

## Soziales Wohnrecht.

Von Heinrich Steinitz.

### I.

Der Begriff selbst bedarf kaum einer Erläuterung. Die ungeheure Mehrheit der städtischen Bevölkerung ist nicht in ihrem Eigentum behaust — sie muß sich ihre Unterkunft im Fremdtum verschaffen. Nicht der Bewohner ist es, der sich sein Heim nach seinen Bedürfnissen, nach seinem Geschmack erbaut — er findet es fertig vor; ein privates Rechtsgeschäft mit dem Hauseigentümer soll es ihm sichern, auf Grund privaten Rechtsverhältnisses, der Miete, wohnt er darin.

Dieser Tatsachenkomplex kann rechtlich von dem Grundsatz der Freiheit des Eigentums aus ganz individualistisch gestaltet sein: der Eigner baut auf seinem Grund und Boden, wie er will oder er baut auch nicht — er vermietet die Räume in seinem Hause, wenn es ihm beliebt oder er läßt sie leerstehen — er vermietet sie zu einem Preise, der ihm paßt und an wen er will — er erhöht diesen Preis, wenn es ihm gefällt, er kündigt den Mieter, wenn es seiner Laune entspricht usw. Nur die privaten Bindungen, die er im Mietvertrag dem bestimmten Mieter gegenüber eingeht, sind im einzelnen Fall eine rechtliche Grenze seiner Freiheit, die ihm von Rechts wegen zusteht. Das Recht selbst in seinem Normenbestand begnügt sich damit diese Freiheit zu garantieren, die Formen ihrer Ausübung zu regeln und die sauber abgegrenzten Vertragsbegriffe mit einem Inhalt zu erfüllen, der von den in grundsätzlich gleicher Vertragsfreiheit handelnden Vertragspartnern als gewollt gilt, soweit sie ihn nicht abändern oder ausschließen — um die gesellschaftlichen Wirkungen aber kümmert es sich nicht: wie die Menschen wohnen, ob gut oder schlecht oder gar nicht, gilt einem solchen Rechte gleich.

Wenn aber das Recht umgekehrt von den erzielbaren gesellschaftlichen Wirkungen ausgeht und seine Aufgabe nicht in der Sicherung einer möglichst unbeschränkten Macht der Person über die Sache, sondern im möglichst wirksamen, gesellschaftsfördernden Schutz des Menschen vor eben dieser Sachenmacht erblickt, dann wird es, auf welchem Gebiete immer, zum sozialen Recht. Und es ist ohneweiters klar, daß es in diesem Sinne auch ein soziales Wohnrecht geben kann: nicht als ein besonderes Rechtssystem, sondern als eine solche Gestaltung aller das Wohnen der Menschen regelnden Rechtsnormen, daß der Gesichtspunkt entscheidend ist: wie kann das Wohnbedürfnis der

Menschen unter den gegebenen und in der nächsten Entwicklung erreichbaren, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnissen auf die bestmögliche Weise befriedigt werden.

### II.

Die erste Frage, die uns hier entscheidend entgegentritt, ist die, ob wir ein solches soziales Wohnrecht überhaupt brauchen. Ist die Macht der Ökonomie nicht eine solche, daß sie jedesmal aus sich selbst die jeweils bestmögliche Befriedigung aller erfüllbaren Bedürfnisse bewirkt? Können wir vom Rechte mehr verlangen als die Freiheit des Handelns und die garantierte Sicherheit der Rechtssphäre? Und ist ein Zustand, der sich bei solcher Freiheit und Sicherheit ergibt, nicht eben der Beweis dafür, daß die Wirtschaft auf der erreichten Stufe keinen anderen hervorbringen, keinen anderen ertragen kann? Woraus weiter zu folgern wäre, daß der so gegebene Zustand nicht nur der einzig mögliche, sondern auch der gerechte ist.

Der alte Einwand der ewig Blinden, die die wirtschaftliche Ungleichheit nicht sehend schon die rechtliche Gleichheit als genügende Grundlage für ein gleiches Handeln erachten! Denen es genügt zu sagen: „Jeder kann zu denselben Bedingungen mieten!“ um sich zu beruhigen: Jeder hat also die Möglichkeit entsprechend zu wohnen! Aber auf dem Gebiete des sozialen Arbeitsrechtes längst aussichtslos geschlagen tritt uns dieser Standpunkt auf dem Gebiete des Wohnrechtes mit der besonderen Zähigkeit einer unangetasteten Denkgewohnheit entgegen. Denn daß die Ausbeutung der Arbeitskraft nicht eine schrankenlose sein darf, daß man den hungernen Arbeitslosen nicht einzeln dem Diktat des Kapitalgewaltigen gegenüberstellen kann, diese Notwendigkeit von Arbeitszeitgesetzen, Schutz im Betriebe, Kollektivverträgen usw. ist im Laufe der Entwicklung des Kapitalismus auch der kapitalistischen Denkweise geläufig geworden — mindestens wagt sich die mangelnde Einsicht nicht mehr unverhüllt an's Tageslicht. Daß aber Güter zum Konsum anders als nach den allgemein für die Warenverwertung geltenden Grundsätzen zur Verfügung gestellt werden sollen, nicht als Wohltätigkeitsakt im einzelnen Fall, sondern auf Grund allgemeingültiger rechtlicher Regelung, das scheint an die Wurzel der herrschenden Ordnung zu greifen!

Denn die Wohnung ist Ware wie jede andere, erzeugt nach den Gesetzen privatkapitalistischer

Warenproduktion, nur daß der Inhalt des verwendenden Rechtsgeschäftes nicht die Übertragung des Eigentums, sondern die Einräumung eines zeitlichen Benützungsrechtes ist. Da muß sich der Preis offenbar nach den Herstellungskosten (zu denen hier auch vermöge der auf Dauer bestimmten Art des Gegenstandes und der auf Wiederkehr berechneten Form der Leistung die Erhaltungskosten zu zählen sind) richten zuzüglich des wirtschaftlich allgemein nach Angebot und Nachfrage erzielbaren Profits, im besonderen noch unter Berücksichtigung der Monopolstellung des städtischen Grundbesitzes. Kann die Rechtsordnung in die bei anerkannter Freiheit des Eigentums und voller Vertragsfreiheit sich herstellende, der wirtschaftlichen Situation entsprechende Konsumordnung eingreifen, ohne damit auch die Produktion zu zerstören? Denn wer wird Ware produzieren, wenn er über sie nicht unter dem Gesichtspunkt des Profits frei verfügen darf?

Aber daß es gerade auf dem Gebiete dieser Produktion, der städtischen Bautätigkeit eine völlige Schrankenlosigkeit nicht geben kann, ist niemals verkannt worden. Immer haben starke, nicht übersehbare Interessen der Allgemeinheit eine gewisse Beachtung erzwungen. Die Anlage der Städte hätte bei ungehemmter Freiheit des Eigentümers gar nicht vor sich gehen können, der Städtebau erforderte Besiedlungsvorschriften — die Führung der Straßen, die Anlage von Wall und Mauern mußte ermöglicht, die Bauhöhe geregelt, die Verbauung von „wüsten Plätzen“ im Stadttinnern gesichert werden. Die Bauordnungen, denen wir allenthalben begegnen, bedeuten also schon eine Einschränkung der Verfügungsmacht des Eigentümers: er darf nicht in allen Stücken so bauen, wie er will, sondern ist an gegebene Vorschriften gebunden, er muß Teile seines Grundes in das öffentliche Gut abtreten oder sogar selbst Bauten vornehmen.

In der Verwertung aber war er vollkommen frei. Das Recht, nach dem sich diese vollzog, war in der Zeit vor dem Kriege lediglich der Normenbestand des Mietrechtes der bürgerlichen Gesetzbücher. Die Überlassung des Gebrauches eines bestimmten Mietgegenstandes auf der einen Seite, die Zahlung eines Mietzinses auf der andern sind das Wesentliche des Vertrages: Ausmaß der beiderseitigen Leistungen, Abschluß, Erfüllung und Auflösung des Vertrages, alles ist gänzlich dem „freien“ Willen der Vertragsteile überlassen — soweit einzelne gesetzliche Bestimmungen (z. B. § 540 deutsches bürgerliches Gesetzbuch) entgegenzustehen scheinen, geschieht dies gerade wegen der Erhaltung des reinen, frei gedachten Vertragswillens, wegen Treu und Glauben im Verkehr, nicht aber aus sozialen Gründen.

Wie ist nun der Zustand, der dieser Gestaltung des Rechtes entspricht? Wir wollen dabei ganz von den Wirkungen der Kriegs- und Nachkriegszeit mit dem neu hinzugekommenen Problem der Wohnungsnot absehen und annehmen, daß diese überall nur etwas vorübergehendes ist und daß ihre Überwindung mit der Zeit in allen Ländern gelingen wird. Aber wie war es in der Vorkriegszeit, in der Zeit, in der sich die Bautätigkeit normal nach dem wirkenden wirtschaftlichen Antrieb der freien und möglichst gewinnreichen Verwertung der erzeugten Ware vollziehen konnte?

Stellen wir vorerst etwas fest, was als Binsenwahrheit keines Beweises bedarf, was uns aber jeder Arzt, jeder Anwalt, jeder Lehrer, jeder Grundriß der Volkswirtschaftspolitik bestätigen kann, was jeder Gesetzgeber weiß<sup>1)</sup>: daß die Wohnverhältnisse von geradezu entscheidendem Einfluß auf die ganze Lebensgestaltung der Menschen, auf Gesundheit und Sittlichkeit und Kultur sind. Aus dem Moder der Kellerwohnungen, aus der Dumpfheit der düstern Kammern steigen Krankheit und Verkommenheit empor: Seuchen und Ansteckung verbreiten sich, Scham wird erstickt, häuslicher Friede im Lärm zerrissen, Liebe zerreibt sich, Nachbarschaft wird Qual, das Wirtshaus Zuflucht und der Alkohol Tröster! Kinder werden in den feuchten, gedrängten Stuben der Rachitis und Tuberkulose ausgeliefert, Generationen in ihrer gesunden und reinen Entwicklung gehemmt und zerstört, weil es ihnen an Luft und Licht und Ellbogenraum fehlt.

Wie aber — dies ist doch wohl nur theoretische Erkenntnis! In jener Zeit des einzigartigen Aufschwunges, der etwa die vier Jahrzehnte vor dem Krieg ausfüllte, war es gewiß auch möglich, der großen Masse des arbeitenden Volkes gesunde, ausreichende Wohnungen zu einem Preise, der dem Lohnniveau entsprach, zu verschaffen, so daß eben bei der bestehenden Vertragsfreiheit die Menschen ihren Wohnbedarf in einwandfreier Weise befriedigen konnten? Die Erfahrung, die Statistik beweisen das Gegenteil. Es ist hier nicht der Platz, ihre Ergebnisse zu wiederholen. Aber wir wissen, daß die Wohnverhältnisse um die Jahrhundertwende charakterisiert sind durch eine maßlose, allen Anforderungen der Hygiene und des Familienlebens hohnsprechende Übervölkerung in den Kleinwohnungen: in Berlin wohnen 1916 rund 1,500.000 Menschen in etwa 418.000 Wohnungen, die gar kein

<sup>1)</sup> „Für die breiten Massen der Bevölkerung ist die Wohnungsfrage eine Gesundheits- und Existenzfrage.“ Bericht des Teuerungsausschusses des österr. Abgeordnetenhauses, XX. Session 1910, zur Begründung des Gesetzes über die Errichtung eines (ganz unzulänglichen) Wohnungsfürsorgefonds.

oder nur ein heizbares Zimmer haben, fast 5% aller Wohnungen haben 1905 einen Belag von 6 und mehr Personen für die Einzimmer- und von 11 oder mehr Personen für die Zweizimmerwohnung, in andern deutschen Großstädten ist die Lage nicht anders — und durch ein verheerendes Bettgeherwesen: in Berlin (1905) sind 5,55% der gesamten Bevölkerung Schlafgänger, in Wien (1910) haben 22% aller Wohnungen mit nur einem Wohnraum Untermieter! Und wir kennen diese Wohnungen mit ihrer mangelhaften Durchlüftung, ihrer indirekten Belichtung, ihrem Mangel jeder Bequemlichkeit und wir kennen diese Häuser mit den engen Lichtschächten, Gangküchen und Gangkammern, mit den Keller- und Dachwohnungen und der Ausnützung jedes Quadratmeters. Und wir wissen, daß der Zins für diese Elendswohnungen ein solcher war, daß er in den niedrigen Einkommensstufen ein Viertel, mitunter sogar ein Drittel des Lohnes verschlang und nur auf Kosten anderer lebenswichtiger Bedürfnisse aufgebracht werden konnte, von Kulturbedürfnissen ganz zu schweigen<sup>2)</sup>.

Wenn wir diesem Wohnungszustand sehr weiter Volkskreise bei Kriegsbeginn die Tatsache entgegenhalten, daß sich in Deutschland in den letzten zwanzig Jahren vor dem Krieg das Volksvermögen von gegen 200 auf mehr als 300 Milliarden Mark erhöht, das Volkseinkommen im Jahr von etwa 23 auf rund 43 Milliarden Mark gehoben hat und im Durchschnitt eine jährliche Ersparnis von 8 bis 8,5 Milliarden im Jahr erzielt wurde<sup>3)</sup>, dann müssen wir schon sagen, daß es nicht Armut und Verelendung der Volkswirtschaft waren, die einen besseren Zustand nicht aufkommen ließen. Wohl aber müssen wir erkennen, daß auf dem Gebiet des Wohnungswesens die Freiheit und Sicherheit des Handelns nicht ausreichen, um Produktion und Distribution in einer Weise zu regeln, die den Daseinsnotwendigkeiten der Menschen, den Interessen der Gesellschaft Genüge tut. Die individualistische Gestaltung des Rechtes hat hier versagt — wir müssen seine soziale Umgestaltung verlangen.

### III.

Gehen wir dabei wieder von der gestellten Aufgabe aus: die unter den gegebenen Umständen bestmögliche Befriedigung des Wohnbedürfnisses zu erreichen. so ergibt sich sofort, daß der erste Faktor,

<sup>2)</sup> Für den ganzen Abschnitt: „Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage“ von Rudolf Eberstadt (3. Auflage 1917), insb. Seite 165 ff. und „Die Bodenreform“ von Adolf Damaschke (15. Auflage 1918) Seite 66 ff.

<sup>3)</sup> Karl Helfferich: Deutschlands Volkswohlstand 1888 bis 1913 (5. Auflage 1914, 3. Abschnitt).

mit dem wir zu rechnen haben, die Wohnung selbst ist. Ein gesundes, dem Stande unserer Zivilisation entsprechendes Wohnen setzt Wohnungen voraus, die in ihrer Anlage hygienisch einwandfrei sind (keine Souterrainwohnungen, direkte Belichtung, gute Lüftbarkeit), über ein gewisses Mindestmaß von Bequemlichkeit verfügen (Klosett im Wohnungsverband, Wasserleitung, Gas und elektrisches Licht) und genügend Raum für die Zahl der untergebrachten Bewohner bieten.

Anlage und Einrichtung kann durch die Bauordnungen entscheidend bestimmt werden. Daß diese schon aus Gründen des Städtebaus niemals ganz entbehrt werden können, haben wir oben gesehen. Aber der soziale Gedanke kann sich in ihnen ganz verschieden ausdrücken: sie können sich auf das beschränken, was zur Regelung des Stadtbildes gehört oder sie können wegehende Eingriffe in die Freiheit des Hauserbauers im Interesse des künftigen Hausbewohners enthalten. Wenn der Entwurf der neuen Bauordnung für Wien etwa anordnet: „Aufenthaltsräume (worunter auch Küchen und Gesindestuben verstanden sind, § 80) müssen licht, trocken, gut lüftbar und heizbar sein“ (§ 87) — „Hauptfenster müssen unmittelbar ins Freie münden, zum Öffnen eingerichtet sein...“ (§ 80) — für sie „muß in der Regel der freie Lichteinfall unter 45° auf die ganze Fensterfläche gesichert sein...“ (§ 81) — „Bei geschlossener Bauweise darf... das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als die Hälfte der Bauplatzfläche betragen“ (§ 82) — „Jede Wohnung muß einschließlich der Nebenräume mindestens 38 m<sup>2</sup> Grundfläche einnehmen, aus mindestens zwei Aufenthaltsräumen bestehen, von denen einer eine Kochgelegenheit besitzen muß und einen eigenen Abort im Wohnungsverband erhalten...“ (§ 88), um nur einige Sätze herauszugreifen, so ist damit der sozialen Einsicht, daß Wohnungen Licht und Luft und eine gewisse Größe haben müssen, zum Durchbruch verholfen. Wohnungen, die nach den Vorschriften einer solchen Bauordnung hergestellt werden, werden eine gesündere, bessere Unterkunft sein als die Wohnungen, die unter der Herrschaft einer Bauordnung, die solche Beschränkungen nicht kennt, nur unter dem Gesichtspunkt des vom Bauunternehmer zu erzielenden Profits erbaut worden sind.

Die Bauordnungen werden also ein wichtiger Bestandteil eines jeden sozialen Wohnrechtes sein müssen: es werden prinzipiell nur solche Wohnungen erbaut werden dürfen, die nach Anlage und Einrichtungen den Anforderungen entsprechen, die wir vom gesundheitlichen und kulturellen Standpunkt aus an unsere Wohnungen stellen müssen.

Hier wird uns sofort der Einwand begegnen, daß die Aufstellung so weitgehender Forderungen in den Bauordnungen zunächst eine Verteuerung, in der Folge vielleicht sogar eine Lahmlegung der Bautätigkeit herbeiführen müßte. Sind schon die Zinse für die unter der Herrschaft laxer, den Bauunternehmer begünstigender Bauordnungen entstandenen minderwertigen Wohnungen so unverhältnismäßig hoch gewesen, daß sie einen unwirtschaftlich hohen Prozentsatz des Einkommens gerade in den niedrigen Einkommenstufen verschlungen haben, wie will man — und noch dazu bei den heute so gesteigerten Baukosten — jetzt um so viel komfortablere, reicher ausgestattete Wohnungen erbauen! Verarmung nach dem Kriege, fast verdoppelter Baukostenindex — und dennoch so strenge, zweifellos kostspielige Anordnungen! Wer soll da den Zins bezahlen, wie soll da der Zins aufgebracht werden?

Für die Erfüllung des sozialen Gedankens ist aber auch die Zurverfügungstellung genügenden Wohnraums eine unerläßliche Voraussetzung. Neben der schlechten Anlage, der mangelhaften Ausstattung der Wohnungen haben wir als einen besonders argen Mißstand der überkommenen Wohnverhältnisse die Übervölkerung, den weitaus zu dichten Belag der einzelnen Wohnungen festgestellt. Gerade dieser Umstand bedeutet vom gesundheitlichen und sittlichen Standpunkt die vielleicht ärgste Gefahr. Wir müssen also nicht nur die entsprechende Gestaltung der Wohnungen sondern unter dem gleichen Gesichtspunkt auch und vor allem für die kinderreichen Familien in den Kleinwohnungen einen breiteren Wohnraum fordern. Und da verdoppelt sich die Drohung der Frage: wie soll der Zins aufgebracht werden, wer soll einen solchen Zins bezahlen?

Hier scheiden sich offenbar die Wege: der Enthusiast liberaler Ökonomie wird sagen: ist die Wirtschaft verarmt, kann sie das Konsumgut besser ausgestatteter, reichlicherer Wohnung nicht bezahlen, so kann man es eben nicht herstellen — berechtigt euch eure Wirtschaftslage nur zur Erbauung von Baracken, so müßt ihr in Baracken hausen und zusammenrücken wie es geht! Der sozial Denkende, der den Menschen in der Mitte sieht, wird verlangen, daß die Gesellschaft für das gesundheitliche und kulturelle Wohnen aller ihrer Angehörigen jene Opfer bringt, zu denen sie als Gesamtheit fähig ist und die der gesundheitlichen und kulturellen Bedeutung gerade der Art der Behausung entsprechen. Auch er wird nicht abstrakt ein ideales Wohnsystem ersinnen, aber er wird die Forderungen, deren Erfüllung ihm für Gesundheit und Kultur unbedingt geboten erscheint, in Einklang zu bringen suchen mit den gesamtwirtschaftlichen Möglichkeiten.

Zweifellos ist die Frage, die uns oben zweimal entgegengetreten ist, eine sehr ernste und ihre Beantwortung ist nicht zu umgehen. Wird der Wohnungsbau dem Privatkapital und der Privatinitiative überlassen, dann bergen alle Vorschriften, die zu einer Verteuerung des Bauens führen können, die Gefahr — und in jeder erhöhten Anforderung ist diese Gefahr gelegen —, daß die Zinse steigen, unerschwinglich werden, daß die Menschen sich in den teureren Wohnungen mit Untermietern und Bettgehern zusammendrängen, daß die überteuerten Wohnungen nicht an den Mann zu bringen sind und daß der Wohnungsbau, selbst wenn man sich ihn einmal in Schwung gekommen denkt, er stirbt.

Halten wir dies zunächst fest, so ergibt sich für uns zweierlei: erstens daß uns die hygienisch vollkommensten Wohnungen nichts nützen und daß der breiteste Wohnraum keinen Fortschritt bedeutet, wenn wir nicht in der Lage sind, die Zinse so zu bestimmen, daß sie erschwinglich sind, d. h. daß die große Masse des arbeitenden Volkes sich ohne Aufnahme von Bettgehern eine der unterzubringenden Zahl von Familienmitgliedern gesundheitlich und kulturell entsprechende Wohnung leisten kann. Überlassen wir die Festsetzung der Mietzinse, so wie dies in unseren bürgerlichen Gesetzbüchern der Fall ist, der freien Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, so ist die Durchsetzung des eben bezeichneten sozialen Prinzips auch schon aufgegeben. Zu seiner Verwirklichung wird es vielmehr eines solchen Mietzinses bedürfen, daß er wirtschaftlich im Durchschnitt den Haushaltseinkommen entspricht.

Wollen wir aber tatsächlich bei der Zinsbestimmung von dieser durchschnittlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter und nicht von dem kapitalistischen Verwertungsprinzip ausgehen, so ergibt sich auch sogleich das Zweite: es werden Maßnahmen der Gesellschaft notwendig sein, um den erforderlichen Wohnraum zu beschaffen. Denn der Privatkapitalist wird natürlich nicht bauen, wenn das Bauen nicht rentiert und wenn er den Zins nicht so festsetzen darf, wie es der von ihm kalkulierten Rentabilität entspricht.

Dabei darf in keinem Fall übersehen werden, daß es sich um Güter handelt, die einem gewissen, wenn auch langsamen Verbrauch unterliegend bei immer steigender Bevölkerung und steigenden Ansprüchen nicht nur einer fortwährenden Erneuerung sondern auch einer ständigen Vermehrung bedürfen. Wird nicht gebaut, wird nicht genügend gebaut, so entsteht Wohnungsnot, die auf die Dauer überhaupt ein absolut unerträglicher Zustand ist und letzten Endes jedes soziale (den Mangel verschärfende)

Recht sprengen müßte. Es ergibt sich also als ein Problem, das unbedingt der Lösung bedarf, die Sorge um die zur Bedarfsdeckung ausreichende Bereitstellung neuer Wohnungen.

An dieser Stelle aber wird die Frage der Rechtsgestaltung zur Frage der praktischen Wohnungspolitik. Wir brauchen richtig angelegte und ausgestattete Wohnungen, entsprechend breiten Wohnraum für die einzelnen Familien, genügend Wohnungszuwachs und dies alles zu einem erschwinglichen Mietzins! Nur wenn alle diese Forderungen erfüllt sind, können wir zu leidlichen Wohnverhältnissen kommen, kann sich der soziale Gedanke im Wohnungswesen verwirklichen. Und deshalb können wir auf keine einzige von ihnen verzichten. Da ihre gleichzeitige Erfüllung auf dem Boden freier Wirtschaft unmöglich ist, ist der Eingriff der Gesellschaft unentbehrlich.

Nur das Wie und das Maß können in Frage stehen. Auch in der Vorkriegszeit haben Staat und Gemeinden eine gemeinnützige Bautätigkeit entwickelt<sup>4)</sup>. Sie haben, insbesondere für ihre Angestellten, selbst Kleinwohnungen erbaut oder haben durch Gewährung von Beihilfen oder durch Hergabe von Bauland den Kleinwohnungsbau gefördert. Diese Maßnahmen sind aber doch nur nebenbei gelaufen, die zur Verfügung gestellten Mittel waren relativ gering, die Wirkung blieb auf einen engen Kreis beschränkt — die Versorgung mit Wohnungen war in der Hauptsache der Betätigung des Privatkapitals überlassen: mit welchem Erfolg lehrt das Kapitel über das Wohnungselend jener Zeit.

Nach dem Kriege war mit Rücksicht auf die Steigerung der Baukosten, nicht nur in Deutschland und Österreich, die Erbauung von Wohnhäusern dem Privatkapital ohne Hilfe öffentlicher Körperschaften unmöglich<sup>5)</sup>. Es genügt vielleicht in diesem Zusammenhange auf die englischen Wohnungsgesetze von 1919 und 1923 hinzuweisen: in einem Land nicht entwerteter Valuta konnte der Wohnungsbau nur mit Staatszuschüssen aufrechterhalten werden, die den Zweck hatten, den Preis der Wohnungen künstlich zu ermäßigen. Für Deutschland berichtet die Denkschrift des Reichsarbeitsministers Braun vom Oktober 1927, daß sich die Neubaumiete heute ohne Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln auf mindestens 300 v. H. der Miete einer entsprechenden Wohnung in der Vorkriegszeit<sup>6)</sup> stellen würde, um

<sup>4)</sup> Eberstadt, Handbuch Seite 491 ff.

<sup>5)</sup> „Die Wohnprobleme Europas nach dem Kriege“, Veröffentlichung des Internationalen Arbeitsamtes, Genf (1924).

<sup>6)</sup> Für Österreich wird der reine Baukostenindex mit zirka 164% der Vorkriegszeit berechnet (Josef Jellinek, Baukostenindex im Österr. Volkswirt, 20. Jahr, Nr. 9).

dann zu erklären: „Nur durch den Einsatz öffentlicher Mittel ist es möglich geworden, die Mieten der Neubauwohnungen in der Regel auf 150 bis 170 v. H. einer entsprechenden Friedensmiete festzusetzen“. Reich, Länder und Gemeinden stellen andauernd große Mittel für den privaten Wohnungsbau zur Verfügung.

Die Erkenntnis, daß man den Wohnungsbau nicht dem freien Spiel der Kräfte überlassen darf, daß hier die Gesellschaft Verpflichtungen zu erfüllen hat, hat sich also bis zu einem gewissen Grade durchgesetzt. Aber wenn wir in der gleichen Denkschrift hören, daß die Mieten in Neubauten nicht selten ein Drittel des Gesamteinkommens beanspruchen und „daß ein größerer Hundertsatz von Haushalten, als dies vor dem Kriege der Fall war, auf eine eigene Wohnung verzichten“ wird, so empfinden wir, daß die Erkenntnis noch eine sehr unvollkommene ist und auf halbem Wege stehen bleibt.

Denn der Bedeutung guter Wohnverhältnisse, der Gefahr des Bettgeherwesens bewußt, kann es uns nicht genügen, daß für Wohnbau überhaupt gesorgt, der Wohnungsmangel bekämpft wird: entscheidend ist, mit welchen Mitteln dies geschieht. Wenn die Wohnbaupolitik dazu führt, daß zwar gebaut wird, daß aber die Mietzinse einen unwirtschaftlich großen Teil des Einkommens beanspruchen, für viele unerschwinglich bleiben, so sind wir noch nicht auf dem Wege zur sozialen Gestaltung des Wohnungswesens.

Viel eher scheint uns das Beispiel zu winken, das die Stadt Wien gibt, die mit zäher Konsequenz den Kampf gegen die Wohnungsnot mit dem Ringen um Verbesserung der Wohnverhältnisse verbindet. Sie gibt keine Darlehen an private Bauunternehmer; aber sie unterstützt die wichtige Arbeit der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaften und baut selbst seit dem Jahre 1924 nach einem großzügigen Bauprogramm Jahr für Jahr ein paar tausend Wohnungen — bis Ende 1928 sind mehr als 30.000 Wohnungen der Benützung übergeben worden, 1929 sollen weitere 6000 dazukommen. Zur Deckung der Baukosten ist in erster Linie das Erträgnis der Wohnbausteuer bestimmt, einer reinen Zweckabgabe, die progressiv stark abgestuft von jedem zu entrichten ist, der über Wohn- oder Geschäftsraum im Gebiete der Stadt verfügt. Soweit diese Steuer nicht zureicht, werden auch andere Steuermittel für den Wohnbau verwendet, so daß die aufgebrauchten Gelder weder verzinst noch amortisiert werden müssen: das fertiggestellte Haus ist voll ausbezahlt, unbelastetes Eigentum der Gemeinde.

Voraussetzung dieses Systems ist lediglich, daß die Volkswirtschaft dauernd die Kraft hat, im Wege öffentlichrechtlicher Leistungen jährlich jenen Be-

trag aufzubringen, der notwendig ist, um den Wohnbau ständig im Fluß zu halten. Ist diese Leistungsfähigkeit der Volkswirtschaft gegeben, ist die Zumutung für sie eine erträgliche, dann hat diese Methode der Hauserstellung allerdings den sozial ausschlaggebenden Vorteil, daß der Mietzins autonom, d. h. nicht unter dem Zwange des kapitalistischen Warenverwertungsprinzips festgestellt werden kann, daß der Wohnraum aufhört Ware zu sein. Denn kann damit gerechnet werden, daß dauernd die öffentlichen Mittel bereit stehen, um den benötigten Wohnraum wieder zu schaffen, so ist jeder auf diese Weise hergestellte Raum zur freien Verfügung der Gesellschaft: die Mittel zur Erneuerung und Vermehrung müssen nun nicht mehr aus dem Mietzins-ertragnis herausgeholt werden. Jetzt erst kann der Zins so festgesetzt werden, wie es vom sozialen Gesichtspunkte aus notwendig erscheint: daß auch in den unteren Einkommensstufen der Mietzins ohne Abschnürung anderer lebenswichtiger Ausgaben aufgebracht werden kann und daß der für die Familie notwendige Wohnraum nicht an Bettgeher und Untermieter vergeben werden muß.

Daß eine Möglichkeit besteht, von diesem Prinzip auszugehen, mag für uns hier genügen, ohne daß wir nach einer verbindlichen Regel, wie hoch der Mietzins zu sein habe, suchen; denn es wird auf eine ganze Reihe besonderer Umstände wie auf die durchschnittlichen Lohnverhältnisse und ihre Proportion zu den Teuerungsverhältnissen, auf den Stand der Mietengesetzgebung, auf die Arbeitslosigkeit und die Lage der Volkswirtschaft Rücksicht genommen werden müssen. In einem Lande mit valorisierten und übervalorisierten Mietzinsen wird man zweifellos nicht plötzlich in den aus öffentlichen Mitteln erstellten Neubauten einen unverhältnismäßig geringeren Zins mit allgemeiner Wirksamkeit einführen können. Hier wird man sich vielleicht zunächst mit gewissen Fürsorgemaßnahmen, sodann mit Steuererleichterungen, ja sogar Steuerzuwendungen auf der einen Seite, Steuerbelastungen auf der andern Seite behelfen müssen, um einen Ausgleich herbeizuführen; schließlich wird man Mietzinsfixierungen unter Berücksichtigung des bestehenden Zustandes vornehmen, vielleicht mit einem langsamen jährlichen Abschlag, bis zwischen durchschnittlichem Lohneinkommen und durchschnittlichem Mietzins der Kleinwohnung jenes Verhältnis hergestellt wird, das vom sozialen Standpunkte aus als das der konkreten Wirtschaftslage entsprechende, angestrebte erscheint.

Wo aber, wie in Österreich, der Wohnungsaufwand auf einen Bruchteil der Vorkriegszinse herabgemindert ist, wird man wieder umgekehrt auch bei Bemessung des Neubautenzinses Rücksicht darauf

nehmen müssen, daß Löhne und Gehalte berechnet sind unter Zugrundelegung des niedrigen Zinsniveaus. Im Budget des österreichischen Arbeiters ist der Mietzins heute eine keinesfalls sehr ins Gewicht fallende Post. Aber bei einem Teuerungsindex von zirka 17.500 für Lebensmittel, von zirka 26.500 für Kleidung sind Löhne und Gehalte unter diesem Index nur möglich, weil der Wohnungsaufwand so gering ist<sup>7)</sup>. Jede wesentliche Steigerung der Mietzinse müßte sich in einer ausgleichenden Erhöhung der Einkommen wiederfinden und sich zunächst in Lohnkämpfen und Verteuerung auswirken<sup>8)</sup>.

Dies wird hier ohne polemische Absicht gesagt und soll nur zur Illustration für die Verschiedenheit der Verhältnisse dienen, die wieder eine Verschiedenheit der da oder dort möglichen und notwendigen Maßnahmen bedingt. Man wird eben nicht überall den gleichen prozentuellen Anteil des Wohnungsaufwandes am Gesamteinkommen für richtig erklären können: wichtig und entscheidend aber ist, daß man überall den nach den gegebenen Verhältnissen als richtig erkannten Prozentsatz des durchschnittlichen Einkommens als Normalmietzins walten lassen kann. Dieses Problem wird uns immer wieder und wieder als das geradezu zentrale jeder sozialen Gestaltung des Wohnungswesens begegnen. Und ein anderer Weg zu seiner Lösung als der öffentlicher Bautätigkeit dürfte kaum zu finden sein.

Hat aber einmal die Gesellschaft die volle Bedeutung der Wohnung für Gesundheit und Kulturentwicklung erkannt, so kann sie sich ihrer Verpflichtung, nach den Kräften ihrer Volkswirtschaft Wohnungen bereitzustellen, gar nicht mehr entziehen. Ebenso wie etwa nach Durchbruch der Erkenntnis, daß eine gewisse Allgemeinbildung in unserem Kulturzustand unerlässlich ist, die Gemeinschaft die Vermittlung einer solchen Mindestbildung an jedermann als ihre Aufgabe übernommen hat und wie heute niemand mehr daran zweifelt, daß die Bereitstellung der Schule eine Aufgabe der Gemeinschaft ist, ebenso wird auch die Herstellung genügenden und entsprechenden Wohnraumes zur Erfüllung einer der Gemeinschaft gegenüber ihren Gliedern obliegenden Pflicht.

Allerdings kann sich diese Verpflichtung nur auf den unbedingt notwendigen Wohnraum beziehen. Es wird also ihr Gegenstand zunächst und hauptsächlich die Kleinwohnung sein, wobei auch dieser Begriff nicht als ein unabänderlicher und überall

<sup>7)</sup> „Wirtschaftsstatisches Jahrbuch 1927“, herausgegeben von der Kammer für Arbeiter und Angestellte in Wien (1928).

<sup>8)</sup> Im Text zitierte Denkschrift des deutschen Reichsarbeitsministers, Seite 13/14.

gleicher anzusehen ist. Mit steigender Kultur-entwicklung, mit wachsender Wohlhabenheit wird mehr und komfortablerer Wohnraum benötigt werden, wird die Stillung größerer Bedürfnisse mit Recht verlangt werden. Immer aber muß bei der Erhebung realer Forderungen an eine soziale Wohnbaupolitik davon ausgegangen werden, daß es die nächste Aufgabe der Gemeinschaft ist, solche Wohnungen in genügender Anzahl bereitzustellen wie sie zur Befriedigung des Unentbehrlichen — dieses nach dem jeweiligen Niveau der Lebensbedürfnisse verstanden — benötigt werden.

Nicht als ob der Befriedigung höherer Bedürfnisse die Berechtigung aberkannt werden sollte: der Anspruch an die Gesamtheit aber kann zuerst immer nur darauf gehen, für möglichst alle ein gewisses Mindestmaß sicherzustellen und erst wenn dieses restlos befriedigt ist, können auf immer steigender Stufenleiter höhere Bedürfnisse an die Gesamtheit fordernd herantreten. Inwieweit bei Bestimmung dieses Mindestausmaßes auf die herkömmliche Schichtung der Bevölkerung (Mittelstand) und die dadurch gegebenen Ansprüche Rücksicht zu nehmen sein wird, kann hier (im Rahmen einer bloß prinzipiellen Auseinandersetzung) unerörtert und der diesbezügliche Aufwand als keinesfalls sehr bedeutend außer Anschlag bleiben. Solange es also nicht gelungen sein wird, die durch die Wohnungsnot geschaffenen Verhältnisse zu beseitigen, den unbedingten Wohnbedarf an gesunden Wohnungen für alle sicherzustellen und dabei auch für die unteren Einkommensstufen ein wirtschaftlich erträgliches Verhältnis des Wohnungsaufwandes zu ihrem Gesamteinkommen zu schaffen, wird die Gesellschaft ihre Anstrengungen auf die Lösung dieser Aufgabe konzentrieren müssen. Insoweit die Schaffung größerer, weitergehenden Ansprüchen genügender Wohnungen im wesentlichen der Privatinitiative überlassen bleiben müssen, wobei allerdings, soweit es sich nicht um Luxuswohnungen handelt, allen Bestrebungen die weitestgehende Förderung und jede mögliche Unterstützung zuteil werden kann.

Bedeutet diese vorläufige Beschränkung eine Entlastung, so wird andererseits die Notwendigkeit von Fürsorgemaßnahmen eine Erhöhung der Belastung mit sich bringen. Denn wenn die Berechnung des Mietzinses von dem durchschnittlichen Einkommen ausgeht, so wird für Arbeitslose, für Sozialrentner, für besonders belastete Familien auch dieser Zins oft unerschwinglich sein. Dies wird vielleicht weniger für Österreich als für die Länder mit valorisierten Mietzinsen gelten. Anerkennt aber die Gesellschaft ihre soziale Verpflichtung für entsprechenden Wohnraum zu sorgen, so wird sie dort,

wo der Mietzins unerschwinglich ist, durch Fürsorgemaßnahmen, Zinsnachlaß, Zinsbesteuer und dergleichen eingreifen müssen. Wenn man bedenkt, welche Konsequenzen die schlechten Wohnverhältnisse nach sich ziehen können, wie sehr sie Ursache von Krankheit, unter Umständen auch von Seuchen sind, so wird einen diese Art der Fürsorgetätigkeit vielleicht weniger befremden als dies jetzt, da sich die Gesellschaft um die Behausung ihrer Mitglieder kaum irgendwie kümmert, im allgemeinen der Fall sein dürfte. Aber man kann wohl schon annehmen, daß Ausgaben, die zur Ermöglichung entsprechender Wohnverhältnisse auch für die unterdurchschnittlichen oder besonders schwer belasteten Verdienner gemacht werden, auf anderen Gebieten der Fürsorgetätigkeit (Tuberkulosefürsorge, Seuchenbekämpfung, Alkoholbekämpfung) wieder erspart werden.

Mit diesen Einschränkungen und Erweiterungen wird es also Angelegenheit der Gesellschaft sein, die gesundheitlich und kulturell notwendigen Wohnverhältnisse zu schaffen. Sie wird dabei ihrerseits an alle ihr Angehörigen zu allen Forderungen berechtigt sein, die für die Erfüllung ihrer Aufgabe notwendig sind. Dies begründet zunächst für sie ein weitgehendes Enteignungsrecht. Städtischer Grund und Boden ist ein Monopolgut. Er wird mit zunehmendem Wachstum der Stadt um so seltener und kostbarer. Es sei in diesem Zusammenhange von der uns hier nicht interessierenden Frage, in wie hohem Maße die städtische Bodenrente sozial unberechtigt, ja schädlich ist, ganz abgesehen. Aber lediglich vom Standpunkte einer sozialen Wohnbaupolitik betrachtet ist es völlig unerträglich, daß ihre Durchführung an der Monopolstellung des städtischen Grundbesitzers scheitern, mindestens von dem größeren oder geringeren Grad der Ausnützung dieser Monopolstellung abhängig bleiben soll. Anerkennen wir die Sorge um den Wohnraum als eine wichtige, soziale Aufgabe der Gesellschaft, dann kann die Schwierigkeit, daß ihr Grund und Boden aus dem eigensüchtigen Willen eines Privatbesitzers vorenthalten bleiben könnte, nicht geduldet werden. Das Gleiche gilt, wenn es sich um zweckwidrig, unhygienisch verbauten Grund, um auffällige oder durch ihre Anlage ein Hindernis bildende Häuser handelt. Wohnraum wird benötigt — der Grundbesitzer verwehrt durch seine Negation oder durch die Unmäßigkeit seiner Forderungen die Herstellung: kann die Gesellschaft in einer so wichtigen Frage vor der privatrechtlichen Gestaltung des Eigentums abdizieren? Sie muß stets die Möglichkeit haben, sich selbst oder auch baubereiten Privatunternehmern zu angemessenen Preisen jeden Grund und Boden, der für die Verbauung im Stadtgebiete reif ist, zu

verschaffen: ein solches, wenn auch entgeltliches, Enteignungsrecht gehört zu den unerläßlichen Mitteln sozialen Wohnrechtes.

Wenn aber die Gesellschaft Wohnungen erbauen soll, die, wie dargelegt, nicht nach dem Warenverwertungsprinzip sondern nach sozialen Grundsätzen zu vergeben sind, dann muß sie sich auch die Mittel im Wege öffentlichrechtlicher Umlagen beschaffen können. Hier wird jene Voraussetzung, die wir oben festgestellt haben, zur aktuellen Frage: in welchem Ausmaß der Volkswirtschaft die Aufbringung der Mittel zugemutet werden kann. Sicher ist, daß man nicht theoretisch von irgendeinem als wünschenswert angenommenen Zustand ausgehen kann. Gewiß: wir streben nach einem solchen Zustand, der uns für die Menschheit wünschenswert erscheint — unser Ausgangspunkt aber können immer nur die Verhältnisse sein, in denen wir leben. Auch auf dem Gebiete des sozialen Arbeitsrechtes wird ja nicht kollektivvertragsgemäß irgendein abstrakter, für einen wünschewerten Lebensstandard notwendig erscheinender Mindestlohn festgesetzt, sondern es richtet sich der Lohn nach den Möglichkeiten der Volkswirtschaft, in jeder Industrie nach ihren eigenen Möglichkeiten. Aber es kann dennoch andererseits auch nicht unter ein gewisses Existenzminimum gesunken werden, um dadurch etwa einer Industrie eine besondere ihr sonst nicht zukommende Lebensfähigkeit zu verleihen.

So wird auch auf unserem Gebiete ein gewisses Mindestmaß beachtet werden müssen: ein Zustand, in dem die Wohnungen Gesundheit, Sittlichkeit, Familienleben gefährden, erscheint uns als ein unhaltbarer Elendszustand und ebenso unhaltbar ist der uns aus der Nachkriegszeit wohlbekannt Zustand der Wohnungsnot. Daß bei ihrer Beseitigung nur das Notwendige als Aufgabe der Gemeinschaft zufällt, haben wir schon oben gesehen. Aber dieses Notwendige eben muß gemacht werden und es kann sich nur fragen, warum die Mittel dafür nicht ebenso gut oder besser im Wege öffentlicher Umlagen aufgebracht werden sollen als im Wege privater Veranlagung.

Erläutern wir uns diese Frage an einem praktischen Beispiel: Die Stadt Wien hat im Jahre 1927 zirka 135 Millionen Schilling für die Herstellung von Wohnungen ausgegeben. Nehmen wir an, daß unbedingt so viele Wohnungen, als mit dem eben bezeichneten Betrag erbaut werden konnten, notwendig waren, um das unerläßliche Mindestmaß, von dem wir eben gesprochen haben, zu schaffen — in der Tat ist ja der Wohnungsbedarf sicher ein weit größerer gewesen. Es mußte also dieser Aufwand unentrinnbar gemacht werden, weil sonst die Wohnungsverhältnisse zu einer Katastrophe geführt

hätten. Wenn dieser Aufwand aus privaten Mitteln gemacht worden wäre, hätte ihn gleichfalls die Volkswirtschaft, als ganzes betrachtet, irgendwie aufbringen müssen. Er wäre aus den Sparkassen behoben worden, die Banken hätten ihn darlehensweise zur Verfügung gestellt und dergleichen mehr. Nun hat ihn die Stadt durch Steuern, die sich auf die Gesamtheit je nach ihrer Leistungsfähigkeit verteilen, aufgebracht. Aber das, was sie auf diese Weise der Volkswirtschaft entnommen hat, ist an anderer Stelle wieder der Volkswirtschaft zugeflossen. Die aufgebrachten Beträge haben die Baumeister, Ziegeleibesitzer, die Tischler und Schlosser usw. erhalten. Sie sind als Arbeitslöhne soundso viel zehntausenden Arbeitern zugekommen. Gewiß, wenn Privatunternehmer gebaut hätten, wäre dies nicht anders gewesen. Aber sie haben ja nicht gebaut und konnten wegen der hohen Baukosten nicht bauen, weil es bei unserem Volkseinkommen unmöglich ist, Zinse nach den Gesteungskosten (plus Profit des Kapitalisten) zu verlangen. Es wäre also gar nicht gebaut worden, was sich volkswirtschaftlich sicher (ganz abgesehen von der Konsequenz der wachsenden Wohnungsmisere!) in einer wesentlich gesteigerten Arbeitslosigkeit ausgedrückt hätte. Bei der Natur des Baugewerbes, in welchem die Löhne eine sehr große Rolle spielen, und bei welchem auch der größte Teil der verwendeten Stoffe aus dem Inland stammt, bedeutet die Aufwendung öffentlicher Mittel noch nicht, daß sie der Volkswirtschaft entfremdet werden, weil eben die aufgewendeten Mittel zum überwiegenden Teil der inländischen Volkswirtschaft zukommen<sup>9)</sup>. Da aber andererseits jede Besteuerung die Produktion und den Konsum an irgendeiner Stelle belastet und trifft, so ist die Aufbringung der Steuern zunächst eine Frage der Taktik: sie an der wenigst empfindlichen Stelle einzuheben; sodann aber hat die Aufwendung öffentlicher Mittel ihre Grenze überhaupt in der Tragfähigkeit der Volkswirtschaft. Das Befriedigung heischende Bedürfnis und die Leistungsfähigkeit werden die Komponenten sein, aus denen sich die tatsächliche Leistung ergeben wird.

Diese Beschränkungen muß man erkennen und gelten lassen. Keine Gesellschaft kann für die Erfüllung ihrer sozialen Aufgaben mehr leisten als in ihr gelegen ist. Dies gilt auf dem Gebiet der Schule wie der Fürsorge, wir müssen es auch für das Gebiet der sozialen Gestaltung des Wohnungswesens akzeptieren. Solche Erkenntnis wird uns davor bewahren, unsere Forderungen zu überspannen. Aber ein prinzipieller Einwand gegen die Forderung

<sup>9)</sup> Denkschrift Seite 27 ff., Egon Scheffer: „Wohnbauförderung“ (Wien, 1928) Seite 85.

an sich und gegen die Möglichkeit ihrer Erfüllung bleibt nicht zurück. Es ist nicht einzusehen, warum das Beispiel, das wir für eine Zeit der besonderen Wohnungsnot aus einer Stadt voll überaltetem Wohnungselend gebracht haben, nicht Allgemeingültigkeit beanspruchen, in einer reicheren Volkswirtschaft, in Zeiten und Zonen günstigerer Wohnverhältnisse nicht um so eher befolgt sein sollte.

#### IV.

Unsere bisherige Untersuchung hat sich vornehmlich mit der Frage der Herstellung des entsprechenden und genügenden Wohnraumes beschäftigt, denn wenn diese Frage nicht so zu lösen wäre, daß die dauernde Bedarfsdeckung gesichert wird, dann wäre ein soziales Wohnrecht überhaupt unmöglich. Alle Fragen der Rechtsgestaltung treten an Bedeutung weit hinter ihr zurück. Und wenn die Gemeinwesen (Land, Gemeinde, auch Wohnungsgenossenschaft gemeinnütziger Art) in immer steigendem Maße die Versorgung mit Wohnraum übernehmen, dann werden in den so erstellten Häusern Rechte und Pflichten der Bewohner auf dem Wege demokratischer Selbstbestimmung eben des Gemeinwesens festgesetzt werden. Dies wird zunächst für die Regel gelten, nach der sich die Überlassung vollzieht; Willkür wird ausgeschlossen sein müssen, die Entscheidung wird auf Grund eines bestimmten, den Grad der Benötigung berücksichtigenden Zuweisungssystems erfolgen. Über die Grundsätze bei Fixierung des zu entrichtenden Entgeltes, ob wir es nun Zins oder anders benennen, haben wir bereits gesprochen. Die Art der Benützung, die Beschränkung, die die Rücksicht auf den Nachbarn und die Notwendigkeit der größtmöglichen Schonung des kostbaren Gemeingutes jedem auferlegen wird, wird durch Hausordnungen geregelt werden. Die Entfernung des einmal Eingesetzten wird auf wichtige Gründe, vor allem Mißachtung des anvertrauten Gutes, unleidliches Verhalten gegenüber den Mitbewohnern eingeschränkt sein. Und schließlich wird die Handhabung des Rechtes nicht bürokratisch sondern durch die Beteiligten selbst, durch die gewählten Funktionäre des Gemeinwesens auf der einen, Mietervertrauensmänner auf der andern Seite oder durch Mietämter mit Mieterbeisitzern erfolgen, so daß sich nicht nur in den Normen, sondern auch in ihrer lebendigen Auswirkung der soziale Geist des Gemeinwesens, die Reife seiner Selbstverwaltung ausdrücken wird.

Aber wird so in Jahren und Jahrzehnten ein neues soziales Gebilde auf dem Gebiete des Wohnungswesens erwachsen und immer breiteren Spielraum einnehmen, so dürfen wir doch nicht ver-

gessen, daß heute noch der vermietete und vermietbare Wohnraum zum überwiegenden Teil im Eigentum von Privaten steht. Die Wohnungsnot der Kriegs- und Nachkriegszeit hat fast überall eine Einschränkung der bis dahin bestandenen vollen Vertragsfreiheit bewirkt — aber alle diese Mieterschutzgesetze und -verordnungen trugen von Anfang an den Charakter des Provisorischen, sie wollten nichts anderes sein als Notstandsmaßnahmen vorübergehender Art und sie sind da und dort bereits verschwunden oder wesentlich gemildert und, wo sie noch bestehen, Gegenstand des heftigsten Kampfes. Aber dennoch kann der Gedanke, der in ihnen gelegen ist, nicht mehr verlorengehen. Denn schließlich ist in ihnen doch fast für ganz Europa die Erkenntnis zum Ausdruck gebracht worden, daß die Freiheit des Eigentums, die Freiheit des Vertragsrechtes auf dem Gebiete des Wohnungswesens mindestens in gewissen Lagen absolut unerträglich ist und daß die Gesetzgebung unter Umständen verpflichtet ist, dieser Freiheit Schranken zu setzen und durch diese Schranken zu bewirken, daß die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses freigemacht wird von der Willkür des Hauseigentümers.

An dieses Ergebnis der Mieterschutzgesetze wird anzuknüpfen und ihr brauchbarer, von den Schlacken ihrer Entstehung gereinigter Normenbestand in dem ordentlichen Recht zu verankern sein. Der Fortschritt, zu dem wir dadurch gelangen, besteht eben darin, daß es sich dann nicht mehr um außerordentliche Notstandsmaßnahmen in einer außerordentlichen Zeit handeln wird, sondern um die soziale Umgestaltung des Rechtes. An die Stelle eines auf möglichster Freiheit des Eigentums und voller Vertragsfreiheit begründeten Mietrechtes wie desjenigen unserer bürgerlichen Gesetzbücher wird ein System treten, das den vorhandenen Wohnraum den Wohnungsbedürftigen sicherstellt, ihnen die Erlangung und Erhaltung der benötigten Wohnung zu entsprechenden Bedingungen ermöglicht.

Auch hier wird die entscheidende Frage wieder die Höhe des Mietzinses sein. Wird er der freien Vereinbarung überlassen, so wird er sich so hoch stellen, als dies — wir sprechen jetzt nur von den schon bestehenden Häusern — nach der Lage des Wohnungsmarktes (Wohnungsnot, Konkurrenz der Neubauten oder Fehlen von solchen wegen der hohen Baukosten) irgend möglich sein wird. Die völlige Unvereinbarkeit eines sozialen Wohnrechtes mit unwirtschaftlich hohen Mietzinsen haben wir schon oben dargelegt. Es wird also auch für die alten Wohnungen die Fixierung eines zulässigen Höchstmietzinses notwendig sein.

Ein Generalnenner für das Ausmaß wird sich

hier ebensowenig geben lassen, als wir dies oben bei Erörterung des Neubautenzinses konnten. Wir dürfen eben nicht vergessen, daß wir überall von gegebenen Verhältnissen ausgehen und daß Maßnahmen, die in einem Lande mit vollvalorisiertem (oder nie entwertetem) Mietzins möglich sind, in einem Land mit devalviertem Zins eine Katastrophe sein könnten ebenso wie umgekehrt ein Prinzip, das in einem solchen Land mit Erfolg und als Grundlage wesentlicher Verbesserung der Wohnverhältnisse festgehalten wird, anderswo ohne schwere Erschütterung der ganzen Wirtschaft nicht plötzlich eingeführt, höchstens im Wege sorgsamer Anpassungsmaßnahmen allmählich durchgesetzt werden könnte.

Vielleicht wird man hier einwenden — und das Beispiel des sozialen Arbeitsrechtes wird diesem Einwand sicher eine gewisse Bedeutung verleihen — warum denn nicht etwa die Festsetzung des wirtschaftlich erträglichen Zinses der Vereinbarung zwischen den Organisationen der Mieter und der Hausherren überlassen werden könnte<sup>10)</sup>. Zweifellos haben derartige Verbände sehr wichtige Aufgaben zu erfüllen und ihre Existenzberechtigung auf dem Boden der Demokratie. Die Ausarbeitung und Bestimmung von Hausordnungen, die Überwachung der Hausverwaltung und die Obsorge für die Hauserhaltung, die Besetzung der Mietämter mit den beiderseitigen Interessenvertretern und gewiß noch manche andere Aufgabe wird ihnen obliegen. Aber gerade eine Einigung über den Mietzins wird ihnen kaum gelingen und die Mittel eines gewerkschaftlichen Kampfes sind im Verhältnis von Mietern und Vermietern nicht gegeben. Die Mieterschaft als Ganzes bedarf des rechtlichen Schutzes gegenüber unwirtschaftlich hohen Forderungen der Vermieter — und zwar nicht nur in Zeiten der Wohnungsnot, sondern, wie wir aus dem Wohnungselend der Vorkriegszeit gelernt haben, auch in Zeiten normaler Wohnbautätigkeit.

Die Fixierung des Mietzinses wird das Problem der Hauserhaltung zu einer besonderen Frage machen. Auch nach den geltenden Bestimmungen ist der Hauseigentümer zur Erhaltung des Mietgegenstandes „in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande“ verpflichtet, doch besteht diese Verpflichtung nur dem Mieter gegenüber. Gerade vom sozialen Standpunkt aber hat die Gesamtheit an der Erhaltung der vorhandenen Wohnungen ein eminentes Interesse. Der Verfall noch lebensfähiger Häuser ist nicht nur ein Vermögensverlust für den Eigentümer, sondern gesellschaftlich

gesehen ein Verlust von Wohnraum. Die Initiative der Hauserhaltung kann daher gar nicht dem Belieben des Hausbesitzers überlassen bleiben; sie ist darüber hinaus auch nicht Privatsache der Vereinbarung zwischen ihm und seinem Mieter. Durch die Bestimmung eines Höchstmietzinses könnte das wirtschaftliche Interesse des Hausbesitzers an der Erhaltung herabgemindert werden, ja er könnte geradezu daran interessiert sein, nur möglichst wenig für Erhaltungskosten auszugeben; fällt aber bei besonders niedrig fixierten Mietzinsen die Hauserhaltung den Mietern zur Last, dann besteht die Gefahr, daß sie, um möglichst wenig zu zahlen, möglichst wenig an Reparaturen bewilligen.

So muß der Gesellschaft das Recht zugestanden werden, die Notwendigkeit von Instandhaltungsarbeiten zu überwachen und ihre Vornahme anzuordnen. Dies wird nicht nur von der eigentlichen Hauserhaltung sondern auch von der Instandhaltung der Wohnungen selbst gelten. Zur Durchführung dieser Kontrolle werden in erster Linie die Vereinigungen der Mieter und Vermieter, zur zwingenden Verfügung die Mietämter berufen sein. Vielleicht wird sich auch die Einrichtung beamteter oder ehrenamtlicher Wohnungsinspektoren empfehlen, die die Tätigkeit der Interessenorganisationen beratend oder leitend unterstützen, die Vornahme angeordneter Arbeiten begutachten könnten.

Schwieriger wird die Frage der Aufbringung der Mittel zu beantworten sein. Soweit es sich um durchschnittliche Arbeiten handelt, werden je nach dem Ausmaß der Mietzinsfixierung der Hauseigentümer oder die Mieter die Kosten tragen müssen. Denn entweder wird der Mietzins so kalkuliert sein, daß die gewöhnlichen Erhaltungskosten in ihm Deckung finden (was ja in dem frei vereinbarten Zins immer der Fall war) oder aber sie müssen auf die Mieter überwältigt werden. Für umfangreichere, kostspieligere Arbeiten jedoch wird eine Vorsorge darüber hinaus getroffen werden müssen. Hier werden dieselben Erwägungen maßgebend sein, die uns den Wohnbau als Aufgabe der Gesellschaft erkennen lassen: der Mietaufwand darf wirtschaftlich nicht unerschwinglich werden, weil dies den sozialen Gedanken gefährden würde. Ist die Gemeinschaft an der Hauserhaltung interessiert, dann muß sie auch dafür sorgen, daß sie ohne unwirtschaftliche Steigerung der Mietpreise möglich ist. Im allgemeinen gefährden stets wachsende Instandhaltungskosten gerade die Kleinwohnungen der Arbeiterschaft in den schlecht, auf kurze Amortisation erbauten Mietkasernen. Für sie muß immer von neuem Flickarbeit geleistet werden und das Reparaturenkonto schwillt von Jahr zu Jahr. Die Häuser in den Nobelvierteln

<sup>10)</sup> Helmut Tormin: „Künftiges Mietrecht.“ Soziale Praxis, Jahrgang 38, Heft 4 und 5 (Seite 122).

sind wesentlich besser gebaut und kommen lange mit einem mäßigen, durchschnittlichen Instandhaltungssatz aus. In ihnen werden (je nach Gestaltung der Mietzinsfixierung) die Mieter wenig an Reparaturkosten zu zahlen haben oder es wird dem Hauseigentümer vom gezahlten Zins ein wesentlich größerer Teil verbleiben. Eine Ausgleichung wird notwendig und durch eine diesen begünstigten Mietern oder Vermietern aufzuerlegende Zweckabgabe auch möglich sein: aus den durch diese Zweckabgabe aufgebrauchten Mitteln wird ein besonderer Instandhaltungsfonds gebildet werden können, der dann im Einzelfall nach Begutachtung durch die Interessentenvereinigungen oder nach Entscheidung des Mietamtes für die Instandhaltung in den meist belasteten Häusern zu verwenden sein wird.

Völlig unvereinbar mit den Grundsätzen eines sozialen Wohnrechtes ist die Verfügungsfreiheit des Eigentümers über Vermietung oder Nichtvermietung, über Fortdauer oder Auflösung von Mietverhältnissen. Prinzipiell muß jeder brauchbare Wohnraum zur Befriedigung von Wohnbedürfnis verfügbar sein. Leerstehungen benützbaren Wohnraumes darf es nicht geben, der Eigentümer kann keinesfalls eine solche höchst unsoziale Freiheit beanspruchen. Wird eine Wohnung leer, so muß sie neuerlich der Benützung zugeführt werden: einem als berechtigt anerkannten Eigenbedarf des Hausbesitzers oder der Überlassung an andere Wohnbedürftige. Der Ausdruck Vermietungszwang bezeichnet diese Forderung rechtlich vielleicht nicht genau, gibt aber ihren Sinn erkennbar wieder.

Ein solcher Vermietungszwang kann jedoch nicht genügen, um die dem sozialen Prinzip entsprechende Verteilung des Wohnraumes zu sichern. Die zur Neuvermietung gelangenden Wohnungen haben den jeweils dringendsten Wohnungswerbern zuzukommen. Insbesondere kann, solange Wohnungsmangel besteht, ein öffentliches Einweisungsrecht ohne schwere Ungerechtigkeit gar nicht entbehrt werden. Der Vermieter wird sich den Mieter nicht selbst aussuchen dürfen. Er wird an den ihm von der Gesellschaft bestimmten Bewerber vermieten müssen. Für die Auswahl werden die gleichen Gesichtspunkte maßgebend sein wie für die Zuweisung von Wohnungen, die sich im Gemeineigentum befinden. Zweifellos wird in dem System der Grad der bestehenden Wohnungsnot, die Höhe des zu zahlenden Zinses im Verhältnis zum Einkommen, die aus der Bevölkerungsschichtung sich ergebende Verschiedenheit der Ansprüche Berücksichtigung finden müssen. Im einzelnen Falle wird die Dringlichkeit des Bedarfes entscheidend sein. In Zeiten geminderter Wohnungsnot wird man eine gewisse Freiheit der

Auswahl mit diesem Zuweisungssystem kombinieren können, obwohl nicht einzusehen ist, welche Bedeutung für den Hauseigentümer, wenn es nicht etwa das Justament der Verfügungsfreiheit sein soll, das Recht haben kann, sich seine Mieter selbst auszusuchen; auf Gründe der Verwandtschaft, besonderer persönlicher Freundschaft oder Feindschaft kann ja auch bei der Zuweisung ohneweiters Rücksicht genommen werden. Für sozial schlechter gestellte, insbesondere auch für kinderreiche Familien aber bedeutet die Verfügungsfreiheit des Eigentümers sicher eine schwere Gefahr.

Weniger umstritten dürfte die Einschränkung des Kündigungsrechtes sein, an die sich die öffentliche Meinung unter der Herrschaft der Mietengesetze doch schon einigermaßen gewöhnt hat. Das Unsoziale unbegründeter Kündigungen springt auch zu sehr ins Auge. Immer ist die Kündigung für den Betroffenen ein schwerer Nachteil. In Zeiten der Wohnungsnot wird sie zur Katastrophe. Aber auch in normalen Zeiten bedeutet die Notwendigkeit der Übersiedlungskosten, der Verlust gemachter Adaptierungen, der Aufwand für neuerliche Herrichtung in der neuen Wohnung eine oft untragbare wirtschaftliche Belastung, von der Verbindung mit der Umgebung, Schule, Nachbarn, Kaufleuten usw. ganz abgesehen. Für den Hausherrn aber ist der Verzicht auf das Recht willkürlicher Kündigungen tatsächlich ein leerer Rechtsverzicht und trifft ihn materiell (bei Geltung fixierter Mietzinse) überhaupt nicht. Man kann daher die Forderung, daß das Kündigungsrecht auf dringende Fälle eingeschränkt sein soll, zweifellos als eine billige ansehen. Daß ein unwirtschaftliches Verhalten mit dem Mietgegenstand, ein verletzendes Verhalten gegenüber den anderen Wohnparteien ein solcher Kündigungsgrund sein muß, wird niemand bestreiten. Inwieweit Nichtzahlung des Mietzinses zur Kündigung berechtigen soll, wird sich schon weniger leicht bestimmen lassen: hier stehen nicht nur Privatinteressen gegeneinander, sondern der Zins ist auch zur Hauserhaltung bestimmt; vielleicht werden Fürsorgemaßnahmen für den zahlungswilligen, aber zahlungsunfähigen Mieter (wenn seine Wohnung nur dem Mindestbedarfe entspricht) den Ausgleich herbeiführen können, so daß von solchen Kündigungen auch die Fürsorgebehörde zu verständigen wäre. Auch der Fall des dringenden Eigenbedarfes bedeutet einen Interessenkonflikt: die Verbindung des Mieters mit seiner Wohnung ist gewiß keine geringere als die des Hauseigentümers mit seinem Eigentum — wenn man überhaupt einen solchen Kündigungsgrund gelten läßt, wird man jedesfalls die stärksten Kautelen gegen jedweden Mißbrauch schaffen und ihn auf den Fall einschränken müssen, daß der Nach-

teil des Hauseigentümers ein wesentlich überwiegender sein muß.

Denn ein führender Gedanke im sozialen Wohnrecht muß sein, dem Mieter ein festes, ohne sein Verschulden nur in ganz besonderen Ausnahmefällen verlierbares Recht auf seine Wohnung zu geben. Aus diesem festen Recht des Mieters muß auch sein Anspruch auf Tauschmöglichkeit hervorgehen. Bei der Anlage der Großstädte, bei der Notwendigkeit der Arbeit nachzugehen, wo man sie findet, kann die Unmöglichkeit des Wohnungswechsels zu höchst unrationellem Zeitverlust, unnötiger Verausgabung von Kräften und Geld führen; der so belastete Mieter wird wirtschaftlich benachteiligt und geschwächt. Gewiß ist im Wohnungswesen ein solches Fluktuieren, wie es sich unter Umständen am Arbeitsplatz ergeben kann, nicht wünschenswert und es wird daher die Zulässigkeit des Tausches unter die Kontrolle der Gesellschaft gestellt werden müssen. Wenn aber zwei Mieter die Durchführung des Wohnungstausches beantragen und berechtigte Einwände seitens des Hauseigentümers nicht erhoben werden können, so wird ihnen von der Instanz, die mit der Wohnungszuweisung betraut ist, die Tauschbewilligung gegeben werden müssen.

Ganz abseits des geltenden Mietrechtes sind bisher die Dienstwohnungen, vor allem die Werkswohnungen gewesen. Gerade in diesen Fällen aber ist ein besonders erhöhter Schutz für den Wohnungsnahmer unbedingt erforderlich. Denn daß der Arbeitnehmer im Falle seiner Entlassung nicht nur seine Arbeit, sondern auch seine Behausung verlieren soll, bedeutet — besonders in den Zeiten verschärfter Wohnungsnot und in den Industrien außerhalb der Großstädte — eine Abhängigkeit vom Arbeitgeber, die nicht ertragen werden kann. Wie soll der kinderreiche Arbeiter seinen gewerkschaftlichen Kampf, seinen Klassenkampf führen, wenn ihm nicht nur die Arbeitslosigkeit, für die ihn vielleicht die Unterstützung der Gewerkschaftskasse eine zeitlang schadlos halten kann, sondern auch die Obdachlosigkeit droht? Es ist andererseits gewiß nicht zu verkennen, daß die Dienstwohnung eben demjenigen zukommen soll, der die Dienste leistet und für ihn gebraucht wird, so daß also die Dienstwohnung bei Aufhören der Dienste, bei Eintritt eines neuen Dienstnehmers zu räumen und diesem zu übergeben ist. Der Ausgleich zwischen diesen beiden Interessen, der nötige Schutz des Wohnungsinhabers wird vielleicht darin gefunden werden können, daß nur bestimmte Gründe — einerseits etwa die Kündigungsgründe nach Mietrecht, andererseits wichtige Gründe für die Auflösung des arbeitsrechtlichen Verhältnisses — zum Verlangen auf Räumung der Wohnung berech-

tigen sollen. Ein gerichtliches Verfahren über den Einspruch des Gekündigten und die Möglichkeit gerichtlich festzusetzender Räumungsfristen werden die Schutzmaßnahmen vervollständigen müssen; jedenfalls wird ein soziales Wohnrecht sich nicht auf das Mietrecht im engeren Sinne beschränken dürfen, vielmehr wird es sich auf alle, auf welchem privatrechtlichen Titel immer beruhenden Benützungsverhältnisse an fremdem Wohnraum erstrecken müssen.

Eine entscheidende Rolle wird bei Ausbau und Wahrung des sozialen Wohnrechtes auch die Kompetenzfrage spielen. Zunächst werden in jedem Haus die Mieter ein Mitverwaltungsrecht beanspruchen können, denn sie sind es in erster Linie, die an der Einhaltung der Hausordnung, an der Erhaltung des Hauses interessiert sind; es kann nicht angehen, daß eine das Zusammenleben im Hause störende Partei aus der Willkür eines Hauseigentümers, der vielleicht damit den anderen Mietern das Wohnen verleiden will, nicht entfernt wird, während in anderen Fällen der Hausherr gegen eine ihm mißliebige Partei sogleich mit der Kündigung vorgeht. So wird daher auf der untersten Stufe ein Mieterausschuß mit dem Hauseigentümer gemeinsam zur Verwaltung des Hauses berufen sein. Auf der nächsten Stufe mag sodann ein Schlichtungsverfahren den gütlichen Ausgleich für den Fall der mangelnden Einigung herbeizuführen versuchen, während die Entscheidung bei einem Mietamt liegen würde, das paritätisch aus den Vertretern der Interessentenorganisationen unter dem Vorsitz eines beamteten oder gewählten Funktionärs der Gemeinschaft zusammengesetzt sein müßte. Grundsätzlich muß dabei nur eines festgehalten werden: die Gemeinschaft selbst ist daran interessiert, daß der vorhandene Wohnraum erhalten und zu der dem jeweiligen Zustand der Gesellschaft entsprechend bestmöglichen Ausnützung gelangt — die Selbstverwaltung der Mieter und Vermieter wird also in diesem Interesse der Gemeinschaft ihre Richtschnur und ihre Grenze finden.

## V.

Es ist nur das Gerüst eines sozialen Wohnrechtes, das wir vor uns aufgebaut haben. Wie immer aber sich sein Normenbestand im einzelnen gestalten wird, es wird überall in allen entscheidenden Punkten zwingendes, durch Parteienvereinbarungen nicht änderbares Recht sein müssen, soll die Durchsetzung des sozialen Gedankens gewahrt werden. Von der Freiheit des Eigentums darf nicht mehr zurückbleiben als mit eben dieser Wahrung vereinbar ist.

Da erhebt sich die Frage, warum nicht gleich Sozialisierung? Aber der Unterschied ist nicht nur ein formeller. Sehen wir ganz ab von der ungeheuren

politischen Schwierigkeit, die uns hier auf dem Boden einer prinzipiellen theoretischen Auseinandersetzung kein Argument sein dürfte. Aber im Rahmen der heutigen kapitalistischen Gesellschaft ist das Wohnungswesen gar nicht restlos zur Sozialisierung reif. Die großen bestehenden Unterschiede in Einkommen und Gebrauchsmöglichkeit müssen sich notwendigerweise auch im Wohnungswesen auswirken. Die Beseitigung der Verschiedenheit von Klein-, Mittel- und Großwohnung ist nicht durchführbar, solange Proletarier, Mittelständler und Kapitalist nebeneinander stehen und hohe und geringe Einkommen einen verschiedenen Wohnungsaufwand ermöglichen; es wäre denn, daß die Gesellschaft reich genug wäre, allen ihr Angehörigen auf einer gleichen mittleren Linie komfortable Wohnungen zu bieten und selbst dann würde das Bedürfnis nach Luxuswohnungen und die Möglichkeit, sie sich zu beschaffen, für den Reichen übrig bleiben. Solange diese Verschiedenheit besteht, muß sich die Pflicht der Gesellschaft, wie wir schon oben gesehen haben, auf das vom gesundheitlichen und kulturellen Standpunkt Gebotene beschränken. Hiezu aber bedarf sie nicht der Sozialisierung des bestehenden Hausbesitzes. Denn wird der Zins nach sozialem Gesichtspunkte festgesetzt, dann ergibt sich der erwünschte Zustand ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse und die neu erbauten Häuser werden von vornherein im Gemeineigentum stehen.

Die Sozialisierung der großen Wohnungen und ihre Zurverfügungstellung für verwöhntere Ansprüche liegt ebenso wie (im großen Durchschnitt) die Erbauung solcher Wohnungen außerhalb der sozialen Aufgabe der heutigen Gesellschaft — vielleicht wird sie eine sozialistische Gesellschaft einmal zu anderer Verwendung erfassen. Es ist kein Widerspruch dazu, wenn wir die zwingende Norm des vorgeschlagenen sozialen Wohnrechtes auch auf diese Art Wohnungen angewendet wissen wollen, weil das Nebeneinandergelten verschiedenen Rechtes, die formale Rechtsungleichheit immer eine Erschütterung des Rechtsbewußtseins und damit eine Gefahr für das Recht selbst, in unserem Falle also für unser sozial umgestaltetes Recht bedeutet. Dabei kann der Zins für solche Wohnungen progressiv höher fixiert werden, jedenfalls hoch genug, um das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage herzustellen — nur wird das Übermaß durch Zweckabgabe für Wohnungsbau und Instandhaltungsfonds wegzusteuern sein.

Liegt aber eine Gefahr nicht darin, daß ein Mangel an solchen Wohnungen eintreten wird, wenn die Gemeinschaft die Mittel für ihre Erbauung ablehnt und der Privatunternehmer sie wegen der

hohen Baukosten nicht herstellen kann? Dennoch kann die Gesellschaft diese Lasten heute nicht auf sich nehmen. Die Verschiebung, die sich hier allenfalls ergeben mag, wird reichlich aufgewogen werden, wenn es gelingt, die gesundheitsschädlichen, kulturwidrigen Wohnungszustände der breiten Volksmassen zu beseitigen. Vielleicht wird sich hier von oben und unten einander begegnend eine ausgleichende Bewegung ergeben: mit zunehmendem Wachstum der gesellschaftlichen Mittel, vor allem aber auch mit der aus Vervollkommnung der Technik und Rationalisierung der Baumethoden sich ergebenden Verbilligung wird die Gesellschaft ihre Leistungen erhöhen können, wird der einzelne es wagen dürfen, wieder komfortablere Wohnungen für den Konsum herzustellen.

Vor allem aber darf eines nicht übersehen werden: das uns in den rasch aufgeschossenen Großstädten geläufig gewordene Wohnungssystem der Mietwohnung im Fremdtum ist doch nur eine (und wie wir an den Resultaten gesehen haben höchst unvollkommene) Form, die Menschen zu behausen.

Erscheint es nicht viel natürlicher, naturnäher, daß jede Familie ihr Eigenheim hat? Ein solcher Zustand müßte durchaus nicht auf der Grundlage des heutigen Eigentumbegriffes an Grund und Boden aufgebaut sein, sondern wäre mit Grundeigentum der Gemeinschaft, mit genossenschaftlichen Verhältnissen und Baurecht vereinbar. Eine soziale Umgestaltung des Wohnungswesens wird sich keineswegs auf die Erstellung von Großbauten mit zahlreichen Wohnungen und auf ein neues Mietrecht beschränken dürfen — wenn wir lediglich diese Fragen behandelt haben, so nicht deshalb, weil die Erbauung von Eigenheimen von geringerer Bedeutung wäre. Aber hier liegt ein zweites großes Problem vor, das seiner eigenen Behandlung bedarf.

Die Lösung des Wohnproblems aber wird von beiden Seiten unternommen werden müssen. Der leitende Gesichtspunkt wird einzig und allein sein können, daß jeder Mensch an die Gesellschaft den Anspruch auf entsprechende, genügende Wohnung zu stellen hat. Denn die Wohnung ist die Heimat des Menschen, in ihr leben Mann und Frau miteinander, wachsen die Kinder heran — haben wir in unseren Mietkasernen das Schollengefühl des Bauern verlernt, die Verbundenheit von Mensch und Behausung verloren, so bleibt doch unentrinnbar die Macht der Tatsachen: das Wohnungselend gefährdet, verkümmert die Generationen, die Wohnungsnot vernichtet die Familie. Auf welchem Wege dieser Zustand überwunden wird, ist nicht entscheidend. Jeder wird uns recht sein: denn es ist uns nicht um ein Prinzip zu tun, sondern um den Menschen.