



L. V.  
102. 098



Die größte Sorge einer Gemeindeverwaltung ist heute — von der Bewältigung der finanziellen Schwierigkeiten abgesehen — die Beschaffung von Obdach für ihre Bewohner. Nicht nur bei uns, auch in den Siegerstaaten herrscht Wohnungsnot in einem früher nie gekannten Maße.

Diese schweren Schäden sind Folgen des Krieges. Die Produktion wurde bei Beginn des Krieges umgeschaltet; sie galt nur mehr der Befriedigung des Kriegbedarfes. Alle Kräfte mußten der Kriegsarbeit dienen. Die Produktion von Bedarfsgegenständen für die normale Friedenswirtschaft hörte fast völlig auf. So nahm auch die Produktion von Baumaterialien und von Wohnungen ab. Das zeigt folgende Übersicht des Stadtbauamtes über die Bautätigkeit:

Jahr	Anzahl der beendeten						Zuwachs an Wohnungen	Jahr	Anzahl der Abtragungen			Anzahl der abgefallenen Wohnungen
	Reihbauten	Umbauten		Zubauten	Stocheinfügung	Bauten im Ganzen			ganzer Gebäude	einzelner Gebäudeteile	im Ganzen	
		ganzer Gebäude	einzelner Gebäudeteile									
1913	662	194	4	339	36	1235	13988	1913	123	15	138	860
1914	509	101	11	197	17	835	9586	1914	127	11	138	920
1915	197	46	2	80	13	338	4794	1915	14	7	21	68
1916	65	8	9	51	8	141	962	1916	26	6	32	127
1917	29	8	5	82	11	135	342	1917	5	4	9	28
1918	12	3	5	57	7	84	85	1918	8	19	27	49

So zeigt sich, daß die Produktion von Wohnungen während des Krieges fast vollständig zum Stillstand gekommen ist. Das mußte sich um so schwerer fühlbar machen, als

### die Wohnungsverhältnisse in Wien schon in der Vorkriegszeit außerordentlich schlecht

gewesen sind.

Das Zuerger-Wahlrecht war ein Privilegienwahlrecht, das die Gemeindeverwaltung den Hausbesitzern — Ende 1913 waren von 155 Gemeinderäten 65 Hausherren — auslieferte. Diese aber hatten natürlich kein Interesse daran, daß die Gemeinde sich um die Lösung der Wohnungsfrage bemühe. Darum ist Wien auf diesem Gebiete hinter den meisten anderen

meindeprogramms, wie zum Beispiel Erbauung von Häusern mit billigen **Kleinwohnungen** durch die **Gemeinde**, Einführung einer Wohnungsinspektion, Schaffung einer modernen Bauordnung, hatte die christlichsoziale Hausherrenpartei nur Hohn und Spott. Schon die Untersuchungen von Philippovich am Anfang der Neunzigerjahre hatten sehr traurige Wiener Wohnungsverhältnisse festgestellt. Sie sind in dem Vierteljahrhundert christlichsozialer Herrschaft nicht besser geworden. Nirgends haben die Massen so teuer und so schlecht gewohnt wie in Wien. Die luft- und lichtlosen Wiener Zinshäuser waren in der ganzen Kulturwelt berüchtigt — eine traurige Wiener Sehenswürdigkeit! Auch für Wien galt das Wort von Karl Marx, daß „die Minen des Glends von Häuserspekulanten mit mehr Profit und weniger Kosten ausgebeutet werden als jemals die Minen von Potosi“.

Es gab zu wenig Wohnungen in Wien. Man hielt es überall für notwendig, daß etwa zwei bis drei Prozent aller Wohnungen als Mindestreserve leerstehen sollen, damit Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in richtigem Verhältnis stehen. In Wien war das Leerstellungsprozent in den Jahren 1900 und 1910 nicht einmal 1 Prozent; am 20. Mai 1914 1.39 Prozent, in Ottakring allein nur 0.28 Prozent, für die Kleinwohnungen von ganz Wien 0.89 Prozent. Aber die Gemeinde kümmerte sich um diesen Notstand nicht. Ja, die Rathshausherren hatten im Jahre 1910 sogar den Mut, auf eine Rundfrage der Zentralstelle für Wohnungsreform zu antworten, daß sie eine Wohnungsnote bezüglich Klein- und Mittelwohnungen nicht anerkennen können.

Die Reform der Bauordnung, die schon zu Beginn der christlichsozialen Ära auf der Tagesordnung stand, wurde bis zum Zusammenbruch verschleppt. Was die christlichsoziale Gemeindeverwaltung auf dem Gebiete des Wohnungswesens geleistet hat, erblickt aus dem städtischen Voranschlag. Wichtig war ein Betrag von zehn Kronen als Ausgabe für den Wohnungsnachweis eingestellt und wurde — erjpart! Eine städtische Auskunft für Sommerwohnungen haben die Herrschaften eingerichtet. Darum, ob die armen Wiener in Wien eine Unterkunft finden, haben sie sich nicht gekümmert. Erst im Jahre 1913 wurde nach dem Referat des Bürgermeisters Weiskirchner ein Wohnungsfürsorgeauschuß eingesetzt, der aber nichts geleistet hat. Auch die auf Grund eines Gemeinderatsbeschlusses vom Oktober 1911 im Jänner 1913 eingerichtete Magistratsabteilung für städtische Wohnungsfürsorge (ein Vorstand mit einem Konzeptsbeamten und zwei Kanzleikräften) kam zu keiner besonderen Wirksamkeit. Was die Gemeinde in der Vorkriegszeit für die Behebung der Wohnungsnot getan hat, erschöpft sich in etlichen Baurechtsbestellungen, in dem Bau von Bedienstetenwohnhäusern, für welche die Mittel obendrein aus den Geldern des Pensionsfonds der Angestellten entnommen wurden. Sonst hat sich die Gemeinde nur an dem Bau von 250 elenden Notwohnungen mit einem Betrag von 350.000 Kronen beteiligt. Das war alles!

Dabei hieß es noch im Beschluß des Gemeinderates vom 17. Oktober 1911 ausdrücklich, daß die Bewilligung erfolge „ohne Anerkennung einer rechtlichen Verpflichtung, zur Unterbringung wohnungsloser Familien vorzuziehen zu müssen“. Der wolbegündete Antrag des liberalen Gemeinderates **Melcher** aus dem Frühjahr 1911, der den Bau von 8000 Kleinwohnungen mit einem Aufwand von 24 Millionen Kronen verlangte, die sich gut verzinst hätten, blieb unbeachtet. **Schuhmeiers** Antrag aus demselben Jahre, vorläufig ein Kapital von 10 Millionen Kronen zum Bau von Kleinwohnungen und Werkstätten zu widmen, erregte — wie das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 17. Oktober 1911 feststellt — bei der christlichsozialen

insoferne wertvoll, als die Christlichsozialen — auch Goß und Weiskirchner — die Sünden ihrer Partei auf dem Gebiete der Bodenpolitik reuig gestehen mußten und zugaben, daß die Gemeinde schwere Verschümnisse begangen habe, da sie nicht entsprechend viel Grund und Boden in ihren Besitz brachte. Die ständigen Mahnungen Winarsky's, der immer wieder die Forderungen der modernen Wohnungspolitik vertrat, begegneten nur Spott.

Noch am 20. März 1918, als die grauenhaften Folgen der Christlichsozialen „Wohnungspolitik“ nicht mehr geseignet werden konnten, hat der christlichsoziale Wohnungsfachmann im Gemeinderat, Dr. Stich, festgestellt, daß die Wohnungsfürsorge der Gemeinde keine Pflicht der Gemeindeverwaltung, nur eine freiwillige Leistung sei! Und Leopold Steiner hat das bekräftigt.

Nach den Berechnungen der Zentralstelle für Wohnungsreform fehlten schon in der Vorkriegszeit für 200.000 Menschen in Wien die Wohnungen. Um die fürchterliche Überfüllung der Wohnungen zu beseitigen, hätte es etwa 50.000 Wohnungen mehr geben müssen, als tatsächlich vorhanden waren. Was sollte da erst nach vierjähriger Stöckung des Wohnungsbaues während der Kriegszeit werden?

Die Hausherren wären die ärgsten Kriegsgewinner gewesen, wenn nicht ein staatliches Machtwort ihrem Treiben Einhalt geboten hätte. Daß der Krieger draußen im Felde für das Vaterland seine geraden Glieder oder gar sein Leben einblüht und indessen daheim sein Weib und seine Kinder vom Hausbesitzer auf die Straße gesetzt werden, wäre vor allem vom Standpunkt der Kriegführung aus unerträglich gewesen. Die

### Mieterschutzverordnung,

welche die Bevölkerung vor willkürlicher Kündigung und Zinssteigerung schützt, war eine Selbstverständlichkeit. Die christlichsozialen „Patrioten“ liefen noch während des Krieges dagegen Sturm. Der christlichsoziale Gemeinderat Stich erklärte am 20. März 1918 die Aufhebung des Mieterschutzes als „dringlich“!

Nach dem Zusammenbruch wuchs das Geschrei der Hausherren und ihrer christlichsozialen Beschützer. Aber die Mieterschutzverordnung besteht noch — dank der politischen Macht der Arbeiterklasse! Die Mieterschutzverordnung hat, woran man bei ihrer Erlassung wohl kaum gedacht hat, schwerwiegende Wirkungen gezeitigt, die nicht wieder beseitigt werden dürfen. Während die Preise der Bedarfsgegenstände infolge der Entwertung des Geldes sprunghaft stiegen, auf das Hundertfache, Fünfhundertfache und Tausendfache anschwollen, blieb der Wohnungszins zunächst unverändert und stieg nur langsam, soweit die Mietsekte Zinssteigerungen entsprechend den Mehrausgaben des Hausbesitzers für gerechtfertigt anerkennen. Man kann wohl annehmen, daß die Mietzinse heute im Durchschnitt etwa doppelt, mitunter dreimal so hoch sind als bei Kriegsbeginn.

Freilich mußte ein ungeheurer Apparat aufgebaut werden. Die Anzahl der Mietsektentscheidungen über Mietzinssteigerungen betrug:

1917 . . . . .	1.891
1918 . . . . .	6.465
1919 . . . . .	11.904
1920 . . . . .	87.157
1921 (bis Ende August) . . . . .	148.536

Von den 86.270 Entscheidungen, die im Jahre 1920 Mietzinse bis 3000 Kr. für Wohnungen und bis 2000 Kr. für Geschäftsräume betrafen, erklärten 27.104 die verlangten Steigerungen für zulässig, 49.951 für zulässig

Der Hauseigentümer ist durch die Mieterschutzverordnung wirtschaftlich enteignet worden. Er ist in derselben Lage wie der Rentner, der sein Einkommen aus den Zinsen seiner Staatsanleihepapiere bezogen hat und heute immer noch den gleichen Kronenbetrag bekommt wie einst; nur daß dieser Betrag früher ein auskömmliches, oft luxuriöses Dasein ermöglicht hat, und heute bedeutungslos geworden ist. 20.000 Kronen jährliches Einkommen gestatteten in Vorkriegszeiten ein Wohlleben und sind heute ein Bettel.

Die Entscheidung der Mietenate geht nicht immer von den gleichen Grundgedanken aus. Nicht selten bewilligen sie dem Hausbesitzer nur Zinssteigerungen, die seine vermehrten Ausgaben für die Erhaltung seines Hauses nicht vollständig decken. Zu großen Reparaturen entschließen sich die Hausbesitzer darum immer schwerer. Ihren Kampf gegen den Mieterschutz versuchen sie mit allgemein volkswirtschaftlichen Erwägungen zu begründen. Die Erhaltung der vorhandenen Häuser sei ein Lebensinteresse der Allgemeinheit, und Neubauten, ohne die der Wohnungsnot nicht abgeholfen werden könne, seien so lange unmöglich, als es eine Mieterschutzverordnung gebe und nur die Wohnungspreise nicht entsprechend der Geldentwertung geändert werden dürfen.

Aber für Neubauten gilt in Wirklichkeit die Mieterschutzverordnung gar nicht.

Fragen wir uns zunächst, was denn auf dem Wohnungsmarkt seit Kriegsende geschehen ist?

Nach dem Zusammenbruch gewärtigte man einen starken

## Bevölkerungsrückgang

in Wien. Tatsächlich begann auch eine beträchtliche Abwanderung, die in manchen Berufen Not an Arbeitern zeitigte. Verlässliche Zahlen liegen nicht vor. Nach den Aufzeichnungen der Polizei sind in der Zeit vom 1. Jänner 1919 bis 23. Oktober 1921 215.525 Personen als ins Ausland abgereist abgemeldet worden. Davon entfallen auf die Tschechoslowakei 68.762 und auf Polen 13.849 Personen. Wieviele wirkliche „Abwanderer“ darunter sind, läßt sich nicht feststellen. Geburtenrückgang und große Sterblichkeit trugen das ihre zur Verminderung der Bevölkerung bei.

Hier eine Übersicht:

Jahr	Zahl der Lebendgeburten	Zahl der Sterbefälle	+ Zunahme - Abnahme
1913	37.367	32.314	+ 5.053
1914	36.378	33.263	+ 3.110
1915	29.257	37.018	- 7.761
1916	23.491	37.631	- 14.140
1917	20.688	46.131	- 25.443
1918	19.257	51.497	- 32.240
1919	24.128	40.932	- 16.804
1920	27.821	34.157	- 6.336
1921	20.676	21.684	- 1.008

Wien, das im Jahre 1910 2,031.498 Einwohner zählte und dessen Einwohnerzahl Ende 1914 auf 2,2 Millionen geschätzt wurde, hatte laut Volkszählung vom Jänner 1920 nur 1,842.089 Einwohner und hat jetzt kaum viel mehr. Aber die Meinung, daß der Bevölkerungsrückgang den Wohnungsmarkt merklich beeinflussen werde, erwies sich als falsch.

Infolge der großen Zahl von Eheschließungen entstand ein starkes Wohnungsbedürfnis. Ehen wurden geschlossen:

1912 . . . . .	20.127
1913 . . . . .	17.791
1914 . . . . .	22.294
1915 . . . . .	14.648
1916 . . . . .	13.583
1917 . . . . .	13.431
1918 . . . . .	16.389
1919 . . . . .	26.182
1920 . . . . .	31.164
1921 (bis Ende August) . . . . .	19.775

Die Zahl der Eheschließungen ist also in den letzten drei Jahren größer als in den Vorkriegsjahren.

Viele Wohnungen wurden während des Krieges in Geschäftslokale verwandelt.

Sollte für die Heimkehrer gesorgt und auch nur der dringendste Wohnungsbedarf sichergestellt werden, so mußte die Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt entscheidenden Einfluß erlangen.

Die Verordnung betreffend die

### Wohnungsanforderung,

deren erste Fassung gleich nach dem Umsturz erschien und die zuletzt am 31. März 1921 verschärft wurde, sollte den Einfluß der Gemeinde bewirken. Zweifellos sind die allbekanntesten Bestimmungen sehr einschneidend. Sie haben das Verfügungsrecht des Hausbesizers über sein Eigentum wesentlich beschränkt. Vom 1. Jänner bis Ende September 1921 hat das Wohnungsamt 5945 Wohnungen tatsächlich zugewiesen, für weitere 700 war der Räumungsauftrag erteilt. (Für 1919 und 1920 gibt es keine genauen Daten.) Freilich ist dazu ein Apparat notwendig, der Mitte Oktober 1921 bereits über 162 Beamte verfügt und daneben zahlreiche gewählte Funktionäre in Bewegung setzt\*). Das System hat gewiß mancherlei Mängel. Durchstechereien aller Art sind eine tägliche Erscheinung, da das Wohnungsamt trotz aller Bemühungen der Fülle von Schwierigkeiten nicht Herr zu werden vermag. Keine gesetzliche Vorschrift wird so mißachtet wie die Wohnungsverordnung. Stünden wenigstens alle Hausbesorger zur Gemeinde, so könnte mit einem verhältnismäßig kleinen Kraftaufwand viel mehr geleistet werden als heute. Aber dem Wohnungsamt werden überall tausend Hemmnisse bereitet. So erweckt es schließlich allgemeine Unzufriedenheit: bei denen, die sich vor seinem Eingreifen fürchten, weil sie gegen die Bestimmungen der Verordnung handeln, und bei denen, die eine Wohnung suchen, aber keine zugewiesen erhalten, weil die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen zu gering ist. Da die Organe des Wohnungsamtes nicht alle Missetäter erwischen, hat jeder, der gepackt wird, das Gefühl, besonders schikaniert zu werden, und mehrer sich hartnäckig gegen alle amtlichen Verfügungen. Die Wohnungswerber wieder vergessen begreiflicherweise, daß die Verordnung

über die Wohnungsanforderung eine Notstandsmaßnahme ist, die einen allseits befriedigenden Zustand nicht zu schaffen vermag, ja selbst immer wieder auch Härten erzeugt.

Die Situation wird immer schwieriger, zumal die Wohnkultur wesentlich gestiegen ist. Im Jahre 1910 entfielen auf je 1000 Wohnungen in der Preislage von 361 bis 500 Kronen jährlich nicht weniger als 379 Astermieter und Bettgeber. Nach einer Zusammenstellung des früheren Stadtbau- direktors Goldemund betrug in den Wiener Arbeiterbezirken die Zahl der Wohnungen mit Astermietern oder Bettgebern mehr als ein Viertel der Gesamtzahl der Wohnungen, in der Brigittenau gar 396 Prozent! Das ist heute gewiß anders. Der für die heutigen Einkommenverhältnisse niedrige Zins gestattet die Befriedigung höherer Wohnungsansprüche. Der Zinsbeitrag des Bettgebers ist entbehrlich geworden. Die Wohnungsdichte hat abgenommen. Gelegentlich der Veranlagung der Untermietabgabe wurden nur rund 73.000 Untermieter gezählt. Das Astermieterwesen ist nicht mehr so sehr in den Arbeiterbezirken, sondern in den bürgerlichen Vierteln zu finden, wo die glücklichen Besitzer großer Wohnungen die überzähligen Wohnräume oft um schweres Geld vermieten. Im Jahre 1910 beherbergten 22 Prozent aller Wohnungen mit nur einem Wohnraum Astermieter. Im Jahre 1919 ist dieser Prozentsatz auf 6,93 gesunken. Dagegen wiesen im Jahre 1910 von den großen Wohnungen mit sechs bis zehn Zimmern nur 13,7 Prozent Astermieter auf. Im Jahre 1919 beherbergten 35,26 Prozent aller Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern Astermieter.

Die Vertreter der Ansicht, daß es schade um die etwa 50 Millionen ist, die das Wohnungsamt heute gewiß, auf das Jahr gerechnet, kostet, und daß man für dieses Geld lieber Wohnungen bauen sollte, schütten freilich das Kind mit dem Bade aus. Schon die Zahl der zugewiesenen Wohnungen zeigt, daß sich die Erhaltung des Wohnungsamtes rentiert. Auf eine erfolgreich durchgeführte Anforderung entfallen etwa 6000 Kr. Verwaltungskosten. Die Verordnung über die Wohnungsanforderung wird die Wohnungsfrage nie lösen können, ist aber dennoch unentbehrlich und wird in absehbarer Zeit nicht aufgehoben werden können. Solange Wohnungsknappheit herrscht, wird die Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt das entscheidende Wort sprechen müssen und bleibt eine Rationierung des Wohnraumes unvermeidlich.

Im übrigen hat die sozialdemokratische Gemeindeverwaltung niemals den Standpunkt vertreten, daß auf diesem Wege allein dem Wohnungsmangel abgeholfen werden könne. Sie hat vielmehr die Sünden der christlichsozialen Rathausherren durch die Förderung von

## Neubauten

unter den schwierigsten Verhältnissen gutzumachen versucht. Schon am 13. Februar 1919, noch im provisorischen Gemeinderat, wurde auf Drängen der Sozialdemokraten beschlossen, gegen einen jährlichen Bauzins auf 70 Jahre städtische Gründe zum Bau von Kleinwohnungshäusern zu verleihen, wobei die Gemeinde dem Baurechtswerber eine Verzinsung seines Kapitals in der Höhe von 5 Prozent nebst ½ Prozent Amortisation garantierte, also die Verzinsung des verlorenen Bauaufwandes übernahm. Von den zwei damals begonnenen Unternehmungen ist nur eines gelungen; das andere geriet ins Stocken. Aber die Gemeinde hat andere Bauprojekte mit großem Kostenaufwand durchgeführt, vor allem die Schmelz- Siedlung geschaffen. Sie hat durch Adaptierungen in Kasernen, Schulen und Baracken Wohnungen gewonnen und in demolierungsreifen Häusern Wohnungen

	1919	1920	1921 (bis Ende Sep- tember)
Von der Gemeinde mit Hilfe des staatlichen Wohnungs- fürsorgefonds durch Errichtung von Neubauten ge- schaffene Wohnungen:			
V. Bezirk, Margaretengürtel 90 bis 98 . . . . .			105
XII. Bezirk, Lannbrudgasse 31 und 33 . . . . .	55		
XV. und XVI. Bezirk, Siedlung auf der Schmelz . . . . .		305	
Von der Baugenossenschaft für Eisenbahner mit Hilfe des Staates und der Gemeinde geschaffene Wohnungen:			
XXI. Bezirk, Groß-Zedlersdorf . . . . .		104	
In Kasernen aus Kaserne und Mannschaftszimmern usw. errichtete Wohnungen:			
IX. Bezirk, Kofbauerkaserne . . . . .		120	6
XXI. Bezirk, Ragraner Kaserne . . . . .		196	
Von der Gemeinde mit Hilfe des Staates in Baracken errichtete Wohnungen:			
X. Bezirk, Laaerstraße (ehemalige Artilleriebaracken) . . . . .			55
XI. Bezirk, Simmering, Kriegsspital . . . . .			48
XIII. Bezirk, Steinbruch und Guttengasse . . . . .	13		
XIII. Bezirk, Baumgarten, Kriegsspital . . . . .	30		12
XIX. Bezirk, Grinzing, Kriegsspital . . . . .			15
XXI. Bezirk, Strebersdorf (Kraftfahrtruppenlager) . . . . .	42		
In städtischen Schulen geschaffene Wohnungen:			
IV. Bezirk, Allee-gasse 44 . . . . .		23	
X. Bezirk, Quellenstraße 73 . . . . .			3
In demolierungsreifen Häusern durch Adaptierung wieder beziehbar gemachte Wohnungen:			
a) in städtischen Häusern:			
VII. Bezirk, Neubaugasse 19 . . . . .	10		
XIII. Bezirk, Einwaggasse 33 . . . . .			3
b) in Privathäusern:			
IV. Bezirk, Freihaus . . . . .		44	6
IV. Bezirk, Margaretenstrasse 10 . . . . .	6		
IV. Bezirk, Tendlergasse 13 . . . . .	9		
X. Bezirk, Laaerstraße 90 . . . . .		12	
X. Bezirk, Laaerstraße, Konfr.-Nr. 253 . . . . .		24	
X. Bezirk, Favoritenstraße 234 . . . . .			12
XIII. Bezirk, Wattenmangasse 12 . . . . .			15
XV. Bezirk, Herklohgasse 7 . . . . .	10		
XVI. Bezirk, Maroltingergasse 68 . . . . .	5	19	
Summe . . . . .	180	847	280

Durch Unterteilung größerer Wohnungen und durch Adaptierung nicht mehr bewohnbarer Wohnungen wurden außerdem bis 1. Oktober 1921 noch 410 Wohnungen geschaffen. 200 neue Wohnungen sind bereits im Bau. Daneben wurde eine geringe Zahl von Wohnungen auch durch private Bautätigkeit geschaffen.

Die Gemeinde hat den Versuch gemacht, jüdische Holzhäuser in Wien aufzustellen. Sie hat durch eine Änderung der Bauordnung

wohnungen möglich gemacht. Der Wiener Landtag hat am 30. September 1921 ein Landesgesetz betreffend die Steuerbefreiung bei Neu-, Um-, Zu- und Aufbauten im Wiener Gemeindegebiet beschlossen, das eine 30jährige Steuerfreiheit gewährt, und daran die Bedingung geknüpft, daß ein Fünftel der dabei gewonnenen Flächen im Objekt selbst oder an einer anderen Stelle des Wiener Gemeindegebietes für die Dauer der Begünstigung für Wohnzwecke sichergestellt werden müsse. Für die unter Berufung auf dieses Gesetz geschaffenen Bauten soll die Anforderungsverordnung keine Geltung haben. Die Gemeinde Wien hat als erste in Österreich einen Wohn- und Siedlungsfonds geschaffen und beschlossen, ihn durch 20 Jahre mit je 50 Millionen Kronen zu dotieren. Im ersten Jahre sind vor allem die Siedler damit unterstützt worden. Die Siedlungsgenossenschaften bauen derzeit etwa 200 Einfamilienhäuser. Sie haben sich vor allem dadurch ein Verdienst erworben, daß sie den Mut hatten, anzufangen.

Alle Maßnahmen der Gemeinde und zusammengengenommen haben bewirkt, daß sehr viele aus den Sukzessionsstaaten vertriebene Deutsche in Wien Wohnung gefunden haben, und daß die Obdachlosigkeit heute nicht mehr so groß ist wie einst. Die Zahl der ins Asyl- und Werkhaus Aufgenommenen ist in den Nachkriegsjahren kleiner als vor dem Kriege. Sie betrug zum Beispiel im Jahre 1913 119.490 und im Jahre 1919 nur 65.969. Im Hernalser Männerheim (890 Schlafabteile) war das Leerstellungsprozent im Jahre 1912 nur 1.07, im Jahre 1913 3.74, dagegen 1920 5.85 und von Jänner bis September 1921 immer über 9 Prozent. Dabei sind die großen Heime in der Brigittenau und in Meidling, die vor dem Krieg stets voll besetzt waren, außer Betrieb.

Was könnte zur Linderung der Wohnungsnot noch geschehen? Am 12. April 1917 wurden 7710 Wohnungen als von Parteien bewohnt bezeichnet, die aus den Kriegsgebieten zugezogen waren; aber darunter war eine große Zahl von Wohnungen, in denen Flüchtlingfamilien nur als Mieter wohnen. Der größte Teil der Flüchtlinge, deren höchste Zahl etwa 200.000 betrug, ist gewiß nicht mehr in Wien. Eine wesentliche Rolle für die Besserung der Wohnungsverhältnisse könnte die Entferrnung der Ostjuden also nicht spielen. Wobei noch besonders zu beachten ist, daß es nicht in der Macht der Gemeinde liegt, die Ausweisung der Flüchtlinge restlos durchzuführen. Der Unernst des christlichsozialen Krafkeels darüber erhellt daraus, daß die christlichsoziale Regierung sich die christlichsozialen Anträge und Forderungen (Konzentrationslager!) selbst nicht zu eigen macht.

Mitunter ist vorgeschlagen worden, gewisse Einschränkungen des Mieterschutzes zu machen, um die Bautätigkeit zu beleben. Aber Ausnahmen könnten nur größere Schwierigkeiten schaffen. Wollte man zum Beispiel verordnen, daß der Mieterschutz für Ausländer keine Geltung habe oder für Mieter von einem bestimmten Einkommen aufwärts nicht mehr wirksam sei, so würde das kaum eine Erleichterung bedeuten. Das Bestreben der Hausbesitzer wäre dann darauf gerichtet, möglichst nur solche Parteien zu bekommen, die nicht unter die Mieterschutzverordnung fallen; die Verlockung, die Vorschriften der Wohnungsanforderung zu umgehen, wäre noch größer als heute und der Anreiz zur falschen Steuerfälschung nicht minder.

Aber auch die Behauptung, daß die Gemeindeabgabe von höheren Mietzinsen (Mietaufwandsteuer) ein Hemmnis für Neubauten sei, ist unzutreffend. Die Steuer spielt dabei in Wirklichkeit keine Rolle. Überdies ist nun durch Landesgesetz ausgesprochen, daß auch die Mietaufwandsteuer für Neubauten nicht gilt.

Als der christlichsoziale Nationalrat Dr. Resch Minister für soziale Wohlfahrt war, hat er in einer Verlesung im "Reichspost" vom 15. Jänner



die nur einen Monat Gültigkeit haben sollte, Mittel zum Wohnungsbau zu beschaffen.

Diese Künderei ist nicht probiert worden, aber auch der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, der zustande kam, bedeutet trotz aller Verbesserungen, die das Gesetz im Nationalrat dank dem Eingreifen der Sozialdemokraten erfahren hat, nicht viel. Es handelt sich um einen Betrag von 1100 Millionen Kronen, der für alle Bundesländer zur Verfügung steht und für dessen Verwendung immer noch keine bestimmten Normen festgesetzt sind. Da für Wien nur soviel geleistet werden soll, als die Gemeinde selbst aufbringt und ihr größere Mittel nicht zu Gebote stehen, hat das Gesetz eine schwere Enttäuschung gebracht. Dies nicht nur für Wien. Denn die Bundesgarantie durch diesen Fonds für die Verzinsung und Tilgung des Baukapitals, soweit sie nicht durch den Ertrag des Hauses gedeckt werden und demnach als verlorener Bauaufwand betrachtet werden müssen, hat vielen Gemeinden, die gern bauen wollten, nicht zu dem erforderlichen Baukapital verholfen. Klagt schon die Industrie, daß ihr von den Banken die Kredite verkürzt werden, so bekommen die Gemeinden erst recht kein Geld. Ob die 4850 Wohnungen in Österreich, für deren Bau der Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds bis Ende Oktober in Anspruch genommen worden ist, tatsächlich zustande kommen, ist also noch abzuwarten.

Daß die Wohnungsnot keine nennenswerte Vinderung erfahren kann, wenn nicht in großem Ausmaß gebaut wird, sieht heute schon jedermann ein. Daß aber ohne große Mittel an das Bauen nicht gedacht werden kann, muß man sich auch vor Augen halten. Der Streit, ob es nach den Wünschen der Siedlerbewegung gehen soll oder das große Zinshaus vorzuziehen sei, soll hier nicht erörtert werden. Man wird beide Methoden wählen müssen, ohne sich im unklaren darüber zu sein, daß beide

## gigantische Mittel

erfordern.

Tausend Ziegeln kosteten vor dem Kriege 41 bis 44 Kr., Ende Oktober 1921 aber 12.000 Kr.

Die Kosten eines Siedlerheimes betragen — vor der jüngsten Teuerungswelle — etwa 600.000 Kr., jetzt wohl 800.000 Kr., wobei freilich die Kosten für allgemeine Einrichtungen in einem üblichen Zinshaus, wie Wasserleitung nicht eingerechnet sind. Die reinen Baukosten einer Wohnung, bestehend aus Küche, Zimmer und Kammer, die vor dem Kriege 5500 Kr. betragen haben, sind anfangs Oktober 1921 auf 935.000 Kr. gestiegen und werden für November auf 1.100.000 Kr. veranschlagt. Der jährliche Wohnungsbedarf wurde vor dem Kriege auf 8500 geschätzt. Dabei wurde ein Bevölkerungszuwachs von 36.000 Menschen angenommen. Die Berechnungsgrundlagen haben sich allerdings stark verschoben. Aber in Anbetracht des Mangels an nennenswerter Bautätigkeit während sieben Jahre und der Demolierungsreife vieler Häuser sowie des Fehlens von Leerstellungen ist der heutige Bedarf gewiß mit 50.000 Wohnungen zu veranschlagen. In die Verwirklichung dieses Planes ist nicht zu denken. Soll nur den allerdringendsten Bedürfnissen Rechnung getragen werden, so müssen aber doch in Wien

## 10.000 Wohnungen

gebaut werden. Das würde gewiß schon eine fühlbare Erleichterung hervorgerufen, da etwa 25.000 Wohnungswerber als bevorzugt qualifiziert sind.

Die Stadtgemeinde Wiener-Neustadt hat heuer 200 neue Wohnungen gebaut. Wien hat fünfzigmal mehr Einwohner. 10.000 Wohnungen für Wien wären im Verhältnis dasselbe, was die 200 Wohnungen

Sie könnten, selbst wenn die Mittel da wären, nicht in einem Jahre gebaut werden. Es würde vermutlich vor allem an Bauarbeitern für die Wiederaufnahme der Bautätigkeit in einem so großen Stile fehlen. Aber es kann an eine nennenswerte Bautätigkeit überhaupt nur gedacht werden, wenn die Gemeinde selbst den Wohnungsbau großzügig in Angriff nimmt.

Der verlorene Bauaufwand ist ungeheuer groß geworden. Wenn die Herstellung einer Kleinwohnung eine Million Kronen und mehr kostet, so müßte, wenn nur 5½ Prozent für die Verzinsung und Amortisation veranschlagt werden, der Jahreszins mit 55.000 Kr. bemessen werden, wobei noch keinerlei Steuern und Kosten für Beleuchtung und Reinigung des Hauses, Kanalaräumen, Rauchfangkehren usw. in Rechnung gestellt sind. Das wäre etwa der fünfzigfache Mietzins von heute, bei dem es aber sein Bewenden nicht haben könnte. Das sind Beträge, die die Mieter nicht bezahlen können. Wird für die Wohnung, bestehend aus Küche, Zimmer und Kammer, ein Jahreszins selbst von 5500 Kr. verlangt, wie er zum Beispiel in den oben erwähnten Wiener-Neustädter Häusern bezahlt wird, so zahlt der Hausbesitzer auf jede Wohnung immer noch 50.000 Kr. jährlich darauf.

Darum ist es unmöglich, die private Bautätigkeit zu beleben. Das Kapital hat heute bei der Wohnungsproduktion keinen Profit zu erwarten. Die Gemeinde selbst muß bauen. Mancherlei wichtige Voraussetzungen dafür sind gegeben.

Die Gemeinde Wien verfügt über ausreichenden Grundbesitz.

Seit November 1918 hat sie im Gemeindegebiet rund 1.748.000 Quadratmeter Grund erworben und rund 13.433 Quadratmeter verkauft, beziehungsweise in das öffentliche Gut (Straßen usw.) übertragen. Die Gemeinde, den Bürgerhospitalfonds eingerechnet, besitzt heute an baureifen Gründen annähernd 803.000 Quadratmeter. Nach den Berechnungen des Stadtbauamtes können darauf etwa 1300 Wohnhäuser mit ungefähr 31.000 Kleinwohnungen gebaut werden. (Die den Bau- und Siedlungsgenossenschaften überlassenen oder zugesicherten Baurechtsgründe sind in dem angegebenen Flächenausmaß nicht enthalten.) Freilich müßte dann ein großer Teil der 75.000 Schrebergärtner weichen, denen jetzt diese Gründe überlassen sind. Die Gemeinde besitzt bereits 378 Wohn- und „gemischte“ Häuser \*) mit 3017 Wohnungen und 500 Geschäftsräumen. Sie hat auf dem Gebiet der Wohnungsverwaltung also mannigfache Erfahrungen. Die Gemeinde besitzt ein Ziegelwerk in Oberlaa, das 3.750.000 Mauerziegel und 1.060.000 Dachziegel jährlich zu erzeugen vermag. Das städtische Kalkwerk in der Hinterbrühl hat eine Jahresleistungsfähigkeit von 420 Waggonen gebrannten Weißkalkes. Im städtischen Schotterbruch Ezelberg können 16.000 Kubikmeter Schotter, hievon 1000 Kubikmeter Bau sand erzeugt werden. Die in eigener Regie der Gemeinde erzeugten Mauerziegel reichen für rund 420 Kleinwohnungen aus. Auch die Privatindustrie ist wieder leistungsfähig geworden. An Bauarbeitern dagegen herrscht infolge der außerordentlichen Einschränkung der Bautätigkeit derzeit Mangel. Da müßte Vorhilfe getroffen werden.

Soll aber die Gemeinde bauen, dann müssen ihr vor allem die Mittel dazu gegeben werden. Die christlich-soziale Gemeindeverwaltung der Lueger und Weiskirchner hat den größten Teil ihrer Einnahmen aus der Besteuerung der Wohnungen gezogen, ohne für die Lösung der Wohnungsfrage irgend etwas zu leisten. Von den Steuer-

einnahmen der Gemeinde im Jahre 1913 stammten zwei Dritteile aus der Gemeindeumlage auf die Hauszinssteuer und den Zinshellern.

Das ist heute wesentlich anders. Der Steuerertrag der Gemeinde aus der Belastung der Wohnungen beträgt nicht mehr vier Sechstel, sondern nach dem Voranschlag für das zweite Halbjahr 1921 trotz der neuen Mietzinsabgabe nur ein Sechstel der Steuereinnahmen. Die sozialdemokratische Gemeindeverwaltung hat sich eben andere Steuerquellen gesucht.

Trotzdem ist das Mietzinsabgabegesetz heftig angefochten worden. Es ist aber weitaus gerechter als die christlichsozialen Zinsheller, die jede Krone gleich stark treffen, ob sie nun von einem armen Invaliden oder einem Millionär gezahlt wird.

Bei ihrer Einführung durch das Gesetz vom 18. Dezember 1919 traf die neue Steuer 80 Prozent aller Wohnungen und Geschäftslokale gar nicht. Das waren alle diejenigen, die weniger als 900 Kr. Jahreszins zahlten. Weitere 11 Prozent (die Wohnungen mit 900 bis 1500 Kr. Jahreszins) wurden nur mit dem niedrigen Steuersatz von 45 bis 150 Kr. jährlich getroffen. Dann steigt die Steuer stärker an, erreicht aber erst bei mehr als 2500 Kr. Jahreszins 30 Prozent und belastet Wohnungen, die mehr als 29.000 Kr. Zins zahlen, mit 500 Prozent Abgabe.

Die Steuer zielt also darauf ab, die Reichen empfindlich zu treffen und die Besitzlosen gar nicht oder nur in geringem Maße heranzuziehen.

Seither sind freilich durch die Zinssteigerungen viele Wohnungen in eine höhere Stufe hinaufgerückt. Aber etwa ein Drittel aller Wiener Wohnungen dürfte immer noch von der Steuer frei sein. Man könnte sich einen gerechteren Aufbau der Steuer denken, als den bloß nach der Höhe des Mietzinses. Es ist natürlich ein Unterschied, ob jemand für eine Vierzimmerwohnung 4000 Kr. Zins zahlt, weil er sie für eine sechsköpfige Familie braucht, oder ob in der Vierzimmerwohnung nur zwei Personen wohnen. In diesem Falle wird ein Aufwand getrieben, in jenem nicht. Beide Mieter zahlen aber gleich viel Mietzinsabgabe. Eine Berücksichtigung des Familienstandes oder des Einkommens würde aber wieder eine große administrative Arbeit notwendig machen, also beträchtliche Einhebungskosten verursachen, während heute alles darauf ankommt, mit einem möglichst kleinen Apparat auf einfache Weise rasch einfließende Steuereinnahmen zu erzielen. Dabei ist bisher der Mietzins dank dem Mieterschutz so niedrig gewesen, daß die Steuer für alle Kreise erträglich ist. Die christlichsoziale Demagogie, die nach einer Entlastung der Mieter schreit und vergißt, daß die christlichsoziale Gemeindeverwaltung von Mietsteuern geradezu gelebt hat, erscheint danach in richtigem Licht.

Auf die Einnahmen aus der Mietzinsabgabe für ihre eigenen Bedürfnisse kann die Gemeinde schwer verzichten. Sie hat übrigens 50 Millionen Kronen jährlich aus dem Erträgnis für den Wohnungs- und Siedlungsfonds der Gemeinde gewidmet. Aber ausreichende Beträge kann sie aus ihren normalen Einnahmen für den Wohnungsbau nicht widmen.

Wenn Geld zum Wohnungsbau beschafft werden soll, dann muß eine andere Quelle gefunden werden. Es bleibt nichts übrig, als daß die Mieter, die glücklichen Besitzer der vorhandenen Wohnungen, einen Beitrag dazu leisten, daß neue Wohnungen gebaut werden können.

## **Eine Wohnbausteuer muß eingeführt werden.**

In sehr begrenztem Umfang als einmalige Abgabe besteht sie bereits. § 36, Absatz 3, der Anforderungsverordnung lautet:

Die Gemeinde kann auch unter der Bedingung auf die Anforderung

meinde einen entsprechenden von ihr nach freiem Ermessen zu bestimmenden Bau- und Adaptierungsbeitrag leistet. Eine solche Erschließung kann dann eintreten, wenn nach den gegebenen Umständen die Schaffung neuer Wohnräume zweckmäßiger erscheint als die Durchführung der Anforderung. Der Nachweis über die Durchführbarkeit der Bauabsicht muß einwandfrei dargetan und der allfällige Geldbetrag sofort bar erlegt werden. Diese Geldbeträge fließen dem Wohnungs- und Siedlungsfonds der Gemeinde Wien zu und sind ausschließlich für Wohnungszwecke zu verwenden.

Eine allgemeine Wohnbausteuer würde natürlich etwas ganz anderes bedeuten. Selbstverständlich müßte sie stark progressiv gestaltet sein. Die bestehende Mietzinsabgabe wird dann entsprechend reformiert werden müssen, um die kleinen Mieter zu entlasten und wieder das zu werden, was sie ursprünglich war: eine Abgabe von den höheren Mietzinsen, also eine Steuer auf besonderen Aufwand.

übrigens besteht in Linz eine Wohnbausteuer als „Mietauflage für Wohnungsfürsorgezwecke“ seit 1. Mai 1921. Sie beginnt bei den niedrigsten Mietzinsen bis 400 Kr. Jahreszins mit 30 Prozent, erreicht bei Zinsen von 801 bis 1200 Kr. bereits 50 Prozent, bei 1601 bis 2000 Kr. schon 100 und bei mehr als 5000 Kr. Jahreszins den Höchstfuß von 200 Prozent. Sie wurde im Linzer Gemeinderat und im oberösterreichischen Landtag einstimmig beschlossen.

Der Mietzins ist heute verhältnismäßig überaus gering. Die Masse der Bevölkerung hat vor dem Kriege in Wien ein Fünftel, oft sogar ein Viertel ihres Einkommens für die Wohnungsmiete ausgeben müssen. Heute macht der Mietzins häufig nicht einmal  $\frac{1}{2}$  Prozent des Einkommens aus. Fast ein ganzes Wochenlohn war im Frieden notwendig, um den Monatszins zu zahlen. Heute macht der Mietzins in der Regel nicht einmal einen Stundenlohn aus.

Gewiß: Die Vorkriegsverhältnisse auf dem Gebiet des Wohnungswesens in Wien waren überaus ungesund. Einen so großen Teil seines Einkommens wie in Wien hat der Arbeiter vielleicht nirgends für Wohnungszwecke ausgeben müssen. Ein solcher Zustand darf nicht wiederkehren. Aber auch eine allgemeine Steigerung der Mietzinse der breiten Massen auf das Sechsz- bis Zwanzigfache — das sind so die Wünsche der Hausbesitzer — erscheint bei den heutigen Lebensverhältnissen als undisfütabel.

Wohl aber wird jeder ein Opfer auf sich nehmen müssen, wenn wir nicht in ganz unhaltbare Zustände hineingeraten wollen. Daß heute jede noch so kleine und an sich gerechtfertigte Zinssteigerung heftigsten Widerwillen erregt, während andere, viel größere Preissteigerungen mit Gleichmut hingenommen werden, hat seine guten Gründe. Der Haß gegen die Hausherren ist lebendig geblieben. Die Bevölkerung erinnert sich dessen nur zu gut, was ihr in früheren Jahren, als es noch keine Mieterschutzverordnung gab, von den Hausbesitzern angetan wurde. Darum wehrt sie sich dagegen, daß die Fesseln, die den Hausbesitzern durch die Mieterschutzverordnung angelegt sind, gelockert werden. Mögen die Hausbesitzer mit noch so starken Argumenten kommen, die das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung der Häuser usw. in den Vordergrund stellen, und mögen sie oft auch nicht unrecht haben: das Mißtrauen gegen sie ist zu groß, als daß die Bevölkerung ihnen Glauben schenken könnte. Das hat freilich auch seine bösen Folgen. Ein großer Teil der Wiener Häuser geht dem Verfall entgegen. Große Reparaturen werden häufig nicht mehr ausgeführt, weil die bewilligten Mietzinssteigerungen keine Deckung für die Ausgaben bieten. Ihre Kosten, auf den Mietzins umgelegt, würden in vielen Fällen sehr bedeutende Zinssteigerungen hervorrufen. Ist es gerecht, daß ein Mieter unter sonst gleichen Verhältnissen weniger zahlen darf, als ein Hausbesitzer, der für die Erhaltung seiner Häuser aufbringen muß?

anderer, der in einem neuen Hause wohnt? Gründliche Instandsetzungsarbeiten erhöhen den Wert des Hauses. Wie kommen die Mieter dazu, für die Wertsteigerung eines Besitzes, der nicht der ihre ist, aufzukommen? Wer bürgt übrigens den Mietern dafür, daß der Ertrag einer allgemeinen Zinssteigerung auf das Sechsfache der Friedensbeträge, welche die Hausbesitzer fordern, wirklich für gründliche Reparaturen verwendet würde?

Da erscheint es schon weit gerechter,

## die großen Reparaturen von Gemeinde wegen

aus dem Ertrag einer Abgabe aller Mieter der Stadt vornehmen zu lassen, aber nicht um den Hausherren damit ein Geschenk zu machen, sondern um dadurch eine Hypothek oder ein gewisses Miteigentum an den Häusern für die Gemeinde zu erwerben. Das Risiko wäre auf alle Mieter aller Häuser verteilt. Die Arbeiten könnten rationell gestaltet werden. Es könnten wohl Normen dafür gefunden werden, welche Arbeiten der Hausbesitzer selbst zu besorgen hat und welche von der Gemeinde durchzuführen sind. Ein Vorkaufsrecht könnte die Gemeinde in den Besitz neuer Häuser bringen. Auf diesem Wege käme man der Sozialisierung der Wohnhäuser einen beträchtlichen Schritt näher. Von der wirtschaftlichen Enteignung der Hausbesitzer, die die Mieterschutzverordnung bewirkt hat, kann der Weg nur nach vorwärts, zur juristischen Enteignung gehen, nicht aber zurück zur Wiederherstellung der alten Ausbeutung der Mieter.

Die Wohnbausteuer müßte natürlich außerdem dazu verwendet werden,

## neue Häuser

zu bauen. Was geleistet werden kann, hängt vor allem davon ab, ob die Erträgnisse der Steuer als Baukapital dienen müssen oder ob wenigstens ein Teil des Baukapitals im Anleiheweg beschafft werden kann und aus dem Steuerertrag nur verzinst und amortisiert werden muß. Die Beschaffung von Baukapital durch Anleihen ist für Wien schwieriger als anderwärts, da es sich hier um sehr große Summen handelt. Falls ein großer Auslandskredit kommt, dann wird verlangt werden müssen, daß ein Teil davon für Bauzwecke zur Verfügung gestellt wird. In diesem Falle oder wenn eine innere Anleihe für diese Zwecke begebbar sein wird, ist die Aufgabe leichter. Kommt es dazu nicht, dann werden die Mittel, welche die Mieter aufbringen, als Baukapital dienen müssen.

Die Mieter der neuen Wohnungen können nicht das Fünzigfache dessen an Mietzins zahlen, was die Mieter der bereits vorhandenen Wohnungen, gesichert durch die Mieterschutzverordnung, zahlen. Der Ausgleich kann nur durch eine Steuer gefunden werden, die ausschließlich für Wohnungszwecke Verwendung finden darf. So wird es den Wohnungslosen ermöglicht, zu erschwingbaren Zinsen Wohnungen zu erlangen, und die Mieter der alten Wohnungen bleiben durch den Mieterschutz gedeckt, ohne den sie mit einer fünfzigfachen Mietzinssteigerung zu rechnen haben. Um die Aufrechterhaltung des Mieterschutzes zu sichern, müssen sie eine Abgabe leisten, welche den Wohnungsbau durch die Gemeinde ermöglicht.

Ein anderer Weg erscheint kaum möglich. Die Gemeinde kann aus eigenen Mitteln nicht bauen. Sie läßt es an ausgiebiger Besteuerung der Besitzenden nicht fehlen und vermag dennoch nur mit größter Schwierigkeit die Deckung der riesenhaft anschwellenden Verwaltungsausgaben zu finden. Der Staat kann ebensowenig eine halbwegs ausreichende Bautätigkeit mit eigenen Mitteln entfalten; das würde sein Defizit, durch das uns die steigende Konsumtion und die Entwertung des Geldes bedroht wird, noch

Um welche Mittel handelt es sich? Sollen nur 1000 Kleinwohnungen jährlich gebaut werden, so werden

## 1000 Millionen Kronen jährlich

benötigt.

Der richtiggestellte Wiener Bruttozins hat betragen:

	Kronen
1912 . . . . .	322,965.737
1913 . . . . .	363,134.777
1915 . . . . .	407,316.255
1917 . . . . .	422,868.081
1919 . . . . .	437,739.032

Werden die Abzugsposten für Beleuchtung, Aufzug, Kanalaräumung usw. eingerechnet, deren Höhe zahlenmäßig nur für das Jahr 1919 bekannt ist, so kommt man für das Jahr 1921 wohl auf einen Bruttozins von rund 1000 Millionen Kronen.

Eine Wohnbausteuer, die nur ebenso hoch ist wie der Zins (ohne Mietzinsabgabe), würde also einen Jahresertrag von 1000 Millionen Kronen liefern und das Baukapital für etwa 1000 Wohnungen bringen. Gelingt es, auch anderes Baukapital zu beschaffen, so könnten auch Mittelwohnungen hergestellt und Reparaturkosten mit der Milliarde Kronen bestritten werden.

Das bedeutet aber keineswegs, daß gleichmäßig jeder Mieter eine Steuer in der Höhe seines Zinses zahlen muß. Vielmehr ist daran festzuhalten, daß die Luxuswohnungen der Reichen wesentlich stärker getroffen werden müssen. Dann kann die Wohnbausteuer bei den Kleinwohnungen mit einem niedrigeren Satz beginnen als mit 100 Prozent. Geschäftslokale und Werkstätten werden auch nicht allzu hoch besteuert werden dürfen, weil sich das unmittelbar in den Preisen der Waren ausdrücken würde. Die Kleinwohnungen völlig von der Wohnbausteuer freizulassen, ist unmöglich, da sie fast drei Viertel aller Wohnungen ausmachen.

Wie hoch die Steuer im ersten Jahre sein kann, wird übrigens vor allem von der Lage abhängen, in der wir uns zur Zeit der Einführung befinden. Haben wir bis dahin einen ausreichenden Auslandskredit, ist der Geldentwertung ein Ende bereitet und steigen die Warenpreise nicht mehr, dann wird eine beträchtliche Wohnbausteuer möglich sein; dann wird eine solche Steuer und die durch sie ermöglichte Aufnahme der Bautätigkeit in großem Umfang zugleich eine Stockung der Industrie verhindern, weil an der Stelle der heutigen, durch die wachsende Geldentwertung geförderten Exportarbeit reichliche Arbeitsgelegenheit für den inländischen Markt geschaffen wird.

Bekommen wir die versprochenen Auslandskredite nicht, dann wird es schwieriger sein, eine Wohnbausteuer einzuführen, die bei steigenden Preisen getragen werden müßte. Dann wird auch die technische Durchführung von Bauten in großem Stil auf stärkere Hemmnisse stoßen. Aber in Angriff genommen werden muß die Frage gleichwohl. Allerdings wird dabei auch der Zusammenhang mit der Frage der staatlichen Lebensmittelkostenzuschüsse sehr beachtet werden müssen. Vom Tempo ihres Abbaues hängt es ab, wann und wie die Wohnbausteuer in Angriff genommen werden kann.

Nicht das fiskalische Interesse der Gemeinde, sondern das Lebensinteresse der Bevölkerung Wiens selbst verlangt eine Lösung der Wohnungsfrage. Nicht um eine drückende neue Steuer handelt es sich, die im Rathaus eronnen wird, um die Gemeindecinnahmen zu vermehren, sondern um die Ermöglichung der Aufrechterhaltung des Mieterschutzes, um die Durchkreuzung der Pläne der Hausbesitzer, die die Fesseln

Viele, viele Häuser haben in den letzten Jahren die Eigentümer gewechselt. Spekulanten und Kriegsgewinner aus Ost und West legen einen Teil ihres großen Vermögens in Wiener Häusern an, obwohl sie jetzt kein Erträgnis daraus haben, mitunter sogar Verluste erleiden. Warum tun sie es dennoch? Sie hoffen, daß die Zeit kommen werde, in der sie den Goldfronenwert, der im Hausbesitz steckt, werden ausnützen können.

Ob die Mieter noch einmal der Hausherrenwillkür und der Ausbeutung der Häuserpekulanten ausgeliefert werden oder nicht, hängt davon ab, ob sie die Notwendigkeit erkennen, der Gemeinde als der Vertreterin der Gesamtheit die Mittel zu geben, den Wohnungsmarkt so zu gestalten, daß der Mieterschutz aufrecht bleiben kann. Gegen den Willen der breiten Massen der Mieter kann die Gemeinde eine so einschneidende Maßregel wie die Einführung der Wohnbausteuer nicht ergreifen. Sie wird die Verwendung des Geldes auch einer besonderen Kontrolle der Bevölkerung, etwa durch ein Kuratorium, unterstellen müssen.

Den Vorschlag, eine Wohnbausteuer einzuführen, werden die Hausbesitzer natürlich heftig bekämpfen. Kein Wunder! Diese Steuer nimmt ihnen endgültig die Möglichkeit, ihre alte Stellung wiederzugewinnen. Denn wenn die Gemeinde als Vertreterin der Gesamtheit der Mieter die Mittel beansprucht und verwaltet, die sie selbst gerne hätten, haben sie keine Aussicht mehr, die Mietzinse nach Herzenslust steigern zu können.

Aber sie kämpfen nicht mit offenem Visier. Sie spielen sich als Volksfreunde und Vertreter der Mieterinteressen auf. Sie haben schon bisher bei jeder notwendigen Erhöhung der städtischen Tarife die Gemeinde beschuldigt, daß sie überflüssige Zinssteigerungen verursache. Auf der anderen Seite schreien sie freilich wieder, der Mietzins sei zu niedrig und müsse „der Valuta angepaßt“ werden! Meinen sie, daß die Gemeinde kostenlos Gas und elektrischen Strom für die Häuser liefern kann? Wie sollte sie die wachsenden Kosten anders decken als durch steigende Preise?

Herr Kunschak, der Obmann des christlichsozialen Gemeinderatsfluchs, hat am 23. Oktober 1921 dem 6. Wiener christlichsozialen Parteitag entrüstet erzählt, es sei eine Wirkung der traurigen sozialdemokratischen Gemeindeverwaltung, daß die Mietzinse bereits um 300 Prozent gestiegen seien! Herr Kunschak wünscht offenbar, daß die Gemeinde die steigenden Kosten für Gas, elektrisches Licht, das Reinigen der Rauchfänge, Kanalräumen usw. selbst tragen soll, ohne zu verraten, wo sie die Mittel dazu holen könnte. Um die Aufmerksamkeit der Mieter von den Plänen der christlichsozialen Bundesregierung abzulenken, welche den Mieterschutz abbauen will, klagt Kunschak über die Gemeinde, welche nur die Selbstkosten ihrer Produkte hereinbringt! Man spekuliert auf die Gedankenträgheit und die Steuerscheu der Bevölkerung, um in Wahrheit den Hausbesitzern freie Bahn zu schaffen. Man will die Empörung der Mieter gegen die Gemeinde lenken, damit die Hausbesitzer leichtes Spiel haben.

Die Frage ist nicht, ob der Friedenszins bleiben oder eine Wohnbausteuer eingeführt werden soll. Sondern zu entscheiden ist, ob die Mieter dem unkontrollierten Hausbesitzern zahlen oder zuhänden der Gemeinde steuern sollen, um Neubauten zu ermöglichen und die Zinserhöhungen in mäßigen Grenzen zu halten.

Wenn die breiten Schichten der Bevölkerung ihr Interesse verstehen, werden sie sich gegen eine solche Abgabe nicht wehren. Im Gegenteil! In ganz Wien wird der Ruf ertönen müssen:

**Sicherung des Mieterschutzes!**  
**Heraus mit einer progressiven Wohnbausteuer!**