Deckung der Bundeszuschüsse für die Wohnbauförderung — Zinsgroßsteuer genannt — eingehoben.

aus begreiflichen Gründen meist der alte Mieter, der die dem Vermieter für seine Zustimmung zum „Wohnungsverkaufe“ gezahlte Summe zurückfordert. Die Befristung des Rückforderungsanspruches ermöglicht es ihm, seine Rückforderung so einzurichten, daß der neue Mieter mit seinem Rückforderungsanspruch gegen ihn schon abgeschlossen ist. Die Anrufung der „guten Sitten“ zeitigt dann das Ergebnis, daß der alte die ihm vom neuen Mieter gezahlte Ablöse behält und noch um die von ihm aus dessen Mitteln dem Vermieter geleistete Zahlung vermehrt. Die Spruchpraxis der Gerichte war in der Annahme eines Verstoßes gegen die guten Sitten und der Verneinung 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 Gesetzesbestimmung mit Ursache gewesen sein.

e) *Gebrauchsrecht des Mieters.* Die Sorge vor dem Mißbrauch der während der Dauer der Miete zugelassenen sogenannten freien Vereinbarungen hat — wie erwähnt — dazu geführt, dem Mieter die Vornahme gewisser Änderungen am Mietgegenstande ohne Zustimmung des Vermieters zu gestatten. Es sind dies solche, die keiner baubehördlichen Bewilligung bedürfen und entweder der Übung des Verkehrs oder einem wichtigen Interesse des Mieters entsprechen. Das gilt aber nicht, wenn mit der Änderung eine Schädigung des Hauses oder seiner äußeren Erscheinung, eine Gefahr für die Sicherheit oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters verbunden ist. Als Änderung, welche der Zustimmung des Vermieters nicht bedarf, wird ausdrücklich die Einführung von Licht- und Kraftleitungen, von Gas, Wasser und Telefon angeführt. Da nach richtiger Anschauung die Vornahme solcher Änderungen zum Teil — nämlich soweit sie dem ortszüblichen Gebrauche der Mieträume entsprechen — schon nach dem ABGB dem Mieter gestattet ist, ist die Neuregelung geeignet, Verwirrung zu stiften, weil sie den Anschein erweckt, 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 vornehmen kann, wenn der Vermieter sie ausdrücklich untersagt. Die Gerichte haben die Mieter in solchen Fällen wiederholt wegen Besitzstörung verurteilt. Danach muß der Mieter die Zulässigkeit der beabsichtigten Änderung zuerst im Prozeßwege feststellen lassen.

#### 4. Beendigung des Mietverhältnisses.

a) Kündigung ist nur aus wichtigem Grunde zulässig. Solche Gründe werden vom Gesetze beispielsweise 13 aufgezählt. Sie einzeln mit allen an die Fassung des Gesetzes sich anschließenden Streitfragen zu erörtern, verbietet die Knappheit des zur Verfügung stehenden Raumes. Nur das für die Kennzeichnung des tatsächlichen Rechtszustandes Erforderliche kann hervorgehoben werden. So ist es für das Verhältnis des MG. zum ABGB. kennzeichnend, daß durch den Kündigungsgrund, „daß das vermietete Gebäude abbruchreif und die Errichtung eines neuen Gebäudes mit mehr Wohnraum als bisher sichergestellt ist“, die Weitergeltung des entsprechenden Rücktrittsgrundes des § 1118 ABGB. fraglich geworden ist. Die Kündigung wegen eigenen Bedarfs des Vermieters ist zwar zulässig, aber an so strenge Voraussetzungen geknüpft, daß sie nicht leicht durchgesetzt werden kann. Eine Erleichterung hat die letzte Novellierung geschaffen, indem sie dem Vermieter gestattet, schon bei Eingehung der Miete einen bestimmten Fall des Eigenbedarfs als Kündigungs- oder Auflösungsgrund zu vereinbaren. Günstiger steht der Untervermieter, dem das Gesetz die Kündigung schon dann gestattet, „wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Mieter billigerweise nicht zugemutet werden kann“. Diese Vorschrift 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 unverständliche Vorschrift, über deren Sinn die Rechtsprechung zu keiner festen Meinung gelangen konnte. Nach der Neufassung bleiben Ehegatten, Verwandte des Mieters in gerader Linie und seine Geschwister im Besitze der Wohnung geschützt, wenn sie schon bestimmte Zeit mit dem Mieter darin wohnten. Die letzte Novelle hat einen großen Teil der Vorschriften über die Kündigungsgründe neu gefaßt. Diese neuen Fassungen bedeuten zum Teil nicht einmal sachliche Änderungen, 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 belasten.

b) Ursprünglich auf bestimmte Zeit abgeschlossene Mietverträge sind auf unbestimmte Frist verlängert, so daß, von den Fällen sofortiger Auflösung nach dem ABGB. abgesehen, die Kündigung nunmehr die einzig zulässige Form der Vertragslösung darstellt. Zur Vermeidung von Irreführungen des Mieters ist die außergerichtliche Kündigung verboten worden und nur mehr die gerichtliche Kündigung zulässig. Ausdrücklich zugelassen ist bei Eigenbedarf die Teilkündigung, deren Möglichkeit die Rechtsprechung früher abgelehnt hatte, auch kann Vollkündigung vom Richter auf Teilkündigung eingeschränkt werden. Bei Gärten, die nicht mehr dem Mieterbesitze 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 ZPO. auf jene Einwendungen beschränkt ist, die er innerhalb der Einwendungsfrist vorgebracht hat. Das MG. erleichtert ihm diese Beschränkung dadurch, daß die Erhebung von Einwendungen ohne weitere Begründung als Berufung auf die Kündigungsbeschränkungen gilt und den Vermieter dazu nötigt, das Vorhandensein der in der Kündigung angeführten Kündigungsgründe nachzuweisen. Der Rechtsmittelzug in Kündigungsprozessen nach dem Mietengesetze ist beschränkt: die Revision ist nur wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und nur dann zulässig, wenn das Berufungsgericht sie gestattet.

d) Das Mietengesetz hat nicht nur das Kündigungsrecht des Vermieters beschränkt, es schränkt auch sein Recht auf Zwangsdurchsetzung der begründeten Kündigung ein. Es kann schon in dem über die Kündigung ergehenden Urteile die gesetzliche Räumungsfrist bis zum Höchstaussmaße 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 Gefahr der Obdachlosigkeit ausgesetzt ist, eine Verlängerung der Räumungsfrist 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 Eigenbedarfs gekündigt wurde, noch zweimal bis zum gleichen Höchstaussmaße bewilligt werden.

# Die wirtschaftlichen und sozialen Folgen des Wohnungsrechtes in Österreich.

Von

**Dr. Benedikt Rautsky,**  
Sekretär der Wiener Arbeiterkammer.

---





## I. Die Vorkriegszeit.

Die Zustände im österreichischen Wohnungswesen waren vor dem Krieg wesentlich schlechter als in Deutschland. Wenn man beispielsweise 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 verhältnismäßig lange auf einen sehr engen Raum zusammengedrängt und dadurch zu einer starken Überbevölkerung in den inneren Bezirken geführt. Als er schließlich fiel und mehr Raum für die Bevölkerung der Stadt gewonnen wurde, wurde der Bau der neuen Häuser in einer Weise durchgeführt, die den hygienischen Anforderungen keineswegs entsprach.

In den 1880er und 1890er Jahren erfolgte die relativ stärkste Ausdehnung der österreichischen 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 % ausgenützt, 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 verhältnismäßig wenig Räumen, die Mehrzahl der Küchen empfingen Licht und Luft von Gängen oder aus Lichthöfen. Auf einem Gang waren vier oder fünf, unter Umständen auch noch mehr Wohnungen untergebracht, für die auf dem Gang ein Klosett und eine Wasserleitung zur Verfügung standen. Nach der Wohnungsaufnahme des Jahres 1919 hatten nur 7,86 % der Kleintwohnungen das Klosett und 4,86 % die Wasserleitung in der Wohnung. Über Gas verfügten 13,69 %, über Elektrizität 6,85 % und über beides 2,67 % der Kleintwohnungen, so daß mehr als dreiviertel der Wiener Kleintwohnungen auf Petroleumbeleuchtung und Kohlenherd angewiesen waren.

Dabei waren die Mietzinse infolge hoher Besteuerung — in Wien entfiel etwa die Hälfte der Miete auf die Hauszinssteuer — verhältnismäßig sehr hoch. Die normale Friedensmiete einer Wiener Arbeiter-

wohnung, bestehend aus Zimmer, Kabinett und Küche, 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 vor dem Krieg in Wien an, daß der Arbeiter durchschnittlich 20—25% seines Lohnes für die Miete verwenden mußte. Das Arbeitsstatistische Amt im Handelsministerium hat festgestellt, daß 1912 im Durchschnitt von 119 Arbeiterfamilien 13,7% des gesamten Einkommens für den Wohnungsaufwand verwendet 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 Arbeitsverdienst des Mannes, weitere 14,5% auf den Arbeitsverdienst anderer Familienmitglieder, der Rest auf anderweitiges Einkommen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß die Familien, die dieser Erhebung unterworfen waren, über dem allgemeinen kulturellen und wirtschaftlichen Niveau 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 Kleinwohnungen, das heißt auf Wohnungen, deren größte Type aus einem Zimmer, einem Kabinett, einem Vorzimmer und einer Küche besteht; weitaus die häufigste Type ist die aus Zimmer und Küche bestehende, die allein 185650 Wohnungen umfaßte. Der Prozentsatz der Kleinwohnungen 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 österreichischen Städten lagen die Verhältnisse in dieser Beziehung etwas günstiger, das heißt einzelne Städte verfügten über einen größeren Prozentsatz größerer Wohnungen. Die ausgesprochenen Industriestädte, wie zum Beispiel Leoben-Donawitz, waren aber noch ungünstiger gestellt, und besonders in den kleineren Industriedörfern, über die ein detailliertes Material nicht verfügbar ist, herrschen die Werkwohnungen vor, die entweder nur aus einem Raum, der zugleich Zimmer und Küche ist, oder aus einer Küche und einem Wohnraum bestehen.

Die Wohndichte war in den kleinen Wohnungen außerordentlich hoch. Es entfielen Einwohner auf den Wohnraum in Wohnungen mit

In	1	2	3
	Wohnräumen		
Wien . . . . .	2,36	1,86	1,54
Mgersdorf . . . . .	2,50	2,21	1,75
St. Pölten . . . . .	2,63	2,05	1,50
Wiener Neustadt . . . . .	2,53	1,88	1,53
Vinz . . . . .	2,39	1,82	1,37
Steyr . . . . .	2,51	1,76	1,33
Salzburg . . . . .	2,15	1,63	1,30
Graz . . . . .	2,35	1,75	1,31
Mittelgeb . . . . .	2,88	1,98	1,70
Leoben-Donauw . . . . .	2,93	2,08	1,58

Es ist ein schwacher Trost, daß diese Zahlen außerhalb Deutsch-Österreichs 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 Bevölkerung auf einen so engen Raum die Folge der hohen Mietzinse, die dazu zwangen, wenigstens einen Teil der Miete durch Untervermietung 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 vollkommenen 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.

Ähnlich lagen die Verhältnisse in den anderen österreichischen Städten, in denen sich der Leerstellungsprozentsatz zwischen 1 und 2 % bewegte. Daß dieser Prozentsatz bei der sehr raschen Zunahme der Bevölkerung in keiner Weise hinreichte, um die wachsende Zahl der Bewohner 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 Bevölkerung zur Armee einberufen wurde. So kam es, daß der Leerstellungsprozentsatz 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 Leerstellungen ergab sich, obwohl in Wien ein ziemlich erheblicher Zuzug von Kriegsflüchtlingen zu verzeichnen war. Würde man diese ausschneiden, so erhielte man im Jahre 1917 ein Leerstellungsverhältnis von 2,88 %.

Die erste Mieterschutzverordnung 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 Kaufkraft von Renten 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 vielfach behauptet wird, eine Nachkriegerscheinung. Es handelt sich vielmehr um ein Notstandsgesetz aus der Kriegszeit, an dessen Gedankengang die späteren Gesetze vielfach anknüpfen.

Gegen Kriegsende machte sich allerdings das nahezu vollständige Aufhören 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 Wohnungsmarkt 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 Kriegsjahren und den ersten Nachkriegsjahren,
2. die starke Veränderung in der Zusammensetzung der Bevölkerung, die sich durch den Geburtenrückgang und die Sterblichkeit unter den jungen Männern ergeben hatte,
3. das Wiedereinsetzen der Eheschließungen in den ersten Jahren nach dem Kriege.

Um zu beurteilen, wieviel 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	7,116	2,019	5,097
1911	11,114	2,660	8,454
1912	14,050	2,319	11,731
1913	13,988	860	13,128
1914	9,586	920	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 infolge des Aussehens der Bautätigkeit rund 50000 Wohnungen weniger zu-  
gewachsen, als dies bei der Fortdauer einer Bautätigkeit im Umfang  
der letzten Vorkriegsjahre der Fall gewesen wäre. Nun hat allerdings  
die Bevölkerung Wiens in der gleichen Zeit um rund 350000 Köpfe  
abgenommen; während sie nach der Fortschreibung der Bevölkerung  
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 Bevölke-  
rung 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 Eheschließungen. Diese entwickelten sich seit dem  
Jahre 1910 folgendermaßen:

### Eheschließungen seit 1910.

Jahr	Wien	Österreich	Jahr	Wien	Österreich
1910	18 713	48 074	1919	26 182	75 822
1911	19 280	48 519	1920	31 164	82 596
1912	20 127	49 466	1921	29 274	81 223
1913	17 791	45 678	1922	26 568	74 274
1914	22 294	46 981	1923	19 827	56 594
1915	13 954	29 076	1924	18 713	52 845
1916	12 885	27 741	1925	17 410	50 842
1917	12 406	29 695	1926	16 288	48 046
1918	17 123	40 738	1927	15 770	48 523
			1928	16 626	49 414

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

Vollendete Alter- jahre	Altersaufammenlegung der Wiener Bevölkerung				Altersaufammenlegung der österreichischen Bevölkerung				
	in Prozenten von der Gesamtzahl								
	1910		1923		1910		1923		
	Männer	Frauen	zusammen	Männer	Frauen	zusammen	Männer	Frauen	zusammen
0—9	17,10	15,54	16,29	11,78	9,84	10,73	20,62	19,98	20,32
10—19	18,83	17,73	18,25	17,64	15,09	16,27	19,05	18,51	18,77
20—29	20,58	20,58	20,58	18,43	19,77	19,15	17,24	16,77	17,01
30—39	17,35	17,02	17,18	17,27	18,53	17,95	14,47	14,38	14,42
40—49	12,01	11,88	11,94	16,01	16,01	16,01	11,27	11,23	11,24
50—59	7,98	8,89	8,45	11,03	10,95	10,99	8,60	9,04	8,82
60—69	4,36	5,51	4,96	5,81	6,72	6,30	5,76	6,40	6,08
70—79	1,52	2,36	1,96	1,87	2,74	2,34	2,99 <sup>1</sup>	3,59 <sup>1</sup>	3,34 <sup>1</sup>
80 und darüber	0,27	0,49	0,39	0,16	0,35	0,26	—	—	—
Zusammen	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesamt- zahl	973 640	1 057 781	2 031 421	860 119	1 005 661	1 865 780	3 288 565	3 362 419	6 645 984
							3 148 337	3 387 026	6 535 363

<sup>1</sup> = 70 und mehr.

Zurückgehen seit 1920 folgt in den letzten Jahren eine Stabilisierung, aber auf einem viel höheren Niveau, als vielfach erwartet wurde. Bei näherer Überlegung wird es aber klar, warum die Eheschließungen nicht parallel mit den Geburten zurückgehen können. Da das durchschnittliche Eheschließungsalter in Österreich nach den letzten Feststellungen (1927) für Männer 31, für Frauen 27 Jahre, das häufigste Alter der Eheschließungen 26—27 Jahre beträgt, kommen jetzt die um die Jahrhundertwende Geborenen zur Eheschließung. Da diese Jahrgänge 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 Eheschließungen 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 Eheschließungen 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 Wertigkeitsziffer 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 Personen viel leichter ist als vor dem Kriege, eine einmal gemietete Wohnung beizubehalten. Während seinerzeit der Tod des Haushaltungsvorstandes oder gar mehrerer Familienmitglieder Veranlassung 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 Abnutzung 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 Abnutzung gefunden haben, der man mit Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten nicht mehr

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

Gegen all diese Faktoren ist aber überragend stark ein weiterer, der für Österreich 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 Hypothekenzins 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 Arbeiterkammer 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% Verzinsung und Tilgung der Hypotheken und 20—25% reine Hausherrenrente.

Die Geldentwertung hat dann die Besteuerung und die Grundrente auf ein Minimum herabgedrückt und die Hypothekenzinsen vollständig nullifiziert. Die künstliche Niedrighaltung der Mieten durch das Mietengesetz traf also die Hausbesitzer nur zum Teil, und es wurde ihnen ein gewisser Gegenwert in der Abbürdung der Hypothek gewährt. Andererseits hatte die künstliche Niedrighaltung der Mietzinse die Folge, daß das Streben nach einer eigenen Wohnung stark zunahm. Die Zahl der Untermieter und Bettgeher verringerte sich erheblich. Gleichzeitig aber brachte der Schutz vor Kündigung die nahezu vollständige Beseitigung der Delogierungen und ließ damit die Obdachlosigkeit fast vollkommen verschwinden; während vor dem Kriege die Obdachlosenheime überfüllt waren, standen sie namentlich in den ersten Nachkriegsjahren lange Zeit des Jahres nahezu leer. Es ergab sich daher der merkwürdig zwiespältige Zustand, daß bei weitem nicht genug Wohnungen für das Bedürfnis der Mieter vorhanden 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 Gesetze des Jahres 1922.

Die aus dem Kriege übernommene Regelung des Wohnungswesens, die sich auf die Niedrighaltung der Mietzinse und auf den Kündigungsschutz 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 Mietengesetzes vom Jahre 1922, das im Gegensatz zu den heute in der Öffentlichkeit 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 Verfall 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 Vermehrung seines Besitzes erzielt, obwohl das Gesetz nach wie vor das Entstehen einer Rente verhindert hat.

Freilich führte das Gesetz zu einer sozial höchst bedenklichen Ungleichheit in der Höhe der Mieten. Da sich die Höhe des Mietzinses nach der Höhe 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. Am schlimmsten waren also die Bewohner der Zinskasernen in den proletarischen Vierteln daran, deren Häuser durch das Ausbleiben der Reparaturen in den Kriegs- und ersten Nachkriegsjahren sehr mitgenommen waren. Dagegen blieben die Mieten in den solid gebauten Häusern der besseren Viertel 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 herabzusetzen, war zwar vorgesehen, doch wurde das Durchführungsgesetz 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 Mieten

der Hauptmieter und denen 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 Eheschließungen, allmählich fast zum Vorkriegsstande wieder an, und auf diese Weise waren große Teile der Bevölkerung gezwungen, sich mit untervermieteten Räumen zufrieden zu geben, deren Mieten unverhältnismäßig 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 festzusetzen und Wohnräume, die über dieses Ausmaß hinaus vorhanden waren, Wohnungsbedürftigen zuzuweisen. Während aber das Mieterschutzgesetz unbefristet blieb, befristete man die Geltungsdauer des Anforderungsgesetzes mit dem 31. Dezember 1925.

Welche Bedeutung das Anforderungsgesetz praktisch für die Versorgung des Wohnungsmarktes besaß und wie sich seit seiner Beendigung die Verhältnisse geändert haben, geht aus den folgenden Zahlen hervor, die sich auf Wien beziehen.

Es wurden:	1925	1926	1927	1928
vermietet . . . . .	9313 <sup>1</sup>	8379	6562	5680
getauscht . . . . .	11084	4091	2186	1489
umgeschrieben . . . . .	2774	2012	690	403
Zusammen	23171	14482	9438	7572

Besonders wichtig war die Möglichkeit des Wohnungstausches. Die Lage des Wohnungsmarktes brachte es vielfach 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 Aufwand an Kraft und Geld. Es ist natürlich schwer, die tatsächliche Bedeutung dieses Umstandes zu erfassen; einen unge-

<sup>1</sup> 1925: zugewiesen.

führen Anhaltspunkt gibt immerhin die Tatsache, daß die Zahl der beförderten Personen bei der Wiener Städtischen Straßenbahn trotz 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 allerdings die neu in Betrieb gesetzte Stadtbahn inbegriffen. Auch eine Erhebung der Industriellen Bezirkskommission Wien für den Verkehr zwischen Wien und den Umgebungsgemeinden zeigt ein sehr interessantes Resultat.

	Ent- fernung von Wien  km	Zahl der Arbeiter und Angestellten die außerhalb Wiens woh- nen und in Wien be- schäftigt sind <sup>1</sup> im Sprengel der Arbeits- nachweise		Die Zahl der Arbeitnehmer, die nach Wien fahren, ist größer oder kleiner als der in Wien wohnenden, die auswärts be- schäftigt sind.	
		die in Wien wohnen, und außerhalb Wiens be- schäftigt sind <sup>1</sup>	die in Wien wohnen, und außerhalb Wiens be- schäftigt sind <sup>1</sup>		
Bruck a. d. Leitha . . .	42	384	21	+	363
Gr.-Enzersdorf . . .	11	15	6	+	9
Gänserndorf . . . . .	32	611	55	+	556
Hohenau . . . . .	65	38	4	+	64
Korneuburg . . . . .	18	1 668	96	+	1 472
Laa . . . . .	83	5	4	+	1
Pöfing . . . . .	10	2 113	1084	+	1 029
Mittelbach . . . . .	69 bzw. 56	135	3	+	132
Bohsdorf . . . . .	85	6	—	+	6
Burkersdorf . . . . .	12	2 838	116	+	2 722
Schwechat . . . . .	8	420	79	+	341
Stoderau . . . . .	28	179	113	+	66
Tulln, Klosterneuburg	34,10	2 930	296	+	2 634
Wolkersdorf . . . . .	29	361	24	+	337
Zistersdorf . . . . .	71	100	4	+	96
Wiener Neustadt . . .	49	5 401	1005	+	4 396
St. Pölten . . . . .	61	211	22	+	189
Sauerbrunn . . . . .	59	2	55	—	53
Gmünd . . . . .	162	75	45	+	30
Graz . . . . .	249	—	2	—	2
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

<sup>1</sup> Ergebnisse bei Aspangbahn und Wiener Straßenbahn sind nicht enthalten.

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

### 3. Die Wohnbautätigkeit.

Es unterliegt keinem Zweifel, daß ohne eine öffentliche Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnraumes in der ärgsten Zeit der Wohnungsnot unerträgliche Zustände hätten entstehen müssen, so wenig ideale Zustände durch die Zwangseinquartierungen in vielen Fällen geschaffen wurden. Jedenfalls war allen Faktoren klar, daß damit allein eine Lösung des Wohnungsproblems nicht herbeigeführt werden konnte. Durchgreifenden Wandel vermochte hier vielmehr nur eine großzügige Wohnbautätigkeit zu schaffen. Bei der Erörterung dieser Frage muß man aber vor allem berücksichtigen, daß Österreich vier Jahre nach dem Kriege eine schwere Inflation durchmachte. Inflation und Wohnhausbau sind miteinander unvereinbar, solange die Wohnbautätigkeit auf privaten Gewinn gerichtet ist. Von allen Kapitalanlagen ist der Wohnhausbau diejenige, die auf die längste Sicht gestellt ist. Jede Erschütterung des Geldwertes muß sich daher bei ihr am stärksten auswirken. Dazu kommt, daß die Geldentwertung jedes Hypothekengeschäft zur Unmöglichkeit macht. Auch die lange Dauer eines Wohnhausbaues muß jede Kalkulation 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 verfügten. War doch die Inflation nichts anderes als der Ausdruck des Defizits im Staatshaushalt. Infolgedessen hielt sich das, was aus Bundes- oder Gemeindegeldmitteln bis zum Jahre 1922 gebaut wurde, in den engsten Grenzen und konnte vielfach 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 öffentliche 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 Siedlungsfonds, 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 Hilfe dieser Mittel — zu denen die Bauherren noch aus Eigenem 4,1 Millionen aufzubringen hatten — wurden in diesen acht Jahren 819 Miet-, 1051 Einfamilien- und 592 Siedlungshäuser mit zusammen 8654 Wohnungen erbaut.

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

Die Hauptlast der Bautätigkeit fiel jedoch auf die Gemeinden. Die Länder waren und sind schon infolge des Aufbaus des österreichischen Steuersystems und der Aufgabenverteilung der Verwaltung vielfach nicht in der Lage, als Bauherren auf den Gebieten des Wohnungsbauens aufzutreten. Niederösterreich, die Steiermark und das Burgenland haben überhaupt keine, Kärnten, Tirol und Vorarlberg verhältnismäßig geringfügige Mittel für Wohnbauzwecke zur Verfügung 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 setzte nach der Beendigung der Inflation auch in Österreich eine sehr starke Steigerung der Einnahmen des Bundes, der Länder und der Gemeinden ein, während die Ausgaben verhältnismäßig langsamer zunahmen. In einer ganzen Reihe österreichischer Gemeinden ergab sich daher in den Jahren nach 1922 eine relativ weitgehende Bewegungsfreiheit, namentlich dort, wo das Steuersystem dem Wiener System angeglichen war und auf Umsatz- und Preissteigerungen rasch reagieren konnte. Da das Preisniveau 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 Steuersystem Mittel liefern, die auch außerhalb des unmittelbaren Aufgabenkreises der Verwaltung Verwendung finden konnten. Überdies führten die meisten Gemeinden wiederum Steuern

auf den Mietzins oder Hausbesitz ein, die in erster Linie für Wohnbauzwecke Verwendung finden 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 Zweck ganz zu erfüllen. Es hat sich hier wie übrigens auch bei den meisten ähnlichen Gelegenheiten gezeigt, daß die sogenannten Zwecksteuern in den seltensten Fällen in der Lage sind, den ihnen gesetzten oder vielfach nur vorgeschützten Zweck zu erfüllen. Wenn wir das Beispiel der Gemeinde Wien heranziehen, so stellt sich ihr Aufwand für Wohnbauzwecke mehr als doppelt so hoch als die Erträgnisse der Wohnbausteuer. Es ist also gerade das umgekehrte Verhältnis wie in Deutschland, 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 entfernt, 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 Zinsfußes 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.

Eine Dauereinrichtung blieb daher der kommunale Wohnbau nur dort, wo mit verlorenem Bauaufwand gebaut wurde. Das war natürlich 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 zusammenfaßt, und schließlich der Verteilung des Steueraufkommens, die gerade mittlere und größere Gemeinden benachteiligt und ihnen die finanzielle Bewegungsfreiheit raubt.

So kam in den meisten Gemeinden die Wohnbautätigkeit nach vielversprechenden Anfängen bald zum Erliegen. Nur in Wien, das unbergleichlich günstigere Verhältnisse aufweist 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. Wir veröffentlichen im folgenden die Zahlen aus Wien und aus einigen anderen Städten und Gemeinden. Diese letzteren entstammen einer Erhebung des Deutschösterreichischen Städtebundes.

1. Zahl der von der 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 Gemeindegilfe 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 Wohnbautätigkeit der österreichischen Gemeinden außer Wien (1923—1928).

Gemeinde	Durch Neubauten	Durch Adaptierungen früher nicht bewohnter Räume	Mit finanzieller Unterstützung der Gemeinde außerdem neu-erstandene Wohnungen	Aufwendungen der Gemeinde für Wohnbau (1923—1927)	Monatssumme (ohne Gebäudesteuer) einer Wohnung von 40 qm (3. = Zimmer, R. = Küche)
	neu erstellte Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen	Öschilling	Öschilling
<b>Niederösterreich.</b>					
Bruck a. d. Leitha	—	253	1	338 452	12 <sup>4</sup>
Deutsch-Wagram	21	6	—	100 000	10 für 3. u. R. 12 für 3., R. u. Borr. 15 " 3., R. u. Rab.
Dürnkrut	4	10	12	52 500	10
Markt Pöschamand	94	12	—	150 000	24
Wamberg	10	4	—	52 500	20
Wloggnitz	15	54	20 <sup>3</sup>	95 500	10—12
Hainburg a. d. Donau	—	5	74	56 543	4—5
Wainfeld	—	—	8	40 000	—
Hohenreith	1 <sup>1</sup>	1 <sup>1</sup>	—	50 000	15
Hohenau	27	26	25	166 336	10—15
Angersdorf bei Wien	—	22	43	33 800	—
Laas a. d. Thaya	64	—	52	100 000	40—50
Geobersdorf	—	4	48	49 900	—
Kiefing	27	69	—	466 386	13
Marchegg	4	7	—	70 000	6
Mauer bei Wien	—	4	—	2 000	—
Neufeld	—	2	—	—	25 für 2 3. u. 1 R. 20—25
Neufkirchen	45	5	36	339 746	20
Payerbach	12	4	—	55 400	11
Pottenstein	6	— <sup>2</sup>	—	50 000	15 für 1 3., 1 Rab. u. 1 R.
Preßbaum	12	2	—	81 000	12
Purkersdorf	34	4	—	200 000	16—18 für 1 3. u. 1 R.
Reichenau	—	13	—	56 579	—





## 2. Die Wohnbautätigkeit der österreichischen Gemeinden außer Wien (1923—1928). (Fortsetzung.)

Gemeinde	Durch Neubauten	Durch Adaptierungen früher nicht bewohnter Räume	Mit finanzieller Unterstützung der Gemeinde außerdem neu-erhandene Wohnungen	Aufwendungen der Gemeinde für Wohnbau (1923—1927)	Monatszins (ohne Grundsteuer) einer Wohnung von 40 qm (3. = Zimmer, R. = Küche)
	neuerstellte Wohnungen			Schilling	Schilling
Wischhofen . . . . .	45	13	39	504 759	30—35
Gnigl . . . . .	74	—	15	818 800	30
Mühlbad . . . . .	5	9	—	32 830	8,50
Ennsfelden . . . . .	21	—	13	280 000	25—35
Salzburg . . . . .	352	193	152	3 627 776	7
St. Veit a. d. Glan . . . . .	45	15	80	150 000	30—35
Wolfsberg . . . . .	29	—	—	119 696	30
Hall in Tirol . . . . .	—	41	—	248 204	40—50
Innsbrud . . . . .	403	521	—	4 000 000	20—26
Kienz . . . . .	—	8	16	73 000	—10
Bludenz . . . . .	10	5	30	282 000	45
Dornbirn . . . . .	19	4	—	145 000	12—30
Feibitz . . . . .	29	17	17	803 280	—
Neufeld a. d. Leitha . . . . .	8	1	—	80 000	30
Sauerbrunn . . . . .	—	—	—	—	30—50

<sup>7</sup> Im Erbgetroph 26,67 Schilling, im 1. Stof 27,33, 2. Stof 27,33, 3. Stof 26, 4. Stof 20,33, im Keller 18,33 Schilling.

### Die Bautätigkeit in Kärnten seit 1. Januar 1919.

Politischer Bezirk	Einwohnerzahl	Zahl der Wohnhäuser	Von Privaten hergestellte Wohnungen		Neuerbaute Werkswohnungen
			insgesamt	davon für Eigenbedarferbaut	
Hermagor . . . . .	18 092	3 287	61	51	33
Klagenfurt . . . . .	97 662	11 540	587	390	99
St. Veit a. d. Glan . . . . .	54 892	7 240	159	129	487
Spittal a. d. Drau . . . . .	50 890	8 041	237	165	157
Willsch . . . . .	72 572	9 681	556	367	426
Völkermarkt . . . . .	34 942	6 125	50	43	29
Wolfsberg . . . . .	41 784	5 851	41	28	116
Insgesamt:	370 834	51 765	1 691	1 173	1 347

Politischer Bezirk	Von Bauvereinigungen hergestellte Wohnungen	Von den Gemeinden hergestellte Wohnungen	Summe aller neu geschaffenen Wohnungen	Verbleibender Bedarf an Wohnungen
Hermagor . . . . .	1	1	96	91
Klagenfurt . . . . .	87	348	1 121	1 181
St. Veit a. d. Glan . . . . .	8	78	732	444
Spittal a. d. Drau . . . . .	10	78	482	153
Willsch . . . . .	174	396	1 552	587
Völkermarkt . . . . .	—	3	82	215
Wolfsberg . . . . .	—	35	192	309
Insgesamt:	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 Anforderungsgesetzes. Alle Beteuerungen der Hausbesitzer, sie würden auch ohne den Zwang des Anforderungsgesetzes die freitwerdenden 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 borgemerkte Wohnungslose nur in verschwindendem Umfang berücksichtigt worden. Dies zeigt folgende Tabelle:

	Bergebene Wohnungen	
	insgesamt	davon an dringlich vorgemerkte Bewerber
1926	14 482	600 <sup>1</sup>
1927	9 438	39
1928	7 572	8

<sup>1</sup> 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 Friedenszins — sowie sogenannte „Ablösen“, das heißt einmalige Zahlungen für die Übertragung der Wohnung, gefordert 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 dadurch natürlich noch größer, und die Hausherrenrente begann sich wieder zu zeigen.

Freilich blieben Ablösen und Goldzins auf schmale Schichten der wirtschaftlich leistungsfähigen Bevölkerung beschränkt. Für die große Masse der Mieter galt nach wie vor der niedrige Zins des Mietengesetzes, der trotz aller Steigerung der Instandhaltungszins im Jahre 1928 in Wien erst das 2157fache der Friedensmiete, in Papierkronen gerechnet, oder rund 15% des Goldzinses erreichte. Dementsprechend betrug der Prozentsatz, den der Lohn an den Gesamtausgaben einer Arbeiterfamilie 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 Rückgang 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 Baukostenindex stand im November 1927 nach einer Berechnung von Josef Zellinek im „Österreichischen Volkswirt“ auf etwa 165% der Friedensbasis und ist seither noch ziemlich stark in die Höhe gegangen, der Zinsfuß 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 Bauordnung unterstützt — haben sich wesentlich gesteigert, wozu natürlich die Wohnungen in den von den Gemeinden erbauten Häusern beigetragen haben. Das bedingt vor allem eine geringe Ausnützung der Grundfläche, 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 Hausbesizers, 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 dreifachen Betrag der Friedensmiete in Gang kommen würde.

Der Zustand, der sich nach dem Ablauf des Anforderungsgesetzes herausgebildet hat, war so auf die Dauer unhaltbar geworden. Er hat dazu geführt, daß außerhalb Wiens die Wohnbautätigkeit so gut wie völlig aufgehört hat, und daß in Wien trotz der gewaltigen Anstrengungen der Gemeindeverwaltung — rund ein Sechstel der gesamten Einnahmen werden für Wohnbauzwecke verwendet! — die Bautätigkeit kaum den Bedarfszuwachs 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 abbruchreifen Häusern, geschweige denn eine Beseitigung der gesundheitswidrigen Zustände in manchen Vierteln nicht zu erreichen.

Die sozialen Spannungen zwischen Besitzern und Nichtbesitzern von Wohnungen, aber auch die Abstufungen 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 Rückgang des Anteils an der gesamtösterreichischen Arbeitslosigkeit, den Wien infolge seiner starken Wohnbautätigkeit 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

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

### 5. Die Mietengesetznovelle 1929.

Die Erkenntnis, daß die Fortdauer dieser Zustände zu den schwersten Gefahren führen müsse, wurde allgemein, aber ebenso, wie sich alle Parteien in der Anerkennung der Notwendigkeit ihrer Änderung einig waren, waren sie uneins in der Frage nach der Methode der Änderung. Es kann nicht Zweck dieser Zeilen sein, die politische Bedeutung des Mieterrechtes zu schildern, der in den letzten Jahren das Zentralproblem der österreichischen Politik war. Noch weniger fällt es in den Rahmen unserer Aufgabe, den Verlauf der parlamentarischen Verhandlungen, der zeitweilig im Stillstand, das heißt in der Obstruktion, bestand, das Schicksal der verschiedenen Abänderungsvorschläge und die Zusammenhänge mit den anderen Fragen der österreichischen Innenpolitik darzustellen. Die Fassung der nunmehr erreichten Kompromißlösung ist jedoch für die Entwicklung der ökonomischen und sozialen Zustände Österreichs wichtig genug, um eine Darlegung ihrer Grundzüge zu rechtfertigen. Wohl stellt sie nur ein Provisorium für drei Jahre dar, aber die Zählebigkeit 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 Änderung gegenüber dem bisherigen Zustand ist die Tatsache, daß sich der Bund dazu entschlossen hat, beträchtliche Mittel für Zwecke der Wohnbauförderung zur Verfügung 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 Rest entweder selbst aufbringt oder durch eine Hypothekenanstalt aufbringen 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 Kapitalaufbringung 7%ige Obligationen mit vierzigjähriger Laufzeit ausgibt,

so daß 6% Zinsen zu seinen Lasten gehen. Zur Deckung dieser Ausgabe hebt er eine Steuer (Zinsgrofchensteuer) ein, die mindestens 1, höchstens 3 Grofchen pro Krone Jahresfriedenszins beträgt (für die normale Wiener Arbeiterwohnung mit 360 Kronen Jahresfriedenszins also 360 Grofchen = 3,60 Schilling jährlich). Da die Jahresmietsumme im heutigen Österreich auf 600 Millionen Goldkronen geschätzt wird, rechnet man beim Satz von einem Grofchen mit einem Betrag von 6 Millionen Schilling jährlich. Doch wird die Steuer vom 1. Mai 1930 an schon 2 Grofchen betragen. Unter Hinzurechnung des eigenen und des von den Hypothekenanstalten aufzubringenden 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 geringsten sind die Änderungen beim eigentlichen Mieterchutz, das heißt bei den Bestimmungen über die Kündigung. Immerhin werden Vereinbarungen, die über das Gesetz hinausgehen, unter gewissen Voraussetzungen für zulässig erklärt.

Eine beträchtliche Veränderung erfahren die Bestimmungen über die Höhe der Miete. In Wien steigt der Instandhaltungszins in drei Stufen bis 27 Grofchen, bei Wohnungen mit mehr als 2000 Kronen Jahresfriedenszins auf 30 Grofchen und in den Ländern — mit wenigen Ausnahmen — auf 40 Grofchen je Krone Friedenszins. Hierzu kommen die Betriebskosten und die Steuern. Da diese in den verschiedenen Wohnungen verschieden hoch sind, läßt sich ein einheitlicher Satz für die Miete nicht berechnen; immerhin kann man schätzen, daß nach Abschluß der Mietsteigerungen für die Kleinwohnungen in Wien ein Gesamtzins von zirka 40 Grofchen, in den Ländern von etwa 50 Grofchen je Krone Friedenszins, das sind nicht ganz 30 und rund 35% der Friedensmiete. Von einer Wiederherstellung der Rente in wesentlichem Umfang ist also keine Rede, selbst wenn man die hohe Steuer- und Hypothekarlast der Vorkriegszeit in Betracht 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 Affanierungszwecken, 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 hochwertigen Grundstücke eingehoben wird.

## 6. Schlußfolgerungen.

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

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

Wie dem aber auch sei, in jedem Fall muß die dem Hausbesitz entzogene Kaufkraft 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 Rentabilität stillgelegt werden kann, sondern um ein Konsumtionsmittel, für dessen Gedeihen, 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 zurückbleibt. Die Ursache dafür ist jedoch nicht nur in der Vernichtung der Hausherrenrente, sondern in einer Reihe anderer Ursachen zu suchen, namentlich in der Höhe des Zinsfußes, die zum Beispiel auch das Ingangkommen des ländlichen Hypothekengeschäftes lähmt. Aber es unterliegt keinem Zweifel, daß die Bedeutung des Hypothekengeschäftes für die österreichische Wirtschaft von vielen weit überschätzt wird. Eine Verbilligung der Zinsätze würde als Folge einer Wiederherstellung der Friedensmiete — wie das Beispiel Deutschlands zeigt — nicht eintreten; das wäre aber der einzige mögliche Vorteil, denn die österreichische Wirtschaft hat, soweit sie solid ist, Kredit in ausreichendem Maße, allerdings zu sehr hohen Zinsätzen, erhalten. Wie gerade die Vorgänge anlässlich des Zusammenbruchs der Bodenkreditanstalt gezeigt haben,



ist es für Österreich auch nur ein Vorteil, wenn die Auslandsverschuldung keinen allzu großen Umfang annimmt.

Wichtiger ist die andere Folge, daß nämlich die private Bautätigkeit beim Fehlen der Rentabilität völlig zum Erliegen gekommen ist. Zweifellos hat das die auf der österreichischen Wirtschaft lastende und aus dem schwierigen Umstellungsprozeß zu erklärende Krise wesentlich verschärft, aber andererseits ist es ebenso unzweifelhaft 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.

Österreich hat nie wie Deutschland eine Zeit erlebt, in der seine Wirtschaft mit ausländischen Krediten aufgepumpt und seine Industrie auf diese Weise „angefurbelt“ wurde. Dazu ist Österreich zu klein und für die großen Geldmächte zu uninteressant. Auch waren die Veränderungen in Staat und Wirtschaft und die auf ihnen ruhenden Lasten — trotz der bald erkannten Unmöglichkeit von Reparationsleistungen — unergleichlich größer. Österreich mußte daher trachten, aus eigenen Kräften seine Industrie wieder konkurrenzfähig 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 österreichischen Arbeiter sind, gemessen an denen ihrer europäischen Kollegen, außerordentlich niedrig. Wenn es den Arbeitern trotzdem gelungen ist, im wesentlichen das Reallohniveau der Vorkriegszeit zu erreichen, in manchen Gruppen und Branchen (Hilfsarbeiter, Frauen und Jugendliche, Baugewerbe) sogar zu überschreiten, ohne daß die Konkurrenzfähigkeit der Industrie dadurch beeinträchtigt worden ist, so ist das zu einem wesentlichen Teil eine Folge des Mieterschutzes.

Ohne ihn hätte entweder der österreichische 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 Vergleich der Haushaltsrechnungen der Vorkriegszeit mit denen

der Gegenwart klar. Zwischen 13 und 3% ist eine für den Arbeiterhaushalt so weite Spannung, daß die Hinauffezung des Mietzinses nur unter einschneidenden Veränderungen der Verbrauchsgewohnheiten möglich gewesen wäre. Das bedeutete aber für die Arbeiterklasse Verzicht auf mühsam errungene kulturelle Vorteile, 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 Absatzes und somit ein neues Krisenmoment, 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 belastet sind, in Hausherrenrente umzuwandeln. Es würde dies jedenfalls die Investitionsfähigkeit der Industrie arg behindern.

Fast 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 Verhältnis des Mieterschutzes zu den öffentlichen Finanzen. Ein kleines Land mit überwiegender Fertigungindustrie, die vornehmlich für Exportzwecke arbeitet und deshalb auf niedrige Produktionskosten angewiesen ist, kann ein System von aufeinandergetürmten Zöllen, Verbrauchs- und Umsatzsteuern nur dann ertragen, wenn ein Faktor die Hinaushebung der Preise über das wirtschaftlich erträgliche Niveau verhindert.

Dieser Faktor ist in Österreich der Mieterschutz. Seinem Abbau wird stufenweise ein Umbau des Steuern- und Abgabensystems in der Richtung der Verminderung der indirekten und der Vermehrung der direkten Steuern folgen müssen.

Diese wirtschaftlichen Erwägungen haben — eingestandener- und uneingestandenermaßen — die Einführung und die Aufrechterhaltung des Mieterschutzes gerechtfertigt und sich den Verfechtern des Grundgedankens des Privateigentums gegenüber als die Stärkeren erwiesen.

Zu diesen wirtschaftlichen Gründen kommen aber auch die sozialen, die zwar bei der Schilderung der historischen Entwicklung schon vielfach kurz gestreift wurden, hier aber noch einmal kurz zusammengefaßt werden sollen.

Die sozialen Folgen des Mieterschutzes liegen zunächst auf dem Gebiet des Mieterrechtes. Der Schutz vor Kündigung, der Anspruch, daß aus dem Mietzins die Instandhaltung der Wohnung tatsächlich bestritten wird, der Einblick in die Hausverwaltung — 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 vom Hausherrn, der in der Vorkriegszeit das Recht der Einmischung in die privaten Angelegenheiten der Mieter als selbstverständlich in Anspruch nahm und der im Hausbesorger einen auch von der Polizei gern benützten Spion besaß — das Recht auf den eigenen Haus Schlüssel brachte erst die Revolution im Jahre 1918! —, diese Abhängigkeit kann keine Änderung des Mietengesetzes zurückbringen; aber nur die Erinnerung an sie macht den erbitterten Widerstand verständlich, den die breiten Schichten der Bevölkerung leisten. Es geht ihnen nicht nur um die Abwehr wirtschaftlicher Gefahren, sondern fast ebenso sehr 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 Aufgabe dieses Aufsatzes zu untersuchen, ob die Wiener Wohnbaupolitik sozialistisch ist oder ob nicht; wichtig ist jedenfalls, daß ihre Grundgedanken in vielen Punkten dem Programm der Bodenreform entsprechen. Tatsache ist ferner, daß die Wiener Gemeindeverwaltung frühzeitig erkannt hat, daß der Mieterschutz nur aufrechtzuerhalten ist, wenn ihn eine großzügige Bautätigkeit ergänzt, und daß sie diesen Gedanken rechtzeitig in die Tat umgesetzt hat.

Da die Gemeindeverwaltung aus laufenden Steuereinnahmen und mit verlorenem Bauaufwand baut, also auf eine Verzinsung und Tilgung verzichtet, 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 Werkfreude abhängen? Das Gefühl des gesicherten Besitzes einer gesunden Wohnung zählt zweifellos zu diesen Faktoren.

Viele sachverständige Besucher aus dem Westen haben eine gewisse Enttäuschung über die Wiener Wohnbauten empfunden — vom Standpunkt ihrer Länder aus ist das begreiflich. Aber wer die österreichischen Verhältnisse verstehen will, darf nicht mit deutschen oder gar englischen Maßstäben messen, sondern muß zum Vergleich die Vorkriegszustände in Österreich heranziehen. Erst dann wird er den Fortschritt in seiner Bedeutung abschätzen können.

---

# Die finanz- und steuerpolitischen Wirkungen des Mietenrechtes.

Von

**Dr. Richard Pfaundler,**  
Ministerialrat, Dozent an der Universität Wien.



Die finanz- und steuerpolitischen Wirkungen der gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen auf die Haushalte der öffentlichen Gebietskörperschaften äußern sich vor allem in zwei Richtungen: Zunächst hat der Mangel an Wohnräumen, der sich infolge der Stilllegung der privaten Bautätigkeit ergab und durch die geänderten Wohnbedürfnisse weiter Bevölkerungsschichten und die Zunahme der Eheschließungen nach dem Krieg noch gesteigert worden ist, eine Reihe von Gebietskörperschaften veranlaßt, selbst zum Bau von Wohnungen zu schreiten, um der Wohnungsnot in ihrem Gebiet abzuhelpfen oder sie wenigstens zu mildern. Der Entschluß zu einem solchen Eingreifen entsprach den Anschauungen, die nach der Auflösung Ostösterreichs in vielen aus Wahlen auf Grund des allgemeinen und gleichen Wahlrechtes hervorgegangenen Vertretungskörpern zur Geltung gekommen waren. Erhöhte Aufwendungen der Gebietskörperschaften und damit eine stärkere Inanspruchnahme ihrer hauptsächlich aus Steuern bestehenden Einnahmen waren die Folge dieser Bautätigkeit.

Andererseits haben sich aber gerade aus der mit den gesetzlichen Zinsbeschränkungen verbundenen beinahe völligen Ertragnislosigkeit 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 örtlichen 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.

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

Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds errichtet, der seine Mittel der Bautätigkeit in verschiedenen Formen widmete. Seine Einnahmen setzten sich aus den finanzgesetzlich sichergestellten Bundesbeiträgen und -zuschüssen, Beiträgen der Arbeit(Dienst)geber von versicherungspflichtigen Arbeitern und Angestellten und dem Erlös von Obligationen- und Losanleihen zusammen. Mit Rücksicht darauf, daß die Mittel des Fonds zum Großteil noch vor der endgültigen Festigung der Währung flüssig gemacht wurden, ist es nicht möglich, den gegenwärtigen Geldwert der Gesamtleistung des Bundes festzustellen. Eine Bewertung der mit Hilfe des Fonds geschaffenen Wohnungen ergibt jedoch, daß die durch den Fonds gewährten Baudarlehen ungefähr einen Gegenwartswert von 80 Millionen Schilling bedeuten<sup>1</sup>. Neue Bundesmittel zur Schaffung von Wohnräumen werden in viel größerem Umfang durch die Mietengesetznovelle vom Jahr 1929 bereitgestellt werden. Die in diesem Gesetz vorgesehenen Bundeszuschüsse können vom Jahr 1929 an bis zur Tilgung der auf ihrer Grundlage ausgegebenen Schuldverschreibungen, also während eines Zeitraumes von höchstens vierzig Jahren, jährlich im Höchstbetrage von 24 Millionen Schilling flüssig gemacht werden<sup>2</sup>. Verhältnismäßig größere Bedeutung haben die Aufwendungen für die Wohnbauförderung im Rahmen der Haushalte der Gemeinden, vor allem der Bundeshauptstadt Wien, gewonnen. Diese Aufwendungen Wiens betragen für die Jahre 1923 bis einschließlich 1930 nach den Rechnungsabschlüssen oder Voranschlägen (für die Jahre 1929/30) rund 651 Millionen Schilling. Über die gleichen Aufwendungen anderer Gemeinden gibt eine in der österreichischen Gemeindezeitung, dem Organ des deutschösterreichischen Städtebundes, enthaltene Aufstellung<sup>3</sup> wenigstens teilweisen Aufschluß. Sie ist auf Grund einer Umfrage an die 109 Mitgliedsgemeinden des deutschösterreichischen Städtebundes zustande gekommen, dem die meisten Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern und auch eine Anzahl kleinerer Gemeinden angehören. Leider waren die Antworten auf die ausgesendeten Frage-

<sup>1</sup> Eine ausführliche Darstellung der „Fürsorgemaßnahmen auf dem Gebiet des Wohnungswesens seit der Gründung der Republik“ enthält ein Aufsatz des Ministerialrates Dr. Wejborny in der aus Anlaß des zehnjährigen Bestandes des Freistaates erschienenen Festschrift „Zehn Jahre Wiederaufbau“ (Seite 268 ff.).

<sup>2</sup> über die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel durch Einführung der Zinsgroßsteuer vgl. die Ausführungen weiter unten auf S. 100f.

<sup>3</sup> 5. Jahrgang, Nr. 15 vom 1. August 1928, S. 15.



hogen, die nur von etwa zwei Dritteln der Mitgliedsgemeinden beantwortet wurden, nicht immer völlig ausreichend. Immerhin ergibt sich aber aus dieser Aufstellung, daß manche Gemeinden einen im Verhältnis zur Bevölkerung noch größeren Aufwand für Wohnbauzwecke übernommen haben als die Gemeinde Wien, und daß ihre Gesamtaufwendungen in den Jahren 1923 bis einschließlich 1927 die Höhe von rund 22,3 Millionen Schilling erreicht haben. Dabei fehlen Angaben aus manchen zum Teil sehr bedeutenden Gemeinden überhaupt. Aus den Voranschlägen der Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern, die im Bundesministerium für Finanzen gesammelt wurden, ergibt sich, 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 unvollständigen Grundlagen schon mit rund 31 Millionen Schilling errechnet werden, waren aber sicherlich noch größer.

Außerdem sind in den Ländern vereinzelt im Rahmen der Landeshaushalte gleichartige Aufwendungen vorgekommen, die in den angeführten Jahren den Betrag von rund 13 Millionen Schilling erreichen. Im ganzen ergibt sich für Länder und Gemeinden somit eine Aufwendung von rund 695 Millionen Schilling; sie wird jedoch tatsächlich gewiß 700 Millionen Schilling wesentlich übersteigen<sup>4</sup>. Ein Vergleich 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 Wohnbauzwecke stehen infolge der künstlichen Niederhaltung der Mietzinse große Verluste aus Eingängen an jenen Steuern gegenüber, die vom Gebäudeertrag oder Wohnungsaufwand zu entrichten sind. Dabei

---

<sup>4</sup> Aus den Mitteln des Bundes-Wohn- und Siedlungsfondes sind Ländern und Gemeinden Mittel in der Höhe von über zwei Millionen Schilling zugeflossen, die bei einer Zusammenstellung der von allen öffentlichen Körperschaften geleisteten Aufwendungen doppelt in der Rechnung erscheinen und somit da oder dort ausgeglichen werden müssen.

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

Vor dem Krieg wurden die Hauszinssteuer und die Einkommensteuer ausschließlich für Zwecke des Staates vereinnahmt, Ländern, Bezirken und Gemeinden aber das Recht eingeräumt, zur Hauszinssteuer Zuschläge einzuheben, während bezüglich der Einkommensteuer ein bedingtes Zuschlagsverbot insofern bestand, als die Flüssigmachung der Überweisungen aus dem Ertrag der Personalsteuern von der Nichterhebung von Zuschlägen zu dieser Steuer abhängig gemacht war. Die Bedeutung dieser Überweisungen sicherte tatsächlich die allgemeine Zuschlagsfreiheit der Einkommensteuer. Hingegen haben Länder, Bezirke und Gemeinden von dem Recht zur Einhebung von Zuschlägen zur Hauszinssteuer und Steuer im Ausmaß von 5% im weitesten Umfange, ja beinahe allgemein Gebrauch gemacht. Neben diesen beiden Steuern bestanden noch in einer Anzahl größerer Gemeinden unter verschiedenen Bezeichnungen Mietzinsauflagen, bei denen im Gegensatz zu der den Vermieter als Abgabepflichtigen treffenden Hauszinssteuer der Mieter unmittelbar als Abgabepflichtiger erschien. Tatsächlich belastete aber auch die Hauszinssteuer, soweit sie nicht von den durch die Hauseigentümer selbst benützten Wohnungen eingehoben wurde, im Weg der Überwälzung die Mieter, von denen sie in der Regel zusammen mit dem Zins eingefordert wurde.

In der Abgabenhöhe bezüglich dieser Abgaben sind mit dem Inkrafttreten der Finanzverfassung wesentliche Veränderungen eingetreten. 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 grundsätzlich im Verhältnis von 50:25:25 geteilt wird. Die Ausschcheidung eines festen Vorzugsanteiles zugunsten des Bundes vor Durchführung der Ertragsaufteilung bewirkt, daß zum Beispiel 1928 56% auf den Bund und je 22% auf Länder und Gemeinden entfielen. Diese Aufteilung verschiebt sich von Jahr zu Jahr mit jeder Veränderung im Größenverhältnis des festen Vorzugsanteiles zum Gesamtertrag der gemeinschaftlichen Abgaben. Die Realsteuern und damit auch die Hauszinssteuer und die Steuer im Ausmaß von 5% vom

Ertrag zeitlich steuerfreier Gebäude sind mit dem Jahr 1923 in die ausschließliche Abgabehoheit der Länder übergegangen, die beide Abgaben auf Grund einer bundesgesetzlichen Grundgesetzregelung zu ordnen hatten. Diese Regelung ist im Wiederaufbaugesetz, aber nur mit zeitlicher Befristung auf die Jahre 1923 und 1924 getroffen worden. Mit Ablauf dieser Bestimmungen, die der Landesgesetzgebung übrigens einen sehr weiten Rahmen gegeben und insbesondere auch den Übergang zu anderen Besteuerungsformen (z. B. Wertsteuern) offen gelassen hatten, hat die Landesgesetzgebung die volle Freiheit zur Regelung der Steuern vom Gebäudebesitz und Wohnungsaufwand erhalten. Sie hat von diesem Recht auch insofern Gebrauch gemacht, als die altgewohnte Abgrenzung zwischen Hauszins- und Hausklassensteuer fallen gelassen wurde und neue Besteuerungsformen hinzutraten. Bis zum Jahr 1923 war die Hauszinssteuer von allen Gebäuden in jenen Orten eingehoben worden, in denen wenigstens die Hälfte der Gebäude und Wohnbestandteile einen Zinsertrag durch Vermietung abwarf oder die außerhalb dieser Orte ganz oder teilweise durch Vermietung benützt wurden. Die übrigen Gebäude unterlagen der Hausklassensteuer nach der Zahl ihrer Wohnbestandteile. Nunmehr wurde die Hauszinssteuer in Oberösterreich als Mietwertsteuer auch auf alle unvermieteten Gebäude, in Tirol und in Vorarlberg auf alle unvermieteten, nicht der Landwirtschaft dienenden Gebäude ausgedehnt, im Burgenland aber ganz aufgehoben und durch eine hausklassensteuerartige Wohnraumsteuer ersetzt. Als neue Besteuerungsform erscheint die vom Rauminhalt der Fabrikgebäude und teilweise auch vom Flächeninhalt der mit ihnen verbundenen Lagerplätze eingehobene Arealsteuer (Niederösterreich, Vorarlberg, Burgenland, unter bestimmten Voraussetzungen ersatzweise auch in Steiermark und Salzburg), die auch von vermieteten Fabrikgebäuden erhoben wird. Die Abgabepflicht wird in zunehmendem Maße an Stelle des Gebäudeeigentümers dem Mieter auferlegt (in Wien, Niederösterreich, Salzburg, Kärnten). Den Bezirken und Gemeinden wurde durch die Landesgesetzgebung ganz allgemein das Recht zur Einhebung von Zuschlägen zur Landessteuer eingeräumt, wogegen die früher weitverbreitete Einhebung von selbständigen Mietaufwandsteuern der Gemeinden, von vereinzelt Ausnahmen abgesehen, verschwunden ist.

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

ja in einem fast völligen Verschwinden des Einkommens aus Gebäudebesitz gezeigt, das naturgemäß auch die von diesen Einnahmequellen fließenden Steuereinnahmen zum Versiegen gebracht hat. Im Jahr 1912<sup>5</sup> erreichte das gesamte steuerpflichtige Bruttoeinkommen in den gegenwärtig ganz oder teilweise zu Österreich gehörenden Ländern (ohne das Burgenland) 4610 Millionen Schilling. Davon entfielen auf das Einkommen aus Gebäudebesitz 402 Millionen Schilling oder etwa 8,7%. Bis zum Jahr 1926 hatte sich das steuerpflichtige Bruttoeinkommen auf 5695 Millionen Schilling erhöht, wogegen das Einkommen aus Gebäudebesitz auf 13 Millionen Schilling oder 0,2% des Gesamteinkommens gesunken war. Man kann also wohl von einem völligen Verschwinden dieses Einkommens sprechen. Der Verlust an Einkommensteuer, der damit verbunden war, läßt sich nicht genau bestimmen, weil die amtliche Statistik die Abzugsposten vom Bruttoeinkommen und den Steuerertrag nicht getrennt nach Einkommensquellen ausweist. Nimmt man an, daß die Steuer vom Einkommen aus Gebäudebesitz den gleichen Anteil an der Gesamtsteuer hat wie das Bruttoeinkommen aus Gebäudebesitz am gesamten Bruttoeinkommen, so würde sich für das Jahr 1912 ein solcher Steuerertrag von rund 7,8 Millionen Schilling, für das Jahr 1926 aber nur mehr ein solcher von rund 0,3 Millionen Schilling ergeben. Der Unterschied zwischen beiden Beträgen bedeutet aber noch immer nicht den ganzen Verlust, sondern nur dessen Untergrenze, da ohne die durch die gesetzlichen Zinsbeschränkungen eingetretene Störung mit einem wenn auch langsamen, so doch immerhin in Betracht kommenden Wachstum des Einkommens aus Gebäudebesitz gerechnet werden müßte und auch die Erhöhung des Steuersatzes, der von 1912 bis 1926 im Durchschnitt von 2 auf 2,5% gestiegen ist, einen Mehrertrag an Steuer auch vom Einkommen aus Gebäudebesitz erwarten lassen würde. Aus dem im Jahr 1926 erzielten Steuerertrag vom Einkommen aus den übrigen Einnahmequellen würde sich für die Steuer vom Einkommen aus Gebäudebesitz bei gleichartiger und ungestörter Entwicklung verhältnismäßig ein Betrag von 13,6 Millionen Schilling errechnen. Der Unterschied zwischen diesem Betrag und dem tatsächlich erzielten Steuerertrag von rund 0,3 Millionen Schilling stellt eine Höchstgrenze des Verlustes dar, der sich aber tatsächlich wesentlich darunter halten dürfte, da insbesondere die bessere

<sup>5</sup> Die Angaben sind der amtlichen Einkommensteuerstatistik entnommen.

Erfassung der Lohnneinkommen eine Steigerung des Steuerertrages von Lohn- und Dienstbezügen nach sich gezogen hat, die beim Einkommen aus Gebäudebesitz auch ohne Störungen der natürlichen Entwicklung nie eingetreten wäre. Man wird vielleicht nicht weit fehlgehen, wenn man diesen Verlust an Steuereingang mit etwa 10 Millionen Schilling jährlich einschätzt, wovon 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 Wohnungsaufwand waren die Anschauungen, die die Grundlage der ganzen Mieterchutzgesetzgebung gebildet haben, von 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 überwälzt wurden, bedeutete dies eine besondere Rücksichtnahme auf die durch die wirtschaftlichen Folgen des Krieges herabgesetzte Leistungsfähigkeit der Mieter. Schon als auf Grund der kaiserlichen Verordnung vom 28. August 1916, RGBl. Nr. 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 Staatszuschlagsgesetz vom 23. November 1920, StGBL. Nr. 366, in außerordentliche Staatszuschläge umgewandelt wurden. Auf Grund der Personalsteuernovelle vom 23. Juli 1920, StGBL. Nr. 372, wurden diese Zuschläge bei der Einkommensteuer, auf Grund der Personalsteuernovelle vom 29. Februar 1924, BGBl. Nr. 72, und der Körperschaftsteuernovelle vom 6. Juni 1924, BGBl. Nr. 187, auch bei den anderen Personalsteuern mit der ursprünglichen Stammsteuer zu einer einheitlichen Steuer vereinigt, während sie bei der Grundsteuer mit der Überlassung dieser Steuer an die Länder auf Grund des Abgabenteilungsgesetzes als solche ihr Ende fanden, aber teilweise in den Landesgrundsteuergesetzen aufrecht blieben. Jedenfalls ergab sich bei allen diesen Steuern mit Ausnahme jener vom Gebäudebesitz aus der Einführung dieser Zuschläge eine dauernde Erhöhung der Steuerfüße.

Noch deutlicher kam das Streben nach einer steuerlichen Schonung des Wohnungsaufwandes zum Ausdruck, als im Wiederaufbaugesetz für die Durchführung der Realbesteuerung durch die Länder grundsätz-

liche Bestimmungen erlassen wurden, die im wesentlichen in der Festsetzung einer Mindestgrenze der Besteuerung zugunsten der Länder bestanden. Während diese Mindestgrenze bei der Grundsteuer für das Jahr 1923 mit der Hälfte, für das Jahr 1924 aber mit drei Vierteln des in Gold gerechneten Friedensertrages der staatlichen Grundsteuer festgesetzt wurde, wurde sie bei den Steuern vom Gebäudebesitz für das Jahr 1923 mit dem Sechsfachen des im Jahr 1922 erzielten Ertrages, für das Jahr 1924 mit dem Neunfachen dieses Ertrages bestimmt. Da der Ertrag der Gebäudesteuer im Jahr 1922 schon nur mehr einen ganz kleinen Bruchteil der vor dem Krieg aus der Gebäudesteuer erzielten Erträge ausgemacht hatte, bedeutete eine derartige Festlegung der Mindestausmaße der Besteuerung den Verzicht 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 vom Gebäudebesitz und Wohnungsaufwand sehr wesentlich überschritten. Während dies aber bei der Grundsteuer zu ihrer vollen Aufwertung führte, blieb die Belastung des Gebäudebesitzes und Wohnungsaufwandes weit hinter der Belastung vor dem Krieg zurück, obwohl sie sich in ihrer Bemessungsgrundlage durchaus von 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 Verlust an Steuereinnahmen.

Im Jahr 1912 betrug die Gesamteinnahme des Staates an zahlbarer Hauszinssteuer und an Steuer im Ausmaß von 5% vom Ertrag zeitlich steuerfreier Häuser auf dem gegenwärtig zu Österreich gehörenden Gebiet mit Ausnahme des Burgenlandes 93,5 Millionen Schilling<sup>6</sup>. 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 unmittelbar Abgabepflichtigen mit einem Ertrag von 44,1 Millionen

<sup>6</sup> Die Zahlenangaben sind der in den Mitteilungen des k. k. Finanzministeriums (21. Jahrgang, 2. Heft) veröffentlichten Zuschlagsstatistik für die Steuerjahre 1911/12 entnommen.

Schilling erhoben wurden<sup>7</sup>. Die gesamte steuerliche Belastung des durch Vermietung erzielten Gebäudeertrages und des Wohnungsaufwandes belief sich somit auf 227 Millionen Schilling. An Stelle der alten Staatssteuer und der hiervon erhobenen Landeszuschläge ist 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 Erhebung<sup>8</sup> außerhals 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 ganz drei Zehntel der vor dem Kriege bestandenen, so daß ein sehr fühlbarer Ausfall verbleibt, der in Wien verhältnismäßig noch größer ist, 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 von etwa 173 Millionen Schilling, der bei einer auf etwa 600 bis 650 Millionen Schilling zu schätzenden gesamten steuerlichen Einnahme dieser Körperschaften eine sehr beträchtliche Rolle spielt. Diese Zurückhaltung der Landesgesetzgebung, die sich nicht nur auf die Landessteuern selbst, sondern auch auf die landesgesetzlicher Regelung unterworfenen Bezirks- und Gemeindezuschläge bezieht, wird durch die Haltung der Bundesregierung unterstützt und verstärkt, die ihre Entscheidung, ob gegen Landesgesetze über Abgaben vom Gebäudebesitz oder Wohnungsaufwand Einspruch zu erheben ist oder nicht, schon seit einer Reihe von Jahren davon abhängig macht, ob die Gesamtbelastung das 4000fache der Friedenszinse (Mietwerte) übersteigt oder nicht. Dadurch soll die Möglichkeit einer teilweisen Wiederherstellung der Hausbesitzerrente ohne übermäßige Belastung der Mieter gewahrt bleiben.

Wie schon oben hervorgehoben wurde, haben sich auch in der Form der Besteuerung des Gebäudebesitzes und Wohnungsaufwandes Wandlungen vollzogen, indem teilweise die Mieter unmittelbar abgabepflichtig erklärt werden. Dies ist insbesondere bei der Wiener Wohnhaussteuer der Fall, die im Gebiet dieses Landes alle früher bestandenen Besteuerungsformen (alte Staatssteuer, Landes- und Gemeinde-

<sup>7</sup> Dieser Betrag wurde auf Grund nicht veröffentlichter amtlicher Zusammenstellungen berechnet.

<sup>8</sup> Statistik der im Jahr 1927 zu den Landesrealsteuern erhobenen Zuschläge. Zusammenge stellt im Bundesfinanzministerium (1929).

zuschläge, Zins- und Schulheller) abgelöst hat, ferner in Niederösterreich, Salzburg und Kärnten. Der Umformung liegt der Gedanke zugrunde, daß die Steuer unmittelbar jene Personen treffen soll, die aus der künstlichen Niederhaltung der Mietzinse Ersparnisse erzielen, aus denen sie entrichtet werden kann, ohne daß dieses Ziel erst durch einen Überwälzungsvorgang erreicht zu werden braucht. Auch gibt die unmittelbare Abgabepflicht der Mieter die Möglichkeit, die Abgabefälle völlig unbehindert nach der Größe des die Bemessungsgrundlage bildenden Friedenszinses (Mietwertes) progressiv zu gestalten, was nahezu in allen Ländern in einem zum Teil sehr weitgehenden Umfang geschehen ist. Aus der Überwälzung progressiver Abgaben vom abgabepflichtigen Hauseigentümer auf die Mieter, die sich nach den Bestimmungen des Mietengesetzes nur im Verhältnis der Friedenszinse vollziehen darf, können sich Unbilligkeiten ergeben, indem die Mieter kleiner Wohnungen höher, die Mieter größerer Wohnungen aber weniger stark belastet werden, als den für ihre Wohnungen erhobenen Abgaben entspricht.

Gerade die Abgaben, bei denen unmittelbar die Mieter als abgabepflichtig behandelt werden, sind es auch, die vereinzelt als Zwecksteuern mit der Widmung des ganzen oder eines Teiles ihres Ertrages für Wohnbauzwecke eingehoben werden. Ersteres gilt für die Wiener Wohnbausteuer, wobei allerdings der Steuerertrag im Widerspruch zu den auf den Gemeindefhäusern angebrachten Inschriften bei weitem nicht den ganzen Bauaufwand zu decken vermag; letzteres für die Mietzinsabgabe in Steyr und die sogenannten Investitionsabgaben (Gebäudesteuerzuschläge) zum Beispiel in Wiener Neustadt, St. Pölten und Stöckerau. Das Mißverhältnis, das zwischen der Erträgnislosigkeit des Hausbesitzes und der Möglichkeit besteht, durch Untervermietung eingerichteter Wohnungen und Zimmer einen verhältnismäßig hohen, jedenfalls aber den gesetzlichen Mietzins um ein Vielfaches übersteigenden Ertrag zu erzielen, hat in manchen größeren Gemeinden, insbesondere in Niederösterreich, Steiermark und Tirol, zur Einführung von Untermietabgaben geführt, die vereinzelt ebenfalls als Zwecksteuern für Zwecke der Wohnungsfürsorge behandelt werden (Innsbruck).

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



Abgabenteilungsgesetz ganz den Ländern und Gemeinden zur Bewirtschaftung überlassene Gebiet der Gebäudeertrags- und Wohnungsaufwandbesteuerung wenigstens teilweise wieder zu erschließen. Die Besteuerung durch den Bund vollzieht sich in Form einer Zinsgrofchensteuer, die eine ausschließliche Bundesabgabe bildet. Ihr Anwendungsgebiet 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 letztenmal Bundeszuschüsse zur Errichtung von Wohnhäusern geleistet werden. Ihr Ertrag wird für je einen Groschen auf 6 Millionen Schilling geschätzt, wird also höchstens 18 Millionen Schilling betragen, damit aber einen immerhin beträchtlichen Teil der Gesamtbelastung der Mieter zugunsten der Gebietskörperschaften ausmachen.

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 Voraussetzung jeder zweckmäßigen Regelung auf diesem Gebiet. Die ungeheure Zersplitterung der Gesetzgebung, die sich aus einer von der Regierungsvorlage zum Abgabenteilungsgesetz abweichenden gesetzlichen Bestimmung ergeben hat, wird daher ihr Ende finden müssen. Ohne daß damit der Zuweisung der Steuererträge irgendwie vorgegriffen würde, sollte nach dem Muster des im Deutschen Reich eingehaltenen Vorganges die Besteuerung durch ein Rahmengesetz des Bundes oder wenigstens durch eine bundesgesetzliche Regelung der wichtigeren Besteuerungsgrundsätze wieder in einheitliche Bahnen zurückgelenkt werden.



# Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik.

Eine Zusammenfassung.

Von

**Julius Bunzel.**

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Der Wohnungsmarkt . . . . .	105—112
1. In Österreich (ohne Wien) . . . . .	105
2. In Wien . . . . .	107
3. Übersicht . . . . .	110
II. Die Wohnungspolitik . . . . .	112—139
1. Die Erhaltung des Bestandes an Wohnungen . . . . .	112
2. Die Verteilung des Wohnungsbestandes . . . . .	114
3. Mietzinsbeschränkungen . . . . .	116
4. Die Neuherstellung von Wohnungen . . . . .	119
III. Betrachtungen über die Wohnungspolitik . . . . .	140—176
1. Zinshaus oder Familienhaus . . . . .	140
2. Die Wohnungspolitik auf dem Lande . . . . .	143
3. Die Zwangswirtschaft . . . . .	146
4. Forderungen . . . . .	174

## I.

Die Lage des österreichischen Wohnungsmarktes kennt niemand. Die amtliche Statistik versagt, wie so oft, auch hier, und besondere Wohnungserhebungen 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 Erhebung 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 viele Wohnparteien mehrere Haushaltungen in sich vereinigten, wie viele Untermieter und Bettgeher zu sich nahmen und wie viele Haushaltungsvorstände über mehrere Wohnungen verfügten, ist nicht bekannt. „Die Wohnpartei kann scharf überhaupt nicht mehr definiert werden“, sagt Was mit Recht. Jedenfalls deckt sich ihre Zahl nicht mit der der Haushaltungen, und da man weder die Zahl noch die Größe noch die Zusammensetzung der Haushalte kennt, fehlt jedes begründete Urteil über den Umfang und die Art des Bedarfes an Wohnungen im Lande und in den einzelnen Gemeinden.

Ebenso wenig weiß man über das Wohnungsangebot. Denn man kennt nur die Zahl 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, verlegt man sich auf Rechnen und Raten. Man errechnet — beispielsweise —, daß von 1910 bis 1923 die Zahl der

Einwohner in Österreich (ohne Wien und Burgenland) um 60400, die Zahl der Wohnparteien gar um rund 80000 zugenommen hat, und daß auch die Zahl der Eheschließungen und somit die Zahl der neuen Haushalte im Jahrzehnt 1924 bis 1928 (gegenüber dem Jahrzehnt 1910 bis 1914) um rund 24000 größer war. Im Durchschnitt der Jahre 1919 bis 1928 betrug die Zahl der Eheschließungen jährlich mehr als 40000 (im ersten Halbjahr 1929 hat sie rund 17600 betragen), so daß — wenn man wie in der Vorkriegszeit für je 100 neue Haushaltungen 45 Wohnungen 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 Geburtenüberschuß rund 32600, und überdies sind in der Bevölkerung die höheren Altersklassen — deren Wohnungsbedürfnis ein verhältnismäßig größeres ist als das der jüngeren Altersklassen — gegenwärtig stärker besetzt als vor dem Kriege, so daß der Wohnungsbedarf auch von diesem Gesichtspunkt aus gesehen jetzt wesentlich größer ist.

Diesen erhöhten Ansprüchen konnte die Bautätigkeit naturgemäß nicht genügen. Denn Neumann schätzt die gesamte Wohnbautätigkeit in den österreichischen Bundesländern (ohne Wien und Burgenland) in der Zeit vom 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 verfehlt, hier voreilige Schlüsse zu ziehen. Denn durch Auflösung von Haushaltungen, durch Ehelösungen und Sterbefälle werden ja — wenngleich die übrigbleibenden Hausgenossen die Wohnung gewiß nach Möglichkeit zu erhalten suchen — immer wieder Wohnungen frei, und auch durch die Wanderbewegung werden die übrigen Länder Wien gegenüber sicher stark entlastet. Jedenfalls entfielen in Österreich (ohne Wien und dem Burgenland) 1910 noch 4,74, 1923 aber nur mehr 4,42 Personen auf eine Wohnpartei, woraus man schließen könnte, daß sich die Wohnungsverhältnisse in diesem Gebiete eher günstiger gestaltet haben.

Trotz aller Rechenkunststücke tappt man indessen infolge des kläglichen Versagens der Statistik völlig im Dunkeln. Bei dem Kongresse des Zentralverbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs im November 1928 — beispielsweise — glaubte der Hauptreferent Grill einen Abgang von rund 100000, der Wiener Stadtrat Weber aber einen Abgang von 250000 Wohnungen in ganz Österreich feststellen 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 Wohnparteien gezählt. Gegenüber dem Jahre 1910 hatte die Bevölkerung 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 Eheschließungen hat im Jahrzehnt 1924 bis 1928 (gegenüber dem Jahrzehnt 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 vordem. 1929 fanden sogar nur 16051 Trauungen von Wienern in Wien statt, gegen 16626 im Jahre 1928. Auch zeigte sich im Durchschnitt des Jahrzehnts 1924 bis 1928 ein jährlicher Geburtenabgang von rund 9400. Doch verschob sich gleichzeitig die Altersverteilung der Wiener Bevölkerung. Während 1910 nur 58,15% der Bevölkerung im Alter von 30 bis 60 Jahren standen, 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. Immerhin 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 Haushaltes durchschnittlich mit 4 Personen annimmt — einen Minderbedarf von 50000 Wohnungen bedeuten würde, ganz abgesehen davon, daß doch auch eine beträchtliche Anzahl von Haushalten aufgelöst wurde.

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 Mittelwohnungen (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 Kriege viel zu gering gewesen. 1912 war nur 0,2% der Wohnungen leer gestanden, während man 2% als den normalen Leerstellungsfaß annahm. Überdies waren (namentlich die kleinsten Wohnungen) außerordentlich dicht besiedelt. Bei den Wohnungen mit einem Wohnraum entfielen 2,36, bei den Wohnungen mit 2 Wohnräumen 1,86 Bewohner auf den Wohnraum. 1917 erhöhten sich dann die Leerstellungen auf 8249, demnach auf 1,49%, bei den Kleinwohnungen sogar auf 1,60% der Wohnungen. Verfügbar 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 befanden, 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 entfielen. (Als Kabinett galt dabei ein meist heizbarer, nicht immer unmittelbar belichteter Raum, der regelmäßig ein Fenster aufweist 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 unbenüßbar wird. Der Reichsbund der Haus- und Grundbesitzer Österreichs behauptet, daß von den rund 40000 Häusern Wiens 8000 mehr oder weniger demolierungsfähig geworden seien. Jedenfalls 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 befanden sich zu Beginn des Jahres 1930 8936 Kleinwohnungen im Bau; an Projekten für weitere 14400 Wohnungen wird im Bauamt 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 sechs Zehntel (60,08%) der kleinsten Kabinettwohnungen. Ein Dienerzimmer fand sich in den Kleinwohnungen nur in Ausnahmefällen (0,23%), in ein Zehntel (9,66%) der kleinen und in knapp der Hälfte (45,28%) der größeren Mittelwohnungen, aber in mehr als drei Viertel (77,51%) der großen Wohnungen. Badezimmer gab es nur in 0,16% der Klein- und in 7,5% der kleinen Mittelwohnungen. Häufig fanden sich auch fensterlose Räume oder Räume, deren Fenster nur in einen kleinen Lichtschacht mündeten. Auch gab es 1923 immer noch 7292 Keller- und Untergeschosßwohnungen, von denen 6495, also nahezu neun Zehntel, Kleinwohnungen waren.

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

sind 20000 dazugekommen. Dagegen ist die Bevölkerung um 250000 Seelen geringer geworden. Wenn man für 5 Personen eine Wohnung 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 Was — der die Wiener Wohnungszwangswirtschaft im allgemeinen sehr kritisch beurteilt — meint, der allgemeine Eindruck, den die Wiener Wohnungsverhältnisse 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 Waggonz jahrelang bewohnt und Polizeiarreste als Notquartiere eingerichtet seien, die Wohnungsnot für ärger denn je. Tatsächlich waren 1923 noch 2428 Wohnparteien in Baracken, Hütten und Waggonz untergebracht.

Wie die Dinge in Wirklichkeit liegen, ist indessen schwer festzustellen. Daß Ende 1924 noch 20800 Wohnungswerber, deren Bedarf als dringlich anerkannt war, in den Listen des Wohnungsamtes eingetragen, am 1. Mai 1930 aber nur noch 13454 borgemerkt waren, will an sich nicht allzu viel besagen. Denn seit (mit dem Jahre 1925) das Wohnungsanforderungsgesetz aufgehoben wurde und die Gemeinde daher nur noch jene Wohnungen vergeben kann, die sie selbst verwaltet, muß begreiflicherweise die Zahl der Wohnungssuchenden sinken, die von ihr Hilfe erhoffen. Bedenklich ist jedenfalls, daß der durchschnittliche Tagesbelag in den Obdachlosenheimen, der von 1800 im letzten Vorkriegsjahre (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 zuverlässige Ziffer. Die Zahl der Einwohner im Jahre 1928 ist nicht erhoben, sondern errechnet, die Zahl der Bewohner, die auf eine Wohnpartei entfielen, gilt für das Jahr 1923, kann daher nicht ohne weiteres auf das Jahr 1928 angewendet werden. Infolgedessen ist die für 1928 errechnete Zahl der Wohnparteien doppelt unzuverlässig.

Die Zahl der Wohnparteien des Jahres 1920 deckt sich (abgesehen davon, 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 Bautätigkeit sind der Arbeit Neumanns über das Wohnungswesen in Österreich entnommen und beruhen auf Erhebungen, die — wie Neumann selbst erklärt — sehr häufig 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 erhoben wurde — doppelt unzuverlässig. Das aus der Differenz zwischen der Zahl der Wohnparteien und der Zahl der Wohnungen für 1928 errechnete Wohnungsdefizit ist somit nur als eine ganz rohe Schätzung zu betrachten. Sie wurde gleichwohl vorgenommen, weil es eben — wie immer wieder festgestellt werden muß — keine brauchbare Statistik gibt.

(Siehe Tabelle S. 112/113.)

Nach dieser Tabelle bestand in Wien ein nicht sehr beträchtlicher (etwa 2 $\frac{3}{4}$ %) Überfluß, 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 stattfand und wo die mitgeteilten Daten — wenigstens bezüglich der Wohnbautätigkeit — ein wenig verlässlicher sind als anderswo, ist der Mangel verhältnismäßig groß (4,57%). Im übrigen sagen die Zahlen (auch abgesehen von den großen Fehlerquellen, die sie enthalten) naturgemäß nur über die Gesamtheit der Wohnungen in den einzelnen Bundesländern etwas aus. Doch kann selbstverständlich in bestimmten Arten von Wohnungen Mangel herrschen, obwohl an der Gesamtheit der Wohnungen Überfluß besteht, und es können bestimmte Arten von Wohnungen im Überfluß vorhanden sein, während im allgemeinen Mangel herrscht. In Wien beispielsweise scheint ein starker Mangel an Kleinwohnungen zu bestehen, während große Wohnungen reichlich am Markte sind. Darauf deuten nicht nur die Zahlen der letzten Erhebung des Jahres 1917, sondern auch die Tatsache hin, daß die Wohnungsablässe bei größeren Wohnungen merklich geringer wurden, während sie bei den kleineren gleichgeblieben sind. Ebenso werden die Verhältnisse in den verschiedenen Gemeinden der einzelnen Bundesländer naturgemäß vollständig verschieden sein. Verlässliches wird man

Tabelle I. Zahlen zur Lage des Wohnungsmarktes in

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

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 Zweifel. Mag nun die Lage des Wohnungsmarktes an einzelnen Orten augenblicklich günstig oder weniger günstig sein, sicher ist, daß für eine angemessene, gesundheitlich einwandfreie und den Einkommensverhältnissen der Massen angepaßte Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der Minderbemittelten (vor allem in den größeren Städten und Industriorten) auch in Zukunft 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 Vereinigungen sowie die Durchführung einer verantwortungsbewußten Wohnungsaufsicht, die eine Verwendung ungesunder Wohnungen wie eine Überbevölkerung von Wohnungen nach Möglichkeit verhindert, wird sich daher gewiß noch lange als notwendig erweisen.

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

## den österreichischen Bundesländern Ende 1928

Zahl der Wohnparteien 1920	Wohnbau-statistik 1919—1928	Wohnungen 1928	Wohnungsüberschuß oder Mangel 1928	
			absolut	in %
519 154	27 228	546 382	+ 14 760	+ 2,77
366 551	9 720	346 271	— 20 292	— 5,54
191 103	6 660	197 763	— 6 902	— 3,37
46 285	3 380	49 665	— 1 548	— 3,02
202 504	5 140	207 644	— 13 554	— 6,13
72 480	4 420	76 900	— 3 685	— 4,57
62 397	2 490	64 887	— 4 039	— 5,86
28 852	610	29 462	— 1 896	— 6,05
61 039	480	61 519	— 1 476	— 2,33
1 520 365	60 128	1 580 493	— 38 632	— 2,58

zu entziehen und mehrere Wohnungen zu einer größeren zu vereinigen.

Gleichzeitig suchte man durch ausgiebige Reparaturen an den Häusern die Bewohnbarkeit der Wohnungen sicherzustellen. Der im Mietengesetz für diesen Zweck vorgesehene Instandhaltungszins war indessen nur mit dem Betrage des 150fachen Friedenszinnes (in Papierkronen gerechnet) festgesetzt worden. Da der Bruttozins aller Hauszinssteuerpflichtigen Häuser Österreichs (ohne Burgenland) 426 Millionen Goldkronen betrug, wäre für die Instandhaltung aller dieser Häuser jährlich ein Betrag von rund 6,4 Millionen Schilling zur Verfügung gestanden. Es ist aber einleuchtend, daß dieser Betrag bei weitem nicht ausgereicht hätte, da die durchschnittlichen Erhaltungskosten vor dem Kriege mit 8—10% des Bruttozinnes, daher mit etwa 38,34 Millionen Schilling veranschlagt wurden. Es mußte daher der Instandhaltungszins häufig durch Vereinbarungen zwischen Hausherrn und Mietern erhöht und in einer großen Anzahl von Fällen von der gesetzlichen Ermächtigung Gebrauch gemacht werden, ihn durch die Schlichtungsstellen der Gemeinden erhöhen zu lassen. Die Wiener Schlichtungsstellen allein bewilligten in den Jahren 1923 bis 1928 rund 183½ Millionen Schilling für solche Erhöhungen. In Graz wurden in den Jahren 1923 bis 1927 für 4855 Häuser Erhöhungen des Instandhaltungszinnes bewilligt. Überdies wurden den Hauseigentümern die Aufnahme von Darlehen für diese Zwecke zu verhältnismäßig niedrigen Zinssätzen ermöglicht. Die Erste österreichische Sparkasse und die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien allein gewährten bis einschließ-

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

Ähnlich lagen die Verhältnisse in den meisten übrigen Städten Österreichs. Doch wurden in den kleineren Städten und Ortschaften die Instandhaltungszinse fast stets im Einbernehmen zwischen Hauseigentümern und Mietern festgesetzt, 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 Häuser. Im allgemeinen läßt sich jedenfalls sagen, daß der Bauzustand der Wohnungen zweifellos nicht verschlechtert, sondern eher gebessert wurde. Eine Demolierung von Häusern 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 müssen, da die Gemeinde nur in ganz hoffnungslosen Fällen die Demolierungserlaubnis erteilt. 1926 bis 1929, also in vier Jahren, wurden nur 118 der beim Wohnungsnachweis angemeldeten Wohnungen als unbelohnbar erklärt. Selbst wenn sich die Hauseigentümer weigern, die ihnen aufgetragenen Instandhaltungsarbeiten ausführen zu lassen, werden diese von der Gemeinde auf Gefahr und Kosten der Eigentümer durchgeführt. In den Jahren 1922 bis 1929 wurden auf diese Weise 8724 Wohnungen erhalten. Abgetragen wurden dagegen 1929 nur 361 und im Januar und Februar 1930 25 Wohnungen.

Eine angemessene Verteilung des vorhandenen Wohnraumes sollte durch die Anforderungsvorschriften gewährleistet werden, die zunächst auf Grund der Vollzugsanweisungen des Staatsrates vom 13. November 1918 und der Vollzugsanweisung des Staatsamtes für soziale Verwaltung vom 9. April 1919 erlassen und dann durch das Gesetz vom 7. Dezember 1923 normiert wurden. Dieses Gesetz gab Gemeinden, in denen Wohnungsnot herrscht, das Recht, zur Befriedigung des Wohnungsbedarfes von Personen, die in der Gemeinde heimatberechtigt oder durch zwingende Gründe genötigt waren, dort zu wohnen, Wohnungen und andere Räume anzufordern. Anforderbar waren Doppelwohnungen, leerstehende Wohnungen, Wohnungen, die seit mindestens vier Wochen nur zur Aufbewahrung von Gegenständen dienten, oder die tatsächlich nicht bewohnt waren. Auch Wohnungen, die regelmäßig

nur durch unverhältnismäßig 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 unermietet waren oder erwiesenermaßen zu unerlaubten Zwecken verwendet wurden, konnten angefordert 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 rechtskräftig 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 Zahl dieser Vergabungen gar nicht mehr festgestellt.

Auch ein Tausch von Wohnungen kommt immer seltener zur Kenntnis der Gemeinde. 1925 — dem letzten Jahre der Gültigkeit des Anforderungsgesetzes — wies der Wohnungsnachweis noch 11 084, 1929 nur noch 540 Wohnungen als getauscht aus. Dagegen hat die Wiener städtische Wohnhäuserverwaltung 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 Verfügung stellen.

Im übrigen aber werden die freiwerdenden Wohnungen von den Hauseigentümern naturgemäß ohne Rücksicht 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 Zins um 20 Groschen für die Friedenskrone erhöhten Zins verlangen dürfen, 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 „Einweisungsgesetz“ erlassen werden, das den Gemeinden 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 „Einsparungsgesetz“ nur für Kleinwohnungen und kleine Mittelwohnungen erlassen werden würde.

Hefigster 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 Bestimmungen des Mietengesetzes vom Jahre 1922 hätte sich vom 1. Februar 1923 an bei einem Friedensjahreszins von 1000 Kronen (nach einer Aufstellung des internationalen Arbeitsamtes in Genf) folgender Zins ergeben:

$\frac{1}{2}$ -Friedenszins als Kapitalverzinsung . . . . .	500.—	₰
Hundertundfünfzigfacher Zins als Instandhaltungszins . . . . .	150 000.—	₰
Der durchschnittlich hundertfache Zins für Betriebskosten und Abgaben	100 000.—	₰
Beiträge für Hausreinigung . . . . .	48 500.—	₰
	<hr/>	
	zusammen	298 500.—

oder 29,85 Schilling. In Wien und Linz erhöhte sich der Zins überdies 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 Mietengesetznovelle des Jahres 1929 setzt jetzt einen Hauptmietzins fest, der etwa das Zweitausendfache des Friedenszinses in Papierkronen, daher bei einem Friedenszins von 1000 Kronen in Wien etwa 200 Schilling jährlich ausmacht.

Dieser gesetzliche 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 Vereinbarungen oder durch Entscheidungen der Schlichtungsstellen) für 1928 mit dem 2157fachen des Friedenszinses berechnet worden war. Auch die neue Mietgesetznovelle muß aber naturgemäß die Erhöhung des festgesetzten 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 3000fachen in 748, vom 3001- bis 4000fachen in 448, vom 4001- bis 5000fachen in 179 und darüber hinaus in 105 Fällen.



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

An der Tatsache, daß die Mietzinse in den einzelnen Häusern, je nach deren Reparaturbedürftigkeit, verschieden sind, wird daher nichts geändert. Gerade die in älteren, schlechtgebauten Häusern wohnenden Mieter müssen daher häufig höhere Mietzinse zahlen als die in moderneren Prunkbauten Wohnenden. So teilt Was die Ergebnisse einer Erhebung mit, die das Justizministerium unter seinen Beamten anstellte, und die ergab, daß die vier höchsten Beamten im Durchschnitt den 1061fachen, die vier jüngsten Amtsdienner aber den 3810fachen Friedenszins in Papierkronen zahlten. 1928 glaubte allerdings Danneberg noch behaupten zu können, daß sich die Mietzinserhöhungen normalerweise unter dem 2000fachen Friedenszins bewegen. Doch wurden in Wien in den Jahren 1924 bis 1928 immerhin schon in 8059 Fällen ein das 2000fache des Friedenszinses übersteigender Instandhaltungszins vereinbart oder bewilligt. Im ersten Halbjahr 1929 wurde die Erhöhung des Instandhaltungszinses in 4356 Fällen bewilligt, davon Erhöhungen vom 1801- bis 2500fachen in 678, vom 2501- bis 4000fachen in 356, darüber hinaus in 205 Fällen. 1923 bis (einschließlich) 1929 betrug die bewilligten Erhöhungen des Instandhaltungszinses rund 209,7 Mill. Schilling.

In Graz betrug die bewilligten Zinserhöhungen durchschnittlich

in den Jahren	das Vielfache des Friedenszinses
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	berzeitiger Zins
Spärherdzimmer . . .	11	7.50
Zimmer und Küche . .	22	14.—
Zimmer, Kabinett, Küche	35	24.—
2 und 3 Zimmer . . .	50	55.—
4 Zimmer . . . . .	80	60.—
4 und 6 Zimmer . . .	120	90.—

In Kärnten sollen nach einer vom Reichsbund der Haus- und Grundbesitzer Österreichs vorgenommenen stichprobenweisen Erhebung

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

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

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 Instandhaltungszins schon allgemein auf das 220fache, die des Burgenlandes auf das 1000fache festgesetzt.

Um die schlimmsten Härten auszugleichen, die sich aus der ungleichen Belastung der Mieter durch die verschieden hohen Instandhaltungszinse ergeben, hat der Wiener Gemeinderat den Beschluß gefaßt, aus den Erträgen 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 Maßgabe der vom Magistrat anerkannten Berücksichtigungswürdigkeit der einzelnen 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 Vas befürwortete Schaffung eines Ausgleichsfonds, zu dem alle Mieter unabhängig von dem tatsächlichen Ausmaß der Instandhaltungskosten des Hauses, in dem sie wohnen, beizutragen hätten und aus dem die Reparaturen an sämtlichen Häusern zu bestreiten wären, konnte nicht durchgeführt werden. In ganz Österreich wird der Mietaufwand 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 Verhältnisse zu bewahren. Sie wird vielmehr versuchen müssen, durch Errichtung neuer, in baulicher und gesundheitlicher Hinsicht entsprechender Wohnungen die Lage des Wohnungsmarktes zu verbessern. Auch an den leitenden Stellen konnte man sich — wie der Motivenbericht zur neuen Mietengesetznovelle erweist — der Tatsache nicht verschließen, daß die „Wohnungsnot in den Städten und Industriorten in gefahrdrohender Weise ansteige“, weil es „vor allem an Kleinwohnungen fehlt“, — ganz abgesehen davon, daß vielfach überfüllte Wohnungen zu entlasten, gesundheitswidrige Wohnungen zu ersetzen sind.

An eine private Wohnbautätigkeit ist aber nicht zu denken. Schon vor dem Kriege hatte Philippovich feststellen müssen: „Es ist längst durch die Erfahrung erhärtet, daß das zum Bau von Arbeiterwohnungen verwendete Kapital ein befriedigendes Erträgnis abwirft. Aber ein genügender Ansporn ist darin bisher nicht für das Kapital gewesen, diese Anlage 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	13 128
1914	8 666
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 Geldentwertung — 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 Dreifache der Friedensmieten betragen und fast zwei Drittel der Arbeitslöhne erreichen mußten, um die aufgewendeten Kapitalien entsprechend zu verzinsen und zu amortisieren. Nach den Berichten der Wiener Bau-

delskammer beschränkten sich daher die privaten Neubauten auf einzelne kleine Villen und Einfamilienhäuser, deren Herstellung und Ausstattung meistens in sparsamster Weise erfolgte. Sene wenigen Privatbauten aber, die zur Vermietung an einen kleinen Kreis sehr zahlungsfähiger Personen in Wien errichtet wurden, standen Monate hindurch leer. Auch Hayek muß daher feststellen, daß bei freier Mietzinsbildung eine gewinnbringende Neuerstellung 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 letzten Zeit sehr gestiegen. Vor dem Kriege waren sie ja — zumindestens in Wien — sehr hoch. Drel schätzt 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 Kapitals hätte jeder Wiener durchschnittlich 110, eine fünfköpfige Familie daher 550 Goldkronen jährlich an Grundrente zu zahlen. Tatsächlich bezog — nach Drel — der Besitzer eines 20 m langen und 20 m tiefen Hausgrundstückes 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 Arbeiterviertel mit 25—50 000, in einer bürgerlichen Wohn- und Geschäftsgegend 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. Was schätzte den Wert der Gründe, die einen Friedenswert von 14 Goldkronen für den Quadratmeter hatten, 1925 auf 2 Goldkronen, die Entwertung daher auf fast 85%. Der Grundstücksverkehr stockte infolgedessen fast vollständig. Von 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 Wohnbauförderungsgesetzes — Hoffnung auf eine regere Bautätigkeit besteht, die Gemeinde Wien ihre Käufe fortsetzt und auch die Bodenpekulation sich wieder betätigt, ist (mündlichen Mitteilungen des Herrn Generalsekretärs Dr. Paul Schwarz zufolge) der

Wert der Grundstücke, die sich zur Bebauung mit begünstigten Wohnbauten eignen (besonders der Wert der an der Peripherie der Stadt für Einfamilienhäuser verwendbaren Grundstücke) sofort auf das Doppelte und Dreifache ihres früheren Preises gestiegen. Drel nimmt an, daß im Falle der Aufhebung der Mietzinsvorschriften und der Wiedereinsetzung der wirtschaftlichen Freiheit auf dem Gebiete des Boden- und Wohnungswesens die Grundrente — der allgemeinen Preissteigerung folgend — rasch auf das 10- bis 20fache ansteigen würde.

Doch dürfte das Enteignungsgesetz vom 14. Juli 1929 und in Wien das Landesgesetz über die Bodenwertabgabe vom 11. Oktober 1929 hemmend auf diese Entwicklung einwirken. Das Enteignungsgesetz ermöglicht für Orte, in denen Wohnungsnot besteht, oder die Affanierung ungesunder Wohnviertel es fordert, die Enteignung von Liegenschaften zugunsten der Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden), in deren Gebiet sie liegen. Es können enteignet werden: 1. einzelne zur rationellen Verbauung allein nicht geeignete Grundstücke, die zusammen mit benachbarten Grundstücken des Enteignungswerbers von diesem zur Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen einheitlich verbaut werden sollen; 2. unverbauten Grundstücke in sonst geschlossen verbauten Gebieten, die zwischen Häusern liegen und deren Frontlänge 30 m nicht übersteigt; 3. Baulichkeiten, die wegen ihres gesundheitswidrigen oder haufälligen Zustandes abbruchreif sind oder deren Umbau aus öffentlichen Rücksichten notwendig wurde, und 4. Liegenschaften, deren Enteignung zum Zwecke entsprechender Affanierung eines bestimmten Teiles des Gebäudegebietes unbedingt notwendig ist.

Das Bodenwertabgabegesetz 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 Verkaufe 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 Besteuerungsgrundlage nicht erzielt werden kann, entscheidet ein Schlichtungsverfahren, dessen Kosten 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 Baukosten gestiegen, wengleich sich vielfach neue, billigere Bauweisen

durchgesetzt haben. Für 1928 wurde der Baukostenindex mit 26 000 errechnet, so daß die Baukosten beinahe auf das Doppelte des Friedensbetrages gestiegen wären. Nach einem Berichte der Wiener Arbeiterkammer kostet die Herstellung einer normalen Wohnung, die im Frieden rund 5200 Schilling kostete, jetzt 12 000 Schilling, wobei angenommen wird, daß die Baumaterialien auf ungefähr 160, die Löhne auf ungefähr 120% gestiegen sind.

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

im Juli der Jahre	für die Maurer	für die ungelerten Hilfsarbeiter
1920 . . . . .	58,9	—
1921 . . . . .	50,9	—
1922 . . . . .	46,2	50,6
1923 . . . . .	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 niedriger. 1925 betrug der Wochenlohn eines Maurers (Vollgehilfen) 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 Schilling.

Am schwierigsten gestaltete sich indessen die Finanzierung für die private Bautätigkeit. Auf dem Baugenossenschaftskongreß 1928 berichtete der Hauptreferent Grüll, daß für die Herstellung der in Österreich zu erbauenden Wohnungen ein Kapital von 1800 Millionen Schilling erforderlich sei. Doch waren Baukredite — wie Schwarz (a. a. O. S. 27) mitteilte — zunächst überhaupt nicht, langfristige Hypothekendarlehen nur sehr schwer zu erlangen. Zudem waren die Zinsätze derart hoch, daß ein Bauen mit fremdem Gelde ohne Unterstützung kaum möglich 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 Goldkronen, die des Klagenfurter Hausbesitzes 22 Millionen Goldkronen. Auf ein Objekt entfielen durchschnittlich 29 419 Schilling. Die finanzielle 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 Gebiete des heutigen Österreich (ohne Wien und Burgenland) waren die Häuser damals mit rund einer Milliarde Goldkronen belastet.

Durch die Geldentwertung wurde der Hausbesitz aller dieser Lasten ledig. Schwarz hat — beispielsweise — (a. a. O. S. 23) berichtet, daß die Hypothekendarlehen der ersten österreichischen Sparkasse, die von 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 Hypothekenbelastung der Nachkriegszeit schätzt 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 Wiener Häuser gegeben. Die Verzinsung beträgt in der Regel — bei 30jähriger Laufzeit — 8,7%; die Kosten der Kreditbeschaffung belaufen sich auf rund 6%. Im allgemeinen rechnet man für Verzinsung und Tilgung mindestens 10%.

Auch von der Steuerlast wurde der Hausbesitz fast völlig befreit. Sie nahm vor dem Kriege durchschnittlich 35% der Bruttozins in Anspruch. Jetzt haben sie die Mieter unmittelbar zu tragen. Auch diesen wird aber — abgesehen von einigen Sondersteuern — (wie Pfandler S. 99 ausführt) nicht einmal ganz drei Zehntel der vor dem Kriege bestandenen Last aufgebürdet. Auffallend zurückhaltend 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 Gebäude- und Mietaufwandsteuern eingehoben. Rund zwei Drittel aller

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

Ein Vergleich 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 niedrigsten Zahlen weist Wien auf, wo die Steuerbelastung 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 300fache der Bemessungsgrundlage, also bei dem im Frieden für Kleinwohnungen üblichen Zins von 360 Kronen 14,40 Schilling im Jahre beträgt. Von den nächsten 600 Kronen Friedenszins beträgt die Wohnbausteuer das 400fache, dann steigt die Steuer staffelweise auf und erreicht bei Wohnungen mit einem Jahreszins von mehr als 30 000 Kronen das Höchstmaß mit dem 600fachen der Friedensmiete. Es zahlen daher 86% aller steuerpflichtigen Objekte 23,55%, die höchstbesteuerten Objekte (etwa 1/2%) aber 41,64% der Steuer. Der Gesamtertrag erreicht nur etwa ein Viertel der Vorkriegsmiete in Gold. Außerdem wird eine Bodentwertabgabe von jenen verbauten Liegenschaften erhoben, deren Bodentwert 1914 mindestens 300 Kronen für den Quadratmeter betrug. Von diesen Liegenschaften ist eine jährliche Abgabe von 1,2 oder 3 Groschen für jede Krone des Friedensmietzinses des Hauses zu entrichten, je nachdem ein Quadratmeter der betreffenden Liegenschaft 1914 mit 300, 600 oder 900 Kronen zu bewerten war. Diese Abgabe trifft besonders die gut gelegenen Häuser.

Würde das alte Steuersystem noch bestehen, so würden — wie Spitzmüller (im Schriftenband 174/IV S. 273) hervorhebt — „die der Gemeinde Wien zufließenden Realsteuern gewiß einen großen Teil der von dieser neueingeführten Steuern, die im Wien der Nachkriegszeit als unbelohnte Neuerungen lebhaften Anfechtungen unterliegen, entbehrlich machen“, und es würde ihnen auch „kaum der Mangel der Beeinträchtigung der Kapitalbildung angeheftet“ werden. Jedenfalls sind die neuen Besteuerungsmethoden nach denen — nicht nur in Wien — die Steuer statt auf den Zinsertrag auf den Wohnungsauf-



wand gelegt werden, ehrlich. Denn da (wie im Schriftenband 172, S. 355f.) 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 vorgeschlagen, die Hauszinssteuer in eine Miet- und in eine Gebäudevermögenssteuer umzuwandeln, weil dadurch der Staat in unmittelbare Berührung mit dem Mieter käme, und ihm so Gelegenheit geboten würde, den kleinen Mietern Vorteile zukommen zu lassen.

Gegenüber der Tatsache der Niedrighaltung der Mietzinse kommt (vom Standpunkte der Rentabilität des Bauens von Wohnungen) indessen weder die Ablösung der Hypothekarschulden, noch die Steuerentlastung in Betracht. Denn vor dem Kriege 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 Zins, den die Wiener Mieter zahlen, auf 11 Millionen Schilling geschätzt. Dabei blieben dem Hauseigentümer von dem Bruttozinsertragnis im Frieden—nach einer Aufstellung der Wiener Arbeiterkammer—wenn die Steuern, die Instandhaltungskosten und die Hypothekarzinsen abgerechnet werden, immer noch 25—30%. Und da die Hypothekendarlehen in der Mehrzahl der Fälle doch nicht ausschließlich zu Verbrauchszwecken aufgenommen wurden, sondern fruchtbringende Verwertung fanden, ist überdies noch das Mehrerträgnis zu berücksichtigen, das sich bei dieser Verwertung ergab. Nach Herz (im „Österreichischen Volkswirt“) betrug der Anteil der Wiener Hauseigentümer an den Mietzinsen etwa 80 Millionen Schilling. Die Bruttoverzinsung des Baukapitals dürfte sich durchschnittlich auf etwa 10% gestellt haben. Gegenwärtig aber scheinen die Ausichten auf ähnliche Erträge für absehbare Zeit nicht günstig beurteilt zu werden, denn nach Mitteilungen von Schwarz werden auch ganz mieterschutzfreie Häuser in gutem Bauzustand nur mit nicht einmal der Hälfte des Friedenswertes bewertet. Auf eine wesentliche Erhöhung der privaten, nicht subventionierten Bautätigkeit ist 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 Aufstellung:

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

Bundesland	errichtete Wohnungen		zusammen
	(Ein- Familienhäuser	Mehr- häuser	
Wien	3746	82	3828
Niederösterreich . . . . .	872	920	1792
Oberösterreich . . . . .	150	983	1133
Salzburg . . . . .	130	240	370
Tirol . . . . .	36	197	233
Vorarlberg . . . . .	25	38	63
Steiermark . . . . .	48	160	208
Kärnten . . . . .	53	225	278
Burgenland . . . . .	75	90	165
Österreich ohne Wien . . . . .	1389	2853	4242

Eine der Wiener Genossenschaftsiedlungen zeigt das folgende Bild:



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

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

Es war indessen von allem Anfang an klar, daß eine dem Bedarf wenigstens annähernd entsprechende Wohnbautätigkeit in ausreichender Weise nur mit öffentlichen Mitteln durchgeführt werden könne, und daß da vor allem die Gemeinden eingreifen müssen. 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 Baracken sogar gesünder wohnen als im siebenten Stock eines Gemeindeturmes. Indessen hat schon Philippovich die Notwendigkeit betont, das Angebot von Kleinwohnungen durch Bauherren zu vermehren, die nicht von privatwirtschaftlichen Erwägungen ausgehen. „Staat, Länder, Gemeinden, Stiftungen und öffentliche Fonds müssen 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 Mietergruppen, wie ein Ansteigen des Bodentwertes hintangehalten“ werden.

Es haben sich daher die Gemeinden auch nirgends, wo es in ihren Kräften stand, ihrer Verpflichtung zur Förderung der Wohnbautätigkeit, entzogen, und — schon vor dem Kriege — versucht, zunächst ihren Grundbesitz zu vergrößern. Auch Wien hat das — damals unter großen Geldopfern — getan, dabei aber (da vor allem an die Schaffung eines Wald- und Wiesengürtels in Wien gedacht wurde) ländliche Gebiete bevorzugt. 1909 mußte daher Fuchs (Schriftenband 132, S. 71) noch feststellen, daß es „an einer großzügigen Boden- und Wohnungspolitik in Wien trotz dem großen Grundbesitz, über den die Stadt verfügt, fehlte, 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

(ohne das für Straßenzwecke u. ä. bestimmte „öffentliche Gut“) 8206 ha, obwohl der Mangel eines durchgreifenden Enteignungsgesetzes den Erwerb 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 Grundstückskäufe durchführen, zumal durch die Einführung einer unverhältnismäßig hohen Wertzuwachsabgabe (die auf dem Grundjag Krone = Krone aufgebaut 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 Erwerb mit 25% bemessen. Gleichwohl umfaßte der Gemeindebesitz auch Ende 1928 nur etwa ein Viertel der Gesamtfläche Wiens, während beispielsweise 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-W.G. die Schwierigkeiten der Beschaffung des erforderlichen Bauandes überwunden, 1919 wurde ein Ziegelwerk, 1923 ein Kalkwerk erworben. Jedenfalls 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 Elektro- und Maschinenindustrie) beteiligt. „Die Neubauten der Gemeinde Wien“ — klagt daher die Wiener Handelskammer — „wurden nach wie vor in erster Linie an die gemeinnützige Baufirma ‚Grundstein‘ und an die der Gemeinde Wien durch Aktienbesitz nahestehenden Baufirmen vergeben.“

Die Frage der Finanzierung der Gemeindebauten bleibt heißumstritten. Die Gemeinde Wien steht auf dem Standpunkte, daß es unzulässig sei, Anleihen für Bauten aufzunehmen, aus denen mit Rücksicht auf die gebotene Niedrighaltung der Mietzinse keine Verzinsung 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

Wohnbauzwecke 91,35 Millionen Schilling ausmachten. Der Rest mußte daher aus anderen Steuererträgen gedeckt werden. Jene Gemeinden aber, die sich die Mittel für Wohnbauten aus Anleihen beschaffen wollten, mußten die Mietzinse häufig derart hochstellen, daß sie für Minderbemittelte unerschwinglich sind, und überdies konnten sie ihre Bautätigkeit nicht lange fortsetzen, 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. Von den Gemeindefwohnungen entfielen 33105 auf 210 neue Wohnhausanlagen und 4084 auf 33 Siedlungsgruppen mit 4049 Einzelhäusern. Der Zuwachs betrug im Durchschnitt der letzten Jahre etwa 1% des Gesamtbestandes der Wiener Wohnungen.

Bei den — meist 4 bis 6 Stock hohen — Neubauten bleibt grundsätzlich wenigstens die Hälfte der Geländefläche unverbaut. Es ergeben sich daher derart große Höfe, daß eine gärtnerische Ausschmückung möglich ist 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 Höfe. (Siehe Abb. II, S. 130.)

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

Jede der Wohnungen ist von der Stiege aus zugänglich. Höchstens 4 Kleintwohnungen liegen in jedem Stockwerk an einer Stiege. Jede Wohnung hat einen Vorraum, zu jeder gehört eine Boden- und Kellerabteilung. Alle Räume — auch die Küche — sind unmittelbar belichtet und lüftbar. Die Wohnräume sind, wenn irgend möglich, sonnseitig angeordnet. In jeder Küche findet sich ein Auslauf der Wasserleitung, in jeder Wohnung ein mit Wasserspülung 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 verfügen über eine modern eingerichtete Dampfwascherei. Bei den anderen Anlagen sind Waschküchen und Trockenböden eingebaut. In 49 größeren Bauten finden sich auch Badeanlagen mit zusammen 424 Brausezellen

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



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

Lehrwerkstätte. Auch finden sich in den großen Wohnbauanlagen gelegentlich Turnsäle, Vortragssäle, Tuberkulose- und Mutterberatungsstellen, Gesellschaftsräume, notwendige Lebensmittelbetriebe, Konsumvereine, Krankenkassen und dergleichen. 1929 gab es 36 Kindergärten, 12 Jugendhorte, 7 Mutterberatungsstellen, 5 Tuberkulosefürsorgestellen, 5 Schulzahnkliniken, 11 Ambulatorien der Krankenkassen, 37

Konsumvereinsfilialen, 2 Turnhallen und 14 Volksbüchereien. 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 Typen von Wohnungen hergestellt: eine kleinere, zu der fast drei Viertel aller Wohnungen gehören, hatte wenigstens 38, die größere 48 qm nutzbare Bodenfläche. Mit Beginn des Baujahres 1927 wurden vier Typen eingeführt: Wohnungen mit 40 qm Nutzfläche, bestehend aus Vorraum, Kochnische, Wohnzimmer, Schlafkammer und Abort, Wohnungen mit 49 qm Nutzfläche mit 2 Schlafkammern, 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 Professor Frank entworfenen Grundriß zweier Wohnungstypen.

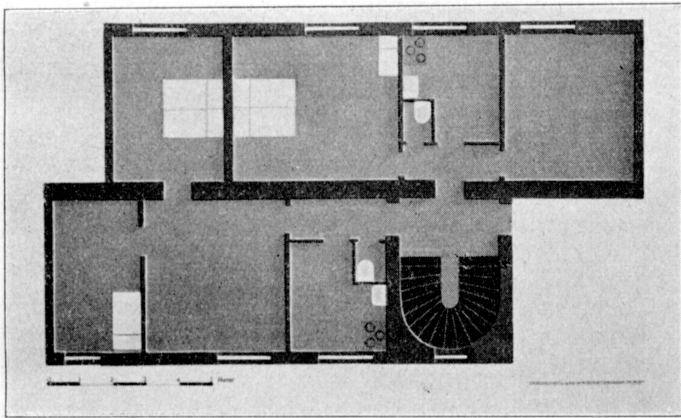


Abb. III: Kleinwohnungstypen (Architekt Dr. Frank).  
Vom Stiegenhaus links: Wohnung mit Zimmer, zwei Kabinetten und Küche. Vom Stiegenhaus geradeaus: Wohnung mit zwei Zimmern und Küche.

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

Kleinwohnungen 50—60 qm Bodenfläche beansprucht. Doch begnügt man sich jetzt 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 Räume 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 erzählt — 1928 schon in einem Sechstel aller Wohnungen die Erneuerung des Fußbodens als notwendig erwies, können diesbezüglich jedenfalls Zweifel 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 städtischen Mitteln errichtet und dann den Siedlungsgenossenschaften große Beihilfen gewährt, indem sie über eine Million Quadratmeter Bauland gegen 3½% ige Verzinsung des gegenwärtigen verminderten Bodenwertes im Erbbaurecht vergeben und bis Ende 1926 85% der gesamten Baukosten gegen hypothekarische Sicherstellung vorgestreckt hat. Außerdem hat sie vielfach die Verkehrs- und Wohnstraßen ausgebaut und die Wasserversorgung übernommen. Seit 1927 übernimmt die Gemeinde die gesamten Baukosten der Siedlungen. Die bauliche Durchführung hat sie der gemeinwirtschaftlichen Siedlungs- und Baustoffanstalt „Gesiba“ übertragen. Leistungsfähigen Familien werden durch die „Heimbauhilfe“ Einfamilienhäuser mit Badezimmern und allem Zubehör 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 Darlehen gewährt. Die Einfamilienhäuser werden in der Regel in zwei Typen hergestellt: die eine Type weist bei 41 qm verbauter Fläche eine Wohnfläche von 62 qm auf, und enthält ebenerdig außer einem kleinen Vorraum die Wohnküche (oder eine Küche mit Waschküche, die auch als Badegelegenheit dienen kann) und ein Wohnzimmer, und im 1. Stock ein größeres Schlafzimmer und 1 bis 2 Schlafkammern; die zweite kleinere Type hat nur 30 qm verbaute und 45 qm 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 von der Straßenbahn, 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 vorherrschenden Wohnungstypen beträgt daher der Zins (einschließlich der Wohnbausteuer) 7 Schilling im Monat, deckt somit im wesentlichen nur die mit der Erhaltung und Verwaltung verbundenen Auslagen, und entspricht so im großen und ganzen dem gesetzlichen Zins, der für Wohnungen gilt, die unter Mieterschutz stehen. Auch nach Bas beträgt der Zins (zuzüglich der Wohnbausteuer) 94 Schilling im Jahr, gegenüber einem Friedenszins von 440 Schilling. Im Schumeierhof — über den ein Bericht des Reichsbundes der Grund- und Hausbesitzer Österreichs vorliegt — beträgt der Zins im älteren, 1923 erbauten Teil 13 Groschen, in dem neuerbauten Teil (einschließlich der Benützung der Zentralwaschküche) 40 Groschen für den Quadratmeter. Für die Wohnungen im Karl-Marx-Hof, von denen Schneider berichtet, beträgt der Mietzins (einschließlich der mit 13 Groschen berechneten Benützung der Zentralwaschküche) 39 Groschen für den Quadratmeter. Trotz 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 jetzigen Stand ergänzten Zusammenstellung von Wejbornh (in dem Sammelwerke „10 Jahre Wiederaufbau“) — durch den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds den Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinen bis Juni 1930 Kredite gewährt, die den Bau von 2601 Häusern mit zusammen 9005 Wohnungen ermöglichen. 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 Wohnbauförderungsgezet des Jahres 1929 wurden dem Staate Mittel zur Verfügung gestellt, die es ihm ermöglichten, den Zinsen- und Tilgungsdienst für Darlehen zu übernehmen, die Bau-

werbern am zweiten Satz gewährt werden. Voraussetzung 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 Wohnfläche ohne Nebenräume) oder Mittelwohnungen (bis zu 100 qm, in berücksichtigungswerten Fällen bis zu 130 qm Wohnfläche ohne Nebenräume) handelt. Bei Wohnhäusern, die von Ländern oder Gemeinden aufgeführt werden, darf die Wohnfläche 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 Nettovertrags, die Erbauer von privaten Einfamilienhäusern aber mindestens 2% des Darlehens und 1% Zinsen zu zahlen.

Durch die Übernahme des Zinsen- und Tilgungsdienstes für die Darlehen hoffte man einen Betrag von 450 Millionen Schilling für Wohnbauzwecke 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 erforderlich 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 Zahlen, als würden — entgegen den Absichten der Gesetzgebung — mit staatlicher Hilfe vielfach Willentwohnungen für Wohlhabende gebaut. Die „technischen Richtlinien“ mahnen zwar die Bauwerber zu größter Sparsamkeit. Sie weisen auf die Begrenzung des Wohnflächenmaßes hin, die das Wohnbauförderungs-gesetz vorsieht, sie erklären, daß die äußere und innere Ausstattung der Bauten nur in jenem Ausmaß zulässig sei, die eine neuzeitlich solid ausgeführte Wohnung erfordert, und daß jeder Luxus — beispielsweise die Verwendung

Tabelle II.

Die bis 17. Mai 1930 überreichten Ansuchen.

Land	Anzahl der Gesuche	reine Bauauslagen	Gesamtverfordernis	Zahl der Bauten nach Bewerbergruppen										Anzahl der Bauten nach Bauarten		Anzahl der Wohnungen nach Bewerbergruppen							
				I. Einzel- personen			II. A. G.			III. Genossenschaften			IV. Gemeinden				1	M	Zs	I	II	III	IV
				1	M	Zs	Zs	1	M	Zs	1	M	Zs	1	M	Zs							
Wien . . .	341	81109197.—	105457229.—	113	103	84	23	—	1	14	—	—	23	113	104	144	1350	286	505	1710			
Niederösterreich .	1032	34483004.—	42070932.—	586	263	68	—	77	7	20	16	2	7	679	272	95	1470	—	391	166			
Burgenland .	52	2700341.—	3126489.—	44	6	1	—	—	—	4	—	—	—	44	6	5	63	—	81	—			
Ob-österreich .	269	27075942.—	33422161.—	65	88	41	1	17	18	49	—	3	27	82	109	118	511	20	752	286			
Salzburg . . .	65	5788782.—	7180682.—	9	25	25	—	—	—	3	—	—	22	9	25	50	199	—	50	131			
Vorarlberg . . .	68	3463634.—	4379826.—	27	25	1	—	—	—	1	—	3	10	27	28	12	85	—	3	101			
Tirol . . . . .	156	21297647.—	26306334.—	15	73	44	—	—	1	16	—	—	26	15	74	86	571	—	244	392			
Steiermark . . .	268	28491887.—	34666716.—	94	86	42	1	—	5	19	2	—	40	96	91	102	727	29	319	715			
Kärnten . . . .	161	8673680.—	11342782.—	39	76	41	—	—	—	5	—	—	2	39	76	48	402	—	84	14			
<b>Zusammen</b>	<b>2412</b>	<b>213084114.—</b>	<b>267953151.—</b>	<b>992</b>	<b>745</b>	<b>347</b>	<b>25</b>	<b>94</b>	<b>32</b>	<b>131</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>157</b>	<b>1104</b>	<b>785</b>	<b>660</b>	<b>5378</b>	<b>355</b>	<b>2429</b>	<b>3515</b>			

1 = Einfamilienhäuser; M = Mehrfamilienhäuser; Zs = Zinshäuser.

Tabelle III. Die bis 1. Mai 1930 bewilligten Ansuchen (nach Ländern).

Land	E	Z	M	Mi	Sonstige	Wohnungen		Gesamt- erfordernis	Private		Gesamten- schaften	Ge- meinden	
						Summe	Klein		Mittel	Eingel- person			Gesell- schaft
Wien . . . . .	33	19	6	32	—	90	603	189	78	6	3	3	
Niederösterreich . . . . .	228	52	10	15	1	306	390	174	199	19	69	19	
Oberösterreich . . . . .	15	16	7	25	1	64	250	58	47	—	12	5	
Salzburg . . . . .	—	1	1	11	—	13	89	10	11	—	2	—	
Tirol . . . . .	2	4	4	27	—	37	274	82	20	—	6	—	
Bozen . . . . .	—	—	—	—	—	5	15	4	3	—	—	2	
Bozen-Südtirol . . . . .	16	16	2	10	2	46	129	68	37	1	4	4	
Steiermark . . . . .	8	10	7	11	1	37	89	37	35	—	2	—	
Kärnten . . . . .	3	—	—	5	—	8	70	18	3	—	1	—	
Burgenland . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Summe . . . . .	307	119	37	138	5	606	1909	640	433	26	99	34	

E = Einfamilienhaus; Z = Zweifamilienhaus; M = Mehrfamilienhaus; Mi = Mehrfamilienhaus; M = Mehrfamilienhaus; Mi = Miethaus.

Tabelle IV. Die bis 1. Mai 1930 bewilligten Ansuchen (nach Bauwerbern).

Bauwerber	Zahl	Einfamilien- haus	Zweifamilien- haus	Mehrfamilien- haus	Miet- haus	Sonstige Bau- vorhaben	Wohnungen		Gesamt- erfordernis
							Klein	Mittel	
Gemeinden . . . . .	34	14	—	—	23	1	605	—	9910575
Gesellschaften . . . . .	99	62	10	—	37	—	488	214	17 052 629
Private {	433	215	106	36	72	4	764	382	33 135 819
Gesellschaften . . . . .	26	16	3	1	6	—	52	44	4 062 141
Summe . . . . .	592	307	119	37	138	5	1909	640	64 161 164

kostspieliger Verkleidungen und ornamentaler Ausschmückung der Fassaden, besonderer kunstgewerblicher Leistungen für innere Ausgestaltung der Wohnungen, namentlich die Herstellung von Saminen und kostspieligen Wandverkleidungen — abzulehnen seien, da sie nicht im Sinne des Gesetzes 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 Gesetzes betrauten Ministeriums bestellt wurde, schon lebhaftere Erörterungen über die zulässige Höhe der Gesamtkosten der einzelnen Bauten. Während die einen vorschlugen, daß die Kosten eines Familienhauses den Betrag von 80000 Schilling nicht übersteigen dürften, wünschten die anderen nur die reinen Bauauslagen (ohne Berücksichtigung des Grundpreises) mit 75000 Schilling zu begrenzen, wodurch jeder Bau — auch auf den teuersten Bauplätzen der Billenviertel — ermöglicht werden würde. Jedenfalls steht fest, daß bei den bis 1. Mai 1930 bewilligten 592 Bauten 60 Bewerber auf die nach dem Gesetze zulässige 30%ige erste Hypothek verzichteten und die erste Hypothek von den Bauwerbern durchschnittlich bloß mit 20% in Anspruch genommen wurde. Auch betrugen nach den bis 4. Juni 1930 bei der Geschäftsstelle eingelaufenen Ansuchen die Baukosten bei den Privatbauten rund 29600, bei den Genossenschaftshäusern 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 Zinsgrofchensteuer aufgebracht werden, und daß ihr Ertrag daher ausschließlich für gemeinnützige Zwecke verwendet werden sollte. Die Zinsgrofchensteuer 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 Millionen Schilling. Von diesen Eingängen entfielen auf das erste Vierteljahr 1930 ein Betrag von rund 1½ Millionen Schilling, so daß — bei einem Satz von 1 Groschen für die Friedenskrone — mit dem vom Gesetzgeber vorgesehenen Jahresertrag von 6, bei dem vom 1. August 1930 an geltenden Satz von 2 Groschen für die Friedenskrone daher

mit einem Jahresertrag von 12 Millionen Schilling gerechnet werden kann.

Beachtenswert ist auch die Verteilung der vorliegenden Ansuchen und Bewilligungen auf die einzelnen Gruppen von Bauwerbern. Dabei fällt vor allem auf, daß unter den 592 bewilligten Bauten mit zusammen 2549 Wohnungen 459 Privaubauten mit 1242 Wohnungen waren, und daß von dem Gesamterfordernis von rund 64 Millionen Schilling rund 37 Millionen für Privaubauten verwendet wurden, so daß über die Hälfte 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 Gesamterfordernis von 17 Millionen bewilligt, so daß auf sie wenig mehr als ein Drittel der Wohnungen und wenig mehr als ein Viertel des Gesamterfordernisses entfiel. Den Gemeinden aber — einschließlich 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 Privaubauten, 2429, also mehr als ein Fünftel auf die Genossenschaftsbauten und 3515, also nicht einmal ein Drittel, auf die Gemeindebauten entfielen. Nach dem Stande vom 4. Juni 1930 lagen für 13403 Wohnungen Ansuchen vor, von denen 48,3% auf Privaubauten, 24,8% auf Genossenschaftsbauten und 26,9% auf Gemeindebauten entfielen. Die verhältnismäßig sehr geringe Beteiligung der Gemeinden hat vermutlich darin ihren Grund, daß die Gemeinde Wien mit ihren Ansuchen noch zurückhielt, den übrigen Gemeinden aber für Wohnbauzwecke wenig Mittel zur Verfügung stehen, und daß diese es daher vorziehen, 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 Bauverbegruppen 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 Wohnbauförderungsgesetzes 10000 Wohnungen zu bauen. Doch hat sie erst

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

Hervorzuheben ist endlich auch die Tatsache, daß von den 2109 Bauten, für die von Privaten die Begünstigungen des Gesetzes in Anspruch genommen wurden, 1737, also mehr als vier Fünftel Familienhäuser 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 beweist nicht nur, daß das Bauen von Zinshäusern — selbst mit Unterstützung durch öffentliche Mittel — gegenwärtig nicht verlockend erscheint, es zeigt auch, wie tief die Sehnsucht nach einem Eigenheim im Volke wurzelt. Nur die Gemeinden, die das Wohnungsbedürfnis der Massen zu befriedigen haben, ziehen die Errichtung von Zinshäusern 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 Verlauf der Wohnbauförderungsaktion naturgemäß noch kein klares Bild. Denn der Gesamtaufwand, der bis 1. Mai 1930 bewilligten Bauten beträgt erst rund 64 Millionen Schilling. Da das Gesetz seit August 1929, also seit dreiviertel Jahren, in Wirksamkeit ist und man mit einem Jahresaufwand von 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 ist ein Gesamterfordernis von rund 268 Millionen Schilling vorgesehen, während 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 Kostenaufwand von rund 322 Millionen Schillingen vor, 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. Pfeils 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 vor allem in der Tatsache begründet, daß man weder Größe noch Art des Wohnungsbedarfes kennt und daher nicht weiß, wo und wie geholfen werden soll. Gleichwohl wird das begonnene Werk mit allem Eifer fortgesetzt und planmäßig erweitert werden müssen. Denn es ist — um abermals mit Philippovich zu sprechen — „gar nicht wünschenswert, daß der Bau von Wohnungen in größerem Stil ausschließlich im Gewinninteresse geschieht. Es ist bei der großen sozialen Bedeutung, die das gesunde und befriedigende Wohnen hat, vielmehr wünschenswert, daß bei der Anlage der Gebäude auch weitergehende Bedürfnisse der Mieter nach Bädern, Vergnügungsräumen, Spielplätzen für Kinder Rechnung getragen und womöglich durch die Verwaltung ein erzieherischer Einfluß ausgeübt wird. Endlich kann durch bloße Privatthätigkeit niemals erreicht werden, was als letztes großes Ziel einer durchgreifenden Wohnungsreform ins Auge gefaßt werden muß: die Verbilligung der Mieten“. Es wird auch heute nur gewahrt bleiben, wenn ausreichende öffentliche Bautätigkeit zunächst den dringendsten Wohnungsbedarf in zeitgemäßer Weise deckt.

### 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 Reiche sucht die Wohnungspolitik vor allem den Bau von Familienhäusern zu fördern. Denn wenn dieser — wie Kruschwitz (im Schriftenbände 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—2½geschossige Bauweise beizubehalten.

In Österreich hat die Eigenheimbewegung schon während des Krieges, 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 Drel — die Hoffnung, daß in einer nahen Zukunft der



Typus des Stadthauses nicht mehr die kapitalistische Mietkaserne, sondern 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 Einfamilienhäusern unverhältnismäßig hoch seien, läßt man nicht gelten. Zeigt sich doch immer wieder, daß Geld für Eigenheime weit leichter zu beschaffen ist als für größere Bauten. Zudem teilt Schneider einen Vergleich aus dem Jahre 1927 zwischen den Kosten eines Familienhauses in einem Villen- und einem Gemeindehause in einem Proletarierbezirk mit, aus dem sich ergibt, daß ein Quadratmeter umbauter Raum in einem vornehmen Einfamilienhause nur 50, in dem Gemeindehause aber 49,27 Schilling kostete, wobei in den 50 Schillingen alle Anschlüsse, die gassenseitige Einfriedung und noch ein bescheidener Unternehmergewinn eingerechnet sind, während die Kosten des Verwaltungsapparates der Gemeinde bei der Berechnung der Kosten des Gemeindehauses 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 qm Nutzfläche in einem Zinshause 11600, eine Zinshauswohnung mit 48,5 qm 14400, eine Wohnung mit 65 qm in einem Siedlungshaus der Gemeinde aber nur 14000 Schilling kostet.

Die Gemeinde Wien steht indessen — wie ein Aufsatz des Senatsrates Jäger in dem Sammelwerke „Das Wohnungswesen in Österreich“ erweist — auf dem Standpunkte, daß eine vorwiegende Verwendung des Flachbaues schon wegen des Mangels an geeignetem städtischen Grundbesitz nicht möglich sei. Auch wären die Anschlußkosten in dem für solche Bauten erforderlichen Gebiete unerschwinglich. Haupt sammelkanäle, Hauptrohrstränge für Wasserversorgung, Zuleitung 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 vielfach 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 Einfamilienhäusern um 25—30 % teurer als in Zinshäusern.

Gleichwohl haben selbst die öffentlichen Gebietskörperschaften (Länder und Gemeinden) den Wünschen der Bevölkerung nach Errichtung von Eigenheimen immer wieder Rechnung tragen müssen. So haben in Niederösterreich die Gemeinden Wiener Neustadt, St. Pölten und Stockerau nicht nur selbst Siedlungshäuser gebaut, sondern auch Siedlungsgenossenschaften und einzelnen Siedlern niedrig verzinsliche Kredite gewährt, durch Einräumung von Baurechten Bauland beigelegt und die Kosten der Aufschließung übernommen. In Oberösterreich hat das Land selbst 130 Siedlungsbauten errichtet und Zuschüsse für Siedlungsbauten bewilligt, außerdem hat die Landeshauptstadt Linz Siedlungsbauten hergestellt. Die Gemeinde Hallein überließ einer Schrebergartenvereinigung ungerodetes Waldgelände 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 Landesiedlungsfond geschaffen, der für Zinsenzuschüsse verwendet wird. Auch hier hat die Landeshauptstadt eine große Anzahl von Siedlungswohnungen gebaut. Selbst in Vorarlberg wurde ein Wohnbaufond geschaffen, der Darlehen zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu einem verbilligten Zinsfuß gewährt. Die Gemeinde Wien aber verwaltete Ende 1929 schon 4049 Einzelhäuser, die in 33 in der Randzone der Stadt gelegenen Siedlungen vereinigt sind. Im ganzen wurden hier von 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 Hilfe 177 Einfamilienhäuser 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 Verfügung 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 Wohnungsamte zu überlassen, sind der Vergabung von Siedlungswohnungen durch die Gemeinde ziemlich enge Grenzen gesetzt. Trotzdem waren Ende 1929 2079500 qm des Gemeindegrundes siedlungsmäßig verbaut. Das von den Siedlungsbauten der Gemeinde und den Genossenschaften über-

haupt in Anspruch genommene Gelände umfaßte 2440600 qm. Außerdem beabsichtigt die Gemeinde — falls ihr die Begünstigungen des Wohnbauförderungsgesetzes in ausreichendem Maße gewährt werden — 220000 qm Grund für Familienhäuser bis 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 Anschlußarbeiten und befreit die Neubauten für 20 Jahre von der Wohnbausteuer. Endlich sollen 9000 neue Wohnungen in Familienhäusern 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 aufgewogen 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 fesseln 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 Gesellschaftsform, einer von sozialen Spannungen durchzitterten Zeit erblicken und denen das eigene Heim ein Schutz vor den Nöten und Stürmen des Lebens ist.

Von wohnungspolitischen Maßnahmen auf dem Lande hört man nicht viel, obwohl der unbefriedigende Ertrag der österreichischen Landwirtschaft vielfach auf die hier herrschende Leutenot und diese wieder auf den Mangel an geeigneten Wohnungen zurückgeführt wird. Sicher ist, daß — wie Julius Wilhelm überzeugend ausführt — die intensive Bodenvirtschaft 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 Arbeiter-

mangel nur schlecht ausnützen. Die Bemühungen, den Bruttoertrag der österreichischen Landwirtschaft rasch zu heben, scheitern daher immer wieder an der Leutenot, die durch langsames Abfließen der Knechte 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 wichtigsten wirtschaftspolitischen Maßnahmen, ja, man hat darüber hinaus versucht, die Leutenot, die hier herrscht, durch Zurückführung der städtischen Arbeitslosen auf das Land zu mildern. Nun fehlt es aber — wie behauptet wird — auf dem Lande an geeigneten Wohnungen, so daß die Bauernsöhne und Knechte, namentlich wenn sie sich verheiraten wollen, abwandern müssen, und etwa zuwandernde Arbeiter keine Unterkunft finden. Deshalb fordert das Agrarprogramm der österreichischen Sozialdemokratie auch strenge Bestimmungen über die Beschaffenheit, den Luftraum, die Einrichtung und Beheizung der von den Unternehmern beigegebenen Arbeiter- und Gefindefwohnungen, das Verbot der Verwendung von Stallungen und offenen Schuppen als Schlafräumen und — um den besitzlosen Landarbeitern die Führung eines selbständigen, vom Unternehmer unabhängigen Haushaltes und selbständiges Familienleben zu ermöglichen — die Beistellung von Mitteln, zu einer großzügigen, innerhalb einer Generation durchzuführenden Wohnungsaktion. Mit deren Hilfe 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 wirtschaftlichen Bedeutung“) feststellt — gewiß kostspielig. „Innerhalb einer Generation in ganz Österreich neue Häuser für die Arbeiter zu bauen, die bestehenden Arbeiterwohnungen auf dem Lande, die tatsächlich oft viel zu wünschen übriglassen, durch andere, den modernen hygienischen Anforderungen entsprechende zu ersetzen, das ist keine Kleinigkeit.“ Es können daher diese Maßnahmen nur dann getroffen werden, wenn sie unvermeidlich sind. Das aber scheint nach Hainisch („Die Landflucht“, Jena 1924) nicht der Fall zu sein. Hainisch meint, der Landarbeiter, der eine Familie gründen wolle, brauche zwar eine Wohnung, sei aber diesbezüglich äußerst genügsam, und ziehe nicht selten eine kleine Wohnung einer großen vor. Hainisch stützt diese Behauptung auf eigene Erfahrung. Er hat — wie er erzählt — vor Jahren einmal

die Wohnungen seiner Landarbeiter besichtigt und mit Mißbergnügen festgestellt, daß der Luftraum für den Kopf zu klein sei. Er ordnete daher eine Verteilung der Wohnungen an, nach der auf jeden Bewohner ein Luftraum von mindestens 10 m<sup>3</sup> entfallen wäre. Als er aber nach einiger Zeit die Besichtigung wiederholte, fand er zu seinem Erstaunen ganze Räume leer. Der Bequemlichkeit halber und um die Arbeit des Holzmachens zu ersparen, waren die Familien in ihrer Beengtheit geblieben. Hainisch glaubt aus diesem Erlebnis schließen zu können, daß die mindere Güte der Wohnung mit Unrecht als eine der Ursachen der Landflucht 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 Erfahrungen, die in England und im Deutschen Reich gemacht wurden, scheinen ihm vielmehr zu beweisen, daß bei den Landarbeitern der Wunsch, Boden zu erwerben, im allgemeinen nicht vorhanden sei. Die Arbeiter selbst betrachten die Siedlungsbestrebungen vielmehr mit Mißtrauen. Namentlich die Frauen waren gegen die Erwerbung von Häuslerstellen, da sie die Mehrarbeit fürchteten. Je rationalistischer der Arbeiter zu denken beginne, und je größer die Freiheit sei, die er in anderen Berufen findet, desto weniger sei er geneigt, sich um eine Häuslerstelle zu bewerben. Die Landarbeiterfrage müsse man daher in der Weise zu lösen versuchen, daß die Leute in ihrer Lage als Arbeiter leidlich befriedigt werden. Auf eine den neuzeitlichen Anforderungen 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 unbefangenen, 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 ungesundem, vielfach feuchten Häusern wohnen, hört man fast niemals Klagen über die Unzulänglichkeit der Wohnungen. Solche Klagen kommen — in absolut immer noch geringer Zahl — am häufigsten aus jenen in der Nähe der Städte gelegenen Teilen des Landes, in denen die Wohnungsverhältnisse günstig sind. Jedenfalls geht der bodenständige Arbeiter wegen einer schlechten Wohnung nicht von seinem

Dienstorte fort. Schwierigkeiten können nur entstehen, wenn der Versuch 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 Bauernsöhne, die vor dem Kriege als Arbeiter oder Bahnangestellte oder zum Militär in die Städte gingen, nun aus Mangel an solchen Beschäftigungsmöglichkeiten zu Hause bleiben müssen, hier heiraten und mit Frau und Kindern weiter im Wirtschaftshofe 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. Eine Wohnungsnot, wie in der Stadt, gibt es aber auf dem Lande nicht, und so hat man auch die wohnungspolitischen Maßnahmen bisher nicht auf das Land ausgedehnt. Selbst die Begünstigungen des Wohnbauförderungsgesetzes können hier kaum in Anspruch genommen werden, weil sie weder für den Bau von Wirtschaftshöfen noch für die Errichtung von Landarbeiterhäusern — die als Werks Häuser gelten — gewährt werden. Volle Klarheit über die Sachlage kann jedoch nur eine gründliche Erhebung bringen. Erst wenn deren Ergebnisse vorliegen, wird sich feststellen lassen, welche wohnungspolitische Maßnahmen auf dem Lande zu treffen sind, namentlich ob die Leutenot hier durch planmäßige Ansiedlungen behoben werden kann.

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. Unbefangene, rein sachliche Erörterungen sind dadurch fast unmöglich geworden. Tatsächlich hat bisher in Österreich auch nur Hayek mit seinen (im wesentlichen an Herz anknüpfenden) „Nationalökonomischen Betrachtungen“ über „Das Mieterschutzproblem“ den Versuch gemacht, die Wirkungen der Zwangswirtschaft unbeirrt von den Schlagworten der politischen Parteien in ihrer gesetzmäßigen Zwangsläufigkeit darzustellen. Auf seine kleine Schrift werden daher auch die folgenden Ausführungen, die der Theorie die Tatsachen der Praxis gegenüberstellen sollen, immer wieder Bezug nehmen müssen.

Vor allem wird der Zwangswirtschaft mit ihren Kündigungsbeschränkungen und ihrer Niedrighaltung der Mietzinse der Vorwurf

gemacht, daß sie eine künstliche Lage des Wohnungsmarktes schaffe, daß sie ihn „versteinere“. Dadurch, daß sie den Vermieter (abgesehen von den im Gesetze vorgesehenen Ausnahmefällen) hindere, dem Mieter zu kündigen, und auch den Mieter, der eine andere, gleich billige Wohnung kaum finden könne, abhalte, seine Wohnung zu verlassen, erschwere sie den Wohnungswechsel auch in Fällen, in denen er durch wirtschaftliche Rücksichten (Verringerung des Wohnungsbedürfnisses durch Wegfall von Hausgenossen, Veränderung der Arbeitsstätte) geboten wäre.

So werde zunächst der Bedarf an Wohnungen künstlich gesteigert. Denn die Preise dienen — wie Hayek ausführt — stets dazu, die Nachfrage auf den Umfang des verfügbaren Angebotes zu reduzieren. Um so weiter daher der gesetzliche Mietzins für Wohn- und Geschäftsräume unter dem gesetzlichen Mietzins liege, der sich auf dem freien Markte bilden würde, um so stärker müsse auch hier die Nachfrage das verfügbare Angebot übersteigen. Tatsächlich sucht jeder sich und seinen Hausgenossen 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 Wohnungsbedürfnisse zu groß wird. Er wird sie aber auch nicht verlassen können, wenn sie durch Geburten, durch Aufnahmen des jungen Ehegatten der Tochter oder der jungen Ehefrau des Sohnes zu klein geworden ist. Ob aber die Wohnungen öfter zu groß oder häufiger zu klein werden, ist nicht bekannt. Jedenfalls entfielen in ganz Österreich 1910 noch 4,57, 1928 aber, soweit die Angaben der Tabelle 1 zutreffen, nur 4,21 Bewohner auf eine Wohnung. Doch ist die Wohnungsdichtigkeit in dem Österreich der Zwangswirtschaft immer noch größer, als im Deutschen Reich mit seinen übervalorisierten Zinsen, wo sie auf 3,8 Bewohner gesunken ist. Man wird daher im allgemeinen gewiß nicht behaupten können, daß der Bedarf durch die Zwangswirtschaft über das Wünschenswerte hinaus gesteigert wurde.

Das Angebot wird — nach Hayek — 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 Herstellungskosten decken. Werden die Preise durch obrigkeitliche Vorschriften aber niedriger festgesetzt, so wird dadurch nicht nur die Nachfrage größer, sondern auch das Angebot kleiner.“ Doch trifft dies — wie Hayek selbst

anführt — offenbar dort nicht zu, wo sich (wie eben jetzt in Österreich) infolge der Verringerung der Kaufkraft breiter Schichten der Bevölkerung 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 Neuerstellung von Mietbauten, ja, um auch nur den Ersatz der unbrauchbar werdenden Gebäude oder den Umbau veralteter Häuser und Wohnungen zu ermöglichen. Verringert kann hier das Angebot durch die Zwangswirtschaft daher nicht mehr werden, wenn es schon auf dem freien Markte gleich Null wäre.

In der Wirklichkeit ist hier eben nicht der Einfluß auf Angebot und nachfrage das Entscheidende, sondern die Tatsache, daß die wirtschaftlichen 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 Kaufkraft der einzelnen Schichten der Bevölkerung, die auf einem freien Markte unabweislich durchgreifende Wirkungen gehabt hätten, konnte die Lage auf dem Wohnungsmarkte wesentlich ändern. Es haben daher die kaufkräftiger gewordenen Schichten aus den veränderten Verhältnissen keinen Nutzen, die verarmten keinen Schaden gehabt. Kaufkräftiger ist aber vor allem die Arbeiterschaft geworden, deren Löhne — gerade in den stärksten (untersten) Lohnklassen — beträchtlich gestiegen sind. So wurde für Juli 1929 der Lohnindex (1914 = 100) für Hilfsarbeiter im Maschinenbau mit 155,4, in der Möbelindustrie mit 121,9 errechnet. „Die Lebenshaltung der Bevölkerung 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 Kreise der Arbeiterschaft sehr geschwächt hat. „Am Tage eines Wochenmarktes in den niederösterreichischen Industriestädten bleibt (nach Helmer) drei Viertel des angebotenen Gemüses, des Obstes, der Butter, des Käses und der Eier (von Wild und Geflügel ganz zu schweigen) trotz ständig sinkender Preise unverkauft. Der Bedarf wäre schon vorhanden, aber die Kaufkraft fehlt. Die Arbeitslosenunterstützung reicht eben knapp für Brot und billigste Zuspelze.“ Auch die Konsumgenossenschaften machen (wie freundlich im Nationalrate berichtete) die Erfahrung, daß Waren, die einen gewissen Preis erreichen, überhaupt nicht mehr verkäuflich sind.



Weit stärker noch wurde indessen der Mittelstand durch Krieg und Geldentwertung getroffen. Für viele einst sehr wohlhabende Familien ist die Wohnung das Letzte, was ihnen blieb. Sie haben daher alle irgendwie entbehrlich gewordenen Räume untervermietet und sich damit die Möglichkeit einer immer noch eingeschränkten, aber doch erträglichen 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 Österreich entbehrlich wurden, für alle Rentner, denen die Ersparnisse eines arbeitsreichen Lebens in Nichts zerrannen, für Tausende von Geschäftsleuten und von Angehörigen der freien Berufe: von Ärzten, Rechtsanwälten und Technikern würde ihre Aufhebung völligen Zusammenbruch bedeuten. Daß viele Mittelständler (die ja die schönsten und billigsten Wohnungen innehaben) es werden billiger geben müssen, 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 naturgemäß an die Zahlungsfähigsten vergeben und die Mietzinse der kleinen Wohnungen am stärksten steigen werden. All die — nur allzu zahlreichen — Arbeitslosen, Kriegsbeschädigten, Ruheständler, Abgebauten und Opfer der Geldentwertung werden daher auf die Straße gesetzt werden und können kaum hoffen, ein neues Heim zu finden.

Betrachtungen, die von rein wirtschaftlichen Standpunkten ausgehen, werden in solchem Geschehen nur die zwar unerwünschten, vielleicht grausamen aber unvermeidlichen Folgen einer notwendigen Maßnahme erblicken. „Daß uns die Einsicht in die bestehenden Zusammenhänge erkennen läßt, daß manche fromme Wünsche unerfüllbar sind, ist — nach Hayek — 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 Verlauf der Wirtschaft gezogen sind. Nichts wäre unsozialer, als wenn man sich den unerwünschten Nebenwirkungen 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 Hemmungen bereitet werden, es müßte vielmehr

— ehernen Gesetzen der Volkswirtschaft folgend — „der vorhandene Stock von Gebäuden den produktivsten Zwecken, denen sie dienen können, zugeführt“ werden. Welches der produktivste Zweck ist, dem ein Wohngebäude zugeführt werden kann, mag zweifelhaft sein. Man darf aber wohl annehmen, daß hier unter der produktivsten die erträgnisreichste Verwendung, also die Vermietung an die Kaufkräftigsten, verstanden wird.

Der Gedanke ist ja nicht neu. Timmermann hat ihn vor mehr als zwei Menschenaltern (auf dem volkswirtschaftlichen Kongresse in Hamburg 1867) in die schlichten Worte gekleidet: „Jeder hat sein spezielles Verdienst... Wenn man sagt, die Wohnungen sind zu teuer, so verbreitet man damit die falsche Ansicht, als ob es in der Macht des Staates oder sonst jemandes läge, den Leuten bessere Wohnungen zu verschaffen, als sie sich verdienen. Es ist Pflicht, den Mietern die Überzeugung beizubringen, daß sie keine bessere 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 qualitativ verbessern, wenn das Bedürfnis und die Zahlungsfähigkeit wächst. Daß Angebot und Nachfrage hier unter dem Einfluß nicht nur der individuellen Vermögens- und Einkommensverhältnisse 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 Steuerverhältnisse, des Mietrechtes stehen, das wurde übersehen oder nicht berücksichtigt. Inzwischen haben sich die Meinungen in Deutschland und in England über die Frage aber gewaltig geändert, und es wäre überflüssig, die Meinung des Herrn Timmermann aus dem Jahre 1867 zu zitieren, wenn nicht in Österreich seine Anschauungen noch Vertreter fänden.“ Auch 1930 fehlt es an solchen Vertretern nicht. Die Timmermänner sterben nicht aus; Männer wie Philippovich 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 Schutzbedürftig-

keit — begünstigt, und daß vor allem — wie auch Bauer bemerkt — die 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 einzelnen Häuser, große Verschiedenheiten in der Höhe der Mietzinse. Von diesem Standpunkt ist (wie dies Hayek des näheren ausführt) die gegenwärtig bestehende, lediglich historisch erklärbare Verteilung der vorhandenen Mieträume gewiß unbefriedigend. Das gilt aber (wie gleichfalls schon erwähnt wurde) nicht nur für jene Fälle, in denen die Mieträume für die Bedürfnisse des Mieters zu groß, sondern vor 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 anzupassen, können jedenfalls nicht genügen. Sowohl die Untervermietung wie die Veräußerung geschützter Wohnungen an Wohnungssuchende gegen unberhältnismäßig hohe Abstands-gelder oder ungeschicklich hohe Mietzinse sind gewiß nur als Notbehelfe anzusehen. Nach den Angaben des Reichsbundes der Haus- und Grundbesitzer Österreichs, der die Zahl der wucherische Zinsen zahlenden Untermieter sowie der Wohnungslosen in Wien auf mindestens 50000 schätzt, 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 müssen) 12 Schilling für die Woche. Daher ist (nach den Angaben des Reichsbundes) das Weitervermieten so verbreitet, daß beispielsweise in einem Hause auf der Wieden mit zwanzig Parteien jede von ihnen einen Untermieter hält. Die Hauptmieter beziehen dort zusammen an Untermietzinsen rund 20000 Schilling, während sie dem Hausbesitzer (vor der Novellierung des Mietengesetzes) 4 Schillinge als Grundmietzins zahlten. Der neue Wohnungsbedarf 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 teilweise freie Preisbildung erfolgt, höher sind, als dies bei freier Preisbildung für alle Mieträume der Fall wäre. Zudem wirken die Vereinbarungen über die — widergesetzlichen — Ablösen (die gleichwohl offen in Zeitungsanzeigen gefordert werden und für die förmliche Tarife bestehen) demoralisierend, während die Zahlung von ungesetzlich hohen Mietzinsen die Mieter besonders schwer trifft, weil die Löhne und Gehälter auf der Grundlage der niedrigen gesetzlichen Zinse bemessen werden. Auch ist es gewiß unwirtschaftlich und von keinem Gesichtspunkt aus erfreulich, daß für Vermittlerprovisionen und für den komplizierten Verwaltungsapparat der Wohnungsämter, Schlichtungsstellen und Mietkommissionen überflüssig viel Geld ausgegeben wird.

Ob aber durch eine Aufhebung der Zwangswirtschaft die Lage gebessert werden würde, darf füglich bezweifelt werden. Es scheint vielmehr, daß sich in diesem Falle andere noch weit bedenklichere Schwierigkeiten ergeben würden. Auch die Völkerbundexperten Layton und Rißt haben daher in ihrem Bericht über die Wirtschaftslage Österreichs festgestellt: „Dieses paradoxe System erhält sich wegen der außerordentlichen Schwierigkeit, aus einer Situation zu gelangen, an deren Aufrechterhaltung so viele Personen in verschiedenen Lebenslagen: Arbeiter, Bürgerliche, Beamte und Kaufleute interessiert sind. Dem durch die Inflation verarmten Mittelstand bedeutet dies eine der wenigen Erleichterungen seiner Lage.“

Mit der Rückkehr zur freien Wirtschaft auf dem Wohnungsmarkte müßte, ja soll doch vor allem ein großes Übersiedeln, ein „Zusammenrücken“ beginnen, das auf alle Fälle große Kosten verursachen würde. Zweimal übersiedelt ist einmal abgebrannt, hieß es schon vor dem Krieg. Ein mit elementarer Macht einsetzender Sturm auf die billigen Klein- 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. Funk hat sie folgendermaßen geschildert: „Auf dem Kleinwohnungsmarkte steht einem sich verringernenden Angebote eine steigende Nachfrage gegenüber. Denn zu der gerade bei Kleinwohnungen nur bedingt möglichen Beschränkung der bisherigen Nachfrage durch Zu-

sammenziehen von Familien tritt infolge der Tendenz steigender Mietpreise eine zusätzliche Nachfrage neu auftauchender Mietparteien hinzu, und da die sich so ergebenden Mietsteigerungen immer leichter durchsetzbar sind als Lohnsteigerungen, wird ein stets wachsender Teil des Arbeitslohnes in Hausbesitzer- und Bodenunternehmereinkommen umgewandelt. Die Bewegung greift aber — da der Markt für Kleinwohnungen 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, dessen Ergebnis niemand voraussehen kann. Wer daher eine gesunde Entwicklung auf dem Wohnungsmarkte wünscht, wird es vorziehen, die Zwangswirtschaft aufrechtzuerhalten, ja sie vielleicht durch Gewährung eines auf Kleinwohnungen und kleine Mittelwohnungen beschränkten Einweisungsrechtes an die Gemeinden auszubauen und den Neubedarf, der sich zeigt, durch planmäßige Fortführung der Wohnbauförderungsaktion zu decken. Denn Fischl hat ganz recht: „Wohnungen können nur durch Bauen geschaffen werden.“

Nun wird aber (nach Hayek) durch die Vermehrung von Angeboten an Wohnungen durchschnittlicher Qualität durch öffentliche Bautätigkeit auch der für bessere Neubauten 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 bestätigen. Die vorliegenden Baupläne lassen vielmehr erkennen, daß allen Bedürfnissen Rechnung getragen werden kann und daß alle technischen Fortschritte voll ausgenützt werden. Die Ansprüche der Allerschuldenkräftigsten aber, die mit eigenen Mitteln bauen, werden auch durch die Tatsache, daß der Zins für Durchschnittswohnungen unterhältnismäßig niedriggehalten wird, kaum herabgemindert werden. Selbst, wenn aber der eine oder der andere Luxusbau weniger verschwenderisch ausgestattet werden oder ganz unterbleiben sollte, müßte dies hingenommen werden, wenn dafür die Lage des Wohnungsmarktes den Massen der Mieter gesunde Wohnungen gegen erschwingliche Mietzinse sichert.

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

Tabelle V. Zahlen zur Wirt-

Monat und Jahr	Erste Kommerzypapiere (Durchschnittsfuß-Monatsmitte % i. Jahre)	Aktienindex Durchschnitt Monatsmitte 1926 = 100 <sup>(1)</sup>		Geldumfänge aus dem Effektenverkehr in Mill.	Index reaqibler Großhandelspreise 1923 = 100 <sup>(1)</sup>	Kleinhandelsindex Juni 1914 = 1	Zur Vermittlung vorgemerkte Arbeitslose <sup>(4)</sup>	Arbeitslosenindex 1923 = 100 <sup>(2)</sup>		
		21 Industrieaktien	Gesamindex					Österreich	Wien	Österreich ohne Wien
April										
1928	6,56	122,2	113,3	67,9	111,3	20,320	219,534	100,1	122,7	210,6
1929	7,13	111,5	101,4	74,8	95,7	21,034	251,318	173,1	119,2	246,2
1930	6,25	100,7	91,8	51,1	87,2	20,865	270,700	199,2	143,3	274,9

<sup>(1)</sup> Zahlen für den Monat Mai.<sup>(2)</sup> Von Saisonschwankungen gereinigt.

in Österreich — die Güterverzengung auf der ganzen Linie beschränkt bleibt. Tatsächlich haben sich die Wohnungsverhältnisse in den Städten — vor allem in Wien — gegenüber der Vorkriegszeit vielfach gebessert. Damals hatte — wie Bauer es ausdrückt — die ungeheure Mehrheit der Arbeiterschaft überhaupt noch nie etwas gehabt, was man eine Wohnung nennen konnte. Eine Schlafstelle hatten die Arbeiter gehabt, aber keine Wohnung. Jetzt wollen und müssen sie nicht mehr so gedrängt wohnen wie damals. Allein von einem Wohnungsluxus kann in Österreich noch lange nicht gesprochen werden. Wenn man von Wien abieht, wo die Verhältnisse infolge der Abnahme der Bevölkerung und der Bautätigkeit der Gemeinde günstiger liegen, entfielen — wie schon festgestellt wurde — 1923 immer noch 4,42 Personen auf eine Wohnpartei, obwohl die Haushalte infolge der großen Sterblichkeit während des Krieges und der Abnahme der Geburten vermutlich kleiner geworden sind, als sie vor dem Kriege waren. Jedenfalls läßt sich — solange weder über den Bedarf noch das Angebot am Wohnungsmarkte Klarheit herrscht — kein begründetes Urteil darüber fällen, ob Wohnungsnot oder Wohnungsüberfluß im Lande besteht. Gleichwohl gibt es im neuen Österreich auch Wohnungspolitiker, die der Ansicht sind, daß alle Erhebungen zwecklos seien, weil sich Art und Umfang des Bedarfes aus den Einreichungen bei der Geschäftsstelle

## Schafftslage im neuen Österreich.

Einfuhr von Rohstoffen und Halbfabrikaten in Mill. S.	Ausfuhr von Fertigwaren in Mill. S.	Bestellte Güterwagen für den Arbeitstag 1924 = 100 <sup>(2)</sup>	Anzahl der arbeitstätig ins Ausland geleiteten verladenen Güterwagen	Umsatz <sup>(2)</sup> von Schuhwaren 1924/25 = 100 <sup>(2)</sup>	Gerichtliche Ausgleichtsverfahren <sup>(1)</sup>		Erefutionsanträge beim Erefutionsgericht Wien	Index des allgemeinen Geschäftsganges 1927 = 100 <sup>(4)</sup>
					Wochen- durchschnitt	Konturpe <sup>(1)</sup>		
61,0	135,5	132,0	1042	160,7	43,5	11	18 828	109,4
64,4	140,8	149,1	930	141,5	41,2	14,4	22 789	113,0
51,2	127,3	137,5	781	125,6	62,5	16,75	32 992	102,1

<sup>(2)</sup> Zahlen für den Monat Februar.<sup>(4)</sup> Zahlen für den Monat März.

für Wohnbauförderung ergeben werde und weil überdies die jetzige Marktlage ohnehin eine künstliche sei, und daher für die zu ergreifenden Maßnahmen auf keinen Fall entscheidend sein könne. Andere aber werden es trotzdem vorziehen, ihre Entschlüsse auf Grund verlässlicher Unterlagen und rechtzeitig zu treffen, ehe durch die Rückkehr zur freien Wirtschaft auf dem Wohnungsmarkt neue soziale Umwälzungen bewirkt werden, und damit nicht mehr gutzumachendes Unheil angerichtet wird.

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

Die Lage des Geldmarktes ist nach diesen Zahlen im Vergleich zur internationalen Lage immer noch sehr ungünstig. Geld ist für bestfundierte Industrieunternehmungen nicht unter 10—12% erhältlich. Die Börse führt ein Scheindasein. Die Geldumsätze im Effektenverkehr haben sich in den letzten vier Jahren auf etwa ein Drittel vermindert. Die Lage auf dem Arbeitsmarke ist — namentlich wenn man von Wien (wo die Verhältnisse günstiger liegen) absteht — trostlos. Die Arbeitslosigkeit ist in Österreich ohne Wien  $2\frac{3}{4}$  mal so groß wie im Sanierungsjahre 1923. Die Außenhandelsziffern weisen auf einen stetigen Rückgang der indu-

striellen Erzeugung hin. Die Einfuhr von Rohstoffen und Halbfabrikaten wie die Ausfuhr von Fertigwaren sind gegenüber dem Vorjahr beträchtlich gesunken. Auch im Inlande nimmt der Verbrauch von nicht lebensnotwendigen Industrieerzeugnissen ab, eine unabweisliche Folge der Tatsache, daß die Indexziffer des allgemeinen Geschäftsganges sinkt. Zudem sind die Kleinhandelspreise — obwohl die Großhandelspreise stetig sinken — höher als vor zwei Jahren. Die Insolvenzzahlen, vor allem aber die Zahlen der Zwangsvollstreckungen, steigen denn auch immer schneller. Die Verarmung ergreift immer weitere Kreise. Niemand wird daher leugnen können, daß gewagte Versuche auf wirtschaftlichem oder sozialem Gebiete jetzt weniger denn je möglich sind.

Indessen wird — auch von Hayek — die Ansicht vertreten, daß gerade der langjährige Bestand der Mietzinsbeschränkungen eine erhebliche Minderung der Produktivität der österreichischen Wirtschaft herbeigeführt habe und sein Fortbestand die Unwirtschaftlichkeit der Ausnützung der vorhandenen Produktivkräfte immer weiter steigern müsse. Denn im Laufe der Jahre seien doch neue Bedürfnisse und neue Mittel zur Befriedigung alter Bedürfnisse aufgetaucht, die verhältnismäßigen Kosten der Herstellung der verschiedenen Artikel und damit der Grad, bis zu dem die Versorgung mit ihnen ausgedehnt werden kann, habe sich geändert und vor allem habe die Bedeutung, die verschiedenen Waren beigemessen wird, infolge der Wandlungen des Geschmacks und unter dem Zwange der Verhältnisse große Veränderungen erfahren. Dies alles hätte bei freier Mietzinsbildung dazu geführt, daß auch die Verwendung der vorhandenen Werkstätten und Geschäftslokale sich vielfach geändert und die nun verhältnismäßig weniger wichtigen, durch wichtigere Betriebe verdrängt worden wären. Dieser Prozeß sei durch die Aufhebung der freien Mietzinsbildung wenn auch nicht völlig verhindert, so doch außerordentlich erschwert und eingeschränkt worden.

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



an der Möglichkeit fehlt, erfolgreich gewinnbringende Geschäfte zu betreiben und daß bei sinkender Kaufkraft der Bevölkerung auch die Sehnsucht nach neuen Waren oder neuen Herstellungsmethoden nicht so stark werden kann, um größere Umwälzungen im Produktionsprozesse zu rechtfertigen. Die Erzeugung ist schließlich nicht um ihrer selbst willen da, sie ist vielmehr — auch von rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten aus betrachtet — nur soweit zu rechtfertigen, wie sie dem Verbräuche dient. Daher wirkt produktionsfördernd, was den Verbrauch steigert, produktionshemmend, was ihn mindert. Eine Steigerung der Mietzinse aber hemmt den Verbrauch im Inlande, weil sie die Kaufkraft der Bevölkerung einschränkt, und hemmt den Absatz ins Ausland, weil sie — wie noch kurz auszuführen sein wird — die Produktionskosten 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 Mieterschutz — wie Spitzmüller (a. a. D. S. 298) meint — auf die Kapitalbildung 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 unterbunden, sondern sogar die einfache Reproduktion des Kapitals verhindert wird“. Es scheint vielmehr, daß Herz im Recht ist, wenn er (a. a. D. S. 92) feststellt, daß „die Gesundheit, Kraft, Bildung und Konsumfähigkeit der Massen eine Verbesserung der Produktions- und Absatzbedingungen schaffe, deren Wirkungen einer bedeutenden Kapitalvermehrung gleichkommen“.

Es trifft ja auch keineswegs zu, daß — wie Hayek es ausdrückt — das vorhandene Häuserkapital schlecht hin aufgezehrt wird, weil der fortschreitenden Abnutzung 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 Volkswirtschaft aus gesehen — gar nicht von Bedeutung, ob die abgenutzten Häuser durch Privatbauten (wie bisher) oder (wie dies jetzt geschieht) durch öffentliche Bauten ersetzt werden. Hayek meint zwar, eine Vermehrung des Gebäudeangebotes, für das nicht mehr Preise erzielt werden können, die zur Verzinsung und Amortisation des investierten Kapitals ausreichen, bedeute, daß das verfügbare Kapital ertrügnisreicheren Verwendungen entzogen wird, um es weniger ertrügnisreichen zuzuführen, und es werde daher durch die öffentliche Bautätig-

keit (die nach solchen Grundsätzen vorgehe) mit den gleichen Mitteln weniger Kapital geschaffen und dadurch die mögliche Kapitalberjorgung der Volkswirtschaft weiter vermindert. Doch ist dies alles für die Wirtschaftspolitik 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 Volkswirtschaft besonders wichtig, denn gesunde Wohnungen sind — wie immer wieder betont werden muß — die Voraussetzung für die Erhaltung und Stärkung der Arbeitskraft, ohne die wirtschaftliche Werte ebensowenig geschaffen werden können, wie ohne zureichendes Kapital. Mit Recht erklärt daher Sulzbach das Bauen solcher Wohnungen für produktiv, „wenn dieses Wort überhaupt einen Sinn hat“, und mit Recht erblickt Stolper gerade in der öffentlichen Bautätigkeit einen „wirtschaftlichen Gewinn“, weil sie das Bauen überdies rationalisiert und verbilligt, ganz abgesehen davon, daß — wie schon wiederholt bemerkt wurde — Privatkapital bei der gegenwärtigen Lage des Kapitalmarktes auch bei namhaft erhöhten Mietzinsen für Bauzwecke nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stünde. Denn schon in der Vorkriegszeit hat Philippovich feststellen müssen, daß sich in Österreich dem Privatkapital so viele günstigere Verwendungsmöglichkeiten 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 Rücksicht auf den Zinsertrag erbauten Häuser keine Grundlage für eine Kreditgewährung bilden können, daß somit neue Kreditunterlagen durch sie nicht geschaffen werden. Auch bewirkt — nach Hayek — der Umstand, daß dem Hauseigentümer kein Ertrag für Neu- oder Wiederinvestitionen zur Verfügung steht, eine Erhöhung des Kapitalzinses, weil dessen Höhe ja nicht nur von dem Betrage des neu durch Ersparnisse angesammelten, sondern auch von der Menge des jeweils zur Wiederinvestition frei werdenden Kapitals bestimmt wird. Layton und Nist meinen sogar, daß schon die bloße Absicht, zu normalen Verhältnissen zurückzukehren, einen heilsamen Einfluß auf den Privatkredit 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 Aufwertung der Mieten beleben und eine Kreditgewährung

zu billigen Zinssätzen ermöglichen würde. Auch die Landwirtschaft und die Eigentümer mieterschutzfreier Neubauten erlangen Hypothekendarlehen nicht leicht und nur gegen verhältnismäßig hohe Verzinsung. Für landwirtschaftliche Betriebe sind Hypothekendarlehen überhaupt schwer zu haben, weil die Hypothekenanstalten — da deren Pfandbriefe wenig gekauft werden — nur über verhältnismäßig geringe Mittel verfügen. Am 31. Mai 1930 waren erst Pfandbriefe im Betrage von rund 216 Millionen Schilling von den österreichischen Hypothekenanstalten begeben. Darlehen von Sparkassen der Bezirksorte aber sind verhältnismäßig teuer. Sie kosten 11—12, die der Hypothekenanstalten  $8\frac{1}{2}$ —9%, wozu hier (abgesehen von Schätzungsgebühren und den übrigen Kosten der Geldbeschaffung) noch Kursverluste von etwa 7% zu rechnen sind, da die Darlehen in Pfandbriefen ausgezahlt werden, die mit 93 notieren. Bei Häusern wird selbst für Reparaturkredite — für die neben dem Hauseigentümer auch die Mieter mit ihren Leistungen an Instandhaltungskosten haften — eine  $7\frac{1}{4}$ prozentige Verzinsung verlangt. Zudem sind die Kosten der Aufnahme von Hypothekarkrediten sehr hoch, so daß diese noch weiter verteuert werden. Man kann auch nicht darauf rechnen, daß Geld für Hypothekarkredite zu einem niedrigeren Zinssatze zur Verfügung steht, als er für sicherste, jederzeit realisierbare Anlagewerte (etwa für Gold- oder Dollarpfandbriefe) erzielt werden kann. Diese aber tragen 7—8%. Am 15. Mai 1930 betrug selbst die Gegenwartsverzinsung der Pfandbriefe der österreichischen Hypothekarinstitute (bei einem Durchschnittskurse von 97,96) 7,38%. Um Hypothekarkredite auch nur mit diesen Sätzen zu verzinsen, müßten indessen die Hauseigentümer Mieten fordern, die ein Vielfaches der Friedensmieten betragen und die in dem verarmten 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 Österreich gegenwärtig auf 10 Milliarden Schilling schätzt — bei einer auch nur 20prozentigen Belastung mit einem Einströmen von ausländischem Kapital in der Höhe von 2 Milliarden Schilling rechnet, gibt er sich gewiß unerfüllbaren Illusionen hin. Eine Umlagerung der Kapitalkräfte im Inlande aber scheint auch ihm im Gesamterfolg für die Volkswirtschaft nicht sonderlich nutzbringend zu sein.

Wöllig einflußlos aber bliebe ein teilweiser Abbau des Mieter-

schußes auf den Kapital- und Hypothekarmarkt. Er könnte nur die Konsumkraft und die Konsumfreude der Hauseigentümer steigern. Zu irgendwie belangreichen Kapitalvermehrungen und Kreditleichtungen könnte er nicht führen. Seit durch die neue Mietengesetznovelle die Hauseigentümer verpflichtet werden, aus den erhöhten „Hauptmietzinsen“ — soweit diese reichen — die Auslagen für die ordnungsmäßige Erhaltung und Verwaltung des Hauses zu bestreiten, hat sich vielmehr gezeigt, daß selbst für die Erhaltung 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 Kapitalmarkt oder die Kreditverhältnisse durch eine Einschränkung oder Beseitigung der Zwangswirtschaft für sie günstiger gestalten würde. Dagegen müßte sie damit rechnen, daß die Arbeitskräfte, deren sie bedarf, ihr nicht mehr in demselben Maße und nicht mehr zu den gleichen Bedingungen zur Verfügung stünden wie bisher. Dabei ist allerdings der Ansicht, daß gerade durch den Mieterschutz die vorhandenen Arbeitskräfte unökonomisch verwendet und dadurch die Produktivität der gesamten Volkswirtschaft weiter gemindert wird. Er meint, daß in sehr vielen Fällen der Gewinn, den die billigere Wohnung bietet, zum Teil dadurch wettgemacht wird, daß der Mieter durch die Gebundenheit an eine bestimmte Wohnung zu einem Aufwand an Zeit und Geld gezwungen wird, dem er sich bei freier Wohnungswirtschaft durch Übersiedlung entziehen würde. Auch könnten die Arbeiter die sich ihnen bietenden Gelegenheiten, an einem anderen Orte höhere Löhne zu erzielen, infolge der Unmöglichkeit eines Wohnungswechsels nicht ausnützen.

Diese Erwägungen gehen aber offensichtlich von der Voraussetzung 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 erachtet. Wächter (Schriftenband 130 I) warf es 1909 der Gemeinde Wien sogar vor, daß sie es vermieden habe, durch billige Tarifierung der Straßenbahnen einen Exodus des Proletariats in die noch halb agrarischen Gebiete zu ermöglichen. Wenn daher heute Was 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 Tarife — namentlich für die Fahrten der Arbeiterschaft durch Wochenkarten, Früh- und Rückfahrtscheine und Streckenkarten — wesentlich verbilligt und das Verkehrsnetz beträchtlich erweitert und ausgebaut hat.

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

	1913	1929
	in Millionen	
mit Einzelfahrtscheinen . . . .	301,1	463,2
mit Netzkarten. . . . .	21,5	96,1
mit Streckenkarten . . . . .	—	68,3
	<hr/>	<hr/>
	322,6	627,6

Gleichzeitig verbilligten sich in der Zeit von 1913 bis zur jüngsten Tariffestsetzung (2. Juli 1929) im Stadttarifgebiete die gewöhnlichen Fahrtscheine von 20—30 auf 22,4 (im Vorverkauf auf 21), die Kinderfahrtscheine von 12 auf 4,2 Goldheller, während sich die Frühfahrtscheine von 12 auf 13,3 Goldheller erhöhten. Dagegen kosteten die neu eingeführten Schülerfahrtscheine nur 4,9, die Hin- und Rückfahrtscheine nur 28, die Wochenkarten (für 12 Fahrten) nur 1 Krone 33 Heller. Die Preise der Halbjahreskarten sanken von 120 auf 112, die der Monatskarten von 24 auf 22,4 Goldkronen. Die Preise der 1916 neu eingeführten 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 ehemals bei Vergabungen und bei einem etwaigen Tausch von Wohnungen auf die Entfernung vom Arbeitsorte Rücksicht nehmen. Wenn daher Was 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 Entfernung innerhalb eines und desselben Bezirkes größer sein kann als die von einem zum anderen, kann der Bedarf an Wohnungen in dem einen

Bezirke größer, in dem anderen geringer sein als die Zahl der dort verfügbaren Arbeiterwohnungen. Jedenfalls wäre aber, da die Arbeitsstätten 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 Unternehmungen 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, erbeingefessener Unternehmungen und des erschreckenden Anwachsens der Arbeitslosigkeit wohl nur um ganz vereinzelte Fälle handeln.

Dagegen steht fest, daß eine Erhöhung der Mietzinse unvermeidlich das Steigen aller Löhne und Gehälter zur Folge hätte. Denn schon die Vorkriegslöhne haben — wie an anderer Stelle (Schriftenband 169, S. 441) ausgeführt wurde — nur die primitivsten Bedürfnisse der Arbeiter und Angestellten gedeckt. Damals (Juli 1914) wurde aber der monatliche Gesamtaufwand einer Person mit durchschnittlich 62,05 Schilling, jetzt (Mai 1930) wird er mit 99,59 Schilling berechnet. Er ist daher um 37,54 Schilling gestiegen. Der Wohnungsaufwand allein wurde im Juli 1914 mit 10,80 Schilling und wird jetzt mit 3,38 Schilling berechnet. Die Ersparnis beträgt daher 7,42 Schilling. Würde diese Ersparnis wegfallen, so würde der Mehraufwand 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 Vorkriegszeit erhalten bliebe. Es ist daher ganz ausgeschlossen, daß auch nur die notwendigsten Lebensbedürfnisse der Arbeiter und Angestellten mit den jetzigen Löhnen und Gehältern bestritten werden könnten. Nur die Tatsache, daß vor dem Kriege etwa 20—25, jetzt aber nur 2% des Lohnes für den Mietzins verwendet werden mußten, ermöglicht die Niedrighaltung der Löhne. Die Zwangswirtschaft wirkt eben — wie auch Hunk feststellt — wie eine Lohn-erhöhung, weil sie allein die Miete der Arbeiter, Angestellten und sonstigen wenig kaufkräftigen Schichten herabsetzt, also deren Reallohn erhöht. Ihr Wegfall oder ihr Abbau käme daher einer Lohnsenkung gleich, die nicht tragbar wäre, da die Reallohne und Gehälter in Österreich ohnehin niedriger sind als in den meisten anderen Industriestaaten. Sie würde daher unbedingt durch eine entsprechende Steigerung der Löhne und Gehälter ausgeglichen werden müssen.

Diese Lohnerhöhungen müßten nun zweifellos (wie Hayek 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 ausgenützt werden als bisher, was — da die Erzeugung ja nicht nur von der Menge des verfügbaren Kapitals, sondern auch von der Quantität der verwendbaren Arbeitskräfte abhängt — die Produktion auf das empfindlichste stören würde. Entsprechend der durch die Lohnerhöhungen bedingten Verringerung der beschäftigbaren Arbeiterzahl würde aber auch die Produktionsmenge der verschiedenen Industrien und damit der Gesamtertrag der Volkswirtschaft sinken. Auch würde die Konsumkraft der Massen noch weiter verringert und so der Inlandsmarkt für die industrielle wie für die landwirtschaftliche Erzeugung immer mehr eingeengt.

Dazu kommt nun noch, daß auch die Qualität der Arbeitsleistung sehr leiden müßte, wenn die in ihrer Konsumkraft geschwächten und daher an ausreichender Ernährung gehinderten Arbeiter in die finsternen, überfüllten, ungesunden Wohnungen der Vorkriegszeit zurückkehren 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 Gesellschaftsordnung in die Herzen der Bewohner gepflanzt, hier wurden die sittlichen Instinkte des Volkes ausgelöscht und durch die roheren Triebe des tierischen Lebens im Menschen überwuchert. Langjährige Gewohnheit hat die Menschen in den Städten gegen solches tägliches Erleben abgestumpft. Auf dem Lande aber hat man — wie einem Vortrage des Kammeramtsdirektors der niederösterreichischen Landeslandwirtschaftskammer 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 Erwerbszweige dieser Einsicht gleichfalls nicht länger verschließen werden.

Einstweilen meint aber auch Hayek, daß die unmittelbare Wirkung des Mieterschutzes auf die Produktion einer Volkswirtschaft 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 Produktionskosten aller Arbeitsprodukte herabsetze und dadurch eine Schein-

Konjunktur und Scheinberdienste erzeuge, die verjubelt würden und — da Österreich auf ausländische Bezüge und daher auf den Export angewiesen sei — schließlich ins Ausland fließen. Jedenfalls ist die mittelbare Wirkung der Zwangswirtschaft (die sie durch Verbilligung und Verbesserung der Arbeitskraft auf die Produktionskosten übt) eine verbilligende, was — namentlich für die Industrien — von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Die österreichische Industrie muß ja darauf bedacht sein, die Preise ihrer Erzeugnisse möglichst niedrig zu halten, weil sie einen kleinen, wenig kaufkräftigen Inlandsmarkt und im Ausland höchst ungünstige Wettbewerbsverhältnisse hat. Denn die ausländischen Industrien verfügen meist über billigen Kredit, über die nötigen Lebensmittel und Rohstoffe (vor allem über Steinkohle, die in Österreich fehlt), über eine gute technische Ausrüstung und Organisation und über einen großen, zollgeschützten Inlandsmarkt. Auch können sie vielfach den billigen Wasserweg benützen, während Österreich keinen Zugang zum Meer hat. Die einzige Möglichkeit, die Preise wettbewerbsfähig zu halten, ergibt sich daher aus der Niedrighaltung der Löhne und Gehälter, die wieder dadurch bedingt ist, daß die Ausgaben der Lohn- und Gehaltsempfänger für Mieten gering bleiben, ebenso wie die Kaufkraft des Inlandsmarktes nur gehoben werden kann, wenn der zu Mietzinsezahlungen benötigte Teil der Löhne und Gehälter (der vor dem Kriege 16—20 und jetzt 3—4% beträgt) nicht größer wird.

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

in den Jahren	Baumeister	Steinmetzmeister	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



Baumaterialienindustrie ist in Wien zurückgegangen, während sie in den übrigen Bundesländern erheblich zunahm. Sie betrug:

in den Jahren	in Wien	N.-Österr.	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	Kärnten	Tirol	Borarlberg	Burgenland	Österreich zusammen
1925	5 488	8 095	5 892	2 147	131 685
1928	9 257	12 934	5 226	4 117	158 947

Im Monatsdurchschnitt stieg die Zahl der in der Bau- und Baumaterialienindustrie Beschäftigten in Österreich 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. Von den Bauarbeitern in Wien waren:

am 31. Mai	zur Vermittlung vorgemerkt	unterstützt
1928	4275	3425
1929	5096	4285
1930	7810	6810

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

am 31. Mai	ordentliche Unter- stützungen (bis zu 30 Wochen Arbeitslosigkeit)	Notstandsaus- hilfen (über 30 Wochen Arbeitslosigkeit)
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 Vorkriegszeit 55000, im Jahre 1927 aber nur noch 24000, von denen 10250 ständig arbeitslos waren.

An eine wesentliche Steigerung der privaten Bautätigkeit ist indessen — wie schon erwähnt wurde — auch für den Fall der Milde-  
 rung oder selbst der völligen Aufhebung der Zwangswirtschaft nicht zu denken. Wichtig ist nur, daß es — wie Fischl ausführt — in Öster-  
 reich noch viel unbebautes Land gibt, und daß es im Falle einer plan-  
 mäßigen Besiedlung an Baugeslegenheit nicht fehlen würde. Allein bei  
 diesen Bauten würde sich das in ihnen angelegte Kapital nicht durch  
 die Mieten, sondern durch die Arbeitsleistungen der Bewohner ver-  
 zinsen müssen, so daß es für die Möglichkeit der Errichtung solcher  
 Bauten vollkommen gleichgültig ist, ob und wie die Zwangswirtschaft  
 besteht. Auf dem Lande, wo die Häuser im wesentlichen dem Eigen-  
 bedarf ihrer Besitzer dienen oder für die Unterbringung des Dienst-  
 personales der Eigentümer bestimmt sind, spielt die Höhe der Miet-  
 zinsse überhaupt nur eine untergeordnete Rolle. In den Städten aber  
 würde im Falle des Steigens der Mietzinsse das „Zusammenrücken“ an  
 die Stelle der privaten Bautätigkeit treten. Die Lage des Baugewerbes  
 würde dadurch nicht gebessert.

So kann denn aus einem Abbau oder einer Aufhebung der Zwangs-  
 wirtschaft nur der Hausbesitz Nutzen ziehen. Er hat seit dem Zu-  
 sammenbruch gewiß viel verloren. Denn das Bruttoeinkommen aus  
 Gebäudebesitz wurde (von Herz, Schriftenband 174/IV, S. 78) 1913  
 noch auf 412, 1925 aber nur noch auf 8,2 Millionen Schilling geschätzt.  
 Die Zahl der Besitzer von Zinshäusern — die hier allein in Frage  
 kommen — ist indessen nicht feststellbar. Unter den 714156 Häusern,  
 die 1923 in Österreich gezählt wurden, war ein Teil unbewohnt (es  
 wurden auch Alpenhütten mitgezählt), ein anderer großer Teil diente  
 landwirtschaftlichen, gewerblichen und öffentlichen Zwecken, ein wei-  
 terer Teil wurde von den Eigentümern, deren Familien, Dienstboten,  
 Arbeitern und Angestellten benützt. Selbst von 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  
 von Baugesellschaften, Banken, Versicherungsgesellschaften, Großindu-  
 striellen, großen Klöstern oder Angehörigen des hohen Adels, so daß

nur ein verhältnismäßig kleiner Teil Personen gehörte, die auf das Einkommen aus dem Hausbesitz angewiesen waren, die sich — um mit Fischl zu sprechen — das Geld abgespart und das Haus erworben hatten, um versorgt zu sein. Viele dieser Hauseigentümer haben sich dann in den Tagen der Geldentwertung ihres Besitzes entäußern müssen, so daß gegenwärtig vielfach Ausländer, die damals die Häuser zu einem Fünftel bis einem Zehntel ihres Wertes und auch noch billiger erworben haben, den Nutzen aus einem Abbau der Zwangswirtschaft zögen. Nach Was ist mehr als ein Viertel des Wiener Hausbesitzes 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 Häuser in Wien ihre Besitzer wechselten. Nach Danneberg und Sommerlatte hat seit dem Kriegsende in Wien mehr als die Hälfte der Häuser den Eigentümer gewechselt, in Graz 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 — vor dem Kriege vielfach belastet, so daß die Eigentümer eigentlich nur die Verwalter ihrer Hypothekargläubiger waren. Diese Hypotheken wurden dann in den Tagen der Geldentwertung fast vollständig mit entwertetem Geld zurückgezahlt, so daß sich diese Hauseigentümer — falls ihnen jetzt erhöhte Mietzinse zufließen — auf Kosten ihrer Hypothekargläubiger bereichern würden. Nun hat aber — wie Herz (im „Österreichischen Volkswirt“) zutreffend hervorhebt — fast jeder Österreicher durch den Krieg und seine Folgen einen beträchtlichen Teil seines Einkommens verloren, 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 davontragen.

Wie sie den ihnen in den Schoß gefallenem Gewinn verwenden, ob sie ihren Verbrauch steigern, ob sie neue Häuser bauen, ob sie das Geld in Wertpapieren anlegen oder ob sie es der Wirtschaft (namentlich der Industrie) zur Verfügung stellen würden, läßt sich nicht vorher-sagen. Funk 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 Verwendung, die sie, was die Produktion angeht, leistungsfähiger, was die Konsumtion angeht, aufnahmefähiger macht.

Auch Haber verschließt sich der Tatsache nicht, daß ein Steigen der Mietzinse — falls die Löhne gleichbleiben würden — außer der Verschlechterung der Lage der Arbeiter noch weitere Schädigungen einzelner Bevölkerungsschichten zur Folge haben müßte. Soweit nämlich der Arbeiter den gesteigerten Mietaufwand weder auf den Unternehmer überwälzen kann (in welchem Falle die Unternehmer wettbewerbsunfähig 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 müssen, daß er andere Ausgaben einschränkt. Da dies die ihm am wenigsten wichtigen Anschaffungen sein werden und angenommen werden kann, daß die Arbeiter einer bestimmten Einkommenschicht ungefähr die gleichen Bedürfnisse als die mindestwichtigen ansehen werden, wird die Erhöhung der Mietzinse einen empfindlichen Ausfall der Nachfrage nach bestimmten Waren hervorrufen. Zwar wird an Stelle der verminderten Konsumfähigkeit der Mieter eine Steigerung des Verbrauches der Hausbesitzer treten, doch wird diese einerseits nicht ganz so groß sein wie der Ausfall an Nachfrage seitens der Mieter, weil die Hausbesitzer einen Teil ihrer Einkünfte zur Erhaltung des Kapitalbesitzes 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 zweifellos würde eine solche 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 Anpassung aber schrittweise erfolgte, würden die Geschäftszweige, von denen sich die Nachfrage abwendet, durch die Aufhebung des Mieter-schutzes geschädigt werden.

Von weit größerer Bedeutung ist aber jedenfalls der Einfluß, den eine Erhöhung der Mietzinse auf die Lebensführung der ganzen Bevölkerung 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 Rentner und breitesten Schichten des Mittelstandes, deren Kaufkraft schon jetzt gegenüber der Vorkriegszeit 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 mindestens 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 beträchtlich höher sein als vor dem Kriege, und überdies sind die Preise 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 Luxuskonsum getroffen werden wird, ist gering. Czerny denkt dabei vornehmlich an den Wein- und Schnapsverbrauch und an Reisen an die Riviera, Fischl an ausländische Luxuswaren, besonders an Bananen und an Zuckerln, an Gast-, Kaffeehaus- und Kinobesuche, Schneider an den Alkohol- und Tabakkonsum, an Fuß und Sport. Auch Hayek meint, daß die Nachfrage nach relativ entbehrlichen Dingen, wie Bier, Kinovorstellungen, aber auch nach teuren Lebensmitteln, wie Fleisch, Feingebäck u. dgl., als Folge einer allgemeinen Mietzinserhöhung stark zurückgehen würde. Tatsächlich wurden 1926 (nach Herz a. a. O., S. 95) 950—1000 Millionen Schilling (also rund 15% des Volkseinkommens) für alkoholische Getränke und 315 Millionen Schilling für Tabak ausgegeben. Seither scheint der Verbrauch noch zu steigen. Denn es betrug

in den Jahren	der Tabakverschleiß- erlös in Millionen Schillingen	der Verbrauch an reinem Alkohol 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. Jedenfalls hält auch Spitzmüller (Schriftenband 174/IV, S. 290) den Fort-

bestand des Mieterschutzes für die Konsumgewohnheiten und die Konsumfähigkeit weiter Volksschichten für wichtig, und Philippovich schien es schon 1894 von der größten Wichtigkeit für die Hebung der Arbeiterklasse zu sein, daß der Staat durch organisatorische Maßregeln auf dem Gebiete des Wohnungswesens der gesamten Arbeiterschaft feste Stützpunkte 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, aufbauende Wohnungspolitik zu den dringendsten Aufgaben jeder pflichtbewußten Regierung.

Auch die Staatswirtschaft bleibt ja von den Wirkungen des Mieterschutzes nicht unberührt. Vor allem hatte die Tatsache, daß die Häuser keinen nennenswerten Ertrag abwerfen 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 Einkommensteuer erfaßten Bruttoeinkommens auf Einkommen aus Gebäudebesitz entfielen, daß daher offenbar auch die Einkommensteuererträge eine entsprechende Schmälerung erfuhr. 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 Vas — 1925 rund 3000 Staatsangestellte, die in ihren neuen Dienstorten keine Wohnung fanden und daher von ihren Familien getrennt leben mußten, Trennungsgebühren im Betrage von 3,1 Millionen Schilling jährlich bezogen. Auch erforderte der für die Durchführung der Zwangswirtschaft notwendige Beamtenapparat einen großen Aufwand an öffentlichen Mitteln und die Förderung der durch die Zwangswirtschaft unvermeidlichen 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 Steuererhöhungen zur Folge, die kaum mehr tragbar wären. Ohnehin leidet ja die Wirtschaft an einer Übersteuerung, die nicht nur neue Kapitalbildung, sondern vielfach sogar die Reproduktion des Privatkapitals

unmöglich macht. Die Aufbringung neuer Steuergelder müßte daher die auch von Hayek 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 erhöhten Mieten für sich und die eigenen Arbeiter aufzulasten und außerdem noch im Wege von Steuern von ihnen Quartiergelder 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 zumindestens zweifelhaft, ob die bisher gern geübte Methode, aus einer verarmenden Volkswirtschaft wachsende Steuererträge zu ziehen, sich auch weiterhin bewähren wird.

Gleichzeitig werden ja die Kosten der öffentlichen Fürsorge beträchtlich steigen. Denn — wie immer man die Wirkungen der Zwangswirtschaft beurteilen mag — sicher ist, daß ihr Abbau durchgreifende wirtschaftliche und soziale Umdwälzungen und damit die völlige Verarmung großer Volksteile zur Folge haben müßte. Auch Hayek verschließt sich dieser Erkenntnis nicht. Auch er stellt fest, daß die durch den Mieterschutz während vieler Jahre bewirkte Fehlleitung der Produktion bei seiner Aufhebung erst im vollen Ausmaße fühlbar werden und je nach der Form der Rückkehr zur freien Wohnungswirtschaft mit der durch sie notwendig werdenden Umstellung der gesamten Wirtschaft neue Schädigungen hervortreten würden. Er fürchtet sogar, daß durch die Verringerung der beschäftigbaren Arbeiterzahl (die infolge der zu gewärtigenden Lohnerhöhungen notwendig werden würde) der Produktionsertrag der verschiedenen Industrien und damit der Gesamtertrag der Volkswirtschaft derart sinken würde, daß dies zweifellos eine Verarmung der Volkswirtschaft zur Folge haben würde, und zwar um so mehr, als die Verschlechterung der Rentabilität der Unternehmungen eine Abwanderung von bisher in Österreich beschäftigtem Kapital ins Ausland zur Folge haben müßte.

So würde denn auch eine Neuordnung der Staatswirtschaft und der Verfassung 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 Wiederaufbau seiner zusammengebrochenen Wirtschaft zu ermöglichen, durch stete Reizungen und ununterbrochene, schwere Machtkämpfe die sozialen und Weltanschauungsgegensätze immer aufs neue entfacht und steigert, und durch eine bestimmte Schichten einseitig bevorzugende Wirtschafts- und Sozialpolitik die Interessen der übrigen Volksteile und der Gesamtheit schwer schädigt.

Österreich braucht keine von politischen Schlagworten beherrschten Regierungen, die der Produktion dadurch aufzuhelfen meinen, daß sie unaufhörlich den Konsum belasten und durch Zollerhöhungen und Herabsetzung der Arbeitslosenunterstützungen die ohnehin geringe Kaufkraft des Inlandsmarktes noch weiter schwächen, es braucht einen erfahrenen, wirtschaftskundigen Konkursmassenverwalter, der die Aktiven des Landes (seine Naturkräfte, seine Wasserkräfte, seine hochqualifizierten Arbeitskräfte) klug verwertet und die Passiven (vor allem die Kosten der Verwaltung) 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 Volkswirtschaft gesteigert und die Konsum- und Steuerkraft der Massen erhöht und damit der Produktion ein aufnahmefähiges Absatzgebiet und den Finanzverwaltungen steigende Einnahmen gesichert werden.

Einstweilen versucht man es mit einem vorsichtigen Abbau der Zwangswirtschaft. Die neue Mietengesetznovelle hat die Mietzinse so weit erhöht, daß die (durch die Geldentwertung von Hypothekarlasten und durch die Gesetzgebung von allen Steuerlasten befreiten) Häuser einen, wenn auch nur bescheidenen Ertrag abwerfen. Auch wurden die Kündigungsbeschränkungen gelockert und durch verschiedene Bestimmungen den Hauseigentümern die Möglichkeit gegeben, ihre Mieter auf mannigfache Weise zu schikanieren und so eine weitere Erhöhung der Mietzinse zu erreichen. Zudem hat die Rechtsprechung, die kurz nach dem Inkrafttreten des Mietengesetzes vom Jahre 1922 die Rechte der Mieter strenge wahrte, sich immer offensichtlicher zugunsten der Hauseigentümer geändert. Es zeigt sich, wie so oft, auch hier, daß ein Wandel in den sozialen Machtverhältnissen und Anschauungen auch bei gleichen gesetzlichen Vorschriften zu grundlegend neuen Urteilen der obersten Gerichte führt. Die Zwangswirtschaft, die ursprünglich auch in den bürgerlichen Kreisen, denen die Richter angehören, als notwendig erkannt



worden war, gilt hier — infolge der politischen Kämpfe, die sich an sie knüpften — jetzt als eine bolschewistische Maßnahme, die nicht mehr länger aufrechterhalten werden kann. Die von allen sachlichen Erwägungen freien und von haltlosen Schlagworten beherrschten mündlichen und schriftlichen Erörterungen haben so nicht nur das Urteil der öffentlichen Meinungen, sondern auch die Urteile der Gerichte beeinflusst.

Eine ruhige Prüfung der Sachlage aber müßte auch in Österreich beachten, was Kruschwitz (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 Höhe erreichen dürfen. Denn hier muß im Interesse der Volkswirtschaft wie der Staatswirtschaft nicht nur jede weitere Erhöhung der Produktionskosten strenge vermieden, sondern mit allen Kräften auf den Abbau dieser Kosten hingearbeitet werden, wenn österreichische Erzeugnisse im Inland einen aufnahmefähigen Markt finden und im Auslande wettbewerbsfähig sein sollen. In Paris lagen kürzlich einer Firma Angebote von Maschinen ungarischer, reichsdeutscher und österreichischer Fabriken vor. Die Preise verhielten sich wie 8:10:13—15. Unter diesen Umständen muß — wenn die Produktion nicht völlig lahmgelegt werden soll — nicht nur durch Einschränkung der Verwaltungsausgaben die Herabsetzung der Steuern und Abgaben an die Gebietskörperschaften (an Staat, Land und Gemeinde) ermöglicht werden, es wird auch die Lohnpolitik der Gewerkschaften in dem Sinne revidiert werden müssen, daß die Verteilung der verfügbaren Lohnsummen auf eine größere Zahl von Arbeitern erfolgt. Denn man wird kaum die Löhne der Arbeitenden verhältnismäßig hochhalten können, während die Zahl der auf unzulängliche Unterstützungen angewiesenen Arbeitslosen immer mehr steigt. Denn man kann annehmen, daß durchschnittlich ein Fünftel der Arbeiter und Angestellten arbeitslos ist. Es wird daher untersucht werden müssen, ob bei einer Herabsetzung der Löhne nicht eine größere Zahl von 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 lebensnotwendigen Waren möglichst niedriggehalten und wenn vor allem

durch die Zwangswirtschaft eine weitere Steigerung der Mietzinse vermieden wird. Es hat keinen Sinn, im Namen der Produktion über den Steuerdruck und über die Höhe der sozialen Lasten zu klagen und gleichzeitig Maßnahmen vorzuschlagen, durch die die Ausgaben des Staates, der Länder und Gemeinden gesteigert, ihre Einnahmen vermindert und immer weitere Kreise der öffentlichen Unterstützung bedürftig werden, nur damit ein verschwindend kleiner Teil der Bevölkerung zu — vielfach völlig ungerechtfertigten — Sondergewinnen gelangt. Auch Hayek meint daher, daß es keineswegs notwendig sei, daß die Hausrente wieder zur Gänze den Eigentümern zugeführt, sondern nur, daß die Festsetzung der Höhe der Mietzinse wieder der Konkurrenz überlassen wird. Man käme daher vielleicht zu den Vorschlägen Sommerlattes, der die Gewinne wegsteuern will, die im Falle der Erhöhung der Zinse jenen Hauseigentümern zufielen, die ihre Häuser in den Zeiten der Geldentwertung billig erwarben oder ihre Hypotheken in entwertetem Gelde zurückzahlten. Aus den Erträgen dieser Steuer sollen dann die Mittel für die Förderung der Bautätigkeit, wie für die weiteren wohnungspolitischen Maßnahmen gewonnen werden. Bei der gegenwärtigen Lage der österreichischen Wirtschaft erscheint aber auch dieser Weg noch nicht gangbar. Heute bedeutet jeder weitere Abbau der Zwangswirtschaft in Österreich eine ernste Gefahr für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung des Landes.

Was jetzt vom Standpunkte einer zielbewußten Wohnungspolitik zu tun ist, kann nicht zweifelhaft sein. Es gilt zunächst in allen Einzelheiten Klarheit über die Lage des Wohnungsmarktes zu gewinnen, genau zu erkennen, was ist. Denn bisher fehlen — wie eingangs erwähnt wurde und wie auch die Wiener Arbeiterkammer feststellen mußte — für ein wohnungspolitisches Programm und die sich daraus ergebenden Maßnahmen die unbedingt erforderlichen statistischen Grundlagen vollkommen. 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 Zusammensetzung der in den einzelnen Orten vorhandenen Wohnungen, wie über Umfang und Art des gegenwärtigen und des zu erwartenden Wohnungsbedarfes möglich ist, wird entschieden werden können, was weiter zu geschehen hat.

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

müssen, die für die Massen ohne Beeinträchtigung der gewohnten Lebensführung erschwinglich sind, und es werden alle Maßnahmen unterbleiben müssen, die einseitig nur der Sicherung der Ertragsfähigkeit der Häuser dienen, ohne die Bedeutung zu berücksichtigen, die gesundes Wohnen für die Volkswirtschaft hat. Soweit es an entsprechenden Wohnungen fehlt, werden sie daher gebaut werden müssen, auch wenn den Wohnungsuchenden die Mittel zur Zahlung der den Baukosten entsprechenden Mietzinse nicht zur Verfügung stehen sollten. In diesem Falle werden eben aus öffentlichen Mitteln Zuschüsse geleistet werden müssen. Dabei wird es — wie Hayek mit Recht hervorhebt — gewiß vorkommen, daß solche Wohnungen in genügender Anzahl vorhanden, aber — infolge der geltenden Mietzinsbeschränkungen — von 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 erst, wenn die erforderlichen statistischen Grundlagen gegeben sein werden, feststellen lassen, ob solche Fälle häufig vorkommen. Bei kleinen und kleinsten Wohnungen können sie naturgemäß nur selten sein. Jedenfalls ist in Österreich — ebenso wie dies (nach Kruschwitz a. a. O.) im Deutschen Reiche der Fall ist — eine starke Zunahme derjenigen Familien zu erwarten, denen es unmöglich sein wird, selber für eine gesundheitlich einwandfreie Unterkunft zu sorgen, und deren Wohnungsbedürfnis daher durch eine leistungsfähige, gemeinnützige Bautätigkeit wird befriedigt werden müssen.

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 Anforderungen 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 Wohnungsaufsicht — an der es bis nun in Österreich noch fehlen muß — die erforderlichen 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 sozialpsychologischen Gründen wünschen, daß jede Ware den Preis erzielt, der ihrem Werte entspricht, und jeder das, was er zur Deckung seiner Bedürfnisse benötigt, entsprechend be-

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

Gerade in Österreich erschwert allerdings der unheilvolle Einfluß, den die Parteipolitik auf die ganze Verwaltung ausübt, die Durchführung 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 Gemeindeverwaltungen herausgenommen und an eigens für diese Zwecke gegründete Kreditinstitute übertragen“ werden würde. Auch Pribram schlägt ja (Schriftenband 177/I, S. 270) vor, die Verwaltung der zur Förderung des Wohnungsbaues verfügbaren öffentlichen Mittel kaufmännisch geleiteten Treuhandgesellschaften zu überlassen, um die Regulierung der Wohnungswirtschaft durch Unterstützung der Bautätigkeit von den Einflüssen wechselnder Parteikonstellationen der Ländervertretungen und Gemeindestuben unabhängig zu machen.

Man darf wohl hoffen, daß diese Gesellschaften in Österreich ihre Geschäfte nach den Grundsätzen führen würden, die hier schon vor dem Kriege die Zentralstelle für Wohnungsreform verfolgt hat. Denn eines steht fest: 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 Philippovich beredten Ausdruck fand: „Nicht nur die Menschlichkeit, das Mitgefühl 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 benützte Nachkriegsschriften über Wohnungsfragen in Österreich.

- Atherton-Smith: Die ländlichen Siedlungen in Wien und Umgebung. 1925.
- Bartaß: Staatliche Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot. 1919.
- Bauer: Wie können wir den Mieterschutz erhalten? 1928.
- Bauer: Mieterschutz, Volkskultur und Alkoholismus. 1829.
- Baugenossenschaftskongreß. Veranstaltet vom Zentralverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs. 1928.
- Brod: Die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung. 1919.
- Czerny: Der Wohnungsbolschewismus in Österreich. S. a.
- Danneberg: Die Geschichte des Mieterschutzes. 1928.
- Danneberg: Die Zukunft des Mieterschutzes in Österreich. 1928.
- Ergebnisse der Wohnungszählung in Wien vom Jahre 1917. 1918.
- Fischl: Das Ende des Mieterschutzes. 1927.
- Gerhold: Mieterschutz. 1921.
- Gabel: Das Mieterschutzproblem. 1929.
- Huber: Weg mit dem Mieterschutz. 1923.
- Hunkl: Freie Wirtschaft und Zwangswirtschaft im Wohnungswesen. 1929.
- Kampfmeyer: Wohnung und Kultur. 1925.
- Kampfmeyer: Siedlung und Kleingärten. 1926.
- Klang: Die Reform des Mietrechtes. 1929.
- Mazal: Das Wiener Kleingarten- und Siedlungswesen. 1929.
- Neurath: Österreichische Kleingärtner und Siedlerorganisation. 1923.
- Oberwinkler: Die Hausherrnverschwörung. 1923.
- Orel: Land und Haus für jede Familie. 1920.
- (Pistor:) Hauseigentum und Mietengesetznovelle. 1928.
- Scheffer: Wohnbauförderung. Eine Untersuchung zur österreichischen Wohnungs- und Siedlungsfrage. 1928.
- Schneider: Der Tod von Wien. 1926.
- Schneider: Note Wohnbaudämmerung. 1929.
- Siedlungsbauten der St. Pöltner Wohnungsgenossenschaft. 1928.
- Sitte: Mieterschutz. Vorschläge für eine grundsätzliche Lösung. 1925.
- Sommerlatte: Der Abbau des Mietergesetzes. 1924.
- Was: Die Wiener Wohnungszwangswirtschaft. 1928.
- Wahrheit, Die, über den Mieterschutz. 1925.
- Wohnungsprobleme, Die, Europas nach dem Kriege. Studien und Berichte des Internationalen Arbeitsamtes. 1924.
- Schriften 177, III.

Wohnungspolitik, Die, der Gemeinde Wien (Gesellschafts- und Wirtschaftsmuseum). 1929.

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

Außerdem wurden die Veröffentlichungen des Bundesamtes für Statistik, der Magistratsabteilung für Statistik der Stadt Wien, des Österreichischen Instituts für Konjunkturforschung, der Kammer für Arbeiter und Angestellte in Wien und der Kammer für Handel, Gewerbe und Industrie in Wien benützt.

Die Bilder hat das Gesellschafts- und Wirtschaftsmuseum in Wien (Direktor Dr. Neurath), die Tabellen über die Wohnbauförderungsaktion das Bundesministerium für Soziale Verwaltung (Ministerialrat Dr. Fuchs) und die Geschäftsstelle für Wohnbauförderung (Dr. Pöchl) dem Verein für Sozialpolitik freundlichst zur Verfügung gestellt.