

Das Wohnungswesen.

Der Mieterschutz.

Österreich hat unter allen Staaten das radikalste Mieterschutzgesetz. Es gewährt nicht nur einen sehr weitgehenden Schutz vor Kündigungen, sondern schreibt auch eine Art der Zinsfestsetzung vor, die eine Enteignung des Hauseigentümers bedeutet. Er wird als Rentner dem Besitzer von Staatspapieren der Vorkriegs- und Kriegszeit gleichgestellt. Er bekommt also für den Goldwert, den sein Haus in der Vorkriegszeit hatte, nur eine fünfprozentige Verzinsung in Papierkronen (1 Goldkrone = 14.400 Papierkronen = 1'44 Schilling). Dies wird dadurch bewirkt, daß der Grundmietzins in der halben Höhe des Vorkriegszinses, aber eben in Papierkronen, festgesetzt wird. Allerdings sind gleichermaßen auch die Hypotheken der Vorkriegszeit entwertet worden. Überdies muß noch betont werden, daß die Hälfte der Wiener Häuser seit dem Krieg ihre Eigentümer gewechselt hat, was größtenteils zu Spekulationszwecken und mit ganz niedrigen Kaufpreisen, oft nicht einmal ein Zehntel des Vorkriegspreises, geschah. Durch bloße Erhöhung des Mietzinses auf das Vorkriegsausmaß würden viele Hausbesitzer mit den Einnahmen eines einzigen Jahres den ganzen Kaufpreis des Hauses bekommen.

Neben dem Grundmietzins hat der Mieter die Betriebskosten und den Instandhaltungszins zu zahlen, den das Mietengesetz mit einem Prozent des Friedenszinses in Gold, also außerordentlich niedrig festgesetzt hat, allerdings mit der Bestimmung, daß im Bedarfsfall der Hauseigentümer die notwendige Erhöhung bei der zuständigen Behörde verlangen kann.

Diese Tatsachen haben dazu geführt, daß die private Bautätigkeit vollständig unrentabel ist. Zwar stehen die neuen Häuser nicht unter Mieterschutz. Da aber das Einkommen der Menschen unter Berücksichtigung des niedrigen Mietzinses bestimmt wird, so vermag sich auch der Wohnungsbedürftige keine Wohnung zu mieten, deren Zins durch die gegenwärtigen Baukosten bestimmt wird. Für viele Arbeiter und Angestellte würde der normale Zins mehr betragen, als ihr ganzes gegenwärtiges Einkommen ausmacht.

Diese Verhältnisse haben der Gemeinde große Verpflichtungen auferlegt. Ihre Erfüllung war um so schwieriger, als es eine Wohnungsfürsorge der Gemeinde vor dem Krieg überhaupt nicht gegeben hat. Im Wiener Gemeinderat war in der christlichsozialen Ära das Interesse der Hausherren entscheidend, die fast die Hälfte aller Mandate in Anspruch nahmen. Die neue sozialdemokratische Verwaltung mußte die Wohnungsbewirtschaftung erst einrichten.

60.000 Gemeindewohnungen.

Die Anforderung nicht ausgenützter Räume konnte, solange Wien die Regelung selbst vornehmen durfte, zweckmäßig gestaltet werden. Mit 1. Jänner 1923 ist ein Bundesgesetz in Wirksamkeit getreten, das Durchstechereien Tür und Tor offen ließ. Wenn das Wohnungsamt der Gemeinde immer weniger instande ist, auch nur



Der städtische Wohnbau „Matteottihof“. Wien, 5. Bezirk



Hof mit Kinderbad im städtischen Wohnbau „Fuchsenfeldhof“, Wien, 12. Bezirk

die dringendsten Fälle der Wohnungsbewerber zu erledigen, so werde — so war die Rechnung der bürgerlichen Parlamentsmehrheit — die wachsende Wohnungsnot zur Durchbrechung des Mieterschutzes führen. Immerhin hat die Gemeinde in den Jahren 1919 bis 1925 44.838 Wohnungen angefordert. Am 31. Dezember 1925 ist das Bundesgesetz ganz erloschen, so daß nunmehr jeder Hauseigentümer über frei werdende Wohnungen selbständig verfügen kann. Allerdings ist er dabei den Bestimmungen des Mietengesetzes unterworfen. Eine Umgehung des Gesetzes erfolgt häufig dadurch, daß der neue Mieter einen einmaligen größeren Betrag zahlt. Darum suchen die Hauseigentümer für ihre leeren Wohnungen nicht wirklich Wohnungsbedürftige, sondern vor allem zahlungskräftige Mieter, während die Zahl der Wohnungslosen wächst. Gleich im ersten Halbjahr 1926, also unmittelbar nach dem Ende der Zwangswirtschaft, haben die Hauseigentümer 7970 Wohnungen neu vermietet. Von den neuen Mietern waren 7126 beim Wohnungsamt gar nicht und nur 511 in der dringlichsten Klasse vorgemerkt. Darum hat die Gemeinde eingegriffen. Schon die Ergebnisse des Anforderungsverfahrens hatten nicht ausgereicht, das Wohnbedürfnis zu befriedigen. Darum hat die Gemeinde in einer alle Kreise der Bevölkerung erfassenden Propaganda die Wohnbausteuer, den Beitrag aller Mieter, als Mittel vorgeschlagen, das Kapital herbeizuschaffen, mit dem die Gemeinde selbst bauen konnte, um die Zahl der Wohnungen zu vermehren. Die Finanzlage gestattet obendrein, auch noch andere Mittel flüssig zu machen. So verkündete die Gemeinde, die vom Jahre 1919 bis Ende 1923 schon 7259 Wohnungen geschaffen hatte, im Herbst 1923, sie werde in den nächsten fünf Jahren 25.000 neue Wohnungen bauen. Dieses Versprechen wurde nun ein volles Jahr früher erfüllt und das Bauprogramm um 5000 Wohnungen auf 30.000 erhöht. Im April 1927 wurde ein zweites großes Bauprogramm von 30.000 Wohnungen, die bis zum Jahre 1932 fertig sein werden, von der Gemeinde in Angriff genommen. Der Zins wird nicht entsprechend den Baukosten, sondern nur so hoch bestimmt, als zum Betrieb und zur ordentlichen Instandhaltung notwendig ist (in der Regel mit 20 Groschen pro Quadratmeter, wozu noch die Wohnbausteuer kommt) und wie es ungefähr den heutigen Mieterschutzverhältnissen entspricht. Die Gemeinde verzichtet also auf jede Verzinsung des Baukapitals. Der Mietzins in den neuen Gemeindehäusern beträgt etwa ein Achtel des Vorkriegszinses ähnlicher, aber schlechterer Wohnungen und ein Zwölftel dessen, was in Anbetracht der gegenwärtigen Baukosten normal als Mietzins zu berechnen wäre, wenn das Bauen für das Privatkapital rentabel sein soll.

Eine Verwendung der Gemeindegelder zur Unterstützung privater Baugenossenschaften (mit Ausnahme von Siedlungsgenossenschaften) kam nicht in Frage. Denn da es nirgends private Baukredite gab und ein Erträgnis der neuen Häuser nicht zu erwarten ist, so hätte die Gemeinde den Genossenschaften die ganzen Baukosten als Darlehen geben müssen. Sie zog es vor, selbst zu bauen und dabei zugleich Musterbeispiele dafür zu geben, wie Klein-

wohnungen beschaffen sein sollen. Das ist in Wien um so nötiger, als die Boden- und Häuserspekulanten in keiner deutschen Stadt so schrankenlos wirtschaften konnten als in Wien vor dem Krieg.

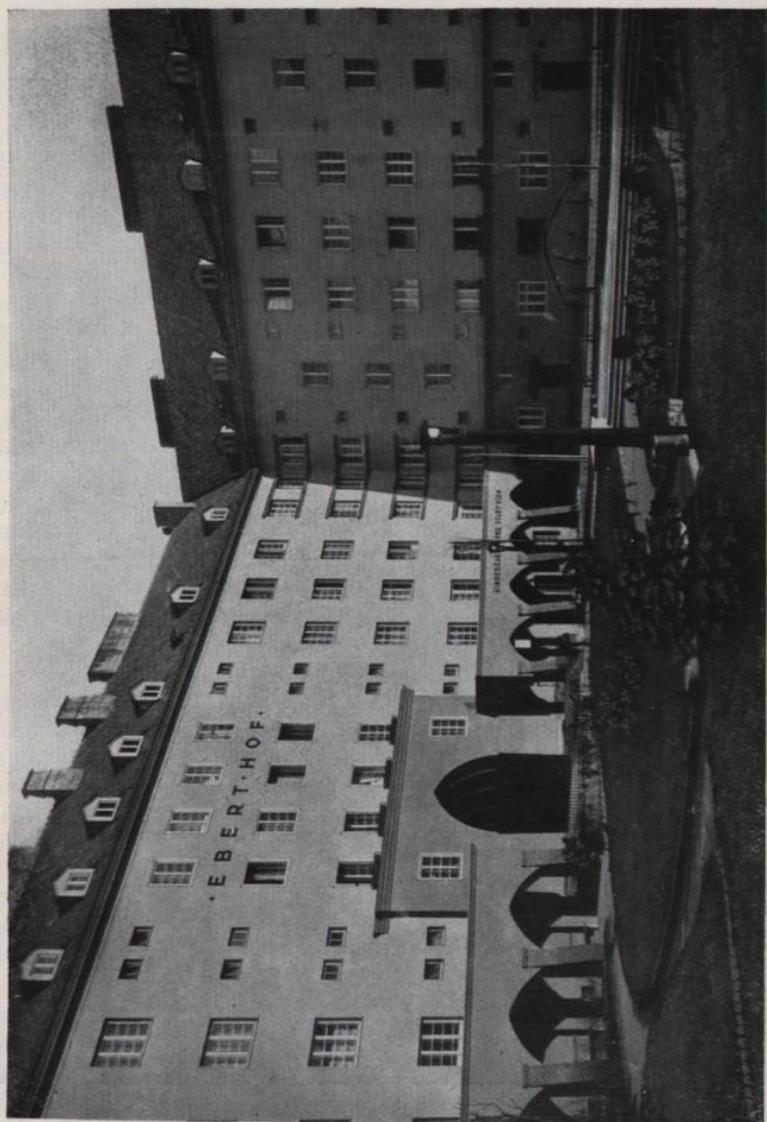
Hindernisse für die Bautätigkeit der Gemeinde.

Um die Voraussetzungen für die Bautätigkeit zu schaffen, mußte die Gemeinde erst genügend freien Grund und Boden im verbauten Gebiet erwerben. Dabei konnte sie wegen der Feindseligkeit der Bundesregierung nicht einmal von den bescheidenen Enteignungsmöglichkeiten Gebrauch machen, welche die österreichischen Gesetze gestatten. Aber ein anderer Umstand kam ihr zu Hilfe. Für die Bodenspekulanten, die aus der Vorkriegszeit Baugrund besaßen, wurde der Besitz unrentabel, wenn der Mieterschutz die private Bautätigkeit dauernd unmöglich machte und das städtische Wertzuwachssteuergesetz jeden Verkauf infolge der hohen Steuern erschwerte. So erwarb die Gemeinde wertvolle Baugründe im Stadtgebiet nacheinander zu Preisen, die nur einen Bruchteil des Friedenswertes darstellen. 16,430.000 Quadratmeter sind so seit dem Kriegsende bis Ende 1927 Gemeindebesitz geworden. Die Gemeinde hat in den Jahren 1923 bis 1927 287 Millionen Schilling für Bodenerwerb ausgegeben. Da die Gemeinde schon Ende 1918 5674 Hektar Grund besaß, der allerdings zum größten Teil für Bauzwecke nicht in Frage kommt, so war sie Ende 1927 Eigentümerin von 2651 Prozent der Wiener Bodenfläche und, sofern Straßen und Gewässer mitgerechnet werden, von 3678 Prozent der Gesamtfläche.

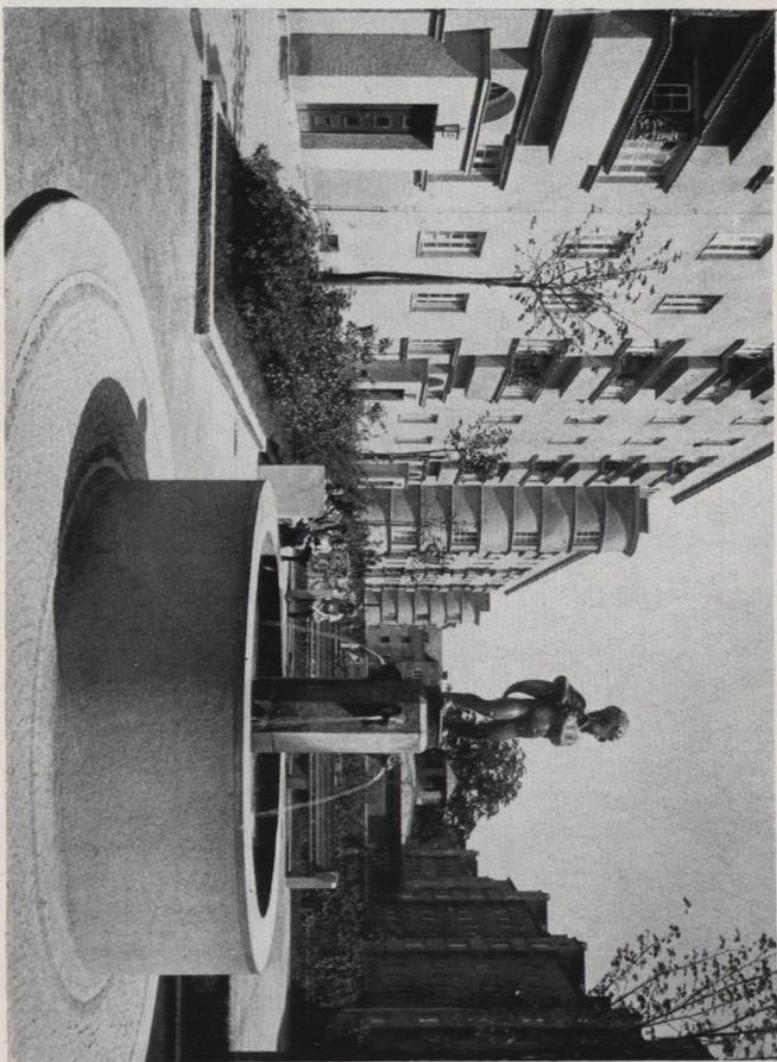
Ein großer Teil davon ist freilich für Wohnbauzwecke in absehbarer Zeit nicht verwendbar. Wien, früher das Zentrum eines Reiches mit 54 Millionen und jetzt die Hauptstadt einer kleinen Republik mit 6,5 Millionen Menschen, ist von den Kriegswirkungen schwer getroffen und vorläufig nicht durch rasche Entwicklung der Industrie in Ausdehnung begriffen. Daher ist die Erschließung neuer Wohngebiete an den Grenzen der Stadt nicht rentabel. Aus diesem Grunde und weil die Gemeinde ihren Grundbesitz nicht nach den Baubedürfnissen durch Enteignungsmaßnahmen erweitern kann, ist die Anlage von Gartenstädten auf dem Boden Wiens vorderhand nicht möglich. Bescheidene Anfänge wurden allerdings gemacht. In der Hauptsache müssen aber Wohnungen im verbauten Gebiet geschaffen werden, wo nur Hochbauten in Betracht kommen, die sich aber von allen Privatbauten sehr vorteilhaft unterscheiden.

Neue Wohnkultur.

Grundsatz für die Neubauten ist natürlich, möglichst gesund und praktisch eingerichtete Wohnungen zu schaffen. Direkte Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ist das Ziel. Die meist sehr großen Bauten mit oft mehreren hundert Wohnungen machen keineswegs den Eindruck öder Mietkasernen. Sie sind schmucke Anlagen, manchmal wohl Sehenswürdigkeiten, die dem Stadtbild durch ihre Architektur ein neues Gepräge geben. Vom Baugrund



Der städtische Wohnbau „Eberthof“. Wien, 15. Bezirk



Anlage des städtischen Wohnbaus „Lindenhof“, Wien, 18. Bezirk

werden nur 30 Prozent, in dichtverbauten Gebieten höchstens 40 Prozent verbaut, während die alte Bauordnung eine 85prozentige Verbauung zuläßt. Diese Erlaubnis wurde von den privaten Bauherren restlos ausgenützt. Dadurch entstanden die engen Lichthöfe und dunklen, luftlosen Hinterhäuser.

Die neuen Wohnungen bringen auch eine Hebung der niedrigen Wiener Wohnkultur. Während von je 1000 vor dem Kriege in Wien erbauten Kleinwohnungen 953 keine Wasserleitung und 921 keinen Abort in der Wohnung hatten, ist beides in den Neubauten der Gemeinde in jeder Wohnung vorhanden. Während damals von je 1000 Kleinwohnungen nur 62 ein Vorzimmer hatten, ist das bei drei Vierteln aller von der Gemeinde erbauten Wohnungen der Fall. Es werden vorläufig nur Kleinwohnungen gebaut. Die größten umfassen zwei Zimmer, Kammer, Vorzimmer, Küche und Abort. Die derzeit zur Ausführung gelangenden Typen sind Wohnungen von 40 Quadratmeter (Zimmer, Kammer, Küche, Vorraum und Abort), von 48 Quadratmeter (noch eine Kammer dazu) und 55 Quadratmeter (2 Zimmer, Kammer, Küche, Abort) Flächeninhalt. Auch Einzelzimmer für alleinstehende Personen mit einer Kochstelle, Vorraum und Abort (20 Quadratmeter) werden gebaut. Die lichte Raumhöhe beträgt 2'8 Meter. In allen Anlagen sind große, gärtnerisch ausgestattete Höfe vorgesehen, die den Kindern des Hauses als Spielplatz dienen. Einzelne große Anlagen besitzen Spielsäle für die Kinder. Um eine geregelte Leitung und Beaufsichtigung der Kinder zu erwirken, werden in den größeren Wohnhausanlagen eigene städtische Kindergärten und Kinderhorte errichtet. Es kamen bis zum Ende des Jahres 1927 37 Kindergärten, 13 Horte und 8 Mutterberatungsstellen in Gemeindeneubauten zur Ausführung.

Bei Anlagen mit mehr als 300 Wohnungen werden maschinelle Dampfwaschereien mit Kochkessel, Waschmaschinen, Schleudermaschinen, Dampftrocknungsanlage, Einspritzvorrichtung, elektrisch angetriebener Wäschemangel und Bügelmaschinen eingerichtet. Der Hausfrau ist es dadurch ermöglicht, die Wäsche einer vier- bis fünfköpfigen Familie in einem Halbtage gebügelt in die Wohnung zu bringen.

Die meisten Wohnhausanlagen enthalten auch Brause- und Wannenbadeanlagen. Für die Benützung der Waschküche und der Badeanlagen werden nur die Betriebskosten und für die maschinelle Einrichtung eine Amortisationsquote eingehoben.

Es wurden auch mit verschiedenen Wohnungstypen Versuche gemacht. So wurde zum Beispiel ein Wohnhaus mit ganz kleinen Küchen gebaut, in denen alle für einen modernen Haushalt benötigten Gegenstände, von der eingebauten Kohlenkiste bis zum Warmwassergasautomaten, vorhanden sind. Ferner wurde ein Versuch mit einem Wohnhaus mit eingebauten Möbeln gemacht. Auch ein Einküchenhaus mit 92 einräumigen, 131 zweiräumigen Wohnungen, 2 Ledigenzimmern, 20 Personalzimmern und einer Dampfwascherei ist der Benützung übergeben.

Zur Verfassung der Baupläne werden die bedeutendsten Architekten des Landes herangezogen, soweit nicht das Stadt-

bauamt selbst die Pläne macht. Die Bauausführung wird an die privaten Bauunternehmer und Gewerbetreibenden übergeben, und zwar im Wege öffentlicher Anbotsverhandlungen. Sämtliche Baustoffe werden von der Gemeinde beigestellt. Die Leitung der Bauten sowie deren Abrechnung obliegt dem Stadtbauamte.

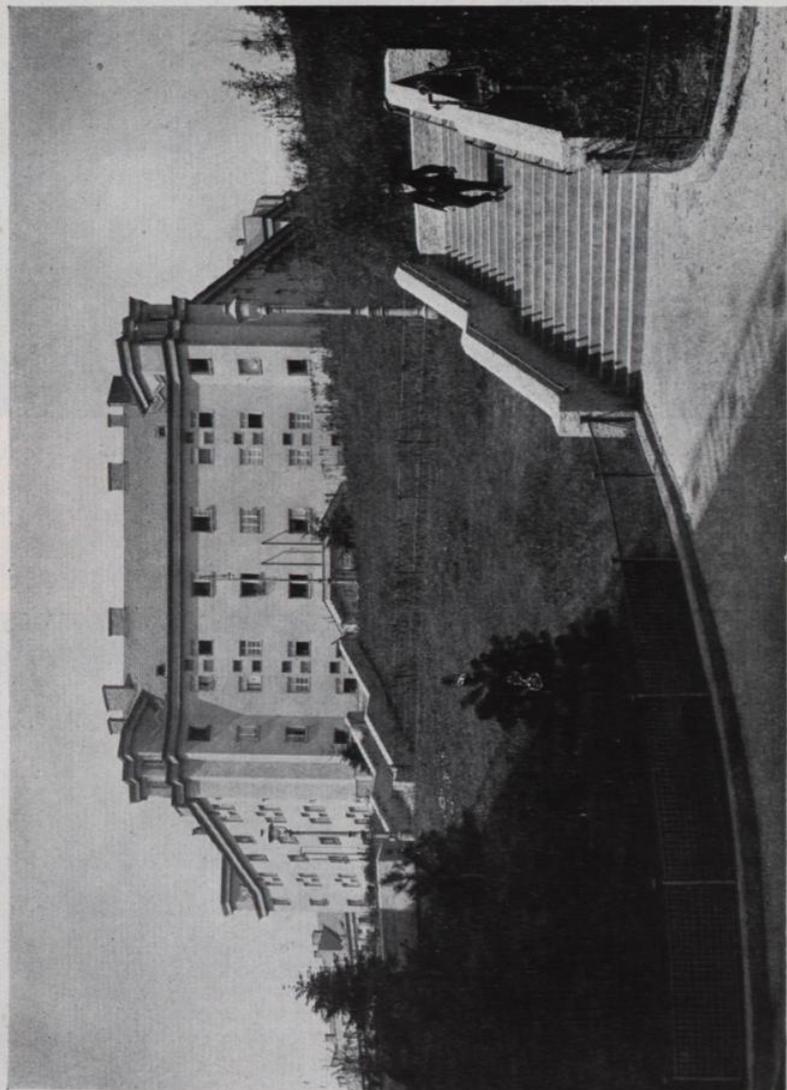
Die Wirkungen der städtischen Bautätigkeit.

Beim städtischen Wohnungsamt waren Ende 1927 rund 16.000 Wohnungsbewerber als bevorzugt vorgemerkt. Die Vormerkung erfolgt nach einem Punktsystem. Besondere Verhältnisse werden entsprechend berücksichtigt. Bei 1638 Bewerbern waren Unbewohnbarkeit oder Gesundheitsschädlichkeit ihrer gegenwärtigen Wohnung, bei 5560 getrennter Haushalt, bei 1763 Kündigung und bei 7039 Rummangel, Überbelag, weite Entfernung vom Arbeitsort und berufliche Gründe die Ursache für die Vormerkung.

Bessern sich die wirtschaftlichen Verhältnisse, so gibt es noch mannigfache Entwicklungsmöglichkeiten der Bautätigkeit der Gemeinde. Eine planmäßige Wohnungsbewirtschaftung unter Aufrechterhaltung des Mieterschutzes für die Dauer erscheint durchaus nicht unmöglich. Während im letzten Jahrzehnt vor dem Kriege durch die private Bautätigkeit halb soviel Wohnungen geschaffen worden sind, als Eheschließungen stattgefunden haben, beträgt die Zahl der durch die Gemeindebauten zuwachsenden Wohnungen jetzt etwa 40 Prozent der Zahl der Eheschließungen. Das Vorkriegsverhältnis kann also mit einiger Anstrengung hergestellt werden. Das große Wohnungsdefizit erklärt sich aus dem fast völligen Mangel an Bautätigkeit während des Jahrzehntes des Krieges und der ersten Nachkriegszeit. Es ist, wie immer die Wohnungswirtschaft eingerichtet wird, nur durch außerordentliche Maßnahmen innerhalb einer längeren Zeitperiode zu beseitigen.

Kann der Mieterschutz nicht aufrechterhalten werden, so wird sich die heutige Wohnbaupolitik der Gemeinde trotzdem nicht als falsch erweisen. Die Gemeinde wird im Besitz wertvoller Bauten sein und als Vermieterin zehntausender Wohnungen maßgebenden Einfluß auf dem Wohnungsmarkt besitzen, was für die künftige Zinsbestimmung und Wohnkultur von großer Bedeutung sein wird. Die großen finanziellen Opfer der Gemeinde sind also auf jeden Fall gerechtfertigt. Sie hat in dem Jahrzehnt von 1923 bis 1927 für Wohnbauten 390 Millionen ausgegeben, für die Jahre 1928 und 1929 zusammen mehr als 150 Millionen Schilling veranschlagt.

Das Wohnungsamt versuchte, auch noch auf andern Wege Baukapital herbeizuschaffen. Solange das Anforderungsgesetz in Kraft stand, konnten überzählige Wohnräume in Anspruch genommen werden. Das Wohnungsamt konnte aber auf die Anforderung verzichten, wenn für diese Räume ein Betrag erlegt wurde, der ausreichte, entsprechende neue Wohnräume in Bauten der Gemeinde zu schaffen. Es war also eine Art einmalige Abgabe für Luxuswohnungen, die vom Wohnungsamt eingehoben wurde. Sie hat fünf Millionen Schilling eingebracht, wozu noch kommt,



Der städtische Wohnbau „Professor-Jodl-Hof“. Wien, 19. Bezirk



Städtischer Wohnbau. Wien, 21. Bezirk, Kinzerplatz



Städtischer Wohnbau. Wien, 13. Bezirk, Hüttelbergstraße

daß eine größere Zahl von Kleinwohnungen als Äquivalent für überzählige Wohnräume in Luxuswohnungen freigemacht worden ist.

Ein anderes, freilich nicht allzuoft angewendetes Mittel zur Erlangung von Wohnungen bot die Übersiedlungshilfe. Sie wurde unter gewissen Umständen solchen Mietern gewährt, die aus Wien fortziehen oder ihre Wohnung räumen, um mit einem andern Mieter in Wien zusammenzuwohnen.

Die Instandhaltung der alten Wohnhäuser.

Die Sorge um die Erhaltung des Mieterschutzes erfordert, daß die Gemeinde auch den bestehenden Häusern ein besonderes Augenmerk zuwendet. Sie ist berufen, in allen Streitigkeiten (mit Ausnahme der Kündigungen), die auf Grund des Mietengesetzes zu entscheiden sind, als erste Instanz zu urteilen. Die Schlichtungsstellen des Magistrats in den 21 Wiener Bezirken sind außerordentlich stark in Anspruch genommen. Ihre Praxis hat für die Handhabung des Mietengesetzes große Bedeutung gewonnen. Um die in der Kriegszeit und in den ersten Nachkriegsjahren stark vernachlässigten großen Häuserreparaturen ohne allzu schwere Belastung der Mieter zu ermöglichen, gewährt die Zentralsparkasse der Gemeinde den Hauseigentümern Kredite zu mäßigem Zinsfuß. Sie betragen in den Jahren 1924 bis 1927 40,043.520 Schilling für 7257 Häuser. Wo Hauseigentümer mutwillig die Instandsetzung ihrer Häuser verweigern, greift die städtische Baubehörde ein. Werden die behördlichen Aufträge nicht befolgt, so kommt es zur Ersatzausführung. Die Gemeinde besorgt die dringendsten Arbeiten selbst und erlangt eine hypothekarische Sicherstellung.

Das Siedlungswesen.

Die Gemeinde fördert selbstverständlich auch, wo sie die nötigen Baugründe besitzt, das Siedlungswesen. Dieses ist aus der Entwicklung des Schrebergartenwesens hervorgegangen. Die Nahrungsmittelnot während des Krieges hat das Interesse an den Kleingärten lebendig gemacht. Die Gemeinde hat in der schlechten Zeit nach dem Kriege diese Entwicklung sehr begünstigt. Von den 87 Millionen Quadratmetern, die im Jahre 1927 für Schrebergärten benutzt wurden, waren 42 Millionen Quadratmeter Gemeindegrund. Der Pachtzins ist außerordentlich niedrig. Er beträgt für guten Boden im Jahre 1928 einschließlich der Grundsteuer 2 Groschen. Für die 25.000 Kleingärten (darunter etwa 15.000 auf Gemeindegrund) gibt es eine eigene Kleingartenstelle der Gemeinde, die Materialkredite gewährt, Prämierungen in die Wege leitet und im Einvernehmen mit den Organisationen die Richtlinien für das ganze Kleingartenwesen festsetzt.

Weit größere Bedeutung haben die Siedler gewonnen. Mit Unterstützung vor allem der Gemeinde ist eine Anzahl Kolonien entstanden, in denen bis Ende Dezember 1928 als Zeugen einer höheren Wohnkultur 3796 Siedlungshäuser fertiggestellt wurden. Dazu kommen noch die 265 Siedlungshäuser der drei im Jahre 1923 von der Gemeinde erbauten Gemeindegartensiedlungen. Der Boden, auf dem gebaut wird, ist ausschließlich Gemeindegrund, der in Bau-

recht bis 1960 vergeben wird. Der Bauzins für das Baurecht beträgt 35 Prozent des nur mit etwa einem Sechstel valorisierten Friedenswertes der Baufläche. Nach Erlöschen des Baurechtes fällt das Haus an die Gemeinde, die aber an den Bauberechtigten gewisse Entschädigungen zu leisten haben wird. Für den Bau des Hauses mußten 15 Prozent der Baukosten durch den Siedler unentgeltlich als Siedlerarbeit geleistet werden. Eine Ablösung in Geld gemäß dem Stundenlohn eines Bauhilfsarbeiters war möglich. Der Bauvorschuß der Gemeinde wurde nach Fertigstellung des Hauses in ein Hypothekendarlehen verwandelt, das mit 8 Prozent zu verzinsen ist. Wirklich eingehoben werden die Beträge aber nur, insoweit die Hauserträge Deckung dafür bieten. Die am Ende der Baurechtdauer etwa noch vorhandenen Fehlbeträge werden dann abgeschrieben. Der Siedler hat, abgesehen von der Instandhaltung und den Betriebskosten des Hauses, nur für ein geringes Entgelt, derzeit jährlich etwa 1 Promille der Baukosten aufzukommen. Die Leistung ist also gering. Sie beträgt einschließlich der Wohnbausteuer von 2 Schilling und des Beitrages für die Genossenschaft 12 bis 15 Schilling monatlich.

Eine Siedlerstelle hatte in den ersten Baujahren eine Größe von etwa 350 Quadratmeter, jetzt von etwa 200 Quadratmeter. Die verbaute Fläche eines Siedlerhauses ist 40 Quadratmeter, die nutzbare Wohnfläche 66 Quadratmeter, der an das Haus angebaute Kleintierstall mißt 3 bis 6 Quadratmeter. Vielfach ist an Stelle des Kleintierstalles ein Badezimmer angebaut.

Bis Ende 1927 hat die Gemeinde etwa 1,600.000 Quadratmeter städtischen Grundes für die mit ihrer Hilfe errichteten Siedlungen zur Verfügung gestellt. Die Anlage und die ganze architektonische Ausgestaltung der Siedlungen erfolgt mit Genehmigung des Siedlungsamtes der Gemeinde. Innerhalb der Siedlungen sind nur alkoholfreie Gaststätten erlaubt. Die Kredite der Gemeinde Wien belaufen sich bis Ende 1927 auf rund 32 Millionen Schilling, wozu noch der Kostenaufwand der drei Gemeindegensiedlungen mit rund 2,5 Millionen Schilling kommt.

Seit dem Jahre 1927 werden die Siedlungsanlagen von der Gemeinde selbst gebaut. Die fertigen Siedlungshäuser werden samt dem Gartenland den Siedlungsgenossenschaften zur Vergebung an ihre Mitglieder und zur Verwaltung überlassen. Als Pachtschilling wird für jedes Haus nur ein Betrag eingehoben, der zur Deckung der Betriebskosten und zur ordentlichen Instandhaltung ausreicht. Im Jahre 1927 wurden 450 solche Siedlungshäuser erbaut. Ungefähr ebenso viele waren Ende 1928 im Bau.

Förderung der privaten Bautätigkeit.

Daneben wird natürlich auch die private Bautätigkeit begünstigt. Allerdings mit sehr wenig Erfolg. Neubauten genießen Steuerfreiheit. Eine Reform der Bauordnung hat Stockwerksaufsetzungen erleichtert. Eine eigenartige Förderung des Wohnungsbaues minderbemittelter Leute stellt eine Aktion dar, die die



Denkmal „Die Unbesiegbaren“ von Feodorowna Rieß im Franz-Siegel-Park, Wien, 16. Bezirk



Häuser der Siedlung „Freihof“. Wien, 21. Bezirk



Häuser einer städtischen Siedlung.
Wien, 11. Bezirk



Einfamilienhäuser der „Gesiba“ mit Gärten für private Bauwerber.
Wien, 10. Bezirk

Gemeinde durch Gewährung von Krediten an eine Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt „Gesiba“ ermöglicht hat, an der sie selbst beteiligt ist. Die „Gesiba“ baut Leuten, die ein Viertel der Baukosten selbst aufbringen, ein Kernhaus, wenn sie sich verpflichten, den Kredit mit bloß 5 Prozent Zinsen binnen fünf Jahren zurückzuzahlen. Diese Kernhäuser enthalten ganz kleine Wohnungen, sind aber so angelegt, daß sie später ohne Schwierigkeiten ausbaufähig sind. Die kleinste Type erfordert derzeit Baukosten von insgesamt 10.000 Schilling. So wird jemand, der nur ein kleines Kapital besitzt, in die Lage versetzt, ein Häuschen zu erstehen, das später vergrößert werden kann.

Neben dieser Aktion wird eine zweite als „Heimbauhilfe der Gemeinde Wien“ geführt. Die Gemeinde hat der „Gesiba“ einen Kredit von 3'6 Millionen Schilling eingeräumt, mit dessen Hilfe 190 Einfamilienhäuser, in 25 Minuten vom Stadtzentrum mit der Straßenbahn erreichbar, gebaut werden. Diese Häuser sind in Gruppen von wechselnder Größe gebaut, so daß Einförmigkeit der Anlage vermieden wird. Die Häuser haben zwei bis fünf Wohnräume, Küche, Waschküche und Badezimmer. Zu jedem Haus gehört ein Garten, der 140 bis 160 Quadratmeter groß ist. Lauben und Pergolen erhöhen die Annehmlichkeiten. Die Bewerber haben ein Fünftel der Baukosten anzuzahlen. Der Rest des Darlehens ist mit nur 4 Prozent zu verzinsen und in 15 gleichen Jahresraten zurückzuzahlen. Die Baukosten eines Einfamilienhauses betragen 22.000 bis 27.000 Schilling. Hat ein Bauwerber zum Beispiel ein Darlehen von 10.000 Schilling zu verzinsen und zu tilgen, so zahlt er 75 Schilling monatlich. Der Baugrund wird von der Gemeinde gegen einen mäßigen Zins, 3½ Prozent, in Baurecht bis zum Jahre 2000 gegeben. Auf die Wünsche des Bewerbers wird bei der Erbauung Rücksicht genommen. Diese Aktion verspricht für die Zukunft größeren Erfolg und wird im Bedarfsfall erweitert.

Technische und Wirtschaftsangelegenheiten.

Die Straßen.

Die gewaltigen Aufgaben, welche dem Stadtbauamt auf dem Gebiet des Wohnungsbaues gestellt sind, haben keineswegs eine Verkümmernng auf andern technischen Gebieten zur Folge gehabt. Um über den technischen Fortschritt stets auf dem laufenden zu bleiben, entsendet die Gemeinde ihre Ingenieure in das Ausland. So hat im Jahre 1924 eine dreimonatige Studienreise nach Amerika stattgefunden. Die technischen Aufgaben der Gemeinde sind deshalb so groß, weil Wien vor dem Kriege vielfach rückständig war und die Verwahrlosung während des Krieges und in der ersten Nachkriegszeit große Reformen nötig machte. So mußte eine gigantische Arbeit geleistet werden, um die Straßen in Ordnung zu bringen, was bei dem hügeligen Charakter der Stadt weit schwieriger ist als anderswo. Die Pflasterung, die Säuberung und die Beleuchtung der Straßen mußten um- und neugestaltet werden.