

eine noch stärkere Konzentrierung als bisher erfolgte und auf Grund eines Bauprogrammes, das mindestens 3—5 Jahre umfassen müßte, in jeder Siedlung alljährlich mehrere Hundert Siedlungshäuser errichtet würden. Auf die Siedlerarbeit brauchte deshalb noch nicht ganz verzichtet zu werden. Sie würde sich aber dann wahrscheinlich im wesentlichen auf den Straßenbau und die Aufschließungsarbeiten beschränken, soweit nicht in besonderen Fällen Gruppen von Facharbeitern (Maurer, Zimmerleute, Anstreicher, Dachdecker u. a.) bestimmte Arbeiten zu übernehmen vermögen.

VII. Die Finanzierung

Finanzielle Schwierigkeiten

Wenn wir die Schwierigkeiten der Finanzierung der österreichischen Siedlungsbewegung recht verstehen wollen, müssen wir uns die wirtschaftlichen Verhältnisse der Nachkriegszeit vergegenwärtigen.

Von der großen österreichisch-ungarischen Monarchie war nur ein Torso übriggeblieben. Besonders litt unter den veränderten Verhältnissen die Stadt Wien. Der neue Gemeinderat, der nach den Neuwahlen ins Rathaus kam, fand die Stadtkassen leer. Für die nächste Gehaltszahlung an die Angestellten war kein Geld vorhanden. In den Spitälern gab es keine Instrumente mehr, die Kranken lagen auf ganz zerfetzten Leintüchern. Selbst die Kochkessel, das Küchengeschirr hatten abgeliefert werden müssen. In vielen Schulen war das Militär einquartiert worden und hatte darin wie im Feindesland gehaust. Die Anstalten und Amtsgebäude waren verwahrlost, die städtischen Betriebe waren während des Krieges gänzlich heruntergewirtschaftet und mit Riesendefiziten behaftet.

In dieser furchtbaren wirtschaftlichen Lage bot die Bekämpfung der Wohnungsnot doppelte Schwierigkeiten. Zwar waren durch den gesetzlichen Mieterschutz die Mieter gegen willkürliche Kündigungen gesichert und die Mietzinse niedrig gehalten. Ohne diesen Mieterschutz wäre die wirtschaftliche Lage der breiten Masse ganz unerträglich geworden. Aber der Wohnungsmangel der schon vor dem Kriege bestand, war durch das fünf Jahre lange Ruhen aller Bautätigkeit furchtbar gestiegen. Von manchen Leuten wird die Mieterschutzgesetzgebung dafür verantwortlich gemacht, daß sich nach dem Kriege die private

Bautätigkeit nicht entwickelte und die Wohnungsnot beseitigte. Sie vergessen, daß die Privatunternehmer auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaues schon vor dem Kriege versagt haben und daß jetzt selbst die valorisierten Friedensmieten für sie keinen Anreiz bieten könnten.

Private oder gemeinnützige Bautätigkeit?

Wir müssen uns gegenwärtig halten, daß das Bauen jetzt um mehr als 60% teurer und der Zinsfuß für Hypotheken (wenn überhaupt welche zu beschaffen sind) mehr als doppelt so hoch wie vor dem Kriege. Es wäre also eine Erhöhung der Miete auf den drei- bis vierfachen Friedenssatz erforderlich, wenn der Kleinwohnungsbau privatwirtschaftlich lohnend sein sollte. Eine solche Erhöhung würde ungefähr das ganze gegenwärtige Einkommen der Arbeiter und Beamten in Anspruch nehmen, wäre also nur zu ertragen, wenn die Löhne und Gehälter bedeutend erhöht würden. Jede wesentliche Erhöhung der gegenwärtigen Miete müßte erbitterte Lohnkämpfe hervorrufen. Sie würde die Budgets von Staat und Gemeinde stark belasten, die Exportfähigkeit der Industrie herabsetzen und die große Zahl der Arbeitslosen weiter steigern, um den Hausbesitzern einen Sondervorteil gegenüber den Besitzern von Hypotheken und anderen Papieren zu verschaffen. Der Hausbesitzer, der selbst meist nur einen geringen Teil des Hauswertes aufgebracht hatte und die Hypothekengläubiger mit wertlosem Papiergeld abgefertigt hat, kann eine derartige Bevorzugung weniger beanspruchen als die kleinen Rentner und Witwen und Waisen, deren Besitz in „mündelsicheren“ Hypotheken und Papieren angelegt und — verloren wurde.

Wohnungs- und Siedlungsfonds und Wohnbausteuer

Zur Finanzierung der Wohnungs- und Siedlungsbautätigkeit wurde im Frühjahr 1920 von der Gemeinde Wien und vom Bund ein Wohnungs- und Siedlungsfonds gegründet. Die Beschaffung der zum Bau erforderlichen Kapitalien wollte man in erster Linie durch die Übernahme von Bürgschaften für die von anderer Seite aufbrachten Darlehen erreichen. Die unmittelbare Darlehensgewährung sollte erst an zweiter Stelle ins Auge gefaßt werden. Infolge der raschen Geldentwertung fanden sich jedoch

keine Geldgeber für langfristige Darlehen, und es kam daher nur die unmittelbare Darlehensgewährung in Frage. Unter diesen Umständen wurde die Beibehaltung des Wohnungs- und Siedlungsfonds der Gemeinde Wien gegenstandslos. Er wurde aufgelöst und gleichzeitig eine Wohnbausteuer eingeführt, eine Zwecksteuer, die ausschließlich der Finanzierung der Wohnbautätigkeit diene. Die Wohnbausteuer belastet die Kleinwohnungen mit einem ganz geringen Betrag. Dagegen werden die Luxuswohnungen recht empfindlich getroffen.

Die Wohnbausteuer ist eine Zwecksteuer und ihr Ertrag dient ausschließlich zur Verzinsung von Wohnbauanleihen der Gemeinde und in der Hauptsache zum Bau von Wohnhäusern sowie zur Förderung des Siedlungswesens.

Jahres- friedenszins in Goldkronen	W o h n t y p e	Jahres-Steuerbetrag	
		in S	in % des Vor- kriegszinses
360	Arbeiterwohnung	10,8	2,083
600	Kleine Beamtenwohnung ..	18,0	2,083
1.200	Mittlere Beamtenwohnung ..	42,0	2,43
1.800	Gute Beamtenwohnung und Mittelstandswohnung je	72,0	2,7
2.400			
3.000	nach Lage und Größe	108,0	3,125
5.000		150,0	3,47
10.000		420,0	5,83
50.000	Luxuswohnung	1.620,0	11,25
100.000		22.770,0	31,625
		52.770,0	36,64

Durch die Wohnbausteuer werden der Wohnbautätigkeit erhebliche Beträge zugeführt. Im Jahre 1925 waren es S 37.913.497, doch mußte die Gemeinde außerdem noch große Summen aus allgemeinen Steuermitteln und aus Wohnbauanleihen zur Verfügung stellen, um die ungeheure Wohnungsnot durch eine großzügige Wohnbautätigkeit erfolgreich bekämpfen zu können.

Bis zum Herbst 1922 wurden von Gemeinde und Bund gemeinsam 662 Siedlungshäuser beliehen. Darüber hinaus wurden bis zum Schluß des Jahres 1926 von der Gemeinde allein weitere

2900 Siedlungshäuser finanziert, worunter sich 250 Häuser befinden, die im Jahre 1923 von der Gemeinde selbst in drei „Gemeindesiedlungen“ errichtet wurden.

Wenn bisher nur von der Finanzierung der Siedlerwohnungen die Rede war, so muß der mit den Wiener Verhältnissen nicht vertraute Leser darauf hingewiesen werden, daß die Unterstützung der jungen Siedlerbewegung nur einen kleinen Teil des großen Wohnbauprogrammes der Gemeinde Wien ausmacht. Im Herbst 1923 beschloß der Gemeinderat innerhalb von 5 Jahren 25.000 Wohnungen zu erbauen. Der Finanzreferent der Gemeinde Stadtrat Breitner brachte es fertig, die gewaltigen Mittel für die Durchführung dieses großen Programmes zu beschaffen und der Bau wurde so beschleunigt, daß die letzte Wohnung bereits 1927, also ein Jahr früher als zunächst angenommen wurde, bezugsfertig sein wird. Die Gemeinde wird dann über rund 32.000 Wohnungen verfügen, worin etwa 130.000 Menschen, also soviel wie in einer Großstadt leben.

Die Durchführung dieses Bauprogrammes ist gleichzeitig als eine produktive Erwerbslosenfürsorge großen Stils zu werten, die viel dazu beiträgt, die Arbeitslosigkeit zu verringern.

Kernhauskredite und Heimbauhilfe

Außerdem hat die Gemeinde den Bau von Siedlungshäusern durch Bereitstellung von 5% Hypothekendarlehen gefördert, die sie zu diesem Zwecke der „Gesiba“ zur Verfügung gestellt hat („Kernhauskredite“). Bis 1924 wurden auf diesem Wege rund 188 Kleinhäuser errichtet. Es handelte sich hierbei durchaus um solche Bauvorhaben, die nicht in das Konzentrationsprogramm der Gemeinde aufgenommen werden konnten. Von diesen Siedlern sind 60% Arbeiter, 35% Angestellte und Pensionäre und 5% Selbständige. Die Baukosten für ein solches Kleinsthaus betragen durchschnittlich S 10.000, wovon etwa die Hälfte angezahlt, die andere durch den Gesibakredit gedeckt wurde. Von diesem Gesibakredit sind von diesen den minderbemittelten Kreisen angehörigen Leuten innerhalb von 2¹/₂ Jahren S 197.000 zurückgezahlt. Und aus einem neuen Kredit, der sogenannten Heimbauhilfe, der 1925 bewilligt wurde, wird die schöne Siedlung „Am Wasserturm“ nach Plänen der Architekten Schuster und Schacherl gebaut. Zur Zeit sind 40 Häuser nahezu fertig.

Die Englisch-amerikanische Hilfsmission der Gesellschaft der Freunde

Der Verfasser würde sich einer Unterlassungssünde schuldig machen, wenn er nicht an dieser Stelle mit herzlichem Dank der wertvollen Unterstützung gedenken würde, welche die „Englisch-amerikanische Hilfsmission der Gesellschaft der Freunde“ der jungen Siedlerbewegung zuteil werden ließ. Die Mission erkannte frühzeitig, daß es sich bei der Siedlungsbewegung um eine der wichtigsten Bestrebungen der Selbsthilfe zur Bekämpfung der Nahrungs- und Wohnungsnot handelte. Sie richtete daher eine besondere Abteilung für diesen Zweig ihrer vielseitigen Hilfsarbeit ein. Und diese arbeitete unter der verständnisvollen Leitung von Mrs. A. Atherton-Smith stets in enger Fühlung mit den beteiligten Kreisen, besonders mit dem Siedlungsamt der Gemeinde und dem österreichischen Verband für Siedlungs- und Kleingartenwesen. Obgleich die ihr zur Verfügung stehenden Beträge natürlich weit hinter denen des Staates oder gar der Gemeinde zurückstehen, hat sie doch durch eine kluge Verwendung ihrer Mittel der Bewegung wertvolle Dienste geleistet. Denn sie hat Dank ihrer größeren Beweglichkeit die Mittel jeweils für solche unterstützungswerte Zwecke verwenden können, für die aus irgend welchen Gründen die erforderlichen Kapitalien von anderer Seite nicht zu beschaffen waren.

VIII. Das Siedlungsgelände

Wahl des Geländes

Bei der Wahl des Geländes müssen eine Reihe von Gesichtspunkten berücksichtigt werden, wenn nicht die Siedlung außerordentlich verteuert oder ganz unmöglich gemacht werden soll.

Der landwirtschaftliche oder gärtnerische Gebrauchswert spielt bei der Wahl eine geringe Rolle, denn bei Grundstückflächen von 200 bis 500 qm, wie sie bei städtischen Siedlungen üblich sind, werden fleißige Siedler auch den schlechtesten Boden im Laufe von einigen Jahren in gutes Gartenland umwandeln. (Vgl. die Ausführungen über Abfallstoffbeseitigung, Kap. XI.) Mit Recht legen die meisten Siedler großen Wert auf schöne Lage, doch dürfen sie dabei die folgenden bauwirtschaftlichen Erwägungen nicht vernachlässigen, wenn sie schlimme Fehlschläge vermeiden wollen.