

Wohnungspolitik der Gemeinde Wien

Von Magistratsrat Dr. Heinrich Pawlik

Die Wohnung gehört zu den unentbehrlichsten Lebensbedürfnissen. War schon früher das Wohnungswesen ein Thema, das in eingehenden Untersuchungen, Konferenzen und Kongressen, aber nur in theoretischer Weise, behandelt wurde, so ist das Wohnungsproblem in der jüngsten Zeit zu einem der wichtigsten Probleme geworden, das im Vordergrund aller Erörterungen in Gemeinde und Land, im Schoße der Regierung, der politischen Parteien und aller Interessentengruppen steht. Die Wohnungsfrage füllt die Spalten der Zeitungen, steht auf der Tagesordnung der Versammlungen und bildet die Alltagsorgen der Familie.

Wenn man die große Wendung betrachtet, die sich in der großstädtischen Wohnungspolitik vollzogen hat, indem an Stelle der früher geübten rein negativen Wohnungspolitik eine aktive, positive Tätigkeit entfaltet wird, die der großstädtischen Verwaltung ihr heutiges Gepräge verleiht, so muß man vor allem in Rechnung ziehen, wie das Tätigkeitsfeld zu Beginn dieser neuen Ära beschaffen war: Der alte Vorrat an leeren Wohnungen vollständig erschöpft, die Bautätigkeit seit Kriegsausbruch lahmgelegt, die Zahl der Wohnungsbedürftigen in ungeheurem Maße gewachsen, steigende Zahl der Eheschließungen und eine Massenzuwanderung aus den Nationalstaaten, wozu sich noch gesellte, daß die Wirksamkeit der Wohnungspolitik sich inmitten der krisenhaften Erscheinungen einer zusammenbrechenden Volkswirtschaft, inmitten schwerster Störungen des sozialen und politischen Gleichgewichtes eines werdenden Staatsgebildes abspielt, dem vielfach die Lebensfähigkeit abgesprochen wurde. Es mußte daher unter dem Drucke besonderer Notverhältnisse auf diesem Gebiete zu weitgehenden und einschneidenden Maßnahmen gegriffen werden, die sich in *prohibitive* Wohnungspolitik (Mieterschutz), *distributive* Wohnungspolitik (Wohnungsverteilung) und *produktive* Wohnungspolitik (Wohnbautätigkeit und Bauförderung) teilen.

Zweck der *prohibitiven* Wohnungspolitik ist, den Mietern das Verbleiben in ihren Wohnungen zu ermöglichen und sie daher gegen Mietzinssteigerungen zu schützen, die ihrer Zahlungskraft nicht angemessen sind; und, soll dieser Schutz gegen Steigerungen wirksam sein, ungerechtfertigte Kündigungen hintanzuhalten.

Die Gemeinde Wien hat auf dem Gebiete des Wohnungswesens immer ihren Einfluß dahin ausgeübt, daß die Rechtsverhältnisse zwischen Hauseigentümer und Mieter einen sozialen Charakter erhalten, und immer an dem Grundsatz festgehalten, daß die spekulative Ausbeutung der durch die Wohnungsnot sich ergebenden Konjunktur für alle Zukunft durch einen gesunden Mieterschutz ausgeschaltet werde, andererseits aber, daß sich jedes Haus selbst erhalten muß und Zinssteigerungen nur soweit Platz greifen sollen, als natürliche Bedingungen durch Steigerung von Abgaben, Gebühren und die zur Erhaltung der Häuser durchzuführenden Reparaturen eingetreten sind. In Ausführung der Bestimmungen des Mietengesetzes vom 7. Dezember 1922 hat die Gemeinde in jedem Wiener Gemeindebezirk eine Schlichtungsstelle geschaffen, die eine gütliche Beilegung von Mietstreitigkeiten zwischen Hauseigentümer und Mieter im Vergleichswege herbeizuführen oder aber, als eine Art Schiedsgericht, eine Vorentscheidung zu treffen hat. Wie sehr diese Schlichtungsstellen zur Entlastung der bezirksgerichtlichen Mietkommissionen beigetragen haben, davon geben die Monatsausweise Aufschluß. Von den im ersten Halbjahr 1923 eingelaufenen 9206 Anträgen wurden bis Ende Juni 7228 Fälle entschieden; nicht weniger als 42% aller Streitfälle wurden im Vergleichswege beigelegt, während 58% durch eine Vorentscheidung erledigt, jedenfalls aber durch die in jedem einzelnen Falle stattgefundenen Erhebungen

und Parteiverhandlungen soweit geklärt worden sind, daß nur wenige Parteien sich mit dem Schiedsspruche nicht zufrieden gaben und die Mietkommission anriefen.

In der *distributiven* Wohnungspolitik hat der unaufhaltsame Zwang der Wohnungsnot zu jenen Maßnahmen gedrängt, die in ihrer Art wieder einen Gedanken der allgemeinen Kriegsnotwirtschaft auf das Wohnungswesen übertrugen: den Gedanken der Beschlagnahme der knapp werdenden notwendigen Bedarfsgüter und ihrer Verteilung in angemessenen Rationen an die Bedürftigen. Das führte zu einem weitgehenden Anforderungsrechte, strenger Prüfung des Wohnungsbedarfes, vollständiger Ausnützung und gleichmäßiger Verteilung des vorhandenen Wohnraumes durch Zuweisung.

Hatte die Gemeinde in der ersten Zeit auf einen wirksamen Ausbau der Anforderungsbestimmungen eingewirkt, so machte sie, als die Trennung zwischen Wien und Niederösterreich vollzogen war, von dem ihr als Land zustehenden Verordnungsrechte Gebrauch und erließ die Verordnung vom 31. März 1921, welche dem gegenwärtigen Anforderungsgesetze zum Vorbild und Muster diente; so wurden unter anderem die wichtigsten Bestimmungen, nämlich die über die sogenannte allgemeine Anforderung, wonach grundsätzlich die Verfügung über jede freiwerdende Wohnung einzig und allein der Gemeinde zusteht, die Bestimmungen über die Anforderung von Geschäftsräumen, der ganze Abschnitt über Wohnungsvormerkung und -zuweisung, ferner die Bestimmung über die Ersatzleistung übernommen.

Um eine gerechte Würdigung aller Wohnungsansuchen und eine ebensolche Reihung der Wohnungsbedürftigen zu erzielen, hat die Gemeinde Wien das Punktsystem eingeführt, wobei jedes für das Ansuchen bedeutsame Moment genau gewertet wird. Wie sehr sich dieses „Wiener System“ bewährte, ergibt sich daraus, daß es in die Durchführungsverordnung für Niederösterreich aufgenommen wurde und in anderen österreichischen wie auch reichsdeutschen Städten schon erprobt wird. Am 30. Juni 1923 war die Zahl der gültig vorgemerkten Bewerber 46.910, wovon 20.719 in der I. Klasse (hiervon für einen Haushalt 19.114, für Einzelräume 1605) und 26.191 in der II. und III. Klasse zusammen vorgemerkt waren.

An Zuweisungen erfolgten im Jahre 1919 5065 Wohnungen (darunter 1710 Einzelräume), im Jahre 1920 6723, im Jahre 1921 9363 und im Jahre 1922 8840 Wohnungen; die Zahl der Wohnungen, die im ersten Halbjahre 1923 zugewiesen und tatsächlich bezogen worden sind, beträgt 4672.

Im *Wohnungstausch* wurde das beste Mittel erkannt, die Veränderungswünsche der mit einer Wohnung ohnedies versehenen Personen zu befriedigen, er ist ein Mittel zur Befreiung der Bevölkerung aus den Fesseln einer erzwungenen Wohnungseßhaftigkeit. Im Jahre 1922 gab es beim Wohnungsamte 8392 Tauschansuchen, wovon auf Wien 7549 und auf Tausche mit auswärtigen Gemeinden 843 Ansuchen entfielen; im ersten Halbjahr 1923 wurden 4992 Tauschansuchen gestellt, wovon sich 4758 auf Wien und 234 auf Tausche mit auswärtigen Wohnungen bezogen, außerdem wurden im ersten Halbjahr 1923 2271 Wohnungsumschreibungen durchgeführt. Das Wohnungsamt gibt seit Februar 1923 einen amtlichen Anzeiger für Wohnungstausch und Untermieten heraus, der wöchentlich erscheint und außer den bezirksweise geordneten Tauschanzeigen auch regelmäßige statistische Berichte und amtliche Mitteilungen enthält.

In vielen Fällen ist ein beabsichtigter Wegzug durch die unerschwingliche Höhe der *Übersiedlungskosten* gehemmt. Vielfach hat dies zu illegalen Wohnungsverkäufen geführt. Um nun solche Wohnungen, deren Inhaber von Wien wegzuziehen wünschen, aber zum Umzuge nicht die erforderlichen Mittel aufbringen können, für den Wohnungsmarkt zu gewinnen, hat die Gemeinde im März 1923 den Beschluß gefaßt, entweder die unentgeltliche Besorgung des Umzuges auf sich zu nehmen oder aber die Übersiedlungskosten bis zu einem gewissen Höchstausmaße,

nötigenfalls auch die Herrichtungskosten in der neuen Wohnung, zu übernehmen und außerdem noch für die Freimachung der Wohnungen eine Geldprämie zu gewähren. Seit dem Bestande dieser Einrichtung wurden auf diese Weise 32 Wohnungen gewonnen, wofür an Übersiedlungshilfen K 158,280.000 und an Geldprämien K 3,490.000 flüssig gemacht wurden.

Gesetzlich ist festgelegt, daß in gewissen Fällen an Stelle angeforderter Räumlichkeiten eine *Ersatzleistung* (Äquivalent) vom Hauseigentümer oder Wohnungsinhaber vollführt werden kann, und zwar entweder durch Beistellung geeigneter Ersatzräume oder durch Leistung eines zur Herstellung von solchen Räumen ausreichenden Abfindungsbetrages. An solchen Abfindungsbeträgen wurden entrichtet: Im Jahre 1921 K 211,171.000, im Jahre 1922, erstes Halbjahr, K 643,965.000, zweites Halbjahr K 2.609,820.000 und in der ersten Hälfte 1923 K 7.058,237.370. Diese Beträge stellen den Gegenwert für die Herstellungskosten von 64, beziehungsweise 81, 52 und 81 Wohnungen dar.

Produktive Wohnungspolitik. Mieterschutz und Wohnungsanforderung sind nur Notbehelfe, welche die eigentliche Wohnungskrise nicht heilen können. Der Ruf nach Wiederaufnahme der Wohnbautätigkeit erscholl gleich nach Kriegsende, aber der Bautätigkeit durch private Unternehmer stellten sich namentlich in der Finanzierungsfrage unübersteigbare Hindernisse entgegen, und es ist auch auf absehbare Zeit an eine nennenswerte privatkapitalistische Wohnungsproduktion nicht zu denken, obwohl der privaten Wohnungsproduktion alle Hindernisse aus dem Weg geräumt worden sind: es sind alle Wohnungsneubauten der Anforderung nicht unterworfen, vom Mieterschutz ganz befreit und genießen auch weitgehende Steuerbefreiungen und sonstige gebührenrechtliche Begünstigungen. Trotzdem ist ein Kleinwohnungsbau, für den sich das Privatkapital auch vor dem Kriege nicht interessierte, nicht sichtbar geworden, so daß bis jetzt und wahrscheinlich auch in der nächsten Zukunft Träger der Bautätigkeit nur öffentliche Körperschaften sein können. Schon im Jahre 1919 schritt die Gemeinde daran, Gemeindegründe für Bauzwecke zu vergeben, wobei sie für die Verzinsung des verlorenen Bauaufwandes garantierte. Bereits 1921 hat die Gemeinde Wien als erste Gemeinde in Österreich einen Wohnungs- und Siedlungsfonds errichtet, der vom Ertrage der Mietaufwandsteuer dotiert wurde und dem als zweite Hauptquelle die Ersatzleistungen (Äquivalente) zuflossen.

An Stelle der Mietzinsabgabe trat am 1. Mai 1922 die Wohnbausteuer, welche von nun an neben den Äquivalenten die Hauptquelle bildet, aus welcher die Gemeinde die finanziellen Mittel zur Förderung der Wohnbautätigkeit schöpft. Drei Zehntel des Ertrages dieser Abgabe werden zur planmäßigen Förderung des Siedlungswesens durch Errichtung neuer Siedlungshäuser verwendet, ein Zehntel des Ertrages ist für die Erhaltung bestehender Häuser gewidmet, die nicht minder wichtig ist als die Förderung von Neubauten. Ist doch die ungeschädigte Erhaltung des Hausbestandes vom Standpunkte der Wohnungspolitik ebenso dringend geboten wie von dem der Volkswirtschaft. Die übrigen sechs Zehntel sind zur Erbauung von Wohnhäusern mit kleinen und mittleren Wohnungen zu verwenden.

Die Ergebnisse der unermüdlichen Anstrengungen der Gemeinde Wien sind im Jahre 1919: Errichtung von 55 Neuwohnungen, 86 Wohnungen in Militärbaracken und Adaptierung von 40 Wohnungen, das sind im ganzen 181 Wohnungen, im Jahre 1920: Errichtung von 305 Wohnungen in der Wohnungssiedlung Schmelz, Gewinnung von 316 Wohnungen durch Adaptierung von ehemaligen Kasernräumlichkeiten, Errichtung von 23 Wohnungen in aufgelassenen städtischen Schulen, Adaptierungen von 99 Wohnungen in angeforderten Objekten, was, zuzüglich von 104 Genossenschaftsbauten mit öffentlicher Hilfe, zusammen 847 Wohnungen ergibt; im Jahre 1921 entstanden 105 Wohnungen in Neubauten, 6 Wohnungen in Kasernen, 160 Barackenwohnungen, 18 Wohnungen durch Benützbarmachung angeforderter Räume, 49 Siedlungsbauten, 21 Wohnungen durch Stockwerkaufsetzungen,

was, mit 70 Genossenschaftsbauten mit öffentlicher Hilfe, insgesamt 429 Wohnungen ergibt. Im Jahre 1922 wurde durch die Steigerung der finanziellen Mittel durch den Ertrag der Wohnbausteuer ein namhafter Wohnungszuwachs verzeichnet, nämlich 1676 Wohnungen, wovon 779 auf Neubauten, 251 auf Barackenwohnungen, 73 auf Wohnungen durch Stockwerkaufsetzungen, 131 auf Äquivalentwohnungen, 90 auf Wohnungen durch Benutzbarmachung angeforderter Räume und 352 auf Siedlungsbauten entfallen. Im Jahre 1923 stellen sich die Ziffern bis 31. Juli wie folgt: 2366 Wohnungen in Neubauten, 67 durch Adaptierung städtischer Häuser, 800 Siedlungsbauten, 175 Kernhäuser, 149 Wohnungen in ehemaligen Kasernen, 149 Baracken-, 22 Äquivalentwohnungen und 71 Wohnungen durch Benutzbarmachung angeforderter Räume, was zusammen 3793 Wohnungen ergibt.

Alles in allem hat die Gemeinde in den Jahren 1919 bis 1923 6926 Wohnungen geschaffen, und zwar 3604 Wohnungen in Neubauten, 194 Wohnungen durch Stockwerkaufsetzungen und Adaptierungen in städtischen Häusern, 1376 Wohnungen durch Siedlungsbauten, 174 Genossenschaftsbauten, 471 Wohnungen durch Adaptierungen in ehemaligen Kasernen, 646 Wohnungen durch Errichtung und Adaptierung von Wohnbaracken, 153 Wohnungen durch Äquivalentbauten und 308 Wohnungen durch Benutzbarmachung angeforderter Wohnräume.

Die Wohnungsnot dauert an. Mieterschutz und Anforderungswesen regeln sie und steuern ihr, aber nur die Bautätigkeit vermag sie wirksam zu bekämpfen. Auf sie richten sich demnach in immer steigendem Maße die vereinigten Anstrengungen aller.

Österr. Verband für Siedlungs- und Kleingartenwesen

Von Adolf Müller, geschäftsführender Obmann

Als gewählter Funktionär der Kleingärtner und Siedlerschaft Österreichs will ich die Stellung unserer Spitzenorganisation zu all den Faktoren kennzeichnen, die sich mit der Siedlungs- und Kleingartenbewegung im Gebiete der Gemeinde Wien beschäftigen. Die Selbstverwaltung, welche die Kleingärtner und Siedler aufgerichtet haben, wird heute allgemein anerkannt und ist ein wesentlicher Teil der öffentlichen Verwaltung des Siedlungs- und Kleingartenwesens. Wir stehen heute drei großen Einrichtungen gegenüber, die jede in ihrer Art ihre Aufmerksamkeit dem Kleingarten- und Siedlungszwecke zuwendet.

1. Öffentliche Verwaltung: Siedlungsamt und Kleingartenstelle, die demselben Amtsbereich angehören und wohl einmal sinnvollerweise ganz miteinander vereinigt werden, so wie ja auch der vom Herrn Gemeinderat Hofbauer geleitete gemeinderätliche Unterausschuß für Kleingartenwesen mit der Zeit auch auf das Siedlungswesen ausgedehnt werden dürfte.

2. Wirtschaftsverwaltung: Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt (Teilhaber: Gemeinde Wien, Bund und Österreichischer Verband für Siedlungs- und Kleingartenwesen) und die mit diesem Betrieb zu einem Konzern verknüpften Betriebe: Wiener Holzwerke und Kleingartenstelle der Stadt Wien, Ges. m. b. H. Die Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt, in deren Leitung Vertreter des Verbandes sitzen, und die Kleingartenstelle der Stadt Wien, G. m. b. H., in deren Leitung durch die Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt ebenfalls Vertreter unserer Kleingärtner und Siedler entsendet