

war sie leicht und ohne große Reibungen zu verwirklichen; in dem Maße, als aber boden- und wohnungspolitische Momente in den Inhalt der Gesetze getragen werden, vermehren sich naturgemäß die Reibungsflächen und neben jenen Bestimmungen, welche Interessengegensätze berühren und daher umstritten werden, werden auch solche Bestimmungen umfochten, bezüglich deren es zweifelhaft ist, nach welcher Richtung hin ihre Entwicklung beeinflusst. Ich hoffe, daß die ernste Kriegszeit hier, wie auf so vielen anderen Gebieten einen billigen Ausgleich der Interessen ermöglichen wird. Auch hier wird man erkennen müssen, daß die öffentliche Verwaltung vor ganz neuen Aufgaben steht.

Wohnungspolitik vor dem Kriege.

Wenn ich mich von der Frage der Bodenpolitik nunmehr der Wohnungspolitik im engeren Sinne und zwar zunächst jener vor dem Kriege zuwende, so möchte ich mich auch hier auf jene Gebiete städtischer Wohnungspolitik beschränken, auf denen es der Gemeindeverwaltung Wiens vergönnt war, neue Wege einzuschlagen.

Erbbaurecht.

Da ist es vor allem das Erbbaurecht oder, wie der österreichische gesetzliche Ausdruck lautet, das Baurecht, welches von der Gemeinde Wien als erster in Österreich in großem Umfange angewendet wurde. Seine Anwendung gebot sich sowohl aus boden- wie aus wohnungspolitischen Rücksichten. Ich habe vorhin die Notwendigkeit des Grunderwerbes durch die Gemeinden und den ziemlich beträchtlichen Grunderwerb der Gemeinde Wien in den letzten Jahren erwähnt.

Bisherige Schwierigkeit der Grundverwertung.

Sobald nun die Frage der Grundverwertung auftritt, erhebt sich hier eine große Schwierigkeit; behält die Gemeinde den Grund unverbaut im Besitz, so verringert sich die Möglichkeit der Herstellung von Wohnungen und trägt bei zur

Preissteigerung des Grundes, verkauft sie den Grund und zwar zu möglichst günstigem Preise, so wird sie, dank ihrer bevorzugten finanziellen und verwaltungsrechtlichen Stellung erst recht führend in der Preisbildung sein, veräußert sie den Grund aber zu billigen Preisen, so schädigt sie die Gemeindefinanzen, ohne daß es deswegen ausgemacht wäre, daß die billigen Bodenpreise auch den künftigen Wohnungsmietern zugute kommen. In dieser Schwierigkeit bietet das Erbbaurecht den einzigen und zugleich vollständig zweckmäßigen Ausweg, der es allein ermöglicht, den Grundbesitz der Gemeinde der Wohnungspolitik dienstbar zu machen, ohne ihn zu veräußern. Die Gemeinde Wien hat vor dem Kriege einen Bauzins von $2\frac{1}{2}$ bis 3% eines normalen Grundpreises eingehoben und die Baurechte in der Regel auf 70 Jahre verliehen. Der ermäßigte Bauzins von $2\frac{1}{2}$ % wurde dort gewährt, wo es sich um kleine Häuser mit Kleinwohnungen handelt, eine Bauform, welche bekanntlich das Ideal aller Wohnungsreformer darstellt, in der Großstadt aber bekanntlich sehr schwer wirtschaftlich zu gestalten ist. Der Erfolg ist ein völlig zufriedenstellender und es ist nur zu bedauern, daß nicht der Gemeinde Wien noch weit mehr Grundstücke zu diesem Zwecke zur Verfügung stehen.

Beispiele für Erbbaurecht:

1. Kleinhäuser.

Ich werde an einigen Beispielen die verschiedene Anwendung des Baurechtes am besten deutlich machen. Zunächst den vorerwähnten Fall des Kleinhauses. In Baumgarten oder Pöckleinsdorf werden Parzellen mit einem Bodenwerte von rund 10 000 K zu einem Bauzinse von 250—300 K jährlich abgegeben, der Bauberechtigte kann mit einem Betrage von 20 000 K ein Einfamilienhaus, bei recht guter Ausstattung mit 30—40 000 K ein Zwei- und Dreifamilienhaus herstellen. Die auf diese Weise geschaffenen Objekte haben sich durchwegs als rentabel erwiesen. Für die Finanzierung dieser kleinen Bauten ist das Baurecht besonders dann wichtig, wenn, wie dies vor dem Kriege geschah, der normale Kredit ganz versagt.

Der Besitzer eines kleinen Vermögens von 20 000 K könnte angesichts der Unmöglichkeit, Hypothekendarlehen zu erreichen, an keinen Bau denken, da ja der Grundpreis allein die Hälfte seines Vermögens verschlungen hätte. Mit Hilfe des Baurechtes konnte er auf wirtschaftlich völlig gesunder Basis sein Häuschen errichten. Weniger vorteilhaft ist die Errichtung so kleiner Gebäude, bei der 90%-Belehnung im Sinne des Wohnungsfürsorgegesetzes. Hier zeigt sich wohl und zwar sowohl beim Baurechte wie beim eigenen Besitze, daß Kleinhäuser mit so geringer Anzahlung unter ungünstigen Verhältnissen schwer zu behaupten sind.

2. Miethaus auf der Schmelz.

Eine andere Form: Eine Genossenschaft erbaut auf der Schmelz ausgedehnte Miethäuser auf vier einheitlich verbauten Baustellen. Der dreistöckige Bau umschließt einen großen als Garten ausgestatteten Hof, alle Räume haben direkte Beleuchtung und Lüftung, die Wohnungszinse sind niedriger als in der Umgebung und selbst im Kriege sind alle Wohnungen vermietet, die Zinseingänge weisen fast keinen Rückstand auf. Dieser erfreuliche Erfolg ist erreicht ohne jede ausnahmsweise Begünstigung. Die Genossenschaft zahlt den Grundzins vom vollen Grundwerte, für die Baukosten erfolgte die 90%ige Belehnung im Sinne des Wohnungsfürsorgegesetzes.

3. Lager-, Werkstätten- und Wohnhaus auf den Freihausgründen.

Ein dritter besonders interessant gestalteter Fall: Bei der Lösung der Freihausfrage ergibt sich die Notwendigkeit, für die zahlreichen kleinen Mieter des alten Freihauses nächst dem Rättnertormarke (im Wiener Volksmunde „Naschmarkt“ genannt), sowie für die Marktparteien billige Kleinwohnungen zu schaffen. Außerdem sollten große Lagerteller errichtet werden und alles dies sollte bei einem sehr hohen Grundwerte (rund 200 K per Quadratmeter) ohne allzu große Opfer der Gemeinde bewerkstelligt werden. Die Durchführung geschah in

folgender Weise: Auf den neugebildeten Rühn-Platz im IV. Bezirk wurden die Lagerkeller, durch eine Rampe zugänglich, sowohl unter dem Platze als unter der ganzen Haus- und Hoffläche angelegt. In den vier, den Platz an zwei Seiten umgrenzenden Kleinwohnungshäusern wurden im Erdgeschoß Werkstätten für kleine Handwerker und Verkaufslokale eingerichtet. Über diesen bauen sich sechs weitere Geschoße von Kleinwohnungen auf mit 124 Wohnungen. Auch hier wurde das Baurecht und zwar in einer ziemlich schwierigen Rechtsform angewendet. Die ganze Grundfläche wurde der „Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Kleinwohnungsbau“ in Baurecht gegeben und die Gemeinde hat sich durch Servitute die Benützung der vorerwähnten Lagerkeller und kleinen Werkstätten gesichert. Die Bauführung erfolgte durch die Gemeinde Wien und die „Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Kleinwohnungsbau“ einvernehmlich in der Weise, daß die Gemeinde Wien die Kosten des Unterbaues, nämlich Kellergeschoß und Werkstättengeschoß, die „Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Kleinwohnungsbau“ jene des Oberbaues trug. Der erwähnten Aktiengesellschaft wurde für eine 90%ige Belehnung des Baues die Garantie der Gemeinde bewilligt. Auch hier ist der Erfolg vollständig zufriedenstellend, die Wohnungen sind billig und sehr gesucht, Anstände mit den Mietern ergeben sich fast gar nicht.

Erbbaurecht — kapitalsparend.

An diesen drei Beispielen ist zu ersehen, wie vom kleinsten bis zum größten Gebäude, vom niedersten Grundwerte bis zum teuersten Stadtgrunde das Erbbaurecht zweckmäßig angewendet werden kann. Ein besonderes Gewicht möchte ich auf die kapitalsparende Funktion dieser Rechtsform legen. Es ist dieser Umstand meines Wissens in der Literatur noch nicht genügend betont worden. Dadurch, daß der Baugrund statt gegen eine Kapitalzahlung gegen eine Rente zur Verfügung stehen wird, entfällt der Umsatz größerer Geldsummen. (Im Freihaus z. B. allein über $\frac{1}{2}$ Millionen Kronen). Es wird eine der wichtigsten Aufgaben nach dem Kriege sein, jeden

entbehrlichen Bargeldaufwand einzuschränken und in dieser Hinsicht dürfte dem Erbbaurechte auch über den Rahmen der Wohnungsfürsorge hinaus große Bedeutung zukommen. Schon jetzt zeigt sich die Geneigtheit, große Geschäftshausbauten, Fabrikanlagen usw. auf dieser neuen kapitalsparenden Basis zu finanzieren.

Kleinwohnungsbau der Gemeinden selbst. Bedenken.

Nicht immer ist die mittelbare Förderung der Bautätigkeit, wie ich sie hier an der Hand von Baurechtsfällen erläutert habe, ausreichend. Es können Verhältnisse eintreten, welche die Gemeindevewaltung zwingen, selbst als Bauherr aufzutreten, Kleinwohnungshäuser zu erbauen und zu verwalten. Mit Recht bestehen gegen einen solchen Schritt allenthalben Bedenken. Die Gemeinde greift hier in ein bisher ausschließlich der privaten Unternehmung vorbehaltenes Gebiet. Es läßt sich schwerlich im einzelnen Falle feststellen, ob nicht durch den Wohnungsbau der naturgemäß kapitalsträftigeren Gemeinde ebensoviele oder vielleicht noch mehr Privatunternehmungen, welche den Wettbewerb der Gemeinde scheuten, unterblieben sind. Auch das Verhältnis zwischen der Gemeinde als Hausherrin und ihren Mietern birgt manche Schwierigkeiten. Es läßt sich schwer von jenen Zusammenhängen lösen, welche sich aus dem Verhältnis der Gemeinde zu Gemeindeangestellten usw. ergeben. Trotz all dieser Bedenken hat sich die Gemeinde vor einigen Jahren, als ein empfindlicher Mangel an Kleinwohnungen auftrat, auch zu diesem Schritte entschlossen. Die städtischen Unternehmungen haben teils aus Mitteln ihrer Pensionsfonds, teils aus eigenen Geldern eine große Anzahl von Wohnhäusern für ihre Bediensteten hergestellt, so insbesondere die städtische Straßenbahn, die städtischen Gaswerke, die städtischen Elektrizitätswerke.

Eigene Kleinwohnungsbauten der Gemeinde Wien.

Auf diesem Wege wurden nicht weniger als 3000 Kleinwohnungen geschaffen und weitere Bauten sind nur durch

den Krieg unterblieben. Die Ergebnisse sind im allgemeinen zufriedenstellend und wenn heute in Wien keine unmittelbare Kleinwohnungsnot besteht, so ist dies ausschließlich der Bautätigkeit der Gemeinde zu verdanken. Im vorliegenden Falle kann auch mit ziemlicher Sicherheit angenommen werden, daß durch die Bauführungen der städtischen Unternehmungen eine private Tätigkeit nicht beeinträchtigt war, denn diese Bauführungen fielen in eine Zeit, in welcher bekanntlich Hypothekendarlehen fast gar nicht und am wenigsten für Kleinwohnungsbauten zu erhalten waren und infolgedessen die private Initiative völlig lahmgelegt war. Sowie die Gemeinde sich um die Herstellung neuer Wohnungen bemühte, hat sie auch die Förderung einer Wohnungsergänzung sich zur Aufgabe gemacht, deren Bedeutung uns erst durch den Krieg klar wurde.

Wohnungsergänzungen: Schrebergärten.

Ich meine die Schrebergärten, die wir im Kriege nur im Zusammenhange mit der Approvisionierung zu betrachten gewohnt waren. Nun ist es sicher richtig, daß diese Schreber- oder Arbeitergärten gleich den Kriegsgemüsegärten außerordentliche Dienste für die Ernährung der ärmeren Volksschichten leisten. Ihre Bedeutung geht aber weit darüber hinaus. So lange die Städte durch ihre geringe Bewohnerzahl und die vielen sie umgebenden freien Flächen mehr oder weniger als Gartenstädte gelten konnten — und auch Wien war dies bis in die 70er Jahre — hat man den Mangel eines eigenen Gartens bei der Wohnung nicht empfunden. Erst die außerordentliche Anhäufung von Millionen Menschen auf der kleinsten Fläche, die Errichtung vielgeschoßiger Wohnhäuser, denen die früher so ausgedehnten Höfe völlig fehlten; alles dies machte erst fühlbar, wie schwerwiegend der Mangel jeder zur Wohnung gehörigen freien Fläche namentlich für die Jugend war. So stellen die Schrebergärten eine Wohnungsergänzung von großer sanitärer und ethischer Bedeutung dar. Sie ermöglichen der Familie den Genuß frischer Luft, des Sonnenlichtes in viel

ausgiebigerer Weise als die menschenvolle, staubreiche und verkehrsreiche Straße. Die Kinder werden der Straße und ihren Gefahren entzogen, der Familienvater wird zwanglos durch die Annehmlichkeit des kleinen Grundbesitzes dazu geführt, die sonst im Gasthause und anderweitig zugebrachte Zeit seiner Familie zu widmen. Die Erkenntnisse aller dieser Vorteile hat die Gemeinde Wien bestimmt, sich die Förderung der Schrebergärten in einem Zeitpunkt angelegen sein zu lassen, in welchem diese Einrichtung vielfach noch angefeindet wurde. Tatsächlich haben ja die kleinen Hütten, welche die Schrebergärtner auf ihren Grundstücken errichteten, die primitive Einfriedung und anderes gerade nicht immer zur Verschönerung des Stadtbildes beigetragen. Die Gemeindeverwaltung hat aber richtig erkannt, daß es sich hier um eine Entwicklung handelt, welche nicht unterdrückt, sondern bloß in die richtige Bahn geleitet werden soll.

Begünstigungen der Gemeinde für Schrebergärten.

Sie hat den Schrebergärtnern ausgedehnte Grundflächen zu billigen Preisen in Pacht gegeben, das Entgelt für das dem Gärtner so notwendige Wasser wurde auf die Hälfte des normalen Preises herabgesetzt, Dünger, Sämereien teils unentgeltlich, teils zu sehr ermäßigten Beträgen zur Verfügung gestellt. Auch in der Rechtslage dieser, unserer bisherigen Gesetzgebung schwer anzupassenden kleinen Schaffungen hat die Gemeinde das möglichste Wohlwollen bewiesen und die Errichtung der kleinen Hütten, die Möglichkeit zeitweisen Übernachtens der Familien erleichtert. Für die besonders zweckmäßige und gefällige Haltung der Gärten wurden Preise ausgesetzt. Im letzten Jahre sind nicht weniger als 2 800 Schrebergärtner um die ausgesetzten 550 Preise eingeschritten und diese Ziffer zeigt schon, welchen Umfang diese neue Einrichtung gewonnen hat. Der Bericht der Preisrichter bestätigt die außerordentliche Verbesserung, welche diese Anlagen unter dem Einflusse aller dieser Maßregeln in den letzten Jahren gewonnen haben.