



Wohnhausbau Kreuzg. — Antonig., XVIII. Bez. Ansicht von der Kreuzg. Arch. Erich Leischner.

## Die Mietzinse in den Neubauten.

Nach dem geltenden Gesetze besteht für die Zinsbildung in Neubauten volle Freiheit. Ebenso hat der Hauseigentümer, was bei diesem Anlasse bemerkt sei, auch das uneingeschränkte Kündigungsrecht.

Im Kapitel „Der Mieterschutz als volkswirtschaftliche Notwendigkeit“ sind eingehend die Gründe dargelegt, weshalb die Gemeinde von der ihr gesetzlich gebotenen Möglichkeit, über das Ausmaß der ortsüblichen, durch das Mieterschutzgesetz tief herabgedrückten Zinse hinauszugehen keinen Gebrauch macht. Die Zinsbildung geschieht in der folgenden Weise: Alle **Betriebskosten**, für die der Hauseigentümer aufzukommen hat (Wassermehrverbrauch, Kanalräumung, Rauchfangkehrerarbeiten, Stiegenhausbeleuchtung, Versicherung), ferner die Ausgaben für Gebäude- und Garten-erhaltung, schließlich die Verwaltungskosten werden von den Mietparteien eingefordert. Irgendeine Verzinsung noch so bescheidener Art für das aufgewendete Baukapital kommt nicht in Anrechnung.



Wohnhausbau Kreuzgasse – Antonigasse, XVIII. Bezirk. Straßenhof. Arch. Erich Leischner.

Die Erhaltungskosten werden vorläufig nach Erfahrungssätzen ermittelt. Da sich bei den Neubauten naturgemäß noch keine nennenswerten Instandhaltungsarbeiten ergeben, werden die Überschüsse in einem eigenen Fond für die Zukunft gesammelt. Es soll dadurch vermieden werden, daß etwa Mietparteien in den ersten Jahren unverhältnismäßig wenig bezahlen, dafür aber später jene Mieter, die gerade während der Zeit einer umfassenden Reparatur ein Haus bewohnen, für die ganze Abnutzungsperiode der Vergangenheit aufkommen müssen.

Der auf der oben skizzierten Grundlage ermittelte Zins in den städtischen Neubauten schwankt zwischen 11 Groschen für den Quadratmeter als Minimum und 30 Groschen für den Quadratmeter als Maximum für den Monat. Das Höchstausmaß von 30 Groschen bezieht sich aber nur auf einen einzigen Ausnahmefall. Im VIII. Bezirk Albertgasse in der unmittelbarsten Stadtnähe wurden nämlich Wohnungen hergestellt, die mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet sind und auch einen Raum für die Hausgehilfin aufweisen.

Der niedrigste Zins von 11 Groschen kommt bei den Bauten der allerersten Zeit (erster Teil der Wohnhausanlage Schmelz und ein Bau im XXI. Bezirk, Mitterhofergasse) in Anwendung. Damals mußten unmittelbar nach dem Kriege vielfach Ersatzmaterialien angewendet werden und



Wohnhausbau „Reumannhof“ V. Bezirk. Front gegen den Margarethengürtel. Arch. H. Gessner.

es herrschte überhaupt noch der Zwang zur größten Einschränkung. Die Mietzinse werden abgestuft je nach der Lage des betreffenden Gebäudes, der Entfernung von einer Straßenbahn, der Stadtnähe und der Ausstattung. In letzterer Beziehung ist bereits eine sehr weitgehende Typisierung erzielt worden. Der für die städtischen Neubauten im großen Durchschnitt geltende Mietzins beträgt — von gewissen Ausnahmefällen nach unten und oben abgesehen — für die überwiegende Mehrheit aller Wohnungen 15 Groschen für den Quadratmeter und Monat.

Es stellt sich also beispielsweise eine Wohnung von 38 m<sup>2</sup> auf 5 S 70 g. Hierzu kommt nur noch die Wohnbausteuer. Sie wird im allgemeinen durch Vergleich mit ähnlich gelegenen und ebenso ausgestatteten Wohnungen ermittelt. Da es Kleinwohnungen in der von der Gemeinde geschaffenen Art im Frieden überhaupt nicht gegeben hat, muß allerdings in Bezug auf die Ausstattung die Mittelstandswohnung herangezogen werden. Die Wohnbausteuer übersteigt indeß durchschnittlich nicht 1 S 50 g für den Monat und erreicht bloß bei den größeren Wohnungen etwa 2 S bis 2 S 50 g monatlich. Man geht also nicht fehl, wenn man die Gesamtausgabe für Miete und Wohnbausteuer für die vorwiegende Wohnungstypen, bestehend aus einem kleinen Vorraum, Wohnküche und Zimmer, alles direkt belichtet und belüftet, harte Brettelfußböden, weißlackierte Türen,



Wohnhausbau „Reumannhof“, V. Bezirk. Teilansicht.  
Arch. Hubert Gessner.

von der Gemeinde beigestellter Gasherd, elektrische Beleuchtung, Wasserleitung und Sturzklosett im Wohnungsverschluß mit 7 Schilling monatlich beziffert.

In den städtischen Wohnhäusern befinden sich auch Geschäftslokale. Auch hier würde man zu völlig unerschwinglichen Mieten kommen, wenn man von der heute üblichen Verzinsung des aufgewendeten Kapitals ausgehen wollte. Die Gemeinde begnügt sich daher neben der Einhebung des entsprechenden Anteiles an den Betriebs- und Instandhaltungskosten mit einem Beitrag zu den Bauzinsen. Aber auch dieser ist nur während der ersten 15 Jahre der Dauer des Mietverhältnisses zu bezahlen und bleibt tief unter jenen Beträgen zurück, die bei privatwirtschaftlicher Bauführung verlangt werden müssten. In diesem Zusammenhange sei darauf verwiesen, daß die Aufhebung des Mieterschutzes eine private Bautätigkeit, von Villen oder einzelnen Fabriken abgesehen, erst dann zu bringen vermöchte, wenn die Mietzinse weit, weit über die volle Valorisierung hinaus gehen würden und von der Wirtschaft ertragen werden könnten. Das folgert aus zwei unbestreitbaren Tatsachen: Einerseits sind die Baukosten gegenüber dem Frieden nicht mehr weit von der Verdoppelung entfernt; andererseits gehen die Ansprüche, die heute an die Verzinsung von inve-



Wohnhausbau „Reumannhof“, V. Bezirk. Straßenhof.  
Arch. Hubert Gessner.

stierten Kapitalien gestellt werden, erheblich und zwar um rund 50% über das Friedensmaß hinaus. Es ist also keine Übertreibung, wenn man ausspricht, daß für die von der privaten Bautätigkeit hergestellten Kleinwohnungen Zinse gefordert werden würden, die wohl an 60% des heutigen Lohnes eines Arbeiters ausmachen. Darin liegt auch zweifellos der Grund, daß sich das Privatkapital in der klaren Erkenntnis der Unerschwinglichkeit solcher Mieten nicht entschlossen hat, trotz der stürmischsten Nachfrage Kleinwohnungen zu bauen. Es ist nicht geschehen, obwohl die 30jährige volle Steuerfreiheit eingeräumt wurde und für Neubauten weder eine Einschränkung des Kündigungsrechtes noch eine Begrenzung bei der Festsetzung des Mietzinses besteht.