

Wiener Stadt- und
Landesbibliothek

74233 **A**

MA 9 - SD 25 - 24 - 828 - 128960 - 45

Wiener Stadt-Bibliothek.

74233 A

Egon Scheffer

Wohnbauförderung



Wohnbauförderung

Wohnbauförderung

Eine Untersuchung zur österreichischen Wohnungs-
und Siedlungsfrage in internationaler Beleuchtung

von

Dr. Egon Scheffer

Wien 1928

Verlag Adolf Holzhausens Nachfolger,
Universitätsbuchdrucker

Copyright by Adolf Holzhausen's Successors in Vienna.

Im. 111080



Druck von Adolf Holzhausens Nachfolger in Wien.

Vorwort

Siedlung ist Ausdrucksform menschlichen Geistes. Gestaltungskraft, Raumbeherrschung, Formwille — all die in ihr schaffenden, ringenden Mächte dienen der bildhaften, greifbaren Ausgestaltung eines bestimmten Kulturgehaltes und Gemeinschaftsgeistes. In ihr vereinigt sich Mensch und Landschaft zu einem höheren Ganzen, in ihr walten Kunstsinne, technisches Können und Wirtschaftskraft, in ihr werden jedem Zeitalter menschlichen Aufschwunges dauernde Denkmäler gesetzt, während Zeiten kulturellen Niederganges erschreckende Abbilder finden. Sie ist sowohl das äußere Symbol einer ruhigen, kräftigen, in sich geschlossenen Geistes- und Gesellschaftsentwicklung, wie sie die Schwäche, Zerfahrenheit und innere Haltlosigkeit einer Zeit und eines Volkes widerspiegelt. So verkörpert sie in hohem Maße Geschichte. Man denke etwa an den tiefen Einblick in die Volksentwicklung, den uns die deutsche Siedlungskunde erweist, und man denke an die Gestaltung im großen, wie die uralten, uns heute noch geheimnisvollen Kulturen des Orients und das antike Rom zu ungeheuren Menschenansammlungen in den Metropolen führten und ganz ähnliche Probleme aufwiesen oder aufweisen mußten wie unsere heutigen Steinmeere.

Darum ist die Siedlungsfrage in Wahrheit ein Menschheitsproblem, und gerade heute, in einer Zeit tiefstgreifender Bewegungen und grundstürzender Neuerungen, erhebt sie sich zu überragender Wichtigkeit. Es gibt keinen Kulturstaat, der sich über sie hinwegsetzen könnte. Wie bei den anderen Gegenwartsproblemen von internationaler Bedeutung kommen wir auch hier mit der isolierten Behandlung eines einzelnen Staates und einer einzelnen Volkswirtschaft nicht aus. Erst die genaue Beobachtung der auswärtigen Bewegungen und Gestaltungen ermöglicht die richtige Erfassung des einzelstaatlichen Problems.

Jede Behandlung des Wohnbau- und Siedlungswesens erfordert Berücksichtigung des Mietenrechtes. Die staatliche Mietenregelung als Korrelat der Wohnungsfrage stellt den wirtschaftlichen und sozialen Gradmesser der einzelnen Vorgänge dar. Ganz besonders hängen in Österreich Wohnbauförderung und Mietenpolitik zusammen, eine befriedigende Lösung der einen ohne Berücksichtigung der anderen erscheint ausgeschlossen.

Gibt es aber eine solche Lösung überhaupt? Mit dieser Fragestellung geraten wir mitten in das heißest umstrittene Kampffeld der Politik unserer Tage. Der Verfasser stimmt durchaus nicht mit jenen überein, die die sachliche Schwierigkeit des Problems verneinen und jedem Widerstand gegen die rasche Änderung des heutigen Zustandes böswillige, demagogische Leitgründe unterschieben. Die Kompliziertheit des Gegenstandes erfordert genaue Prüfung jedes sachlichen Standpunktes.

Die nachfolgenden Ausführungen sind von der Überzeugung getragen, daß nur eine gesamtwirtschaftliche Reorganisation eine brauchbare Lösung herbeiführen kann. Das Hauptbestreben war darum auf die Ausbildung einer entsprechenden wirtschaftlichen Größenrechnung gerichtet. Von den zahlreichen Lösungswegen, die sich daraus ergaben, wurde derjenige bis in die wichtigsten Einzelheiten verfolgt, der unter den gegebenen Umständen der gangbarste schien.

Wie immer nun die endgültige Lösung fallen mag, ein Verlangen darf wohl an alle, die zu ihr berufen sind, gestellt werden: **Sachlichkeit!**

*

Dieses Buch ist aus Aufsätzen entstanden, die von Juni bis September 1928 in der Zeitschrift „Wirtschaftliche Nachrichten“ erschienen und für die vorliegende Ausgabe entsprechend umgearbeitet und ergänzt wurden. Allen Stellen, welche die Arbeit durch Ratschläge und werktätige Unterstützung hinsichtlich der nicht immer leichten Materialbeschaffung förderten, vor allem der Kammer für Handel, Gewerbe und Industrie in Wien sowie dem Bundespressediensst des Bundeskanzleramtes und den österreichischen Gesandtschaften in Belgrad, Berlin, Bern, Budapest, Haag, London, Paris und Prag, sei hier nochmals ausdrücklich gedankt.

Wien, im Oktober 1928.

Dr. Egon Scheffer.

I. Problemstellung

Wenn man schwierige Probleme, die das Leben zu lösen aufgibt, hinauschiebt, so können zweierlei Wirkungen eintreten: entweder werden die „Akten durch die Zeit erledigt“ oder es wächst das Problem ins Gewaltige und erschwert seine Bewältigung mit jedem Tage. Diese Gruppe umschließt die großen, die Lebensfragen eines Volkes und einer Wirtschaft, und zweifellos zählt zu ihnen das österreichische Mietenproblem.

Der Nationalrat wird nunmehr an seine Lösung schreiten müssen, wie immer die Stellung der Sterne am politischen Firmamente sein mag. Darum sei im folgenden versucht, den Gegenstand in seiner gesamtwirtschaftlichen Bedeutung und in den Perspektiven der auswärtigen Volkswirtschaften zu betrachten. Es ist eine bei derartigen Massenproblemen häufige Erscheinung, daß die öffentliche Erörterung sich in zwei Polen konzentriert, wobei jedes neue Argument sofort entweder dem einen oder dem anderen zugeschoben wird, wodurch der leere Raum zwischen beiden erweitert, die psychologischen Hemmungen einer Lösung noch verschärft werden.

Die Erörterung ist seit Veröffentlichung des Gesetzesentwurfes über die Abänderung des Mietengesetzes an diesen gebunden gewesen, und so stellen sich die einzelnen Berichte und Gutachten eigentlich als Kritik an diesem Entwurfe dar. Diese Kritik war notwendig und ist, wie beispielsweise im Gutachten der Handelskammern, in positiver und fruchtbringender Weise erfolgt.

In unserer Darstellung sei nun zunächst vollständig von diesem Entwurfe abgesehen. Letzten Endes erscheint uns das Problem in zweifacher Form: einerseits als Beschaffung der Mittel für erhöhte, andererseits als Schaffung eines Gegenwertes für die bestehende Bedürfnisbefriedigung. Diese beiden Fragen sind gesondert zu betrachten, mag auch ein innerer Zusammenhang zwischen ihnen bestehen und mag vor allem die Auswirkung beider sich als eine mehr oder minder einheitliche Gesamtsumme darstellen. Rein schematisch, summenmäßig, handelt es sich also um die Notwendigkeit einer Vermehrung des Sozialproduktes, für die nach üblicher Anschauung zwei Möglichkeiten gegeben sind: Sparen oder Mehrarbeit. Nun stellt aber das Sozialprodukt keine fixe Summe, sondern ein System von Leistungen dar, bei dem es sich weit

weniger um ein Maximum als um ein Optimum handelt.

In der entsprechenden Umgestaltung dieses Gefüges liegt der Kernpunkt des Problems, die Frage ist nur dadurch zu lösen, daß gleichzeitig mit der erhöhten Vorsorge für das Wohnungsbedürfnis und für die wirtschaftliche Gegenleistung der Fruchtbarkeitsgehalt der Wirtschaft eine entsprechende Steigerung erfährt. Jede Regelung, welche diese Voraussetzung außer acht läßt, muß sich entweder auf einen sehr langen Zeitraum erstrecken oder zu wirtschaftlichen Umwälzungen führen, deren Folgen sich nicht abschätzen lassen.

Das einfachste Mittel wäre eine durchgängige Erhöhung der Arbeitszeit, wonach der einzelne eben die Arbeitsleistung, die zur Deckung seines Wohnbedarfes erforderlich ist, zu jener hinzuzufügen hätte, welche den Gegenwert für die übrige Bedürfnisbefriedigung bietet. Diese Lösung wäre zwar nicht unsozial — sie würde sogar angesichts des fast völligen Zusammenschrumpfens der „Mehrwertsrate“ in hohem Maße der Marx-Engelschen Forderung nach Gewährung des vollen Arbeitsertrages, d. h. des tatsächlichen Gleichgewichtes zwischen Arbeitsleistung und Konsumgüteranteil entsprechen — aber sie ist unpopulär. Und das ist so ziemlich der schlimmste Nachteil, den heutzutage ein Vorschlag haben kann.

Bei gleichbleibender Produktivkraft sind also technisch nur zwei Möglichkeiten gegeben, die allerdings zu gleichmäßig fatalem Kreislauf führen: entweder Erhöhung der Mietzinse und Förderung der Bautätigkeit ohne oder ohne entsprechende Erhöhung der Löhne und Gehalte, dann müssen, von allen persönlichen Nachteilen abgesehen, sich sozial ungünstige Wirkungen einstellen, oder volle Auswirkung auf die festen Bezüge, dann tritt notwendig die entsprechende Auswirkung auf sämtliche Erzeugungskosten ein, die möglicherweise solche Dimensionen annehmen kann, daß letzten Endes nur das Ventil der Inflation offenbleibe, das die Wiederholung des gleichen Vorganges auf neuer Grundlage mit sich bringt. Da sohin die tatsächliche Aufhebung des Kapitalzinses vom Realvermögen einen Faktor unseres Gesamtwirtschaftssystems bildet, welcher auf allen Ebenen in Erscheinung tritt, da eine Veränderung hier ohne Änderung der Gesamtstruktur nicht möglich ist, so muß eben Hand in Hand damit eine entsprechende Produktivitätssteigerung gehen. Das Ziel muß die volle Ausgestaltung des wirtschaftlichen Leistungsfaktors Wohnung sein, diese Ausgestaltung jedoch muß derart vor sich gehen, daß erstens dauernde Berufsmöglichkeiten geschaffen werden und zweitens der gesamte Wirtschaftskreislauf hierdurch mit-

telbar neue Anregungen erfährt. Nur in dem Maße, in dem sich die Gesamtwirtschaft kräftigt, ist eine Vorsorge für den Mietaufwand möglich. Jede andere Form geht auf Kosten der Gesamtheit. In seiner reinsten und abgezogensten Form lautet also das Problem:

Förderung der Produktivkraft der Arbeit in einem solchen Maße, daß hiedurch das in Boden und Wohnhaus steckende Kapital erhalten, und zwar **w e r b e n d**, lebendig erhalten wird.

Es erweist sich hier in besonders klarer Form jene Erscheinung, die wir so oft im Wirtschaftsleben der jüngsten Vergangenheit beobachten konnten: auf der einen Seite feiernde Arbeitskräfte, auf der anderen dringender Bedarf nach Erzeugnissen. Es fehlt nur an der vermittelnden Kraft, an jenem Vorgang, welcher den wirtschaftlichen Leistungsapparat in Gang bringt.

Zwar sehen wir in **W i e n** Mietkaserne nach Mietkaserne, fast möchte man sagen Mietfestung nach Mietfestung, entstehen, zahllose Goldmillionen öffentlicher Gelder werden solcherart verbraucht, dennoch aber wird der Bedarf nicht einmal hier in befriedigender Weise gedeckt, geschweige denn in den Landesorten, die sich bisher von einer derart weitgehenden Besteuerung ferngehalten haben. Der Grund hiefür liegt in dem Widerspruch einer kollektivistischen Fürsorge für ein einziges Bedürfnis bei freier Marktbildung für alle übrigen. Dieser Widerspruch wird noch verstärkt durch die mangelhafte Folgerichtigkeit der Durchführung, indem einerseits durch künstliche, unnatürliche Preisminderung der Bedarf ins Uferlose gesteigert wird, während andererseits trotz enormer Erhöhung der von der Allgemeinheit getragenen Kosten das Angebot doch stets mit Notwendigkeit hinter der Nachfrage zurückbleiben muß. Ein unlösbarer Widerspruch liegt in dieser Politik. Stellt doch der Bedarf an sich stets ein fesselloses Element dar, das erst durch eine ordnende Hand (Konkurrenz der Käufer oder obrigkeitliche Bestimmung) in geregelte Bahnen gelenkt werden muß. Ohne diese ist er einem Wildbach vergleichbar, der schonungslos alle Dämme einreißt. Es ist darum klar, daß trotz des enormen Steuerdruckes die Wohnungsnot immer noch weiter besteht, und es von Glücks- und ähnlichen Umständen abhängt, wer bei der Neuvermietung von Wohnungen zum Zuge gelangt. Für den Bau von **M i t t e l s t a n d s w o h n u n g e n** wird so gut wie gar nicht vorgesorgt. Nebst allen wirtschaftlichen Nachteilen, dem Brachliegen des gesamten Hauskapitales und Baugewerbes, der Übersteuerung der hauptstädtischen Wirtschaft, der krassen Not an Wohnungen in den Ländern, zeigt der bestehende Zustand noch einen weiteren, durchaus nicht gering zu veranschlagenden Nachteil: das Zusam-

menpferchen der Menschen in viel zu kleinen, viel zu niedrigen und gedrängten Räumen. Das Zusammenwohnen zu Tausenden in einem und demselben Gebäude züchtet jenen „Geist der Kaserne“, der vorübergehend sogar gewünscht und gewollt werden kann, schließlich aber zu einem wachsenden Gefühl der Bedrückung und Unzufriedenheit, ja zu einer elementaren Sprengung des gegebenen Rahmens führen kann. Jedenfalls kann als ausgemacht gelten, daß die Produktivkraft der Wirtschaft durch die bisherige Bautätigkeit keine nennenswerte Anregung erfahren hat, daß die hemmenden Kräfte die vorwärtstreibenden ganz wesentlich übertreffen.

Als primäre Forderung können wir also feststellen: an Stelle der Mietkaserne muß die Einzelsiedlung, und zwar in Form der Eigensiedlung, als derjenige Bautypus treten, welchem besonderes Augenmerk zuzuwenden ist. Jede gesunde Baupolitik muß von sozialen, sittlichen, psychologischen Erwägungen ausgehen. Die Mietkaserne ist das Wahrzeichen einer kranken Gesellschaftsform, einer von sozialen Spannungen durchzitterten Zeit. Das augustäische Rom, in dem zehn- und mehrstöckige Holzbauten mit Räumen bestanden, in denen die Bewohner kaum stehen, geschweige denn sich bewegen konnten, das äußere Bild der großen Industriestädte der Vorkriegszeit sind dafür Beispiele. Die Mietkaserne mit allen ihren nachteiligen psychologischen Wirkungen kann neuerdings als das Symbol der überstürzten Industrialisierung gelten. Sie ist ein Krisenzeichen, jenem der Arbeitslosigkeit vergleichbar. In dem Maße, in welchem die neuen Formen der Wirtschaft sich stabilisieren, in dem sich ein neues, gesundes und kräftiges Wirtschaftssystem aus dem Sturm und Drang der technischen und sozialen Bewegungen entwickelt, im selben Maße muß sich auch die Umwelt ändern, in der die Menschen leben, ihr Haus und ihre Wohnung. Zwei Grundvoraussetzungen hat jedes gesunde Sozialsystem:

Die Verbindung des einzelnen oder zumindest der großen Mehrzahl der Bevölkerung mit dem Grund und Boden und die Ausbildung eines stabilen Eigentumsbegriffes und Eigentumsbewußtseins.

Dies wurde von den Engländern klar erkannt. Der Eigenheimgedanke spielt dort seit jeher eine entscheidende Rolle, er ist die natürliche Entsprechung zu der kräftigen Ausbildung der Persönlichkeit, die England groß gemacht hat. Das Zeitalter der Industrialisierung hat nun auch dort die ganz ungewohnte Erscheinung der Mietkaserne gezeitigt. Der weite Blick der Engländer hat sofort die zerstörenden Kräfte herausgefunden, die hiedurch am sozialen Organismus wirksam wurden. Darum war, wie wir im folgenden genauer

sehen werden, insbesondere seit Kriegsende das Hauptstreben der Engländer darauf gerichtet, nicht nur das vielbeklagte Slum nach Möglichkeit zu beheben, sondern auch die Entwicklung der Mietkasernen zu verhindern,

die Industriearbeiterschaft wieder mit der Scholle in Verbindung zu bringen.

So bilden Eigentumsbewußtsein, Ausbildung der individuellen Persönlichkeit und Verbundensein mit der Scholle das oberste Ziel unserer Siedlungspolitik. Niemals aber dürfen die wirtschaftlichen Voraussetzungen auch nur einen Augenblick außer acht gelassen werden. Die Schaffung des Gegenwertes für den Gebrauchsgegenstand Wohnung darf sich nicht auf eine allmähliche stufenweise Ungleichung an den Friedenszins beschränken. Die wirtschaftlichen Verhältnisse können und werden vielmehr bereits in kürzester Zeit gebieterisch nach neuen Lösungen dieser Frage verlangen. Da der Friedenszins heute unmöglich erspart werden kann, muß eine Produktivitätssteigerung der Arbeit eintreten. Es bleibt die Frage zu untersuchen, wie die Deckung des Wohnbedarfs durch Kredite bewerkstelligt werden kann, die durch Mischung mit öffentlichen Leistungen eine erhebliche Zinsenverminderung ergeben würde. Dem Kreditkapitale erschließen sich hier neue und dankbare Betätigungsfelder. Es widerspricht den eigentlichen Aufgaben der Banken, die Erhaltung der Häuser, die stets und überall aus dem Mietenentgelt erfolgt, zu finanzieren. Wenn sie es dennoch taten, so haben sie damit einer äußeren Notwendigkeit Rechnung getragen, aber zweifellos andere fruchtbarere Betätigungsmöglichkeiten zurückstellen müssen. Die eigentliche oberste Aufgabe des Bankkredits aber ist die schöpferische Wirtschaftstätigkeit, ist die Sammlung und Anwendung frei werdender Kapitalien für neue produktive Wirtschaftszwecke. Hier nun wird sich eine ganz außerordentliche Möglichkeit für eine solche Betätigung durch Heranziehung auswärtiger Kapitalkräfte ergeben. Neue Wege zu wirtschaftlicher Fruchtbarkeit einzuschlagen gilt es. Das Siedlungswesen bietet, richtig verstanden, deren eine reiche Fülle, es muß aber in engster Verbindung mit der rationellen Schaffung neuer landwirtschaftlicher und gewerblicher Produktivkraft erfolgen.

II. Umschau im Ausland

a) Vereinigte Staaten

Wie die Wohnung neben Nahrung und Kleidung die wichtigste Form der Bedürfnisbefriedigung darstellt, so zählt das Wohnproblem seit jeher zu den bedeutsamsten der Wirt-

schaftspolitik und, worauf wir bereits eingangs verwiesen, der Sozial- und Kulturpolitik. Die überhastete Entwicklung der Großstädte hat allenthalben ungünstige Verhältnisse geschaffen. Das Wohnungselend stellt eines der bedenklichsten Elemente der Proletarisierung der industriellen Arbeiterschaft dar; die Unmöglichkeit, für die vom Lande zufließenden Menschenmassen entsprechende Unterkunft zu schaffen, das Mißverhältnis im Zeitmaß der Industrie- und der Wohnhausbauten hat bereits vor dem Kriege in den meisten Staaten zu einer das Angebot wesentlich übersteigenden Nachfrage nach Arbeiterwohnungen geführt, wengleich sich dies im eigentlichen Wohnungsmarkt vielfach nicht völlig auswirkte, da die mangelnde Zahlungskraft eine häufig erschreckende Überfüllung der Wohnungen mit sich brachte.

Am gedrängtesten vollzog sich die industrielle Entwicklung in den Vereinigten Staaten. Schon in den letzten Vorkriegsjahren herrschte dort ein fühlbarer Mangel an Wohnungen, der sich einerseits auf die geschilderten Verhältnisse, andererseits aber auch darauf gründete, das die Mietzinse gegenüber der allgemeinen Preisentwicklung zurückgeblieben waren und sich das Bauen als wenig einträglich erwies. Der Krieg legte auch in den Vereinigten Staaten alle Wohnbautätigkeit brach. Die ganze Wirtschaftskraft wurde mittelbar oder unmittelbar den Kriegsindustrien gewidmet. Bei Kriegsschluß belief sich die Bautätigkeit auf nur 4% des Durchschnittes 1905 bis 1914. Nach einer vorübergehenden Verstärkung trat 1920 abermals ein Rückschlag ein. Gegenüber 310.000 Wohnungen in der Vorkriegszeit wurden in diesem Jahre nur 76.813 Wohnungen gebaut. Allerdings muß die Abriegelung des Einwanderungsstromes hier in Betracht gezogen werden (von 1880 bis 1914 21'9 Millionen, 1914 allein 1'2 Millionen). Immerhin hat das nach dem Kriege so mächtig aufstrebende Amerika das Wohnbauwesen zunächst arg vernachlässigt. Während noch im März 1916 in New York 5'6% aller Wohnungen leer standen, sank diese Ziffer 1921 auf 0'1%, also praktisch auf Null herab. Bemerkenswert ist die Entwicklung der Baukosten. Im Jahre 1920 stiegen die Materialpreise auf über 300% des Vorkriegsniveaus, die Bauarbeiterlöhne auf rund 200% an, so daß sich unter der Annahme einer gleichen Verteilung der Baukosten auf beide Elemente eine durchschnittliche Erhöhung auf etwas über 250% ergibt, eine Steigerung, die angesichts des Mangels an geschulten Arbeitern und der Notwendigkeit, zahlreiche Baustoffe einzuführen, nicht als übertrieben bezeichnet werden kann, da gleichzeitig eine Kaufkraftsenkung des Dollars auf rund die Hälfte der Vorkriegszeit zutage trat. Die Verhältnisse glichen sich später dahin aus, daß Baustoff- und Arbeitsindex in das gleiche Verhältnis zur Friedenszeit kamen, das nunmehr eine weitere Verminderung erfahren hat und um 200% schwankt, angesichts der fortgesetzten

Kaufkraftserhöhung also immer noch über dem Preisdurchschnitt steht.

Die Vereinigten Staaten hatten eine Zeitlang ziemlich strenge, allerdings in den einzelnen Gebieten verschiedene Mieterschutzbestimmungen, die sich auf Steigerungsverbote, automatische Verlängerung zeitlicher Mietverträge usw. bezogen. Die Mieten sind gegenüber der Vorkriegszeit wesentlich gestiegen. 1924 betragen die Ausgaben eines Arbeiterhaushaltes für Mietzwecke 20% gegenüber 17,7% des Gesamteinkommens in der Vorkriegszeit. Die Förderung des Wohnbaues erfolgt durch den Staat vor allem im Wege weitgehender Steuerbefreiungen. Auf Grund eines Rahmengesetzes erließ die Stadt New York 1921 ein Steuerbefreiungsgesetz, wonach Befreiungen bis 1000 Dollar je Wohnraum (einschließlich Küche) aber nur bis zur Höchstgrenze von 5000 Dollar für ein Einfamilienhaus und 10.000 Dollar für ein Zweifamilienhaus gewährt werden können. Diese Erleichterungen haben die Wohnbautätigkeit ziemlich stark angeregt. Im ersten Vierteljahr 1921 wurde der Bau von 13.279 Wohnungen gegen 5171 im gleichen Zeitraume 1920 in Angriff genommen. Der große Aufschwung der amerikanischen Wohnbautätigkeit blieb jedoch erst der jüngsten Zeit vorbehalten.

Im allgemeinen zeigten die Bauunternehmungen die Tendenz zum Bau von Wohnungen für den Mittelstand, während für Arbeiterwohnungen von den Bauunternehmern mit Rücksicht auf das geringere Erträgnis nicht hinreichend vorgesorgt wurde. Das Problem war, Wohnungen mit einem monatlichen Mietpreis von 9 Dollar je Wohnraum zu schaffen. Die Aufgabe ist im Wege einer großen Aktion der Metropolitan Life Insurance Cy (New York) auf Grund einer 9%igen Kapitalverzinsung (6% Gewinn und 3% Unterhaltung und Amortisation) gelungen. Für die Finanzierung des Wohnbaues sorgen eine große Anzahl gemeinnütziger Genossenschaften (Building and Loan Associations). Diese Genossenschaften gewähren erste Hypotheken zu 6% bis auf 50% der Baukosten, zweite Hypotheken zu 7½% bis 8% bis auf 90% der Baukosten. Diese Sätze sind verhältnismäßig hoch, es muß jedoch berücksichtigt werden, daß binnen 11 bis 15 Jahren die Amortisation erfolgt ist.

Nach privaten Mitteilungen, welche der Verfasser erhielt, sind die Bausparvereinigungen in den Vereinigten Staaten in jüngster Zeit ganz außerordentlich, sowohl an Mitgliederzahl, wie an Baukapital gewachsen. 1927 bestanden rund 22.000 solcher Vereinigungen mit nahezu 10.000.000 Mitgliedern, 1926 allein wurden 450.000 Wohnhäuser errichtet, zu deren Bau diese Institute nicht weniger als 2 Milliarden Dollar beitrugen.

Im ganzen zeigen die Vereinigten Staaten deutlich die Tendenz, das Einfamilienhaus gegenüber der Mietkaserne zu bevorzugen.¹⁾ Mögen auch die Millionäre der Park Avenue augenblicklich einen Ehrgeiz dareinsetzen, das 29. und 30. Stockwerk eines Hauses zu bewohnen, um sich so mit hall, Treppenaufgang und Dachgarten in lustigen Höhen, jedoch unmittelbar über den brausenden Wogen der Großstadt eine ländliche Idylle vorzutauschen — das Ziel der überwältigenden Mehrzahl des Volkes ist ein eigenes Heim auf eigenem Boden. Daß aber selbst das reichste Land der Welt ein Wohnungsproblem hatte und in gewissem Sinne immer noch hat, gibt jedenfalls zu denken und verweist uns darauf, wie vorsichtig in Österreich an die Lösung geschritten werden muß.

b) England

In der englischen Wirtschaftspolitik nimmt das „Housing“-Problem eine ganz hervorragende Stellung ein. Wie bereits erwähnt, wurde dort der Zusammenhang zwischen gesunder Wohnung und sozialem Aufschwung frühzeitig erkannt. Auch dort hat die Industrialisierung jedoch zu weitgehenden Abweichungen von dem für den Engländer charakteristischen Wohntypus des Eigenheims geführt. Schon 1843 veröffentlichte eine unter dem Voritze Edwin Chadwicks, des „Pioniers gesunden Wohnungsbaues“, arbeitende königliche Kommission einen eingehenden Bericht über die in Betracht kommenden Verhältnisse.²⁾ Das „clearance of slums“ blieb seither das ständige Problem englischer Wirtschafts- und Sozialpolitik und es tritt trotz aller Anstrengungen immer wieder vom neuen auf. Die wichtigsten Gesetze der Vorkriegszeit sind die Housing of Working Class Act (1890) und Housing and Town Planning Act (1909). Als Zeichen der hohen Wohnkultur Englands mag gelten, daß 1911 5'05 Personen auf ein Haus kamen (7'89 in der Grafschaft London gegen 32 in Stockholm, 38 in Paris, 50'7 in Berlin³⁾). Daraus ist die vom Festlande völlig abweichende Struktur des Wohnungswesens erkennbar.

Im Kriege (23. Dezember 1915) wurde auch in England ein Mieterschutzgesetz (Rent Restrictions Act) erlassen, das eine Grundmiete (Sätze vom 3. August 1914) vorsieht und jegliche Steigerung verbietet. Geschützt waren je nach der Lage Wohnungen bis zu einem Mietbetrage von 26, 30, beziehungsweise 35 £. Dieses Gesetz fand in der Nachkriegszeit mehrfache Änderungen, vor allem wurde das Steigerungsges-

¹⁾ 1920 war das Verhältnis der Mietwohnungen zu den Eigenheimen 55'4:44'6. (The Housing Situation in the United States, S. 7.)

²⁾ Fremantle, The Housing of the Nation, S. 15.

³⁾ Denkschrift des Genfer Arbeitsamtes über: „Die Wohnungsprobleme Europas“, S. 83, und Population of England and Wales, 1911, II. Band.

verbot in eine gesetzliche Regelung der Steigerungsform und -höhe umgewandelt, die bewirkte, daß zu Beginn 1924 der durchschnittliche Mietaufwand 147% der Vorkriegshöhe betrug, während die Gesamtlebenskosten auf 177% gestiegen waren. Die Beschränkungen bezogen sich ferner auf die Geltendmachung des Eigenbedarfes und die Höhe des Hypothekenzinsfußes, der den Standardzinsfuß von 1914 nur um 1% überschreiten durfte. Die letzte Etappe des Mieterschutzes in England wurde durch die Rent and Mortgage Interest Act vom 23. Juli 1923 eingeleitet, die bis zum 24. Juli 1925 gewisse, wesentlich eingeschränkte Mieterschutzbestimmungen enthielt, darüber hinaus aber nur den Schutz bestimmter, besonderer Schonung bedürftiger Mieter gegenüber rücksichtslosem Vorgehen der Vermieter aussprach.

So hat England den Mieterschutz zur Gänze beseitigt, aber um so größerer Sorgfalt wird der Förderung des Wohnungsbauwesens zugewendet. Die einschlägige Nachkriegsentwicklung beginnt mit der Housing Act vom 31. Juli 1919. Dieses Gesetz ist darum bemerkenswert, weil es die teilweise Tragung des verlorenen Bauaufwandes durch den Staat vorsieht. Das Schwergewicht der Tätigkeit liegt in den Ortsbehörden. Diese Behörden hatten binnen drei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes einen Plan über die Zahl und Arten der zu errichtenden Häuser, die Größe des Grundes und die Bauzeit dem Gesundheitsministerium einzuliefern. Es wurden nach diesem System (von den Engländern Addison Scheme nach dem Schöpfer der Idee, dem damaligen Gesundheitsminister Addison, genannt) 214.000 Häuser errichtet. (Ursprünglich sollten allerdings 500.000 im Laufe von fünf Jahren gebaut werden.) Als Bauherren traten auf: die Ortsbehörden, gemeinnützige Bauvereinigungen und Private. An alle drei Gruppen flossen staatliche Unterstützungen, die ersteren hatten die sogenannte Penny Rate, d. h. den Zuschlag von 1 d für das Pfund Steuergelder einzuführen. Wichtig ist die außerordentliche Förderung auch der privaten Bautätigkeit durch die Regierung, die in Unterstützungen von 230 bis 260 £ je Haus bestanden (Gesetz vom 1. April 1920). Die Bautätigkeit kam solcherart rasch in Schwung, sie wurde aber anscheinend nicht ausreichend organisiert, denn es trat eine so enorme Steigerung der Arbeitslöhne und Baustoffpreise ein, daß die ganze Aktion schließlich zurückgestellt und Addison durch Sir Alfred Mond ersetzt wurde.¹⁾ Es folgte nunmehr eine Periode verminderter Bautätigkeit, die sofort ein allgemeines Sinken der Baukosten zeitigte.

In diese Zeit fällt eine regere Tätigkeit der Baugilden, welche Vereinigungen von Bauarbeitern aller Ra-

¹⁾ Gehilfenlöhne Ende 1920: 325 (1914: 100), Preise für Bauholz und Schiefer: 300, für Ziegelsteine: 277 (Denkschrift des Arbeitsamtes, S. 110).

tegorien darstellen, die zum Selbstkostenpreis die Durchführung örtlicher Bauprogramme übernahmen. Eine eigene National Building Guild hat sich als Spitzenorganisation 1921 in London gebildet. Die Mängel des Systems erwiesen sich jedoch bald, man baute in den ersten drei Jahren nur 1812 Häuser. Dieser Mißerfolg, der trotz weitestgehender staatlicher Förderung zutage trat, zeigt deutlich, daß großangelegte Wirtschaftsaktionen nicht mit Ausschluß des Kapitals vor sich gehen können. Dagegen nehmen die Bauparvereinigungen (building societies) eine bedeutende Stellung ein.

Nach zweijährigem Stillstand nahm die Bautätigkeit 1923 wieder einen bedeutenden Aufschwung. Die New Housing Act von 1923, die alle Erfahrungen auf Grund des Gesetzes von 1919 berücksichtigte, sieht eine jährliche Unterstützung von 6 £ auf 20 Jahre für jedes von den Ortsbehörden oder von Privaten mit Unterstützung der Ortsbehörden gebaute Haus vor. Das Kapitalsäquivalent dieser Unterstützung wurde mit 75 £ angegeben, die Unterstützung ist auf ein- bis zweistöckige Kleinhäuser mit mindestens 550, beziehungsweise 620 und höchstens 880, beziehungsweise 950 Fuß Bodenfläche eingeschränkt, jedes Haus muß ein Badezimmer haben. Diese Regelung wird nach ihrem Schöpfer Chamberlain Scheme genannt. Unter seinem Nachfolger, dem Arbeiterminister Wheatley, wurde ein National House Building Comitee gebildet und ein Gesetz ausgearbeitet, das noch weit über jenes von 1919 hinausging. Es sollten bis zum Jahre 1939 2½ Millionen Häuser auf Grund öffentlicher Unterstützung gebaut werden, die jährliche Zuschüsse sollte auf 9, beziehungsweise 12 £ erhöht und auf 40 Jahre ausgedehnt werden usw. Nach dem Sturze der Labour-Regierung im Oktober 1924 kam wieder Neville Chamberlain an die Stelle eines Gesundheitsministers. Seine Housing Act vom Jahre 1925 führte die Dinge wieder auf das richtige Maß zurück und traf Vorkehrungen für die Landbeschaffung. Er förderte die Bautätigkeit weitgehend durch Kredite. Die private Bautätigkeit hob sich nunmehr ganz außerordentlich.

Die Finanzierungsfrage ist durch die Small Dwellings Acquisitions Act und durch Abschnitt 92 der Housing Act 1925 geregelt. In beiden Fällen wird eine Beleihung bis zu 90% des Wertes von Haus und Grundstück zugestanden, und zwar als erste Hypothek. Als Höchstbetrag werden 1500 £, beziehungsweise 1200 £ genannt.

Die Entwicklung der englischen Bautätigkeit seit Kriegsschluß geht aus nachstehender Aufstellung hervor.

Fertiggestellte Häuser in England und Wales.¹⁾

Ende März	Durch d. Ortsbehörden mit staatlicher Unterstützung	Durch private Unternehmungen		Summe d. mit staatl. Unterstützung errichteter Häuser	Summe aller Häuser
		mit staatl. Unterstützung	ohne staatl. Unterstützung		
1920	576	139	—	715	—
1921	15.585	12.964	—	28.549	—
1922	80.783	20.288	—	101.071	—
1923	57.535	10.318	—	67.853	—
1924	14.353	4.311	67.546	18.664	86.210
1925	20.624	47.645	69.220	67.669	436.889
1926	44.218	62.769	66.439	106.987	173.426
1927	74.093	79.686	63.850	153.779	217.629
Summe	307.767	237.520	320.855	545.287	866.142

Aus dieser Aufstellung geht hervor, daß die Herabsetzung der öffentlichen Unterstützung Ende 1926 keine nachteiligen Folgen auf die Bautätigkeit mehr hatte, da die inzwischen gekräftigte Wirtschaft diese Funktion selbsttätig in immer größerem Ausmaß zu erfüllen in der Lage ist. Freilich ist auch England noch nicht am Ziele. Wie das Labour Year Book 1928 ausführt, bestand 1919 ein Wohnungsbedarf von 1 Million, der jährliche Zuwachsbedarf beträgt 100.000, so daß ein Gesamtbedarf von 1.900.000 1928 besteht. Da in diesen neun Jahren 1 Million Wohnhäuser gebaut werden, so bleibt noch ein Bedarf von 900.000 zu decken. Der tatsächliche Bedarf dürfte jedoch kleiner sein als hier ausgeführt. Die durchschnittliche jährliche Unterstützung aus öffentlichen Mitteln betrug sieben Millionen Pfund Sterling.

Die Bewegung der Baukosten zeigt folgendes Bild:

Durchschnittliche Baukosten der von Ortsbehörden mittelbar oder unmittelbar errichteten Häuser.²⁾

	1924	1925	1926	1927	1928
	in Pfund Sterling				
Häuser mit Wohn- und Besuchszimmer	439—502	488—513	487—522	438—497	437
Andere	386—451	436—450	422—461	395—434	389

¹⁾ Labour Year Book 1928, S. 319.

²⁾ Labour Year Book 1928. Die Ziffern geben die monatlich berechneten höchsten und tiefsten Durchschnittskosten an, für 1928 die Durchschnittskosten des Monats Jänner.

Im ganzen hat England bisher die Wohnungsfrage in geschickter und werktätiger Weise überwunden. Man hat der Versuchung, billige Massenquartiere aufzurichten, widerstanden und sich dem alten Grundsatz des Reiches, wonach soweit als möglich jeder auf eigenem Grunde hausen soll, angenähert.

c) Frankreich

In Frankreich finden wir bereits in der Vorkriegszeit Wohnverhältnisse, die große Ähnlichkeit mit jenen Mitteleuropas aufweisen. Die städtische Bevölkerung ist in kleinen und kleinsten Wohnungen zusammengedrängt. 1911 befinden sich in den Großstädten 18·1% aller Haushaltungen von zwei Personen in Einzimmerwohnungen, 40·1% dieser Haushaltungen in Wohnungen mit zwei Zimmern, desgleichen 33·3% aller Haushaltungen mit drei Personen, 25·2% aller Haushaltungen mit vier Personen. Allerdings nimmt die Anzahl der Haushaltungen mit dem Steigen der Mitgliederzahl stark ab. Während 27·9% aller Haushaltungen auf solche mit zwei Personen entfallen, betreffen nur 14·4% solche mit vier und nur 0·9% solche mit acht Mitgliedern.¹⁾

Die Kriegsverhältnisse übten hier eine besondere Wirkung. Während sich fast in allen übrigen Staaten die Verhältniszahlen für Leerwohnungen während des Krieges rasch dem Nullpunkte näherten und sich die Wohnungsnot am schärfsten in den Hauptstädten auswirkte, zeigt Paris während des Krieges einen steigenden Prozentsatz an Leerwohnungen,²⁾ obwohl auch hier die Bautätigkeit infolge Einberufung und Konzentration der gesamten Wirtschaft auf Erzeugung von Kriegsmitteln einen außerordentlichen Rückgang aufweist. Der Grund für diese auffallende Tatsache ist in der rücksichtslosen Ausweisung aller Fremden und in der Scheu der Franzosen vor feindlicher Besetzung gelegen. Das Zurückfluten der Kriegsteilnehmer, der Geflohenen und der Fremden nach Paris sowie das rasche Ansteigen der Eheschließungen und Haushaltsgründungen auf das Doppelte der Vorkriegszeit bewirkten, daß in Frankreich, vor allem aber in seiner Hauptstadt, die Wohnungsfrage besonders scharf und wuchtig einsetzte.

Die französischen Mieter fanden während des Krieges besonders weitgehenden Schutz, wobei allerdings — wie übrigens bis zum heutigen Tage — der Befehlgeber scharf zwischen Kriegsteilnehmern, beziehungsweise -opfern und

1) Vgl. Wl. Woytinsky, Die Welt in Zahlen, Berlin 1928, S. 168.

2) 1913: 1·6%, 1916: 6·3%, 1917: 5·3%. (Rapport Sellier, S. 146, und Zeitschrift des Genfer Arbeitsamtes, S. 130 ff.)

anderen Personen unterschied. Kriegsteilnehmer, Bewohner von kriegsbedrohten Gebieten und Mieter von Kleinwohnungen genossen während des ganzen Krieges ein immer wieder verlängertes Moratorium, es erfolgten staatliche Mietzuschüsse, und vielfach wurde der Mieter von der Zahlungspflicht überhaupt enthoben. Nachdem ein Gesetz vom 9. Mai 1918 die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages durch den Mieter, die automatische Verlängerung des Mietvertrages — allerdings nur für französische Staatsbürger —, ferner den Zahlungsaufschub, die Zahlungserleichterungen und die Entschädigung des Eigentümers (namentlich Steuererleichterungen bis zur Hälfte des nicht bezahlten Mietbetrages, Aufschub der Hypothekarzinsen usw.) geregelt und besondere Schiedsgerichte eingesetzt hatte, trat in den ersten Nachkriegsjahren deutlich das Bestreben zutage, wiederum zu normalen Verhältnissen zurückzukehren. Insbesondere geschah dies durch schrittweise Mietzinserhöhung und Einschränkung der besonderen Gerichtsbarkeit (Gesetze vom 31. März 1922 und 30. Dezember 1923).

Eine grundlegende Neuregelung fand das französische Mietrecht durch die beiden Gesetze vom 1. April und 30. Juni 1926. Das letztere regelt die Miete der Geschäftslokale, sieht eine Verlängerung der Mietverträge sowie eine Festsetzung des Mietentgeltes durch ein Schiedsgericht vor, wenn es den wirtschaftlichen Verhältnissen nicht angepaßt ist. In bestimmten Fällen, bei Eigenbedarf oder baulicher Erneuerung kann der Eigentümer den Mietvertrag lösen. Das erstere Gesetz regelt den Abbau der Zwangsmiete für Wohnungen und Arbeitsräume, mit Ausnahme jener, welche kaufmännischen oder industriellen Zwecken dienen. Eine Abstufung ist nach der Größe der Städte und nach der Höhe der Miete getroffen. Als erster Termin für das Einsetzen des freien Wohnungsmarktes wird der 1. Juli 1927 angegeben (für Wohnungen von 12.000, beziehungsweise 9000, beziehungsweise 5000 Franken Friedenszins), weitere Termine sind der 1. Juli 1928, der 1. Juli 1929, der 1. April 1930 und schließlich der 1. April 1931, über den hinaus es keine zwangsweise Verlängerung der Mietverträge gibt. Keinen Anspruch auf Mieter-schutz haben Fremde, die nicht für Frankreich im Felde standen, Personen, die mehrere Wohnungen besitzen, die ihre Wohnung ohne hinreichende Rechtfertigung mehr als zwei Jahre nicht benützten usw. Der Eigenbedarf wird unter bestimmten Voraussetzungen anerkannt (Bereitstellung von Ersatzlokalen). Die Steigerung der Mietzinse wird auf die Dauer der zwangsweisen Verlängerung der Verträge geregelt, und zwar ist bis 1929 eine Erhöhung der Friedensmiete um 100% vorgesehen, wozu noch eine weitere Belastung der Mieter mit 15% dieses erhöhten Zinses für

bestimmte Auflagen und Leistungen des Hauseigentümers kommt.

Die öffentliche Förderung des Wohnungsbaues reicht in Frankreich bis in das Jahr 1899 zurück.¹⁾ Eine *Lex Siegfried* vom 30. November jenes Jahres sieht Steuererleichterungen (bei Grund-, Fenster-, Türensteuer, Stempelgebühren usw.) für Kleinwohnungen (bis zu 375 Franken Mietzins in Paris) vor, ermächtigt gewisse Anstalten zur Beteiligung an gemeinnützigen Baugenossenschaften und setzt eigene Fürsorge- und Werbekomitees ein. Dieses Gesetz findet Fortsetzungen und Ergänzungen in der *Lex Strauß* vom 12. April 1906, in der *Lex Ribot* vom 10. April 1908 und in einem Gesetz vom 26. Februar 1912, das eigene Behörden, „*Offices publics d'habitations à bon marché*“ schafft. Nach der durch den Krieg verursachten Pause folgt sodann eine wahre Flut von Gesetzen, Verordnungen, Entwürfen und Vorschlägen, welche alle die Förderung der Wohnbautätigkeit durch den Staat und die übrigen öffentlichen Körperschaften zum Gegenstande haben.

Das wichtigste einschlägige Gesetz ist jenes vom 5. Dezember 1922, das die bisherigen Vorschriften über den Kleinwohnungsbau sammelt und neu formuliert, zugleich aber die Grundlage bildet, auf welcher sich alle späteren Bestimmungen aufbauen. Die Begünstigungen erstrecken sich auf Häuser bis zu bestimmten, wiederum je nach Lage verschiedenen Höchstmietzinsen und auf Einfamilienhäuser, deren Mietwert jenen der vermieteten nicht mehr als um ein Fünftel übersteigt. Die Baugesellschaften müssen die Genehmigung vom Gesundheitsministerium haben. Die Kleinwohnungsämter, öffentliche Anstalten mit einem achtzehngliedrigen Räte, haben für die Errichtung und Verwaltung der Kleinwohnungen zu sorgen, daneben gibt es Gesellschaften für Bodenkredit, welche Darlehen an einzelne und Baugesellschaften gewähren. Staatliche Darlehen werden an Einzelne und Körperschaften zu einem Zinsfuß von 2½, beziehungsweise 2% gegeben, das Darlehen darf 60%, bei öffentlicher Garantieleistung 75% der Gestehungskosten oder des Kaufpreises nicht überschreiten. Die Laufzeit beträgt 40 Jahre. In der Regel ist eine Eintragung als erste Hypothek erforderlich. In hohem Maße sind auch die Sparkassen an der Wohnbauförderung durch Kreditgewährung an Baugesellschaften usw. beteiligt. Für Darlehen der staatlichen Depositen- und Konsignationskasse stehen 300 Millionen Franken zur Verfügung. Der Staat vergütet den Sparkassen den Zinsenunterschied zwischen ihrem normalen und dem oben genannten Zinsfuß von 2, beziehungsweise 2½%. Weitgehende Vorsorge wurde für den Wiederaufbau der zerstörten Gebiete, der heute bereits zur Gänze erfolgt ist, getroffen.

¹⁾ Vgl. den Bericht des Arbeitsamtes, S. 158 ff.

Die Frage der Steuerbefreiungen wird bis zum heutigen Tage eifrigst erörtert. An geschlichen Bestimmungen seien hervorgehoben: die Befreiung neuer Wohnhäuser von der Grundsteuer auf 15 Jahre (Art. 20 des Gesetzes vom 31. März 1922 und Art. 31 des Gesetzes vom 1. April 1926) sowie die Befreiung von den entsprechenden „taxes spéciales“ der Gemeinden und Departements im letztgenannten Gesetze.

Daß man trotz vielseitiger Bemühungen und Vorschläge, die alle Arten öffentlicher Wohnbauförderung (Kredite, Zuschüsse, öffentliche Bauten, Erleichterungen aller Art) betreffen, zu einer befriedigenden Lösung der Wohnungskrise in Frankreich noch nicht gelangt ist, erweist das vom Arbeitsminister Loucheur im Juni 1928 eingebrachte und noch in der gleichen Sitzungsperiode verabschiedete Gesetz, welches die Anwendung ungewöhnlich großer Mittel zur Behebung der Wohnungsnot vorsieht. Der in diesem Gesetze verarbeitete Vorschlag Loucheurs geht dahin, in den nächsten fünf Jahren nicht weniger als 260.000 Wohnungen, zumeist in Form von Eigenheimen, mit öffentlicher Unterstützung zu bauen. Zwar würde damit der französische Wohnungsbedarf, der von Fachleuten auf 400.000 geschätzt wird,¹⁾ immer noch nicht zur Gänze befriedigt, immerhin aber wesentlich gemindert werden. Das Gesetz zerfällt in vier Titel: „Habitations a bon marché“, „Logements à loyers moyens“, „Prestations en nature“, und einen Schlußtitel, welcher ergänzende Bestimmungen enthält. Von der Gesamtsumme sollen 200.000 auf Arbeiterhäuser, 60.000 auf Mittelstandswohnungen entfallen. Für erstere ist ein Aufwand von 7 Milliarden Francs — 35.000 Frs. für jedes Haus —, für letztere ein solcher von 4,2 Milliarden Francs vorgesehen. Die Förderung erfolgt im Wege von billigen Krediten und öffentlichen Subventionen. Für die Sammlung der Mittel ist eine Art staatlicher Wohnungskasse vorgesehen. Für Arbeiterwohnhäuser sollen jährlich 150 Millionen Francs (früher 48,2 Millionen) staatlicher Subventionen, weiters 700 Millionen Anleihen bei der Caisse de Dépôts et Consignations, 100 Millionen Eigenmittel und 450 Millionen aus Anleihen, begeben durch Departements, Gemeinden und „interessierte Körperschaften“, einfließen. Die Verzinsung staatlicher Darlehen soll 2% betragen. Für die Mittelstandswohnungen werden Kredite zu 4%, jedoch keine Subventionen, gegeben. Die Finanzierung ist hier so gedacht: 20% Eigenkapital, 40%

¹⁾ Vgl. E. Wolf, Aufsatz über das „Loucheur-Gesetz“, Wirtschaftsdienst, Hamburg, Heft 30 vom 27. Juli 1928.

staatliches Darlehen, 40% Darlehen der verschiedenen Körperschaften (Verzinsung zu 4%). Die Gesamtsubvention darf im Einzelfalle Frcs. 15.000.— nicht übersteigen. Invalide, Kriegsoffer und kinderreiche Familien haben den Vorzug. Eine große Rolle spielen bei dem ganzen Plan die deutschen Reparations-Sachlieferungen, die in diesem Zusammenhang auch den Unternehmern nicht unwillkommen sind. So muß das Deutsche Reich, das selbst unter einer so schweren Wohnungskrise leidet, den Franzosen jene Wohnhäuser bauen helfen, da dieser über so reiche Hilfsmittel verfügende Staat bisher das Wohnungsproblem aus eigenem zu lösen nicht vermocht hat.

Die ungeheuren Mittel, die nunmehr zu diesem Zweck aufgebracht werden sollen, lassen die Bedeutung erkennen, die Frankreich der Wohnungsfrage zumißt. Diese ist somit in den Brennpunkt der Wirtschaftspolitik gestellt, und man kann damit rechnen, daß die einmal begonnene Aktion ihre Rückwirkungen auch auf die ausländische Wirtschaft üben wird.

Die Aufnahmen des nunmehr zum Gesetz erhobenen Loucheur-Projekts in Frankreich selbst erscheint geteilt. Es fehlt nicht an kritischen und zweifelnden Stimmen.¹⁾

d) Italien

Die Entwicklung in Italien weicht in mancher Hinsicht von jener der bisher besprochenen Staaten ab. Vor allem durch die frühe Aufhebung der Zwangsmiete, die keineswegs durch ein besonders reichliches Anbot an Wohnungen erklärt werden kann. Ähnlich wie in Frankreich bestand auch in Italien bereits lange vor dem Krieg eine ausgesprochene Wohnungskrise. Verschiedene Maßnahmen, insbesondere Steuerbefreiungen und öffentliche Kreditgewährungen, sollten den Bau von Kleinwohnungen fördern. Die für alle Staaten typische Nachkriegskrise wurde in Italien noch durch den Rückgang der Auswanderung auf ein Zehntel (1913: 1,989.116 Personen, 1920: 194.224) verschärft. So kam es zu einer bedenklichen Uebervölkerung der Großstadtwohnungen. Im Jahre 1921 waren

1) Vor allem wird die praktische Möglichkeit, so große Summen zeitgerecht aufzubringen, bezweifelt. So fragt „Le Figaro“ (vom 3. Juli): Eine Geste oder ein Gesetz? „Paris-Soir“ (vom 3. Juli) erklärt, die französische Wohnungspolitik gebe ein Schauspiel der Anordnung, und verlangt strengste Kontrolle der Staatszuschüsse, des Materialeinkaufes sowie der Hygiene des Wohnungsbaues. Aber auch völlig ernste Blätter, wie z. B. „Journée Industrielle“, „Journal des Débats“ vom 3. Juli, beziehungsweise 30. Juni, u. a. üben zum Teile recht scharfe Kritik. Ersteres vermißt eine Gesamtplanung für den Ausbau der Städte sowie eine ländliche Siedlungsförderung und bemängelt die zu geringe Berücksichtigung der Privatinitiative, letzteres gibt ganz unumwunden der Befürchtung Ausdruck, daß das Ziel nicht werde erreicht werden können.

in Mailand 34.072 Einzimmerwohnungen von zwei oder drei Personen, 9676 von vier bis elf Personen bewohnt, in 6976 Zweizimmerwohnungen lebten zwischen sechs und elf Personen. Der mit dem Gesetz vom 26. Dezember 1916 einsetzende Mieterschutz erstreckte sich auf Kündigungseinschränkungen und Zahlungserleichterungen, beziehungsweise Mietzinsnachlässe. Nach einer Reihe weiterer Gesetze und Verordnungen wurde in zwei Erlässen vom 3. April und 8. November 1921 die Verlängerung aller Mietverträge bis zum 1. Juli 1923 und zugleich die Ermächtigung zu Mietzinssteigerungen bis zu 55% ausgesprochen. Eigene Wohnungskommissäre hatten das Wohnungswesen praktisch zu leiten.

Von den in dieser Zeit der allgemeinen Wohnungsnot erfolgten Vorschlägen verdient der Gesetzesentwurf Turati-Schiavi besondere Beachtung. Hiernach sollte bei entsprechender stufenweiser Steigerung der Mietzinse der Mieterschutz für Kleinwohnungen am 1. Juli 1930, für andere am 1. Juli 1925 enden. Ein hauptsächlich durch eine auf zehn Jahre bemessene Mietsteuer zu speisender Wohnbaufonds sollte zur Hälfte unmittelbar für Bauzwecke Verwendung finden, zur anderen als Verzinsung für Baudarlehen dienen. Der Entwurf ging von sozialistischen Abgeordneten aus. Trotzdem vermied man es, die durch den Krieg notwendig gewordene Zwangswirtschaft als dauernd wünschenswert oder auch nur möglich zu erklären, trotzdem war das Hauptstreben der Verfasser darauf gerichtet, die private Bautätigkeit zu fördern, um möglichst große Kapitalien diesem wichtigen Wirtschaftszwecke dienstbar zu machen.

Das neue Regierungssystem verlegte die völlige Aufhebung des Mieterschutzes, die durch einen Erlaß vom 23. Oktober 1922 für den 1. Juli 1924 vorgesehen war, bereits auf den 30. Juni 1923. Seither fehlt jeder gesetzliche Mieterschutz in Italien. Dem Mißbrauch dieser Freiheit wird durch die Mietkommissionen sowie durch unmittelbare Einflußnahme auf die Hausbesitzer vorgebeugt. Die seitherige Mietengesetzgebung erstreckt sich vornehmlich auf Regulierung der Preise, die in Italien sehr weitgehend im Wege staatlichen Auftrages erfolgt. Die wichtigsten Bestimmungen für die Gegenwart finden sich in der Gesetzesverordnung vom 16. Juni 1927, Nr. 948. Diese bestimmt, daß vom Tage des Inkrafttretens an keine Erhöhungen der Mietpreise für Wohnungen, Geschäftslokale u. dgl. vorgenommen werden dürfen. Ab 1. Juli 1927 dürfen die Mietpreise für Wohnungen, welche nicht mehr als fünf Zimmer enthalten und vor dem 1. Jänner 1919 als wohnbar erklärt wurden, den vierfachen Betrag der Vorkriegsmiete nicht überschreiten, beziehungsweise sind auf diesen Betrag herabzusetzen. Die Mietpreise der erst nach dem

1. Jänner 1919 als wohnbar erklärten, fünf Zimmer nicht überschreitenden Wohnungen sind um 15% herabzusetzen, die Mietzinse der Wohnungen von fünf bis acht Zimmern werden gleichzeitig um 10%, jene der Geschäftslokale um 10 bis 20% herabgesetzt. Die Ermäßigung der Miete erstreckt sich auf die Gesamtsomme, die der Mieter für die Benützung des Mietgegenstandes zu entrichten hat, einschließlich der Nebenleistungen, und kommt auch den Nachfolgern des gegenwärtigen Mieters zugute. Sind für die Vorauszahlungen längere Perioden als drei Monate vereinbart, so kann der Mieter die Zahlung des Mietzinses in Vierteljahrstraten verlangen. Das Gesetz findet auf Volkswohnhäuser und solche von Genossenschaften, die besondere Erleichterungen gewähren, keine Anwendung.

Dieses Gesetz ist durch einen neuen, kürzlich zum Beschluß erhobenen Entwurf¹⁾ abgeändert, beziehungsweise ergänzt worden. Hiernach wird die Beschränkung der Mietpreise auf obigen Stand bis 30. Juni 1930 befristet.

Falls jedoch der Mietpreis, der nach obigem Gesetz bestimmt wurde, für Wohnhäuser weniger als das Vierfache und für Lokale, die zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden, weniger als das Fünffache des im Jahre 1914 bezahlten Mietpreises beträgt, kann der Vermieter nach Ablauf des geltenden Vertrages vom Mieter eine Erhöhung bis zur Erreichung der angegebenen Summe verlangen, sofern die Mehrzahlung nicht 25% des gegenwärtigen Mietpreises überschreitet. Die Erhöhung ist nur dann zu entrichten, wenn der Mietpreis niedriger ist als der Durchschnittspreis für die Miete von gleichen Räumlichkeiten oder von Lokalen, die in derselben Gemeinde gelegen sind. Die stillschweigende Wiedervermietung, die mangels rechtzeitiger Aufkündigung erfolgt ist, schließt nicht das Recht aus, die Erhöhung zu begehren.

Mit 1. Juli 1930 tritt jede Bestimmung, die eine Einschränkung der Vertragsfreiheit städtischer Mietobjekte beinhaltet, außer Kraft.

Diese rasche Aufhebung der weitgehenden Mieterschutzbestimmungen bereits im Jahre 1923 und der völlige Wegfall aller Preisvorschriften im Jahre 1930 sind nur möglich durch eine außerordentlich wirksame öffentliche Bauförderung. Die Kleinwohnungsgesetzgebung setzt in Italien erst 1907 ein. Durch zwei Erlässe, vom 30. November 1919 und 18. April 1920, werden Grundlagen für die Wohnbauförderung der Nachkriegszeit geschaffen. Die Vorteile kommen jenen Familien zu, welche ein 1000 Lire im Monat nicht übersteigendes Arbeitseinkommen beziehen und solchen, welche bei der Landeskasse obligatorisch sozialversichert sind. Es wird ein Unterschied zwischen Volks-

¹⁾ Vgl. „Il Sole“ vom 2. Juni 1928.

und Mittelstandswohnungen gemacht. Die letzteren unterscheiden sich durch folgendes von den ersteren: 1. Höchstzahl der Zimmer zehn statt sechs, 2. Eigentum nicht an die Genossenschaft gebunden, daher auch im Privatbesitze, 3. bloß durch Steuererleichterungen und Baudarlehen begünstigt, nicht durch staatsfinanzielle Unterstützungen.

Die Steuererleichterungen beziehen sich hauptsächlich auf die Grundsteuern. Die vorwiegend von den Sparkassen und den Landes-Spar- und Darlehenskassen gewährten Baudarlehen haben, dank den staatlichen Zinszuschüssen, bereits in der ersten Zeit einen außerordentlich großen Umfang angenommen (bis 31. März 1922 Gesamtdarlehen von 1704 Millionen Lire, Beiträge zu den Zinsen 465 Millionen Lire).

Die Baugenossenschaften werden in der Regel nach beruflichen Gliederungen gebildet. Die bedeutendsten unter ihnen ist die der Staatsbahnbeamten. Außerdem bestehen noch Baugilden, denen auch hier keine allzu große Bedeutung zukommt, und sogenannte „enti autonomi“, autonome Baugesellschaften, welche einen teilweise gemeinnützigen Charakter tragen, sie werden hauptsächlich durch die Gemeinden gefördert. Der Privatbau genießt Freiheit von der Gebäude-, der Hypotheksteuer usw. Staatliche Zuschüsse erhält er nicht.

Von neueren Gesetzen sind die kgl. Verordnungen vom 29. Juli und 23. Oktober 1927 zu erwähnen. Die erstere stellt eine weitgehende Neuregelung des Vorganges bei Volkswohnbauten dar.

Hienach wird der Auftrag zur Übernahme von Arbeiten der Baugesellschaften für Volkswohnhäuser und wirtschaftliche Bauten, die von der Darlehens- und Depositenkasse finanziert sind und zu denen der Staat in Form von Zinszahlungen einen Beitrag leistet, unabhängig von der Bedeutung der betreffenden Arbeiten einem einzigen Übernehmer erteilt, der vom Ministerium für öffentliche Arbeiten im Einvernehmen mit dem Finanzminister zu ernennen ist. Der Minister für öffentliche Arbeiten hat stets im Einvernehmen mit dem Finanzminister die Ernennung der Übernahmskommissionen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gegründet wurden, zu widerrufen und sie durch einen einzigen Übernehmer zu ersetzen, sofern die betreffenden Kommissionen nicht die Gewähr bieten, daß der Auftrag mit der nötigen Sorgfalt ausgeführt wird.

Den Regierungskommissären steht ein sehr weitgehendes Überwachungsrecht über die Baugewerkschaften, unter Umständen sogar das Recht der Auflösung zu. Besonders strenge Verfügungen bestehen für den Fall, als die Genossenschaften mit den staatlichen Baudarlehen spekulieren oder nicht binnen drei Monaten nach Zuweisung mit dem Bau beginnen.

Nach der zweiten Verordnung ist der Minister für öffentliche Arbeiten berechtigt, zu verfügen, daß die Verträge über

Baudarlehen zwischen der Depositen- und Darlehenskasse, beziehungsweise der Eisenbahnverwaltung und den Mitgliedern der Baugenossenschaften, die einen staatlichen Beitrag erhalten, mit einer Klausel dahingehend abgeschlossen werden, daß das Mieteigentum vorbehalten bleibt. Die Gläubiger der Baugesellschaften für Volkshäuser und wirtschaftliche Bauten können, sofern sie einen staatlichen Beitrag erhalten oder von der Darlehens- und Depositenkasse, beziehungsweise der Eisenbahnverwaltung finanziert wurden, gegen die betreffenden Gesellschaften weder exekutive Schritte, auch wenn sie schon begonnen sind, fortsetzen, noch irgendwelche Konkursverfahren einleiten, ohne vorher die Zustimmung des Ministeriums für öffentliche Arbeiten einzuholen.

Auch in Italien ist das Mietenproblem noch nicht vollständig gelöst. Der Staat nimmt sich seiner jedoch in außerordentlichem Maße an. Die Wege, auf denen dies geschieht, bildet das heute in Italien besonders stark ausgebildete Genossenschaftswesen. Der Eigenheimgedanke tritt hier deutlich hinter der Wohnungsfürsorge durch größere Miethäuser zurück. Der Umstand, daß die Volkswohnhäuser gar nicht in das Eigentum der Bewohner übergehen können, deutet klar die Richtung der italienischen Wohnungspolitik an, die in einem erkennbaren Gegensatz etwa zu der englischen steht, die durch Verbindung mit der eigenen Scholle zugleich den Geist der Freiheit, Persönlichkeit und Selbständigkeit stärken will.

e) Schweiz

Als neutraler Staat hatte die Schweiz an dem Wirtschaftsverfalle des übrigen Europa nur in geringem Maße teilgenommen, während andererseits seine Kapitalbasis teilweise erhebliche Erweiterungen erfuhr. Aus diesem Grunde war auch das Wohnungsproblem nicht so kritisch wie in den kriegsführenden Staaten. Zwar bestand auch in der Schweiz, beginnend vom Jahre 1917, ein Mieterschutz, da jedoch die Währung stabil blieb, wirkten sich namentlich die Beschränkungen der Mietzinse nicht so stark aus wie in Staaten mit zerstörter Währung, zudem war die Verzinsung des eigenen und des geliehenen Kapitals in den gesetzlichen Bestimmungen vom Unbeginn berücksichtigt. Da die Verstärkung der Nachfrage infolge künstlicher Preisminderung hier nicht in Erscheinung trat, waren auch die Kündigungsbeschränkungen nicht so weitgehend wie anderwärts. Die Mietpreise waren nach dem Krieg um rund 30% höher als vorher. Die Steigerung von 1913 bis 1920 betrug für Dreizimmerwohnungen in Bern 36, in Basel 38, in Zürich 32, in Genf 26 und in Neuenburg

16%.¹⁾ Der Mieterschutz endigte in der Schweiz mit 1. November 1926 (Bundesratsbeschluss vom 20. August 1925).

Die Förderung des Wohnbaues erfolgte hier namentlich in Form von Bauzuschüssen des Bundes, die bis zu 50%, später 30% der Baukosten gingen, also eigentlich Staatsgeschenke, die nicht bloß eine Belebung der Bautätigkeit erzielten, sondern auch die Lage des Arbeitsmarktes bessern sollten. Lediglich bestimmte Obergrenzen für die Mieten in solchen Häusern wurden vorgesehen. Die Maßnahme verfehlte denn auch ihre Wirkung nicht. Es setzte eine ungemein lebhaftere Bautätigkeit ein, welche der Wohnungsnot bald Herr wurde; auch die einzelnen Unternehmer sorgten vielfach für die Schaffung entsprechender Wohnstätten ihrer Arbeiter und Angestellten. Wo trotzdem Wohnungsmangel bestand — so zeigte z. B. Zürich Ende 1925 ein Wohnungsmanko von 1500 Wohnungen²⁾ —, wurde er mit entsprechenden Mitteln bekämpft. Insgesamt wurden 1926 2133 von 9519, 1927 1629 von 10.451 Wohnungen mit öffentlicher Beihilfe erstellt. 1914 bis 1927 wurden in 15 größeren Städten zusammen 37.412 Wohnungen gebaut, davon 2584 (6,9%) durch die Gemeinden. Die private Bautätigkeit hat 1914 bis 1927 zwei Drittel der Neuwohnungen ohne öffentliche Beihilfe geschaffen, der Mietindex zeigt im Gesamtdurchschnitt eine erhebliche Steigerung (Juni 1914 = 100): Ende 1920 = 131, Mai 1925 = 162, Mai 1926 = 167, Mai 1927 = 174, Mai 1928 = 177. Um die Jahresmitte 1928 zeigen die Mietpreise gegenüber 1914 die stärkste Erhöhung unter sämtlichen Elementen der Lebenskosten und liegen wesentlich über dem Gesamtdurchschnitt, der sich um 160 bewegt.³⁾

f) Holland

Eine reichhaltige Wohnbautätigkeit und originelle Lösungsversuche der Wohnungskrise weist Holland auf. Die öffentliche Wohnbauförderung geht auf ein Gesetz vom Jahre 1901 zurück, welches das gesamte Wohnungswesen weitgehend regelt und beispielsweise die Gemeinden anweist, die Reinigung schmutziger Wohnungen auf eigene Kosten zu veranlassen.

Im Wohnungsbau zeigt sich Volksreichtum und Volkscharakter. Hängt eines vom anderen ab? Ja und nein. Der Reichtum der holländischen Seefahrernation ist zweifellos eine

¹⁾ Nach Mitteilung des eidgenössischen statistischen Bureau's. Vgl. „Neue Züricher Zeitung“ Nr. 1649 vom 28. November 1923.

²⁾ Vgl. „Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft“, XXXII. Jahrgang, Bd. 1, 245 f.

³⁾ Vgl. Wirtschaftliche und sozialstatistische Mitteilungen des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements, Nr. 3, 4 und 6 ex 1928.

wichtige Voraussetzung ihrer Wohnbaupolitik, noch wichtiger aber ihr konstruktiver Geist, der die größten Aufgaben der Architektonik richtig erfaßt, und ihr Wille zu Freiheit und Selbständigkeit, der sie zur Schaffung möglichst zahlreicher Eigenheime antreibt.¹⁾

Der Mieterschutz spielte dank der weitgehenden Wohnungspolitik in Holland nur eine geringe Rolle, er wurde 1917 und 1918 durch verschiedene Gesetze begründet und nach wiederholten Lockerungen im Sommer 1927 aufgehoben. Wesentlich wichtiger erscheint die Förderung des Wohnungsbaues, der durch ein Wohnungsgesetz von 1921 neu geregelt wurde. Es gilt in Holland als feststehender Grundsatz, daß der volle Mietpreis in jedem Falle gezahlt werden muß. So hat man denn, als die Baukosten zu steigen begannen, die Erhöhung des Mietzinses durch öffentliche Stellen (zur Hälfte durch den Staat, zur anderen durch die Gemeinden) tragen lassen, um den Bau erträgnisreich zu gestalten und damit die Bautätigkeit zu fördern. Die öffentlichen Zuschüsse erfolgten ursprünglich nur bei den von gemeinnützigen Baugesellschaften erbauten Häusern. Außerdem erhielten diese Genossenschaften Darlehen zum Grundankauf und Hausbau. Seit dem Jahre 1921 wurde die private Bautätigkeit durch Prämien unterstützt, die anfänglich 2200 Gulden je Wohnung (in Amsterdam 2500 Gulden) betragen, allmählich, insbesondere infolge der mit der Belegung der privaten Bautätigkeit Hand in Hand gehenden Baukostenverminderung²⁾ bis auf 300 Gulden ermäßigt und schließlich zur Gänze eingestellt wurden. Die Entwicklung der Bautätigkeit war nach dem Krieg in wenigen Ländern so lebhaft wie in Holland. In Amsterdam allein sind in den letzten zehn Jahren mehr als 50.000 Wohnungen erbaut und damit ganz neue Stadtviertel geschaffen worden, Gartenvorstädte, die trotz weitgehender Sparsamkeit im Bau und starker Vereinheitlichung doch nicht der künstlerischen Wirkung entbehren. Insgesamt wurden 1921 bis 1927 325.000 Wohnungen errichtet, wobei die Jahresziffern, beginnend von 1923, eine ständige Steigerung aufweisen.

Nach Arie Reppeler³⁾ belaufen sich (1927) die Anleihen des Staates, beziehungsweise der Gemeinden für den Gemeinde- und Vereinsbau auf zusammen 670 Millionen, die Prämien auf 77 und die ersten und zweiten Hypothekarkredite auf 80 Millionen Gulden. Der holländische Woh-

1) Nach Felix Pistor, Die Wohnbaupolitik in Holland und ihre Lehren für Österreich, entfielen 1919 996.930 oder 72,3% aller Wohnungen auf Einfamilienhäuser, 295.185 oder 14,85% auf Zweifamilienhäuser.

2) Nach Pistor a. a. O. ermäßigte sich der Preis für 1000 Dachziegel von 1920 bis 1925 von 120 auf 50 Gulden, jener für gewöhnliche Ziegel in der gleichen Zeit von 40 auf 20, jener für Zement von 70 auf 20 Gulden usw. Der Stundenlohn für Zimmerleute und Maurer ging von 150 auf 90 Cents zurück.

3) Vgl. Arie Reppeler, Wohnungsbau in Holland, in „Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung“, herausgegeben von S. Ritter, Berlin-Leipzig 1927, S. 22.

nungsbau ist nunmehr vom Zuschuß- zum rentablen Bau übergegangen, der Baukostenindex wird mit 160% berechnet.

Der Grundsatz der holländischen Bauweise ist: Schaffung möglichst billiger und möglichst rationeller Einfamilienhäuser. Man rechnet mit dem steten Fortschritt der Technik und will daher die Wohnungsfürsorge für die kommenden Geschlechter diesen selbst überlassen. Die Verkürzung der Umschlagperioden im Bauwesen hat zweifellos viel für sich, bei folgerichtiger Durchführung aber erfordert sie wachsende Baukapitalien und kann unter Umständen die Verhältnisse am Bau- und Hypothekenmarkt grundlegend ändern.

Die Verhältnisse in Belgien seien hier bloß gestreift. Sie bilden etwa ein Mittelding zwischen der französischen und der holländischen Wohnbaupolitik. Belgien hat für die private Bautätigkeit, beginnend vom Jahre 1922, ein Bauprämienystem eingeführt, welches dem holländischen vielfach ähnlich ist, außerdem wurden Verkaufsprämien ausgesetzt für den Erwerb solcher Einfamilienhäuser, die von den Kleinwohnungsgesellschaften errichtet wurden, das sind gemeinnützige Vereinigungen zur Errichtung von Kleinwohnungen, die ihrerseits wieder in der Nationalgesellschaft für Kleinwohnungswesen zusammengefaßt werden.

g) Rußland

Ein Vergleich mit Rußland zeigt uns den absoluten Gegenpol zu Österreich. Während nämlich hier das Wohnungswesen als einsamer Fels der Zwangswirtschaft in eine durchwegs marktwirtschaftliche Organisation hineinragt, hat dort die kommunistische Wirtschaft gerade auf dem wichtigen Gebiete des Wohnbaues so sehr versagt, daß man den einzigen Ausweg in einer völligen Durchbrechung der kommunistischen Wirtschaftsgrundsätze, in einer förmlichen „Auslieferung“ an die Privatwirtschaft erblickte.

Es bedarf keiner Hervorhebung, daß der „Mieterschutz“ in Rußland vollkommen ist, oder besser gesagt, daß die Wohnungszuweisung und Mietpreisbestimmung ausschließlich den bolschewistischen Behörden obliegt. Auch wurde nur an den kleineren Häusern das Privateigentum belassen, während die größeren durchwegs der Beschlagnahme verfielen. Die Wohnungsnot ist namentlich in der Hauptstadt mit ihrem riesigen Beamtenapparat enorm, der Wohnraum wird nach dem Flächeninhalt bemessen, so zwar, daß bei größeren Wohnräumen eine dreiköpfige Familie oft nicht einmal einen einzigen Raum allein bewohnen kann, geschweige denn eine Wohnung. Obzwar die Häuser nach genossenschaftlichen Grundsätzen verwaltet werden, sind die Mietzinse außerordentlich hoch. In den Großstädten entfällt bei einem Einkommen bis zu 250 Rubel 1'10 Rubel auf einen Quadrat-

meter pro Monat, auf ein kleines Zimmer (3 × 4 m) also über 8 500.— im Jahre, bei größerem Einkommen 2 Rubel für den Quadratmeter oder mehr als 8 1000.— im Jahre.¹⁾ Wer also das Glück hat, mit seiner Familie etwa eine bescheidene Dreizimmerwohnung zu benützen, darf 8 3000.— bis 8 4000.— Jahreszins entrichten!

Zur Behebung der Wohnungsnot hat die Sowjetregierung in den Jahren 1925 bis 1927 größere Bauaktionen namentlich für die Arbeiterschaft versucht. Der Mangel an Kenntnissen und geeigneten Baumaterialien führte jedoch zu so schweren Mißerfolgen, daß man sich in jüngster Zeit entschloß, das Wohnbauwesen der privaten Initiative zu überlassen. Am 17. April 1928 erließ der Rat der Volkskommissäre eine Verordnung, welche die Gründung privater Bauaktiengesellschaften ohne staatliche Beteiligung zuläßt. Eine Höchstzahl der Arbeitskräfte wird nicht bestimmt — eine wichtige Begünstigung, da in Rußland bekanntlich nur Privatbetriebe kleinsten Formats bewilligt werden. Die Gesellschaften verfügen über diese Häuser als Eigentümer für 60 und 80 Jahre und können sie nach Willkür belasten oder verkaufen, Mietzinsbeschränkungen bestehen ebensowenig wie ein Höchstausmaß an Wohnraum. Die Mieter sind zudem vor der üblichen Delogierung durch einfachen Verwaltungsbeschluß sicher. Es kommen weitgehende Steuerbefreiungen für die Besitzer solcher Häuser hinzu. Die Finanzierung der Bauaktiengesellschaften soll durch ebenfalls private Kreditgesellschaften erfolgen.

Damit hat der Bolschewismus auf diesem wichtigen Felde die Überlegenheit der privaten Wirtschaft anerkannt. Es fragt sich, wie weit das auswärtige Kapital geneigt sein wird, von den dargebotenen Möglichkeiten Gebrauch zu machen.

h) Die Nachfolgestaaten

In Polen war der Mieterschutz nicht so streng wie in Mittel- und Westeuropa, ein Gesetz aus dem Jahre 1920 ließ bereits Mietzinssteigerungen zu. Durch ein Gesetz aus dem Jahre 1924 (11. April) wird für Wohnungen von mehr als vier Zimmern jede gesetzliche Preisfestlegung aufgehoben. Der gesetzliche Mietzins soll zunächst vierteljährig um 4%, sodann um 6% gesteigert werden, bis der volle Vorkriegszins erreicht ist. In der Wohnbauförderung hat Polen nicht allzu große Erfolge aufzuweisen. Es war fast zur Gänze Kriegsschauplatz, darum galt es vor allem den früheren Stand wiederherzustellen, die Vorsorge für neue Wohnbedürfnisse

¹⁾ Vgl. „Finanznachrichten“ Wien, Folge vom 17. August 1927.

ist nicht in dem wünschenswerten Maße möglich gewesen. Namentlich in der Hauptstadt herrscht noch gegenwärtig eine erhebliche Wohnungsnot. Die Wohnbauförderung wurde durch eine Reihe von Gesetzen des Jahres 1922 eingeleitet, welche Komitees zur Förderung des Städtebaues vorsehen, die in den einzelnen Gemeinden einzusetzen sind und den Wohnungsbau Privater und gemeinnütziger Körperschaften zu fördern, Gemeindeboden zur Verfügung zu stellen und Bauzuschüsse zu leisten haben; die Gemeinden können dafür Mietzinsabgaben einheben.

In Rumänien regelt das Gesetz vom 16. April 1927 das Mietrecht neu. Beginnend vom 6. Mai (23. April a. St.) 1927 treten hienach grundsätzlich alle Mietverträge wieder in den Bereich des gemeinen Rechtes, nur hinsichtlich der Wohnungen öffentlicher Beamter und der vom Staate oder öffentlichen Körperschaften gemieteten Lokale bleiben Beschränkungen aufrecht. Bei den übrigen Miet- und Untermietverträgen wird als Übergangsbestimmung, je nachdem, ob das Einkommen der Mieter 400.000 Lei überschreitet oder unterschreitet, eine Verlängerung bis 26. Oktober 1927 oder 23. April 1928 zugestanden. Für die Festsetzung der Mietzinshöhe wird der 23. April 1916 für das Altreich, im übrigen der 23. April 1914 zum Ausgangspunkte genommen. Die Krone wird dem Leu gleichgestellt. Bei den begünstigten Mietern, beziehungsweise für die Dauer der genannten Übergangsbestimmungen, soll bei einer Vorkriegsmiete von 3000 Lei oder Kronen (1200 Rubel) das 16fache, von 3000 bis 5000 Lei oder Kronen (2000 Rubel) das 15fache, darüber hinaus das 12fache der Friedensmiete gelten. Für den Fall, als die solcherart eingehende Miete die Gesamtheit der Abgaben und Prozente der Reallasten (Stichtag 1. September 1926) nicht deckt, kann der Eigentümer eine Erhöhung bei der Schiedsgerichtskommission verlangen, desgleichen, wenn der in seinem Hause wohnende Beamte ein Nebeneinkommen bezieht, das eine solche Erhöhung rechtfertigt. Außerdem müssen die so begünstigten Mieter die Gemeindetaxen und Wassergebühren in dem ihrer Wohnung entsprechenden Anteil bezahlen.

Auf diese Bestimmungen beschränkt sich im wesentlichen die über die Vorkriegsverhältnisse hinausgehende Mietgesetzgebung Rumäniens. Im übrigen ist die private Bautätigkeit daselbst wieder verhältnismäßig rege und sieht sich mit Rücksicht auf die geringen Löhne und Baukostenpreise — insbesondere das Holz ist ja in reichen Mengen vorhanden — keinen allzugroßen Schwierigkeiten gegenüber.

In Südslawien trafen die verschiedenartigsten Rechts- und Wirtschaftsformen zusammen. Die Wohnungsfrage wird ganz außerordentlich durch die Zerstörungen des Krieges verschärft. Die selbständige Regelung des Miet-

wesens durch den neuen Staat jetzt mit einem Gesetz vom 7. April 1919 ein. Eine Verordnung vom 28. Juli 1920 sieht weitgehende Steuerbefreiungen (bis 25 Jahre für Kleinwohnungsbauten) vor. Eine durchgreifende Neuregelung des Wohnungswesens erfolgt durch eine Reihe von Verordnungen im April und Mai 1921. Als besondere Eigentümlichkeit sei hierbei auf die Einführung der Baupflicht verwiesen, wonach Großbetriebe, die bewohnbare Lokale für gewerbliche Zwecke benützen, zum Wohnungsbau, insbesondere für die eigenen Angestellten und Arbeiter, bei sonstiger Beschlagnahme der Lokale verhalten werden können. Der Mieterschutz wurde, beginnend vom Jahre 1922, weitgehend gelockert. Das Wohnungsgesetz vom 15. Mai 1925 hält ihn nur noch für bestimmte Berufszweige (Staatsbeamte, kleine Kaufleute usw.) aufrecht. Mangels gültiger Mietzinsvereinbarungen werden gesetzliche Mietzinse in der Höhe des 6- bis 15fachen Vorkriegszinses (je nach Größe des Einkommens und Anzahl der Wohnräume) vorgesehen. Ergänzungen und Abänderungen erfolgten durch die Gesetze vom 23. Oktober 1926, 29. Oktober 1927 und 30. April 1928. Das letztgenannte¹⁾ hebt jede Wohnungszuweisung vom 1. Mai 1928 angefangen auf und befreit alle Wohnungen über drei Zimmer, ferner von weniger als drei Personen bewohnte Dreizimmerwohnungen und von einer Person bewohnte Zweizimmerwohnungen von allen Beschränkungen. Bei als hygienisch erklärten, der Beschränkung unterliegenden Wohnungen wird der 10-, in Städten mit über 10.000 Einwohnern der 12-fache Vorkriegszins für die Dauer eines Jahres festgesetzt. Bei nicht instandgesetzten Häusern bleibt die Aprilmiete aufrecht.

Ungarn kann als derjenige Staat betrachtet werden, dessen Schicksale in der Nachkriegszeit mit jenen Österreichs am meisten gemein haben. Das Mietrecht und Wohnbauwesen bildet eine Ausnahme. Schon während des Krieges war der Mieterschutz, trotz der Fülle der Flüchtlinge, die sich namentlich in den größeren Städten aufhielten, nicht so weitgehend wie in Österreich, er galt hauptsächlich für Kleinwohnungen, während für größere insbesondere das Kündigungrecht nur eingeschränkt aber nicht aufgehoben war. Nach der Räterevolution begann dort eine planmäßige Bauförderung, die mit fortgesetzter Steigerung der Mietzinse Hand in Hand ging, die jedoch nach Wohnungskategorien erfolgte, so daß die arbeitenden Klassen weitgehend geschont wurden. Eine Verordnung vom 1. Juli 1922 regelte die Miet- und Wohnungszuweisungsverhältnisse. Gegenwärtig besteht nach der Verordnung vom 16. Oktober 1927 kein Mieterschutz für Geschäftslokale. Seit 1. August

1) „Sluzbene Novine“, XXXII. Jahrgang, Nr. 99 vom 3. Mai 1928.

1928 sind die Mietzinse endgültig zu 85% valorisiert. Anstatt der vollen Valorisierung tritt eine Ermäßigung der Haussteuer ein. Der Mietzins für Neubauten beträgt 700 bis 900 Pengö je Zimmer gegen 500 Goldkronen in der Vorkriegszeit.

Die außerordentlich hohen Baukosten erschwerten auch in Ungarn lange Zeit die Wohnbaubestrebungen, so daß der Staat selbst bauen mußte. Gegenwärtig arbeitet die private Bautätigkeit mit Erfolg an der Bekämpfung der letzten Reste einer Wohnungsnot.

In der Tschechoslowakei galt während des Krieges das österreichische Mietenrecht, nach dem Zusammenbruch verursachte die Umgestaltung Prags zur Hauptstadt eine bedeutende Wohnungskrise, die aber auch in den anderen Städten fühlbar war. Die Gesetze vom 8. April 1920, 7. April 1922 und 26. April 1923 regelten den Mieterschutz in recht strenger Form. Das Gesetz vom 26. März 1925 sah eine Steigerung um 50 bis 90% gegenüber der Vorkriegszeit ab 1. Jänner 1927 vor. Am 9. April 1928 legte die Regierung dem Parlamente drei Gesetze vor: das Baubewegungs-, das Mieterschutz- und das Räumungsgesetz, von denen der Mieterschutzgesetzentwurf weitgehend im Sinne der Mietenfreiheit abgeändert wurde.¹⁾ Die Regelung gilt immer noch als vorläufig, binnen Jahresfrist steht ein neues, den gesamten Fragenkomplex regelndes Gesetz zu erwarten. Die Absicht, möglichst rasch aus der gebundenen Wirtschaft zu den Vorkriegsverhältnissen zurückzukehren, geht auch aus der bisherigen Gesetzgebung hervor. Die Kündigung aus wichtigen Gründen, deren das Gesetz nicht weniger als 19 anführt, ist gestattet. Die zulässige Zinserhöhung geht aus nachfolgender Tabelle (S. 34) hervor.

Bei Betriebsstätten steigen die Prozentzahlen von 60 bis 150.

Das Baubewegungsgesetz (vom 28. März 1928, Slg. 43) behandelt zunächst die Frage der Beschaffung von Bauplätzen. Bisher unverbaut oder nicht zu Wohnzwecken verwendete Grundstücke können für Zwecke des Baues von Wohnhäusern, Betriebsstätten Kleingewerbetreibender und Wirtschaftsgebäude kleiner Landwirte gegen Leistung des gemeinen Wertes enteignet werden. Es regelt ferner die Lohnschiedsgerichte im Baugewerbe, die Verwendung der staatlichen Lozanleihe für Wohnbauzwecke, die Wohnungsfürsorge für Staatsbedienstete (Widmung von 640 Millionen Kronen) und die staatliche Bürgschaft für 150 Millionen Kronen; eine unmittelbare Geldentschädigung wie in den früheren Jahren wird nicht mehr gewährt. Die Abgabenbefreiung, die

¹⁾ Vgl. D. Treusch-Buttler, Die neuen Wohnungsgesetze, Prager Archiv Nr. 7 ex 1928, Einleitung.

Zinserhöhung in Prozenten des Grundzinses¹⁾

Art der Mieträume	bisher zulässige Er- höhung	ab 1. Juli 1928	ab 1. Jan. 1929	bisher zulässige Er- höhung	ab 1. Juli 1928	ab 1. Jan. 1929
	vor dem 1. Mai 1924 gemietet			nach dem 1. Mai 1924 gemietet		
	Ein Wohnraum und Küche oder zwei Wohnräume	50	70	90	80	100
Zwei Wohnräume und Küche	70	90	110	100	120	140
Drei oder mehr Wohn- räume und Küche	90	110 [*]	130	110	130	150
Fünf oder mehr Wohn- räume und Küche	110	130	150	130	150	170

1) Der am 1. August 1914 in Geltung gestandene Zins. — Außerdem können bei größeren, periodischen oder außerordentlichen Reparaturen und Renovierungen sowie aus dem Titel neuer öffentlicher Abgaben, einer Erhöhung der Beleuchtungs-, Wasserkosten usw. darüber hinausgehende Mietzinssteigerungen vorgenommen werden. Hat der jetzige Mieter die Wohnung nach dem 1. Mai 1924 gemietet, so erhöhen sich bei einem Jahreseinkommen von über 60.000 Kč die drei letzten Rubriken auf 150, 170 und 190 % für die Wohnung; ergibt die Erwerbsteuer eine Bemessung von über 250.000 Kč, so erhöhen sie sich in gleichem Maße auch für die Betriebsstätte.

in den früheren Gesetzen sehr weitgehend war, wird gedrosselt (Befreiung von der Gebäudesteuer für Kleinwohnungsbauten von 35 auf 25 Jahre, für andere Um-, Auf- und Zubauten von 25 auf 15 Jahre, Befreiung von der Mietzins- [Mietwert-] Abgabe von 35 auf 20, beziehungsweise von 25 auf 10 Jahre usw.).

Im ganzen scheint sich die private Bautätigkeit in der Tschechoslowakei so rege zu entwickeln, daß man glaubt, die staatliche Förderung bereits allmählich einschränken zu können. Die außerordentlich starke Bautätigkeit hat bereits zu einer erheblichen Steigerung der Boden- und Materialpreise geführt, nach dem Motivenbericht des obigen Gesetzes wurden die Baubegünstigungen vielfach zur Errichtung von „Geschäftspalästen“ mißbraucht.

i) Das Deutsche Reich

Von allen europäischen Staaten zeigt Deutschland wohl die bedeutsamsten Erscheinungen auf dem Gebiete des Wohn- und Mietenproblems. Einerseits hat die schwere wirtschaftliche Not der Kriegs- und Inflationszeit eine ganz außerordentliche Verknappung des Wohnraumes mit sich gebracht, andererseits aber haben die deutschen Wirtschaftskräfte dazu geführt, dieses so wichtige Wirtschaftsproblem, sobald einmal die äußeren Voraussetzungen gegeben waren, mit einer Tatkraft zu lösen, wie sie kaum in einem anderen europäischen Staate zu finden ist. So hat Deutschland heute im Gegensatz etwa zu Österreich, wo die Zahl der im Baugewerbe beschäftigten Arbeiter kaum ein Drittel der Vorkriegszeit erreicht hat, es bereits dazu gebracht, daß die Gesamtziffer der letzten Vorkriegsjahre überschritten werden konnte. Während im Jahre 1907 insgesamt 138 Millionen Bauarbeiter beschäftigt waren, zeigt die Berufszählung des Jahres 1925 bereits ein Anwachsen auf 134 oder nur 3% weniger als 1907. Zweifellos hat sich diese Ziffer in den Jahren 1926 und insbesondere 1927 stark erhöht.

Der Mieterschutz war auch im Deutschen Reich in der Kriegs- und ersten Nachkriegszeit außerordentlich streng, er wurde jedoch in der letzten Zeit erheblich gelockert. Die Entwicklung nahm ihren Anfang zu Beginn des Jahres 1925 bei den gewerblichen Räumen. Sodann wurden weitere Lockerungen durchgeführt, und zwar zunächst für besonders teure Wohnungen. Im Oktober 1927 schließlich hat Preußen das Wohnungsmangelgesetz für sämtliche Gemeinden bis zu 4000 Einwohnern aufgehoben. Die Aufhebung kann mit Zustimmung der kommunalen Aufsichtsbehörde auch bei größeren Gemeinden erfolgen. Im allgemeinen erstrecken sich die Lockerungsbestimmungen außer auf die Mieträume in Gasthöfen, Fremdenheimen usw. auf Untermietverhältnisse, auf möblierte und leere Zimmer usw. Auch das Wohnungsmangelrecht hat zahlreiche Einschränkungen erfahren, so insbesondere hinsichtlich der Beschlagnahme durch die Wohnungsämter, das allerdings noch nicht völlig aufgehoben wurde.

Die jüngste Entwicklung des Mietrechtes wird durch zwei Gesetze vom 13. Februar 1928 zur Änderung des Mieterschutzgesetzes (RGBl. I, 17 f.) und zur Änderung des Mietengesetzes (RGBl. I, 21), die bis 31. März 1930 gelten sollen, bestimmt. Die meistbemerkte Neuerung besteht darin, daß die Kündigung nunmehr nicht der Aufhebungsflage bedarf, sondern daß lediglich in dem dem Gerichte vorzulegenden Schriftsatz die Tatbestandsmerkmale angeführt werden müssen, die nach § 2 bis 4 des Mieterschutzgesetzes die Auf-

hebung des Mietvertrages ermöglichen. Nur auf das formelle Vorbringen solcher Gründe wird gesehen, während ein Beweis in dieser Richtung nicht verlangt wird. Allerdings steht dem Mieter binnen 14 Tagen das **Wider spruch s recht** zu, so daß er das gerichtliche Verfahren jederzeit wieder verlangen kann, nur bei stillschweigender Anerkennung bleibt somit die Kündigung aufrecht. Im ganzen bedeutet die hiedurch eingetretene und vielbesprochene Änderung nichts anderes, als daß der Mieter nunmehr eine einfache Ablehnung an das Gericht ergehen lassen muß, um den früheren Apparat in Bewegung zu setzen. Das Verfahren hiebei ist außerordentlich verwickelt.

Die im Mieterschutzgesetz (§§ 2 bis 4) vermerkten Kündigungsgründe beziehen sich auf erhebliche Belästigung, auf Verzug in der Leistung des Mietenentgelts und schließlich darauf, daß „der Vermieter ein so dringendes Interesse an der Erlangung des Mietraumes hat, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit gegenüber dem Vermieter darstellen würde“. Die wichtigsten Änderungen des bestehenden Rechtszustandes werden im Anschluß an den § 52 des Reichsmieterschutzgesetzes getroffen, indem gewisse Grenzen für die **L o d e r u n g** des **M i e t e r s c h u z e s** überhaupt eingeführt werden. Es ist zu bemerken, daß die Lockerung des Mieterschutzes im Reiche nicht Sache der Reichsgesetzgebung, sondern der **L a n d e s g e s e t z g e b u n g e n** ist, und daß somit von Reichs wegen immer nur die äußerste Grenze zu bestimmen ist. Die Vorschriften, die somit eine Art Rahmengesetzgebung darstellen, beschränken die Aufhebungsmöglichkeit des Mieterschutzes durch die Landesbehörden und sehen Härtekláuseln vor, welche die Landesbehörden befolgen müssen. (Beschränkung der Kündigung auf das Zwangsrecht der §§ 553 und 554 BGB.)

Die zweite Novelle bezieht sich auf das **Reich s m i e t e n g e s e t z** und sieht Änderungen des Zwangsmietrechtes, insbesondere auf Verlangen des Vermieters die Vertragsumwandlung von bestimmter auf unbestimmte Zeit bei Übergang zu gesetzlicher Miete, ferner eine Einschränkung der Wählbarkeit zwischen gesetzlicher und freier Miete und verschiedene Übergangsbestimmungen vor. Das Reichsmietenrecht wird durch eine Reihe von Landesgesetzen und Verordnungen so weitläufig ergänzt, daß die wesentlichen Bestimmungen eigentlich von dieser Gesetzgebung ausgehen.

Die Entwicklung im Reiche hat dahin geführt, eine großzügige Regelung der **S i e d l u n g s- und W o h n b a u f r a g e** in Angriff zu nehmen. Man geht hiebei von ganz großen Gesichtspunkten aus und verbindet nicht nur die Behebung der gegenwärtigen Wohnungskrise mit einer Reihe

lehrreicher Finanzierungsarten, sondern trachtet, den gesamten Fragenkomplex des wirtschaftlichen und sozialen Lebens, der mit dem Wohnungswesen in Zusammenhang steht, einer Regelung zuzuführen. Die Siedlung soll nach Fuch¹⁾ einen fünffachen Zweck verfolgen: Zunächst die Vermehrung des Bauernstandes und Änderung der Agrarverfassung, dann die Aufstiegsmöglichkeit für Landarbeiter zu diesem Zwecke, die Steigerung der ländlichen Produktion, die Sesshaftmachung eines Teiles der Industriearbeiter auf dem Lande mit landwirtschaftlichen Nebenbetrieben und schließlich die Minderung der städtischen Wohnungsnot. Wie sehr die Dinge ineinandergreifen und wie abhängig die Gesamtwirtschaft von einer rationalen Siedlung ist, das erklärt Vereboe, indem er darauf verweist, daß die Volksernährung in erster Linie eine Frage der im Vergleich zur Gesamtbevölkerung auf dem Lande zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte ist. Deutschland könne leicht 100 Millionen ernähren, wenn davon 40 Millionen auf dem Lande wohnen, es könne aber ohne ausländische Hilfe 70 Millionen nur höchst kümmerlich ernähren, wenn von diesen nur 17 Millionen auf dem Lande wohnen. In diesem Zusammenhange kann nicht eingehend auf die deutschen Siedlungsbestrebungen zurückgekommen werden, es sei nur darauf verwiesen, daß ungefähr 21 Millionen Hektar für 200.000 bis 300.000 mittlere Bauernstellen und 2 Millionen Hektar Sdland für eine weitere Million Menschen zur Verfügung gestellt wurden. Sicherlich sind die deutschen Bestrebungen bisher nicht in jenem Maße zur Verwirklichung gelangt, wie es im Hinblick auf die soziale und wirtschaftliche Lage wünschenswert erschiene, jedenfalls aber stellt die Innenkolonisation im Reich eine bedeutende Angelegenheit dar. Wohnungsnot und Übervölkerung der Städte sind zwei so eng zusammenhängende Dinge, daß sie unbedingt gemeinsam gelöst werden müssen. Die Lösung der Wohnungsnot ist ohne Siedlung nicht denkbar, diese aber führt naturnotwendig zur Frage der ländlichen Siedlung und damit zu jener der inneren Kolonisation. Die Siedlungspolitik stellt so eine wichtige Verbindung zwischen Agrar- und Industriepolitik dar, nicht zu vergessen des großen Stückes Sozialpolitik, das in ihr liegt.

Der Kernpunkt aller Wohnbauförderung ist die Kapitalbeschaffung. Der furchtbare Kräfteentzug der deutschen Wirtschaft durch Krieg und Reparationen drückt sich in dem Rückgang des Sparkapitals aus, das vor dem Kriege die Grundlage für den Wohnungsbau darstellte. Vor dem Kriege konnte man im Durchschnitt des Deutschen Reiches annehmen, daß ungefähr drei Viertel der Bausumme von

1) Vgl. Karl Johannes Fuch^s, Deutsche Agrarpolitik vor und nach dem Kriege, Stuttgart 1927, 3. Auflage, und Artikel „Siedlungspolitik“ im Handwörterbuch der Staatswissenschaften.

den verschiedenen Kreditinstituten zur Verfügung gestellt wurden, während der Bauherr selbst nur das restliche Viertel beistellte. Damit war beiden gedient. Einerseits konnten die notwendigen Häuser errichtet werden, andererseits fanden die Spargelder eine damals nach menschlichem Ermessen unbedingt sichere, wenn auch nicht allzu reich verzinsten Anlage. Die ungeheure Kapitalsausstrohung am Abschluß der Inflationsperiode geht daraus hervor, daß die Spar- und Giro Guthaben, die 1913 19.689 Millionen Reichsmark betragen, im Jahre 1925 auf 1629 Millionen Spar- und 875 Millionen Giro Guthaben gesunken waren. Je Kopf betragen die Guthaben 1913 291'4 RM., 1925 bloß 40. Die Steigerung ging von da ab ziemlich rasch und erreichte im Juli 1927 bereits die Summe von 41 Milliarden Spar- und 12 Milliarden Giro Guthaben oder auf den Kopf der Bevölkerung 65'2, beziehungsweise 18'2 RM. Dennoch ist der Abstand zu den Kapitalverhältnissen der Vorkriegszeit so groß, daß bis jetzt die deutsche Bauwirtschaft nicht ohne staatlichen Zuschuß auszukommen vermag. Die Finanzierung erfolgt zur Hauptsache durch die Hauszinssteuerhypotheken. Von den 1500 Millionen, welche 1927 an Hauszinssteuer in den verschiedenen Ländern des Deutschen Reiches eingingen, wurden rund 800 Millionen unmittelbar für Wohnbauzwecke bestimmt.¹⁾ Das geltende Recht fußt auf der Geldentwertungsausgleichsteuer für behaute Grundstücke. (3. Steuer- notverordnung vom 14. Februar 1924 und Reichsgesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken vom 1. Juni 1926, RGBl. I, S. 251.)²⁾ Die Gültigkeit des Gesetzes ist bis 31. März 1929 verlängert. Der Grundgedanke dieser Gesetzgebung — die Regelung ist in den einzelnen Staaten verschieden, am eingehendsten in der preussischen Hauszinssteuerverordnung vom 2. Juli 1926 (G. S. Seite 213) erfolgt³⁾ — ist die Besteuerung desjenigen Gewinnes, der den Hauseigentümern durch Ankauf des Hauses in der Inflationszeit oder durch Rückzahlung der Hypothekenschuld in entwertetem Geld erwächst. Diese Beträge sollen teilweise der Förderung des Wohnungsbaues dienen. Deshalb bestimmt die genannte Verordnung den Normalatz der Steuer mit 1200% der geltenden Grundvermögenssteuer. Von diesem Satze werden, je nach dem Hundertsatz der Belastung, Abschläge gemacht, welche bei unbelasteten Grund-

¹⁾ Vgl. Brumby, Miet- und Wohnungsrecht bis 1930, Berlin 1928, S. 62 ff., sowie die Denkschrift des Reichsarbeitsministeriums über die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung, 1927. Nr. 3777 d. Beil., S. 20 ff.

²⁾ Vgl. Georg Struß, Handbuch des Reichssteuerrechtes, 3. Aufl., Berlin 1927, S. 20 ff., und Otto Lehmann, Die Geldbeschaffung für den Wohnungsbau, Berlin 1928.

³⁾ In der Fassung des Gesetzes vom März 1928, abgedruckt bei Lehmann, a. a. O. S. 166.

stücken eine Steuerleistung von 375%, bei einer Belastung von 55 bis 60% eine solche von 1150% vorsehen. Tilgungen bis zum 31. Dezember 1918 sind bei Berechnung der Belastung auszuschalten. Der ermäßigten Sätze können Hauseigentümer, welche ihre Realität in der Zeit vom 31. Dezember 1919 und 15. November 1923 erworben haben, nicht teilhaftig werden, wenn der Kaufpreis weniger als 50% des Friedenswertes in Gold betrug. Dem Finanzminister wird eine weitgehende Ermächtigung, die Steuer zu erlassen, zu stunden oder niederzuschlagen, erteilt, wenn „die Einziehung eine unbillige Härte“ bedeuten würde.¹⁾ Der Entwurf des Gebäudeentschuldungsgesetzes sieht eine doppelte Art der Besteuerung vor, je nachdem es sich um den belasteten oder um den freien Eigentumsteil des Hauses handelt. Hiernach soll die Steuer vom Eigenkapital (Werterhaltungssteuer) den Unterschied zwischen Wehrbeitragswert und Fremdkapital am 31. Dezember 1928 treffen. Die Mindeststeuer ist $1\frac{2}{3}\%$ der Friedensmiete, wenn das Eigenkapital ein volles Zehntel des Grundstückwertes betrifft, für jedes weitere volle Zehntel vermehrt sich der Steuersatz in der gleichen Weise, bei uneingeschränktem Eigenkapital also beträgt sie $16\frac{66}{100}\%$ der Friedensmiete. Die Steuer auf Fremdkapital (Entschuldungssteuer) wird mit 5% der Friedensmiete für jedes Zehntel des Wertes bemessen, kann also theoretisch bis auf 50% der Friedensmiete anwachsen, so daß der Spielraum der Gesamtsteuer zwischen $16\frac{2}{3}\%$ und 50% liegt.

Man denkt nunmehr daran, die 800 Millionen Reichsmark, die aus dieser Quelle jährlich gewonnen werden, nicht unmittelbar der Bautätigkeit zuzuführen, sondern sie für Zwecke der Verzinsung und Tilgung einer im Ausland aufzunehmenden Wohnbauanleihe zu verwenden, wobei man der Auffassung ist, daß die Forderung Parker Gilberts, wonach Auslandskredite nur des „soliden Wiederaufbaues“ der Wirtschaft wegen aufgenommen werden dürfen, voll erfüllt sei. Es läßt sich die außerordentliche Befruchtung der deutschen Wirtschaft vorstellen, wenn solche Kredite, für die die Deckung in dem stabilen Hausbesitz unbedingt gegeben ist, zu einem einigermaßen erträglichen Zinsfuß erhältlich sind.

Eine Verordnung (RGBl. Nr. 13 ex 1928) bestimmt als vorläufige Regelung, daß einstweilen 15 bis 20% der Friedensmiete zur Förderung der Bautätigkeit verwendet werden sollen. Außerdem ermächtigt das Gesetz vom 7. März 1928 (RGBl. Nr. 7) die Regierung, sich mit 10 Millionen Reichs-

¹⁾ Vgl. hierzu die eingehende Darstellung und Kritik von Max Wellenstein und Walter Culemann in „Rhein und Ruhr“, 9. Jahrg., Sest 25.

mark an der Kapitalerhöhung der Deutschen Bau- und Bodenbank A. G. Berlin zu beteiligen und für Zwischenkredite im Rechnungsjahre 1928 die Bürgschaft bis zur Höhe von 200 Millionen Reichsmark zu übernehmen. Bis zum Ende des Rechnungsjahres 1927 (31. März 1927) wurden seit der Stabilisierung der Mark 2771'2 Millionen Reichsmark als Baudarlehen zur Verfügung gestellt, von denen 545 Millionen aus verschiedenen Kreditanstalten stammen, ferner 132 Millionen Darlehen der Reichspost und Reichsbahn, 157'4 Millionen Reichsmittel und 1936'8 Millionen Länder- und Gemeindemittel waren. Davon entfiel auf Hauszinssteuermittel allein die beträchtliche Summe von 1638 Mill. RM. Die Darlehen werden in den verschiedenen Ländern in verschiedener Form entweder als erste oder als zweite Hypotheken gegeben. Im ungünstigsten Falle darf nach preußischer Gesetzgebung die Hauszinssteuerhypothek 90% des Wertes des bebauten Wohnstückes einschließlich der übrigen Belastungen nicht übersteigen. Die Höhe der Hauszinssteuerhypotheken soll 3000, in besonderen Fällen 5000 RM. je Wohnung nicht übersteigen, die Hypothek ist mit 3% zu verzinsen und mit 1% jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen zu tilgen. Dabei bleibt vorbehalten, nach Ablauf von zehn Jahren die Tilgung von 1% auf 2% und damit die Jahresleistung von 4% auf 5% hinaufzusetzen. Die Hauszinssteuerhypotheken sollen der minderbemittelten Bevölkerung zugute kommen, kinderreiche Familien, schwer Kriegsbeschädigte sind zu bevorzugen. An Ausländer dürfen sie nicht gewährt werden. Ferner sind bestimmte Vorschriften über die Anlage der Wohnungen getroffen. Für Behelfs- und Notwohnungen, für Werk- und Landarbeiterwohnungen werden keine Hypotheken gewährt. Unter Umständen kann neben der Hauszinssteuerhypothek eine Zusagehypothek bis zum Betrage von 1500 RM. je Wohnung bewilligt werden.

Weitgehende Förderung wird dem Wohnungsbau im Deutschen Reiche durch Steuererleichterungen zuteil, welche sich ebenfalls länderweise stark unterscheiden. In Preußen betreffen sie insbesondere die Befreiung von den Gerichtsgebühren, den preußischen Stempelabgaben und Verwaltungsgebühren sowie teilweise von den Baupolizeigebühren. Auch die Wertzuwachssteuer ermäßigt sich, zu dem kommt eine fünfjährige Freistellung von der staatlichen Grundvermögenssteuer usw. In Bayern sind Gebäude mit Mietwohnungen und Eigenheime, die in den Jahren 1924 bis 1927 aufgeführt wurden, zehn Jahre hauszinssteuerfrei, in einzelnen Fällen bis zu 18 Jahren. In Sachsen besteht ein eigenes Gesetz, welches die Steuer- und Gebührenfreiheit für Wohnungsbauten behandelt (vom 27. Mai 1926).

Außer dieser öffentlichen Förderung der Wohnbautätigkeit wird in Deutschland von privater Seite viel zur Ausgestaltung des Wohnungswesens getan. Hier sei nur kurz auf die viel besprochene und viel umkämpfte Einrichtung des Bausparens¹⁾ verwiesen. Es handelt sich um gemeinnützige Kreditgesellschaften, welche ausschließlich den Zweck verfolgen, Angestellten, Arbeitern und überhaupt Leuten, die nicht über große Kapitalien verfügen, durch zweckmäßiges Sparen die Errichtung von Eigenheimen zu ermöglichen. Die Kredite werden in der Regel mit 2% verzinst, der Darlehensnehmer muß 4% bezahlen. Je nach der Höhe des eingezahlten Betrages — die Zahlungen erfolgen nach einer bestimmten Grundeinlage in Monatsraten — kommt der einzelne früher oder später zum Zug. Wie bereits erwähnt, stellt diese Art von Baukreditgesellschaften in Deutschland keine neue Einrichtung dar, vielmehr ist ähnliches in England und den Vereinigten Staaten bereits seit vielen Jahrzehnten vorhanden.²⁾ Die Building Societies stellen einen außerordentlich bedeutenden Wirtschaftsfaktor im heutigen England dar. Was die Entwicklung der Bauspargenossenschaften anbelangt, so zeigt der letzte Bericht der Gesellschaft der Freunde in Wüstenrot (Württemberg) eine Bilanzsumme von nicht weniger als 351 Millionen Reichsmark, von denen 338 Millionen auf Einlagen der Bausparer entfallen. Auf der Aktivseite finden wir neben Hypothekendarlehen von 21 Millionen flüssige Mittel im Ausmaße von 12 Millionen Reichsmark. Die Hypothekendarlehen betreffen solche von 1000 bis zu 50.000 RM., wobei der größte Teil von 57 Millionen auf Darlehen von 10.000 bis 15.000 RM. entfällt. Es ist zugegeben, daß nur bei vollkommen klarer, einwandfreier und übersichtlicher Geschäftsgebarung die Bausparkassen eine Aussicht auf Erfolg haben, was leider nicht für alle Gesellschaften gilt. Bei den großen volkswirtschaftlichen und privatwirtschaftlichen Aussichten dieser Einrichtung und bei dem raschen Aufstieg, den diese in Deutschland genommen hat, wird eine staatliche Aufsicht offenbar notwendig sein.

Im ganzen können wir sagen, daß das Deutsche Reich durch eine zielbewußte Wohnbautätigkeit dem außerordentlich schwierigen Problem mit Geschick und Erfolg an den Leib gerückt ist. Die Zahl der jährlich errichteten Wohnungen ist auf Grund der genannten Maßnahmen von 1924 bis 1926 von 106.000 auf 204.000 gestiegen, 600.000 Wohnungen dürften gegenwärtig noch zur vollen Befriedigung des Bedarfes notwendig sein, wozu bis zum Jahre 1935³⁾ ein jährlicher Neu-

¹⁾ Vgl. u. a. Artikel „Bausparen“, Frankfurter Zeitung Nr. 501 v. 5. Juli 1928.

²⁾ Vgl. oben S. 13 u. 16.

³⁾ Nach diesem Jahre rechnet man mit Rücksicht auf die Geburtenverminderung in der Kriegszeit mit einem Rückgang der Eheschließungen.

bedarf von ungefähr 200.000 Wohnungen tritt. Man kann sich den Bauaufwand, der bis zur völligen Lösung der Wohnungsfrage erforderlich ist, errechnen, wenn man die Kosten der Errichtung einer Klein-, beziehungsweise Mittelstandswohnung zwischen 10.000 und 15.000 RM. annimmt.

Die Ermäßigung des Baukostenindex ist gegenwärtig das oberste Ziel der deutschen Wohnungspolitik, eine eigene Forschungsgesellschaft hat Richtlinien für die Verbilligung und Rationalisierung des Bauwesens aufzustellen. Wenn man die ungeheure Verarmung des deutschen Volkes nach dem Kriege, die schweren Reparationslasten und alle die übrigen Hindernisse, welche dem deutschen Wirtschaftsaufstieg in den Weg gelegt wurden, in Rücksicht zieht, dann müssen wohl die bisherigen Erfolge und besonders die gegenwärtigen Bestrebungen voll anerkannt werden, wenngleich, wie unsere Darstellungen ergeben, das Mietenproblem auch dort noch lange nicht völlig gelöst ist.

III. Osterreich — Problem und Lösungswege.

A. Zwangswirtschaft und Wohnungsbau

Der Hergang der Zwangswirtschaft in Osterreich ist bekannt. Mit dem Gesetze vom 26. Jänner 1917 begann der Mieterschutz, er wurde durch zwei Novellen im Jahre 1918 weiterhin ausgebaut und fand in dem heute noch gültigen Gesetze vom 7. Dezember 1922 seine groß angelegte gesetzliche Fundierung. Die Frage, ob die Aufrechterhaltung des Mieterschutzes über die unmittelbare Notperiode hinaus erforderlich war oder nicht, ist bereits mehrfach von den verschiedensten Seiten aufgeworfen und ebenso verschieden beantwortet worden. Der Standpunkt der Wiener Stadtverwaltung wird eingehend dargestellt in dem großen Werke „Das neue Wien“.¹⁾ Hierbei führt der amtsführende Stadtrat Anton Weber aus, die Wiener Stadtverwaltung betrachte den Wohnungsbau als eine Aufgabe der Gesamtheit, so wie schon längst die Errichtung von Schulgebäuden und Spitälern gemeindlicher oder staatlicher Fürsorge oblag. Es besteht nun ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Schulen und Spitälern, die ausschließlich Gemeinschaftsleistungen erbringen und Gemeinschaftsbedürfnissen dienen und dem Wohnhausbau, dessen Zweck die Befriedigung von Einzelbedürfnissen ist. Es erscheint undenkbar, zumindest in höchstem

¹⁾ „Das Neue Wien“, Städtewerk, herausgegeben unter offizieller Mitwirkung der Gemeinde Wien, Bd. I, S. 193 ff.

Grade unwirtschaftlich, daß in einer sozialen Gesamtheit jeder einzelne die Lehrkraft seiner Kinder bezahlt oder gar Spitalseinrichtungen für den Fall seiner Krankheit erhält, bei der Wohnung aber liegen die Dinge, wie bei jedem anderen Gebrauchsgut, so, daß der einzelne es voll in Anspruch nimmt und daher auch zur Gänze bezahlen muß. Man kann auch nicht, wie dies häufig geschieht, die „Vollsozialisierung“ der Wohnungswirtschaft mit dem staatlichen Betrieb der Eisenbahnen oder der Versorgung mit Licht und Kraft durch öffentliche Körper vergleichen. In allen diesen Fällen wird der volle Gegenwert für die solcherart übernommenen Güter und Leistungen gegeben, während der heutige Zustand des Wohnungswesens gerade durch die Nichtbezahlung dieses Gutes und durch die Vorsorge für künftige Bedürfnisbefriedigung im Wege von Steuern charakterisiert wird. Ein wesentlicher Unterschied zwischen der öffentlichen Wohnbauförderung in anderen Ländern und der österreichischen, beziehungsweise Wiener Wohnbautätigkeit liegt darin, daß die Träger dieser Tätigkeit gänzlich andere Zwecke verfolgen, als dies sonst üblich ist. Ihnen handelt es sich nach den Ausführungen Dr. Bauers auf dem letzten sozialdemokratischen Parteitag um den „Kampf für ein Stück Sozialismus innerhalb der kapitalistischen Welt“, während sonst überall die Öffentlichkeit nur eingreift, um die Ergänzung einer Gütergruppe zu ermöglichen, ohne den Preis aller bestehenden Güter dieser Gruppe auf das augenblicklich stark erhöhte Niveau zu treiben. In dieser Erwägung allein ist die wirtschaftliche Rechtfertigung der Verwendung öffentlicher Mittel für eine privatwirtschaftliche Funktion zu erblicken. Rein ökonomisch betrachtet, fragt es sich sehr, ob — von allen übrigen Nachteilen, der Verteuerung des Baues durch die öffentliche Hand, der geringen Anpassung an individuelle Wünsche usw., abgesehen — die öffentliche Bautätigkeit tatsächlich günstiger ist als die private. Die Mittel für das Bauen müssen auf alle Fälle beschafft werden. Entzieht man sie der Volkswirtschaft durch Steuern, so zerstört man angesichts der gewaltigen Beträge, die hiefür erforderlich sind, den lebendigen Leistungszusammenhang der Wirtschaft weitgehend. Dies insbesondere dann, wenn die notwendigen Summen, wie z. B. in Wien, zu bedeutenden Teilen ausgesprochenen Produktionssteuern entnommen werden. Letzten Endes bezahlt doch der einzelne den Wohnungsaufwand, mag dies ihm auch nicht zum Bewußtsein kommen. Die Dinge ändern sich nur unwesentlich, wenn man versucht, durch besondere Staffelung die Lasten nur den wohlhabenden Kreisen aufzuerlegen. Die Last wird in diesem Falle, wenn sie zu drückend wird, eben überwältigt.

Die Gemeinde verweist auch in dem vorliegenden Werke wiederholt (S. 203, 209 usw.) auf die hohen Vorkriegszinse und erklärt, daß die Zinse um so höher waren, je kleiner die Wohnung war. Soweit die letztgenannte Erscheinung tatsächlich vorhanden war, spielte hier die in der Natur der Sache liegende größere Abnutzung sowie auch der verhältnismäßig größere Bauaufwand eine Rolle. Was aber die Klagen über das allgemeine Niveau der Vorkriegszinse anbelangt, so ist zunächst darauf zu verweisen, daß 42% des Bruttozinses auf Steuern entfielen. Weiterhin bestand schon vor dem Kriege eine Wohnungsknappheit. Das genannte Werk bringt selbst die Daten, wonach in der Vorkriegszeit die Leerstellungen in Wien nicht einmal 1%, im 16. Bezirk nur 0'28% ausmachten. Gleichzeitig damit wird auf den „Druck des furchtbaren Zinses“ verwiesen. Es erhellt, daß dieser Zins kein übermäßiges Erträgnis beinhalten konnte, denn sonst würde sich das Kapital in einer viel umfassenderen Weise des Wohnungsbaues angenommen haben, als dies tatsächlich geschah.

Die Reform der Wiener Gemeindeverfassung und die finanzielle Landesgesetzgebung, insbesondere die Wohnbausteuer, die allein jedoch nur einen verhältnismäßig geringen Teil des Bauaufwandes decken konnte, versetzte die Gemeinde in die Lage, ihr großzügiges Wohnbauprogramm zu entwerfen. Insgesamt wurden bisher über 400 Millionen Schilling ausgelegt und dafür 30.000 Wohnungen errichtet. Die Wohnbausteuer trug jedoch im Jahre 1926 nur 38'4 Millionen Schilling und ist für 1927 mit 35'3 Millionen Schilling, für 1928 mit 35'8 Millionen Schilling veranschlagt. 1928 sollen insgesamt 81'5 Millionen Schilling für Wohnungswesen ausgegeben werden. Die Verwaltung dieses ungeheuren Häuserkomplexes erfolgt zentral durch eine eigene Abteilung des Magistrats. Die Zinse wurden im allgemeinen dem üblichen Schema des Mietengesetzes angeglichen, obzwar dies bei den Neubauten nach 1925 nicht mehr erforderlich gewesen wäre.

Die Siedlungstätigkeit der Gemeinde Wien steht merklich gegenüber der übrigen Wohnbautätigkeit zurück. Der einschlägige Bericht der Gemeindeverwaltung¹⁾ teilt mit, daß im Jahre 1927 insgesamt 431 Siedlungen errichtet wurden, während die Wohnbautätigkeit sich auf 6000 Wohnungen erstreckte. Die Gesamtzahl der von der Gemeinde selbst oder mit ihrer finanziellen Unterstützung errichteten Siedlungshäuser beträgt rund 3830. Was die einzelnen Siedlungsge-

1) Vgl. Österreichisches Jahrbuch 1927, S. 329 ff.

nossenschaften anlangt, so liegt ein unbedingter Vorteil darin, daß der Siedler zugleich zu weitestgehenden Arbeitsleistungen, und zwar noch über den Zeitpunkt hinaus verhalten wird, da sein eigenes Heim fertiggestellt ist. Diese Arbeitsleistungen verbilligen naturgemäß den Bau ganz außerordentlich. So sehr es nun zu begrüßen ist, wenn irgendwo eine über die achtstündige Tätigkeit hinaus geleistete Arbeit verrichtet wird, so sehr eine Verstärkung der Arbeitsleistung gerade mit Rücksicht auf die wirtschaftliche Gesamtlage erforderlich erscheint, so ist es doch manchem unmöglich, sein Haus selbst mit aufzubauen. Die Genossenschaftsordnung¹⁾ verpflichtet jedes Mitglied der Genossenschaft, an der Errichtung der Siedlung nach besten Kräften unentgeltlich mitzuarbeiten, jegliche ihm vom Vorstand oder den mit der Bauleitung betrauten Personen zugewiesene Arbeit, sogar in anderen Siedlungsgenossenschaften, zu leisten, bis die verlangte Zahl von Siedlerstunden abgearbeitet ist. Aber auch nach Ableistung der vorgeschriebenen Siedlerstunden muß das Siedlungsmitglied an jenen Arbeiten sich beteiligen, welche der Siedlung als solcher dienen. Die Zahl der zu leistenden Arbeitsstunden wird mit 40% der für den Bau eines Hauses und die Aufschließung erforderlichen Arbeitszeit festgesetzt. Die Siedlungsstunde wird mit dem Tariflohn der Hilfsarbeiterstunde ohne Zuschlag bewertet, von dem in Goldkronen festgesetzten Wert der persönlichen Leistungen gelangen jährlich 3,5% zur Abschreibung. Die Zuweisung der Siedlungsstätte erfolgt nach einem bestimmten Punktsystem. Die Siedler bleiben auch nach Fertigstellung ihrer Heimstätte einer strengen Kontrolle der Genossenschaftsvorsteherung unterworfen und müssen zahlreiche Bindungen auf sich nehmen, die vielen Siedlungslustigen, welche eigener Herr auf eigenem Grund sein wollen, eben nicht passen können. In dieser straffen Organisation, in der Unsicherheit darüber, ob und wann der einzelne zum Zuge kommt, in der Notwendigkeit der persönlichen Arbeitsleistungen und schließlich in den verhältnismäßig geringen öffentlichen Mitteln, ist der Grund dafür zu suchen, daß die Siedlungsbewegung nicht jenen Umfang angenommen hat, den wir im Auslande so vielfach beobachten können.

Seit 1927 ist die gesamte Materialbeschaffung, Arbeitsvergebung und Bauleitung zentralisiert. Die Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt („Gesiba“), an welcher Bund und Gemeinde zu gleichen Teilen beteiligt sind, wurde mit dieser Aufgabe betraut und hat bereits eine wesentliche Verbilligung der Baukosten durchgeführt.

¹⁾ Vgl. Hans Kampffmeyer, Siedlung und Kleingarten, Wien 1926, Anhang II, Genossenschaftsordnung.

Auf wesentlich anderer Grundlage fußt die „Heim-
bauhilfe“ der „Gesiba“. Hier werden die Häuser — es
sind acht verschiedene Typen — dem Käufer gegen 20% Bar-
zahlung und Zahlung des Restbetrages in 15 Jahren bei
jährlich 4%iger Verzinsung übergeben. Der Käufer erhält
das Haus im Baurecht bis zum Jahre 2000.

Gegenüber den reichen Mitteln der Gemeindeverwaltung
standen dem Bunde, beziehungsweise dem Bundes-
Wohn- und Siedlungsfonds, der 1919 als Woh-
nungsfürsorgefonds gegründet wurde und die gesetzliche Fun-
dierung durch das Gesetz vom 15. April 1921 erhielt, verhält-
nismäßig spärliche Kapitalien zur Verfügung. Die Finanzie-
rung erfolgte bekanntlich vorwiegend durch *L o s a n l e i h e n*.
Die Aufgaben dieses Fonds sind sehr reichhaltig und erstrecken
sich nunmehr auch auf das Gebiet der Innenkolonisation. Der
staatliche Beitrag zu diesem Fonds ist in den Voranschlägen
1927 und 1928 in gleicher Weise mit 1 1 Millionen Schilling
veranschlagt.

In diesem Zusammenhange sei vermerkt, daß auch die
Bundesbahnen eine im Verhältnis sogar reichhaltige
Wohnbautätigkeit für ihre Angestellten aufzuweisen haben.
Insbesondere im Anschluß an die Elektrifizierung wurden
weitgehende Bauvorsorgen getroffen. Die Wohnfläche beträgt
bis zu 90 m², insgesamt wurden 78.000 m² Wohnfläche ge-
schaffen, die Wohnbauanlage in Bludenz allein enthält
100 Wohnungen. Diese sind in der äußeren Form gefällig und
passen sich gut dem jeweiligen Landschaftsbild und den ört-
lichen Bauformen an.

In jüngster Zeit wird auch das Bausparen in Österreich
vielfach propagiert. Am erfolgreichsten erscheint die in
Deutschland zu großer Verbreitung gelangte „Gesell-
schaft der Freunde in Wüstenrot“.¹⁾ Obzwar die
Gesellschaft erst vor drei Jahren ihre Tätigkeit in Österreich
aufgenommen hat, stieg die Gesamtsumme der Baugelder bis
Mai 1928 bereits auf 37 Millionen Schilling, und wurden
191 Eigenheime errichtet. Diese Form der Bauförderung
hängt freilich mit der Zwangswirtschaft nur insofern zu-
sammen, als die herrschende Wohnungsnot einen verstärkten
Antrieb zum Eigenheimbau auslöst.

Gleichzeitig mit dem Neubau großer gewaltiger Zins-
hausblöcke hat die Gemeinde Wien eifrigst den *A n k a u f v o n*
H ä u s e r n durchgeführt, was ihr einerseits infolge des
außerordentlich ermäßigten Wertes, andererseits infolge der
Vorteile, die sie wegen des Wegfalles der Wertzuwachssteuer
hatte, nicht schwer fiel.

1) Vgl. oben S. 41.

Im ganzen hat die bisherige Baupolitik der Gemeinde, wie Dr. Bauer auf dem letzten Parteitage erklärte, trotz drückender Steuern die Wohnungsnot bei weitem nicht beheben können. Die Bautätigkeit im heutigen Wien ist nicht viel größer als ein Drittel der Vorkriegszeit. Dieser Umstand zeigt deutlich die Unfähigkeit, private Wirtschaftsfunktionen durch öffentliche Körperschaften ausfüllen zu lassen. Aber auch der erreichte Erfolg ist lediglich dem glücklichen Zusammentreffen mit dem Kapitalismus zu verdanken, d. h. die Stadtverwaltung war nur darum imstande, diese Wohnanlagen zu errichten, weil sie die Mittel hiezu der privaten Wirtschaft mühelos entnehmen konnte. Wir haben das völlige Fiasko der russischen Wohnbautätigkeit bereits kennengelernt. Wenn man auch ohneweiters zugeben muß, daß der Organisationsgeist und die wirtschaftlichen Fähigkeiten in Österreich ganz anders sind als in Rußland, so ist doch mit Nachdruck darauf zu verweisen, daß die volle Verantwortung für die Gesamtbefriedigung aller Bedürfnisse die Dinge sofort grundlegend ändern müßte und auch die Wiener Stadtverwaltung in diesem Falle, ähnlich wie die russische, mit der Befriedigung der Nahrungs- und Kleidungsbedürfnisse dermaßen in Anspruch genommen wäre, daß dem Wohnungsbau keineswegs jene Aufmerksamkeit zugewendet werden könnte wie heute.

Die

Bilanz der Zwangswirtschaft

können wir etwa in folgender Weise ziehen: Als Aktivum kann der Vorteil des Wohnens gegen Entschädigung der Betriebs- und Erhaltungskosten gelten. Dieser Vorteil, dessen Bedeutung auch für die Lohnbemessung vielfach in übertriebener Weise gepriesen wird, verringert sich dadurch, daß die 42% Steuern in der Vorkriegsmiete gegenwärtig durch andere Formen (Warenumsatzsteuer, Erhöhung der direkten Steuern usw.) mindestens paralytisch erscheinen. Die Nachteile können in einem einzigen Begriff, in jenem des Brachliegens des Hauskapitals, zusammengefaßt werden, in dem sich alle Erscheinungen, die an den Wegfall der Hausrente geknüpft sind, vereinigen. Was bedeutet Brachlegung des Hauskapitals? Zunächst wirtschaftlichen Fruchtbarkeitsentzug, ganz unabhängig von dem scheinbar ungestörten Fortgang der Nützlichkeit des Gebrauchsgutes „Wohnung“. Der Wert eines Kapitals hängt regelmäßig von seiner Ertragsfähigkeit ab, er schwindet im gleichen Maße wie diese und muß schließlich auf Null, beziehungsweise auf den Ab-

bruchswert sinken, wenn das Erträgnis ohne Hoffnung auf Wiederkehr verlorengeht. Die wieder auftauchende Fruchtbarkeit belebt jedoch sofort die latenten Kapitalkräfte und schafft die Voraussetzungen zur Herbeiholung aller notwendigen Sachmittel. Wenn durch irgendeine Änderung im Zielbereiche der Wirtschaft eine Gütergruppe nicht mehr bezahlt wird, so ist das Aufhören der entsprechenden Erzeugung, die Kapitalzerstörung in den unmittelbaren, die Kapitalsentwertung in den mittelbaren Erzeugungszweigen die natürliche Folge. Durch das Dazwischentreten des Hauseigentums wird in unserem Falle die Sache ein wenig erschwert. Unzweifelhaft stellt die Wohnung ein Gebrauchsgut dar wie jedes andere, das Haus aber, die Summe der Wohnungen, zugleich ein Kapitalgut. Weil die Gebrauchsdauer hier länger als bei einem Kleidungsstücke währt, darf man sie nicht für ewig halten und das reproduzierende Kapital verdorren lassen. Diese Auffassung bedeutet nichts anderes als das Vergessen der Kapitalgutfunktion über der Gebrauchsgutfunktion. Nun stellt das gesamte Baukapital in der Wirtschaft ein geschlossenes Ganzes dar, und ebenso wie in irgendeinem anderen Fall verursacht die Nichtbezahlung des unmittelbaren Gebrauchsgutes das Aufhören der Erzeugung und damit die Vernichtung des Kapitals. Der Ausweg, den die Gemeinde Wien eingeschlagen hat, das Bauen aus Steuergeldern, hat diesem Verfall nur in geringem Maße abhelfen können. Die Anzahl der Bauarbeiter ist von 55.000 in der Vorkriegszeit auf 24.000 gegenwärtig herabgesunken, und von diesen waren im Vorjahre 10.250 ständig arbeitslos. Aus dem knappen Konsumtivgüterfonds soll nunmehr geleistet werden, wofür in der Vorkriegszeit so große Kapitalüberschüsse verwendet wurden. Das Kapital wurde vom Wohnungsbau verschleucht, andererseits aber für die Aufbringung der Instandhaltungskosten herangezogen, die früher im Mietzins ihre Deckung fanden. Dazu kommt noch eine Reihe anderer mißlicher Erscheinungen: die weitgehende Aufhebung der Freizügigkeit, das Elend der Untermieter, übermäßige Fahrspesen und Inanspruchnahme der Verkehrsmittel, ungerechtfertigte Begünstigungen für den wohlhabenden Mieter u. a. m. So ist die Auffassung, daß nur eine weitgehende Änderung des bestehenden Zustandes die fortschreitende Krise bannen kann, allmählich zum Gemeingut geworden.

Entwürfe und Vorschläge Darstellung

Der Vorentwurf zum Mietengesetze vom Februar 1928 brachte vorwiegend folgende Neuerungen:

Zunächst sollte der § 2 dieses Gesetzes dahin abgeändert werden, daß der „Hauptmietzins“ (anstatt Grundmietzins + Instandhaltungszins) nach dem Rauminhalt des Mietgegenstandes berechnet werden, und zwar, beginnend vom 1. Mai 1928, 7 g monatlich, bei Wohnungen und Wohnräumen im Dachgeschoß und unter der Straßenhöhe 5 g monatlich betragen sollte. Die Berechnung des Hauptmietzinses nach Rauminhalt und Bodenfläche des Mietgegenstandes sollte mit der Einschränkung gelten, daß der Hauptmietzins, auf das Jahr gerechnet, für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 mindestens 20 und höchstens 30 g beträgt. Der Jahreszins sollte auf Grund des Friedenszinses (am 1. August 1914) berechnet werden. Außer den zahlreichen kleineren Änderungen, welche durch den Entwurf vorgesehen waren, enthielt dieser noch die Bestimmung sogenannter Landeszinsskommisionen, die für die Zeit nach dem 1. Februar 1929 die Angemessenheit des Hauptzinses zu überprüfen und auf Grund des Ergebnisses dieser Überprüfung diesen insoweit erhöhen sollten, als es nach den im Lande bestehenden allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Häuser durchschnittlich erforderlich wäre. Die Erhöhung sollte in einem Kalenderjahr 10 g der Ober- und Untergrenze des Hauptmietzinses sowie 1 g hinsichtlich des für den Kubikmeter (Quadratmeter) vorgesehenen Betrages nicht überschreiten. Mit einem einheitlichen Beschluß sollte auch eine an verschiedenen Terminen beginnende stufenweise Erhöhung möglich sein. Diese Kommission sollte aus einem vom Bundesminister für Justiz jeweils auf ein Jahr bestellten Richter als Vorsitzenden, aus je einem Vertreter der Handels- und der Arbeiterkammer sowie aus je zwei Vertretern der Hausbesitzer und Mieter bestehen. Die Mindeststimmenanzahl für einen Beschluß auf Erhöhung des Hauptmietzinses wurde mit vier festgesetzt. Eine weitere, weniger sachlich als rechtlich bemerkenswerte Abänderung sollte der § 18 (gesetzwidrige Vereinbarungen) erhalten. Insoweit nämlich von den übrigen Bestimmungen des Gesetzes nicht abgegangen wird, sollte ein Hauptmietzins bis zu 50 g für jede Krone des Vorkriegszinses gültig vereinbart werden können. Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter nach mindestens halbjähriger Dauer der Miete über die Höhe und Entrichtung eines Mietzinses sollten, wenn sie schriftlich abgeschlossen werden, ohne Einschränkung zulässig sein und der Überprüfung durch die Mietkommission nicht unterliegen.

Die eifrige Erörterung und weitgehende Ablehnung, welche dieser Entwurf nahezu von allen in Betracht kommenden Stellen erfuhr, ist bekannt. Gleichzeitig damit wurde

von den verschiedenen wirtschaftlichen und politischen Körperschaften versucht, mehr oder minder eingehende Gegen-
vorschläge zu erstatten. Es sei hier vor allem nochmals
auf das

Gutachten der Wiener Handelskammer (Bericht vom 7. Mai 1928)

verwiesen, welches den Fragenkomplex in eingehender Weise erörterte und vielfach auch die Grundlage für weitere Kritiken und Vorschläge bildete. Im wesentlichen wendet es sich gegen die Berechnung des Zinses nach dem Rauminhalt und verweist darauf, daß die Aufrechterhaltung der Mietzinsbeschränkungen im Rahmen der geltenden Wirtschaftsordnung auf die Dauer unmöglich sei. Zunächst müsse die Art und Weise für den Abbau der Zinsbeschränkungen klargestellt werden. Es wird jedoch darauf verwiesen, daß der Entwurf im Gegensatz zu jenem von 1925 keine diesbezüglichen Bestimmungen enthält. Die Kammer schlägt nun vor, daß für alle Orte, wo seinerzeit die Hauszinssteuer in der Höhe von $26\frac{2}{3}\%$ eingehoben wurde, im Jahre 1929 allgemein die Einhebung eines Hauptmietzinses zu gestatten sei, der für je 1 Krone Friedenszins 25 g beträgt, für alle übrigen Orte wären 40 g festzusetzen, weil dort einerseits erheblich niedrigere Grundpreise bestanden und andererseits die Erhaltungskosten für Häuser außerhalb größerer Städte erfahrungsgemäß wesentlich größer seien. Es wird eine langsame und vorsichtige Wiederherstellung des normalen Zustandes in der Zinsbildung verlangt, welche kein Unternehmen, das an sich lebensfähig ist, ernstlich gefährden, keinen Wohnungsinhaber, dessen Einkommen auch nur annähernd mit seinem Wohnungsaufwande im Einklange steht, zur Aufgabe seines Heimes zwingen könne. Nach dem hiebei vorgeschlagenen Schema sollen in entsprechenden Stufen bis zum Jahre 1940 60, beziehungsweise 75 g für jede Krone Friedensmiete erreicht sein, wobei angenommen wird, daß dies bei Wegfall der Vorkriegssteuer ungefähr diejenige Höhe darstelle, welche dem Vorkriegszinse entspricht. Es wird jedoch nachdrücklich, und darin liegt die Bedeutung gerade dieses Vorschlages, auf die

Notwendigkeit eines Bauförderungsgesetzes

verwiesen, in welchem von Staats wegen für Baukosten Zuschüsse besorgt, die Gewährung von Hypothekendarlehen bestimmt, oder die Bürgschaftsübernahme für solche Hypotheken erklärt wird. Die Aufrechterhaltung der Kündigungsbeschränkungen wird auch von der Kammer verlangt und abschließend gefordert, daß die Reform des geltenden Miet-

gesetzes nunmehr so rasch als möglich in Angriff genommen und zielbewußt durchgeführt werde.

Der Vorschlag des

Hauptverbandes der Industrie

(Zuschrift an das Bundesministerium für Justiz vom 23. März 1928) erklärt einleitend die Notwendigkeit einer Mietenreform und besagt, daß die Industrie hinter den grundlegenden Intentionen der Regierung stehe und bereit sei, an deren Verwirklichung nach Kräften mitzuarbeiten. Sachlich weist diese Denkschrift allerdings weitgehende Unterschiede zu dem Gesetzentwurfe auf. Zunächst wird erklärt, daß die Mieterschaft den Gedanken einer gesetzlichen Mietzinserhöhung seit seinem Auftauchen stets, und zwar mit steigender Heftigkeit abgelehnt habe, jeder Mieter sehe eben in der Entwicklung vor allem den Punkt, wo die gesetzlich zulässige Zinsforderung seine Leistungsfähigkeit übersteigt, ihm daher Kündigungsbeschränkungen nichts mehr nützen und die Gefahr des Wohnungsverlustes eintritt. Fortgesetzte Lohnbewegungen seien die natürliche Folgeerscheinung einer solchen Steigerung des Mietzinses. Besonders bemerkenswert ist, daß der Hauptverband sich von den einschlägigen Bestimmungen des Entwurfes keineswegs jene durchgreifenden vorteilhaften Auswirkungen erwartet, wie man sie sich von einer Mietreform verspricht: Erhöhung des Häuserwertes, Belebung der Bautätigkeit, Milderung der Wohnungsnot, Verbreiterung der Kreditbasis usw. Den auf der einen Seite zu befürchtenden Nachteilen stehe somit kein ausreichendes Äquivalent auf der anderen als volkswirtschaftliche Rechtfertigung der Maßnahme gegenüber. Die gesetzliche Zinsaufwertung für schon bestehende Mietverhältnisse wird daher eher als schädlich denn als nützlich erklärt und im übrigen die volle Vertragsfreiheit bezüglich des ganzen Inhaltes des bisher geschützten Mietenvertrages verlangt. Die Denkschrift gelangt schließlich zu drei Hauptforderungen:

1. Verzicht auf jeden gesetzlichen Eingriff in individuelle mietgeschützte Bestandverhältnisse, soweit sie zurzeit schon bestehen, insbesondere auch hinsichtlich der Zinshöhe.

2. Volle Vertragsfreiheit hinsichtlich der schon vorhandenen mietgeschützten Bestandverhältnisse, insbesondere Gültigkeit von Abmachungen über Räumung der Bestandobjekte gegen Ablösung.

3. Völlige Freiheit bei Neuvermietungen nach einem bestimmten Stichtage.

Die Anträge des

Reichsbundes der Haus- und Grundbesitzer Österreichs

an die Regierung sind in zwei eingehenden Broschüren niedergelegt und enthalten außer den grundsätzlichen allgemeinen Forderungen auf Wiederherstellung der Freiheit des Hausbesitzes durch Aufhebung der Zwangswirtschaft und auf Wiederherstellung der Ertragsfähigkeit eine Reihe von konkreten Abänderungsvorschlägen zu den einzelnen Bestimmungen des Mietengesetzes. Zunächst wird eine präzise Unterscheidung zwischen Miete und Pacht verlangt, sodann die Aufhebung der Mieterschutzbestimmungen bei gewerbmäßiger Beherbergung von Fremden, die Aufhebung der „Bewucherung“ der Untermieter usw. Das Mietengesetz findet nur Anwendung auf das Innere von Bauwerken, soweit es Wohnbedürfnissen oder dem Bedürfnisse nach Geschäftsräumlichkeiten entspreche. Infolgedessen seien auszunehmen: 1. Hausgärten, Bau- und Lagerplätze; 2. Räume, die dem Fremdenverkehr, der Gewinnung dauernden Einkommens durch Untervermietung dienen, sodann alle vom Staat, Ländern und Gemeinden gemieteten Räume, Neuvermietungen und Sommerwohnungen. Der Verband wendet sich nicht gegen die Festlegung des Zinses nach Rauminhalt, verlangt jedoch eine Staffelung bis zur Erreichung des 6000- oder 8000fachen Friedenszinses sowie die Zuweisung eines garantierten Ertrages und will die Festsetzung der Fristen der parlamentarischen Auseinandersetzung überlassen.

Es wird im übrigen ein Zwang zur Instandhaltung der Wohnungen verlangt. Die Zeit der Abstattung der für Instandsetzungsarbeiten aufgenommenen Hypothekarkredite soll mit 5 anstatt mit 10 Jahren festgelegt und der neue Mieter verhalten werden, den Ausfall an Instandhaltungszins während der Nichtvermietung zu decken. Die Bestimmung, wonach eine freie Mietzinsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter ermöglicht werden soll, wird gut geheißten und beantragt, daß die Begrenzung des für freie Vereinbarungen zulässigen Zinses mit 50 g für jede Krone der Friedensmiete wegzufallen habe. Sodann wird die undeutliche Fassung des § 19 (Kündigungsbeschränkungen) bemängelt und verlangt, daß der Mieter nicht durch nachträgliche Zahlung des Mietzinses im Laufe des Prozesses die Kündigung außer Kraft setzen dürfe. Die Begrenzung des Eigenbedarfes sei zu eng und solle mindestens zugunsten der Eltern und Geschwister ausgedehnt werden. Wenn dem Mieter nicht Obdachlosigkeit drohe, soll in jedem Falle das Interesse des Hauseigentümers und seiner Familie an der Wohnung als dringender anzu-

sehen sein. Bei Geschäftslokalen soll die Zuweisung eines angemessenen Ersatzlokales genügen und die Beschränkung der Eigenbedarfskündigung auf den sogenannten Altbesitz als eine Beeinträchtigung der Verkehrsfähigkeit des Realbesitzes aufgelassen werden.

Ein auch heute noch sehr bemerkens- und beachtenswerter Vorschlag wurde bereits im Jahre 1924 vom

Baugewerbe,

von dem Vorsteher der Genossenschaft, Ing. Ludwig Sommerlatte, erstattet und bildet auch gegenwärtig die Grundlage für das Programm dieses Gewerbes.¹⁾ Der Verfasser sucht einen Mittelweg zwischen der völligen Freiheit des Mietwesens und dem heutigen Mieterschutz darin, daß er vorschlägt, man möge anstatt der praktisch unmöglich gewordenen Valorisierung die Gewinne, welche Hausbesitzern durch Entwertung von Hypotheken einerseits und durch billigen Neuankauf andererseits erwachsen, durch eine Abgabe belasten, aus deren Erträgen eine entsprechende Wohnbauförderung, sowie Zuschüsse zu Arbeitsbezügen zu erfolgen hätten. Er teilt sodann seine Vorschläge in zwei Gruppen, nämlich in Erfassung der Gewinne bei Rückzahlung von alten, d. i. vor dem 1. November 1918 aufgenommenen Hypotheken, wobei 2% der valorisierten Hypothekarschulden zu bezahlen wären, und in eine Gewinnabgabe bei Häusern, welche nach dem 1. November 1918 angekauft wurden. Hier soll der Friedenswert als das Zehnfache des Friedensbruttozinses vom Jahre 1914 angenommen werden. Vom Differenzbetrag sollen jährlich 3% durch 20 Jahre an den Bund entrichtet werden. Außerdem schlägt der Verfasser eine Mietzinssteuer bei Wohnungen über K 2000.— Friedenszins vor. Den Mieterschutz denkt sich Sommerlatte durch eine auf 18 Monate verteilte stufenweise Erhöhung des Mietzinses beseitigt. Von den zahlreichen übrigen Gegenständen, welche die Broschüre behandelt, sei insbesondere auf den Nachweis des billigeren Bauens seitens der Privaten gegenüber der Gemeinde sowie auf den seither öfter wiederholten Vorschlag, die Realsteuern wiederum der Bundeshoheit zu übergeben, verwiesen.

Von den Einzelvorschlägen der letzten Zeit erscheint derjenige von Dr. Gottfried Runwald²⁾ sowohl rechtlich als auch wirtschaftstheoretisch als der bemerkenswerteste. Der Verfasser geht von der Tatsache aus, daß sich der Bau von

¹⁾ Vgl. Ludwig Sommerlatte: Der Abbau des Mietengesetzes. Wien 1924.

²⁾ Dr. Gottfried Runwald: Denkschrift über das Wohnungsproblem in Wien. Wien 1928.

Wohnungen im kriegsbeteiligten kontinentalen Europa ohne öffentliche Unterstützungen nicht rentiert. Sowohl die bürgerlich orientierten Wirtschaftspolitiker, welche den Mieterschutz als eine vorübergehende Angelegenheit betrachten, als ein Übel, das möglichst bald beseitigt werden muß, als auch die Sozialisten, welche diese Tatsache begrüßen und in ihr den Ausgangspunkt einer neugearteten, öffentlich rechtlichen Bewirtschaftung der Wohnungsbedürfnisse erblicken, hätten unrecht. Würden wir heute unmittelbar zur freien Wohnungswirtschaft übergehen, so würde mit Rücksicht darauf, daß die mieterschutzfreien Neubauten selbst bei günstiger Lage und guter Ausstattung nur sehr allmählich und mit Mühe etwa zu zwei Drittel der Vorkriegsmiete angebracht werden können, der Wohnungsbau sich immer noch nicht rentieren. Es fehle an einer Nachfrage für Wohnungen, die den Kostenpreis dieses Gutes decke. Schuld daran sei nicht die mangelnde Produktion geistiger und materieller Werte, sondern vielmehr das Nichtfunktionieren des internationalen Verwertungsapparates unserer wirtschaftlichen Leistungen. In der schweren Krise der Verdorfung, welche das Zentrum unseres Staates ergriffen hat, gelte es nunmehr auch den Gemeinfinn des Dorfes aufzubringen.

Sehr wichtig für die Beurteilung des Runwaldschen Vorschlages ist seine Auffassung, wonach der Mieterschutz die Hausrente nicht aufgehoben habe. Diese Rente bestehe „selbstverständlich“ nach wie vor, sie fließe jedoch nicht dem grundbücherlichen Inhaber des Hauses, sondern dem mietvertragsgemäßen Inhaber der Wohnung oder des Geschäftslokales zu. Der derzeit ziffernmäßig nicht feststellbare Mietwert der Wohnung, vermindert um die Erhaltungskosten, sei als die Hausrente anzusehen, die dem Hauseigentümer durch die Gesetzgebung genommen und dem Mieter gegeben wurde. Der Verfasser bezeichnet die Behauptung zwar selbst als paradox, setzt aber doch allen Ernstes hin, daß die „arbeitslose Rente“, welche solcherart entsteht, einen größeren Teil des Einkommens auf gesundes Wohnen aufwenden läßt, als dies ohne Mieterschutz möglich gewesen wäre.

Als Kernpunkt der Schrift muß wohl der Satz gelten: ¹⁾ „Jener Teil des Hauswertes, der durch die Belastung mit dem Privileg tatsächlich dem Mieter zugefallen ist, ist ihm und dadurch der Volkswirtschaft durch das Gesetz endlich wirklich zu geben. Jener Teil des Hauswertes aber, der durch die Belastung mit dem Privileg tatsächlich nicht kon-

1) A. a. O. S. 16.

sumiert erscheint und heute gleichwohl brach liegt, ist dem Hauseigentümer und damit der Volkswirtschaft rechtlich zurückzugeben.“

Auf Grund dieser Auffassung gelangt Dr. Kunwald zu einer scharfen Ablehnung des Eigenbedarfes des Hausbesizers, den er als eine „quasi romantische Annahme einer außerwirtschaftlichen, persönlichen Verknüpfung des Hauseigentümers mit dem Gebäude“ bezeichnet. Durch die freie Mietzinsbildung für leerstehende oder neugebaute Wohnungen einerseits und durch die rechtsgültige Ablösung der Wohnung seitens der Hausbesizer andererseits, sollen sich zwei Märkte nebeneinander entwickeln, die jeweils die Anpassungsmöglichkeit an die gegebenen wirtschaftlichen Verhältnisse hätten. Nach dem Gesetzentwurf, welchen der Verfasser seiner Darstellung beifügt, soll das Mieterschutzrecht unter Lebenden und von Todes wegen übertragbar sein. Es soll jedoch mit dem Tode des Erwerbers, bei Geschäftslokalen, spätestens in 25 Jahren erlöschen. Schließlich befürwortet der Verfasser auf das wärmste den Bau von Eigenhäusern.

Die von sozialdemokratischer Seite erfolgten Gutachten laufen durchwegs auf eine Ablehnung jeglicher Beschränkung hinaus.

Die jüngste und offenbar grundlegende Stellungnahme zu dem Fragenkomplex stellt die große Rede des Nationalrates Dr. Otto Bauer auf dem Wiener Parteitag am 15. September 1928 dar. Es ist hier abzusehen von den zahlreichen Stellen dieser Rede, die nur auf Augenblickswirkung berechnet waren, so etwa, wenn Dr. Bauer erklärte, mit diesem Kampfe für die Nichtbezahlung des Wohngutes verteidige seine Partei die „ganze Zukunft unseres Volkes“ (1) u. a. m. Sachlich reduziert sich die Rede auf folgende Behauptungen, beziehungsweise Forderungen: Zunächst die ausdrückliche Feststellung, daß es auch in Wien nicht gelungen ist, die Wohnungsnot zu überwinden. Sodann die Erklärung, daß der Mieterschutz als Ergänzung zwingend die öffentliche Bautätigkeit voraussetze, daß auch eine volle Valorisierung der Mietzinse das Bauen nicht einträglich mache, da selbst für die kleinste Zimmer-Küche-Wohnung S 86'75 im Monat bezahlt werden müßten. Damit notwendig verbunden der Ruin zahlloser Privatwirtschaften infolge allgemeiner Erhöhung des Preisniveaus. Weiters die Forderung eines „Einweisungsrechtes“ freigewordener Wohnungen und der Vorschlag einer Erhöhung der öffentlichen Abgaben zur Ausdehnung der Gemeindebautätigkeit um 5000 Wohnungen im Jahre. Die von Dr. Bauer genannte Summe von 69 Millionen Schilling

soll — nach den Kommentaren der „Arbeiter-Zeitung“ — durch eine progressive Erhöhung der Wohnbausteuer aufgebracht werden, die „die armen Mieter nur wenig, die reichen hart trifft“.

Wir gelangen zum zweiten Mietengesetzentwurf, den die Regierung im Juli 1928 dem Hause vorgelegt hat und der nunmehr die Grundlage der Beratungen bilden wird. Es seien in diesem Zusammenhang lediglich die wichtigsten Änderungen gegenüber dem Entwurfe vom Februar verzeichnet. Der Mietzins soll nicht mehr nach dem Rauminhalte, sondern auf Grundlage des Vorkriegszinses berechnet werden, und zwar: nach der Fassung des § 2, Abs. 1, Punkt a, soll der Hauptmietzins auf das Jahr gerechnet für jede Krone Jahresmietzins 1914 betragen: In Wien:

Vom 1. November 1928	20 g
„ 1. Mai 1929	22 g
„ 1. Mai 1930	25 g
„ 1. Mai 1931	27 g
„ 1. Mai 1932	30 g
„ 1. Mai 1933	32 g
„ 1. Mai 1934	35 g
„ 1. Mai 1935	37 g
„ 1. Mai 1936	40 g
„ 1. Mai 1937	45 g
„ 1. Mai 1938	50 g
„ 1. Mai 1939	55 g
„ 1. Mai 1940	60 g

In den anderen Gemeinden, in denen seinerzeit eine Hauszinssteuer in der Höhe von $26\frac{2}{3}\%$ bestand, soll vom 1. November 1928 an ein Hauptmietzins von 25 g für jede Krone Friedenszins und sodann jeweils um 5 g mehr als in Wien eingehoben werden. In allen übrigen Gemeinden beginnt die Reihe mit 30 g und steigt zu den angegebenen Zinsterminen um je 10 g. Es wird weiter der § 7 des Mietengesetzes dahin abgeändert, daß bei großen Instandhaltungsarbeiten die Mietkommission den Zeitraum, innerhalb dessen die Auslage aus den Hauptmietzinsen zu decken ist, mit höchstens 10 Jahren zu bestimmen habe. Bei Berechnung des neuen Hauptmietzinses ist, bei grundsätzlicher Einrechnung freiwillig vereinbarter Erhöhungen, von jenem Hauptmietzins auszugehen, der bisher für den betreffenden Mietgegenstand gegolten hat. Die freiwillige Vereinbarung eines höheren Mietzinses darf den Hauptmietzins jeweils um 20 g für die Friedenskrone nicht übersteigen. Die Einrichtung der Landesmietkommissionen wird in dem neuen Entwurfe fallen gelassen, der Artikel 3 sieht Bestimmungen für den Fall vor, als

Mietkommissionen oder freiwillige Vereinbarungen bereits im Zeitpunkte des Inkrafttretens des Gesetzes das vorgezeichnete Ausmaß überschreiten.

Kritik

Wir haben uns zunächst mit den nahezu in allen Entwürfen und Vorschlägen wiederkehrenden Bestimmungen einer Ausdehnung der Übergangszeit auf 12 und mehr Jahre auseinanderzusetzen. Es scheint nun, daß in unserer raschlebigen, von großen Wirtschaftsbewegungen erfüllten Zeit eine gesetzliche Festlegung auf so lange Perioden ganz besonderer Vorsicht bedarf. Wir sehen in allen Staaten, in welchen eine ähnlich weitgehende Regelung des Wohnungswesens besteht, praktisch wesentlich kürzer befristete Gesetze. So hat z. B. der Gesetzgeber in der Tschechoslowakei das Miet- und Wohnbauwesen in der letzten Zeit jährlich neu geregelt und auch das im Mai d. J. veröffentlichte Gesetz hat wieder nur auf ein Jahr Geltung. Das gleiche gilt vom Deutschen Reiche, wo ebenfalls eine an die österreichischen Verhältnisse erinnernde Wohnungskrise bestand, auch dort ist die Regelung mit dem Jahre 1930 befristet. Im übrigen liegen die Dinge nicht so, daß ein allmähliches Einsetzen der Bautätigkeit, eine sukzessive Bewegung der Wirtschaft auf diesem Gebiete eintreten und gewissermaßen proportional mit dem Anwachsen der Mietzinserhöhung vor sich gehen könnte. Vielmehr ist ein bestimmtes Mietzinsniveau Voraussetzung für die private Bautätigkeit, ein Niveau, dessen Höhe wir augenblicklich nicht genau bestimmen können, das auch kaum dauernd gleichbleiben wird, das sich aber jedenfalls ganz genau jedem bestimmten Wirtschaftsstadium anpassen wird. Vor dessen Erlangung ist der große wirtschaftliche Zweck, der mit der ganzen Aktion verbunden ist, eben nicht erreicht, eine gesetzlich festgelegte Steigerung darüber hinaus erscheint nicht nur unwirtschaftlich, sondern geradezu gefährlich, sofern sie zu Monopolpreisen für Wohnungen führt. Sie erscheint überflüssig, wenn das Verhältnis von Angebot und Nachfrage eine Erreichung der gesetzlich bestimmten Höhe nicht zuläßt. So scheint uns jede gesetzliche Regelung, welche das Wohnungswesen ausschließlich von der Seite der Mietzinse her erfassen und durch die allmähliche Erhöhung desselben die Bautätigkeit beleben und zu normalen Verhältnissen führen soll, unzureichend.

Trotz dieser Nachteile bestehen gewichtige Gründe, welche eine kürzere Zeitspanne doch nicht zweckdienlich erscheinen lassen. In der heutigen Lage der Wirtschaft müssen gewagte Experimente auf jeden Fall verhindert werden. Eine rasche,

etwa auf ein bis drei Jahre beschränkte Valorisierung der Mietzinse muß aber als ein solches Experiment bezeichnet werden, sofern nicht eine ganz großzügige Belebung der Wirtschaftskräfte eintritt, die verhindert, daß nach Abschluß dieser Periode bloß eine neue — und, wie ohneweiters zugegeben werden muß, unwirtschaftlichere und unsozialere — Verteilung des Volkseinkommens besteht. Vielmehr muß das Ziel vernünftigerweise eine solche Erhöhung dieses Einkommens sein, welche auch die Bezahlung des Gutes Wohnung ermöglicht, ohne andere Leistungszweige der Wirtschaft entsprechend verkümmern zu lassen. Wenn also die Notwendigkeit einer gesetzlich geregelten Erhöhung des Mietzinses mit dem bestimmten, wenn auch ferne liegenden Zeitpunkt für die vollständige Bezahlung des Wohngutes als durchaus richtig erkannt werden muß, so erscheint andererseits die Länge des Zeitraumes, um einen allmählichen, schmerzlosen Übergang zu erreichen, angemessen. Die einmal gesetzlich festgelegte Skala wird sofort zu einer Eskompierung des späteren Zustandes, entsprechend der zeitlichen Distanz, führen und eine einstweilen freilich nur ganz geringe Erhöhung des belastungsfähigen Häuserwertes erwirken. Innerhalb der einzelnen Stufen muß und kann für eine weitere wirtschaftliche Energiezufuhr gesorgt und die Wirtschaft entsprechend fruchtbarer gestaltet werden. Auch diese Aufgaben, auf die wir später noch zurückkommen, erfordern selbstverständlich einen größeren Zeitraum. Es darf eben die Erhöhung der Mietzinse nicht als isolierte Maßnahme erfolgen, sondern nur in Verbindung mit einer planmäßigen, großzügigen Aktion.

In diesem Zusammenhange muß wohl auch dem Gutachten des Hauptverbandes der Industrie rechtgegeben werden, welches sich von der Durchführung des Februarentwurfes nicht jene Auswirkungen erhofft, die man dem Aufhören des Mieterschutzes in der Regel zuspricht (Erhöhung des Häuserwertes, Belebung der Bautätigkeit, Verbreiterung der Kreditbasis usw.). Es ist ohneweiters zuzugeben, daß bei Wegfall solcher ergänzender Maßnahmen für die Dauer der Entwicklung bis zu dem oben genannten Niveau das „ausreichende Äquivalent“ fehlen wird und sich vorwiegend die Schattenseiten, vor allem die fortgesetzten Lohnerhöhungen mit ihrer Tendenz zur „Überkompensierung“, auswirken werden.

Für die nachfolgende Zeit aber ist wohl klar, daß ein Haus mit feststehender Rente auch den Kapitalwert dieser Rente darstellen und diesem Werte entsprechend mit inländischem oder ausländischem Kapital beliehen werden kann.

Es können höchstens die gesamtwirtschaftlichen Folgen dieser Erscheinung fraglich sein, und hier, insbesondere im Hinblick auf die Bautätigkeit, erweist sich eben wieder die oben erwähnte Notwendigkeit einer das Wirtschaftsganze erfassenden Aktion.

Wenn wir nun weiter den Entwurf des Hauptverbandes untersuchen, so finden wir den Vorschlag einer grundsätzlichen *Zweiteilung der Mietverhältnisse*. Einerseits soll in feierlicher Form die Aufrechterhaltung der bisherigen Mieterschutzverhältnisse erklärt und an ihnen in keiner Weise gerüttelt werden, andererseits aber wird völlige Vertragsfreiheit insbesondere für Neuvermietungen verlangt. Das würde praktisch bedeuten, daß die Zweigeleisigkeit des Wohnungswesens, die zu beheben sich alle Staaten nach Möglichkeit bemühen, in Österreich geschaffen und in wachsendem Maße ausgebaut werden soll. Während sowohl im Deutschen Reiche als insbesondere auch in der Tschechoslowakei und allen übrigen Staaten mit ähnlichen Mietverhältnissen wie in Österreich alles daran gesetzt wird, einen Ausgleich zwischen der Miethöhe neuer und alter Wohnungen zu schaffen, würde dieser wirtschaftlich und rechtlich ungemein schädliche Zustand mit seinen zahlreichen Nachteilen für die Lohnbildung und seinen vielfachen Unsicherheitsmomenten hier von neuem ausgebildet werden. Es kann als Vorteil der österreichischen Wirtschaft gelten, daß gerade diese Zweigeleisigkeit, diese Abhängigkeit von tausend Zufallsmomenten hier fehlt, ihre Einführung, und zwar ohne irgendeinen absehbaren Abschluß, kann wohl kaum als wünschenswert bezeichnet werden.

Desgleichen muß die Forderung, auf jede *Änderung* der heutigen Ertragslosigkeit mietgeschützter Wohnungen in „*manifestester Form*“ zu verzichten, immerhin als bedenklich erscheinen. Diese Forderung widerspricht nicht nur allen Grundsätzen einer geordneten Kapitalwirtschaft für die Gegenwart und absehbare Zukunft, sondern kommt in dieser Form geradezu einer Perennierung dieser ungesunden, in der ganzen nichtsozialistischen Welt ziemlich vereinzelt dastehenden Zustände gleich.

Andererseits würde die „*Vertragsfreiheit ohne jede Beschränkung hinsichtlich des gesamten Inhaltes des geschützten Mietvertrages*“ Anlaß zur Übervorteilung rechtsunkundiger Mieter geben. Eine solche Gesetzesbestimmung ohne irgendwelche einschränkende Klausel würde zweifellos zu zahlreichen Vereinbarungen führen, bei denen die Entscheidung, ob sie einen zivilrechtlichen Vertrag oder einen strafrechtlichen Tatbestand darstellen, nicht einfach wäre.

Wir sehen, daß der Vorschlag Dr. *Runwalds* sich praktisch in vieler Hinsicht mit dem Gutachten der Industrie

deckt. Hier interessieren uns vor allem die wirtschaftstheoretischen und rechtlichen Begründungen. Insbesondere ist auf das geistvolle Paradoxon zurückzukommen, daß die Hausrente in Wahrheit nicht verlorengegangen, sondern als Unterschied zwischen Mietwert und Erhaltungskosten an den Mieter übergegangen ist. Es stellt diese Auffassung zweifellos ein Novum dar, es ist ein Gedanke, der aufhorchen und nachdenken läßt. Widerstreitet er doch völlig der bisherigen Auffassung und erscheint andererseits als Kolumbusei.

Wir glauben aber doch, daß nicht nur die Wirtschaftler, sondern auch der gewöhnliche Volksinstinkt recht hatte, wenn er eine völlige Aufhebung der Hausrente durch den Ertragsentgang annahm. Was hier vorliegt, ist praktisch nichts anderes als eine durch Inflation erzeugte Sozialisierung, und wenn die folgerichtigen Bestimmungen der distributären Wohnungspolitik aus dem Mietgesetze ausgeschaltet und daher das Kennzeichen des Sozialismus, nämlich die öffentliche Zuweisung, aufgehört hat, so ist damit eben nur eine geschichtlich zu erklärende Inkongruenz zu den übrigen Wirtschaftsgrundsätzen unseres heutigen Wohnungswesens gegeben. Wir glauben kaum, etwa die Vorgänge im bolschewistischen Rußland, die Enteignung des gesamten produktiven Besitzes, als einen Übergang der Rente von dem Eigentümer auf die Gesamtheit auffassen zu können. Vielmehr würde eine solche Auffassung dem gesamten Sinn der Sozialisierung durchaus widersprechen, ist es doch der Zins, „das arbeitslose Einkommen“, das dem Sozialisten als Um und Auf der Verderblichkeit und Wirtschaftschädlichkeit gilt, und dessen Ausschluß gerade den Vorteil der kommunistischen vor der privatwirtschaftlichen Wirtschaftsordnung beinhalten soll.

Die Hausrente, der Kapitalzins des Hauses, ist, ebenso wie jeder andere Zins, der über die reinen Produktionskosten hinaus bezahlte Preis eines Gutes, er ist nach der gebräuchlichsten Theorie von Gustav Cassel eben der Preis, der für die Kapitaldisposition gezahlt wird. Die grundsätzlich andere Orientierung und Organisation der sozialistischen und der Kapitalwirtschaft läßt ebensowenig theoretisch wie praktisch eine Vermischung beider Formen zu.

Eklatant erweist sich der Widerspruch Runwalds jedoch darin, daß er (a. a. O., S. 11) in einem Atem von einer „arbeitslosen Rente“ des Arbeiters und Beamten spricht, gleichzeitig jedoch erklärt, daß deren Bezüge um den Mietwert geringer wären als vordem. Es ist klar, daß nur eines von beiden gelten kann. Jedenfalls aber kann von einer

Rente im eigentlichen Sinne auch darum nicht gesprochen werden, weil der Kapitalsstamm mangels einer Amortisationsdeckung ständig einschrumpft.

Man kann also den heutigen Zustand auch wirtschaftlich nicht dahin qualifizieren, daß durch ihn die Hausrente auf die Mieter übergegangen sei. Aber noch bedenklicher erscheint die Forderung, diesen tatsächlichen Zustand in rechtliche Formen zu gießen und das tatsächliche Unrecht gesetzmäßig neuerdings festzulegen. Es ist keine wie immer geartete Rechtfertigung vorhanden, solange man mit dem Eigentume die rechtlichen Grundlagen unseres Staates anerkennt, solange insbesondere die Bestimmungen der §§ 1090 ff. des BGB. Anwendung finden sollen, eine rechtliche Begründung für die dauernde Zuerkennung dieses „Privileges“ anzunehmen, in einer Wirtschaft, die völlig auf dem Erwerbssystem beruht, hier plötzlich die Ertragslosigkeit einzuführen. Das Gesetz ist eine Notvorschrift, die so lange zweckdienlich war und auch weiterhin aufrechterhalten werden muß, solange die wirtschaftliche Grundlage für die Leistung eines der gesamten Wirtschaftsstruktur angemessenen Zinses fehlt. Sobald diese Grundlage geschaffen ist — wie alles hier Hand in Hand gehen muß, haben wir oben bereits gezeigt und wird unten noch klarer erhellen —, besteht kein wie immer gearteter Grund, das Mietengesetz und damit das Privileg der Zinslosigkeit für Wohnungen dauernd aufrechtzuerhalten. Es entspricht dies übrigens gar nicht dem Rechtsbewußtsein der Bevölkerung, vielmehr liegt hier, sofern nicht überhaupt grundsätzlich auf Sozialisierung eingestellte Ansichten vorherrschen, lediglich die Angst vor, den erhöhten Mietzins aus dem gegebenen Einkommen nicht decken zu können.

Zu den Vorschlägen des Reichsbundes der Haus- und Grundbesitzer sei grundsätzlich erklärt, daß sie selbstverständlich nur den einen Standpunkt vertreten, daß aber zahlreiche Anregungen auch im Interesse der Volkswirtschaft begrüßt werden können. Bedenklich erscheint jedoch insbesondere die Ausdehnung des Eigenbedarfes auf den Neubesitz, sowie die Beschränkung lediglich, wenn dem Mieter die Obdachlosigkeit droht. Als Obdachlosigkeit wird aber (S. 30) nur der Mangel einer Schlafstätte verstanden. Eine solche Bestimmung, vor Platzgreifen eines freien Mietemarktes eingeführt, kann zu schweren Nachteilen Anlaß geben.

Zu der genannten Rede Dr. Bauers ist zunächst zu erklären, daß sie selbstverständlich die Kardinalfehler der Wiener kommunalen Wohnungspolitik aufweist. Es wird der gesamtwirtschaftliche Vorteil einer Wiederbelebung

des Hauskapitals nicht einmal berührt, es wird außer acht gelassen, daß das Bauen ausschließlich aus Steuergeldern einen wesentlich stärkeren Konsumtivgüterfonds voraussetzt, als ihn Oesterreich gegenwärtig aufweist, es wird die Tatsache, daß der Wegfall der Mietzinse den Wohnbedarf der Bevölkerung ungeheuer gesteigert hat, zugegeben und gar nicht die Frage aufgeworfen, ob man nicht trachten sollte, für diese Wohnungen, die aus Steuern geschaffen wurden, welche weit über unsere heutigen Wirtschaftskräfte gehen, welche in wachsendem Maße die Vermögenssubstanz angreifen und fortgesetzt neue Opfer unter den noch bestehenden Unternehmungen fordern, ob diese Wohnungen nicht doch wenigstens teilweise bezahlt werden sollen, wie dies in allen übrigen, den Wohnungsbau fördernden Staaten der Fall ist. Dr. Bauer verweist mit Recht auf die besonders schwierige Lage unseres Staates, dessen Industrie ihr früheres Absatzgebiet nahezu völlig eingebüßt habe. Hat ein solches Gemeinwesen Anlaß, die „Gaben ohne Wahl“ zu verteilen, Geschenke mit vollen Händen auszustreuen? Nicht darin liegt die soziale Aufgabe unseres Staates, möglichst viel Güter umsonst auszuteilen, sondern vielmehr darin, den einzelnen in die Lage zu versetzen, sich deren möglichst viele zu kaufen. Es liegt darum gar keine besondere Leistung vor, wenn die Gemeinde Wien aus Geldern, die sie der Wirtschaft entzogen hat, Häuser baut und dann, was Dr. Bauer so rühmend hervorhebt, eine Wohnung, die monatlich S 87.— kosten sollte, um S 91.— im Jahre hergibt. Im übrigen muß die Gemeinde Wien wohl sehr teuer bauen, wenn die Herstellungskosten für die kleinste Wohnung sich auf nahezu S 13.000.— belaufen.

Eine Bauförderung auf solcher Grundlage muß als wirtschaftswidrig bezeichnet werden. Man muß ernste Befürchtungen für den Fall hegen, als die von Dr. Bauer verlangte Erweiterung des bisherigen Bauystems einträte. Die Argumentation, daß erhöhte Steuern zu diesem Zwecke die „Arbeitslosigkeit auf einen Bruchteil senken würden, erscheint darum anfechtbar, weil die so eingehenden Mittel ja wiederum der Wirtschaft entzogen werden und irgendwo einen Fruchtbarkeitsentgang herbeiführen müßten.

Andererseits muß Dr. Bauer rechtgegeben werden, wenn er erklärt, eine Hinaufreibung der Zinse auf jenes Maß, welches die Verzinsung nach den heutigen Kreditfähen ermögliche und das Bauen zu den bestehenden Baukosten rentabel erscheinen lasse, sei ausgeschlossen. Darum aber, weil das eine Extrem falsch ist, wird das andere nicht richtiger. In Wahrheit liegt, wie wir sehen werden, das

Problem nicht in der Preisbildungs- und Verteilungssphäre der Wirtschaft, sondern kann lediglich von der Seite der Produktivitätssteigerung her gelöst werden.

Der neue Mietengesetzentwurf der Regierung schließt sich in seinen wichtigsten Bestimmungen, nämlich hinsichtlich der Mietzinssteigerung, enge an das Gutachten der Handelskammer an, indem er eine zwölfjährige Periode mit ungefähr den gleichen Sätzen abschließen läßt wie dieses. Auch in mehreren anderen Punkten berücksichtigt der Entwurf die volkswirtschaftlichen Notwendigkeiten stärker als der frühere. Freilich kann es keine Mietenregelung ohne Bauförderung geben, das zeigt die Entwicklung des gesamten Auslandes.

*

In jüngster Zeit wird von verschiedenen, zum Teil sehr maßgebenden Seiten die Bauförderung in der Form befürwortet, daß die Hauseigentümer bis zu dem Zeitpunkt, in welchem die Wohnungsnot beseitigt ist, den Mietzins nicht bar, sondern in Form öffentlicher Loospapiere erhalten sollen, während der Gegenwert dem Staate zum Zwecke der Wohnbauförderung zur Verfügung zu stellen sei. Zu diesem Vorschlag ist zu sagen, daß er zunächst weitgehende Schwierigkeiten in der Durchführung bereiten und neue scharfe Eingriffe in die Privatrechtssphäre des Hausbesitzes bedeuten würde. Volkswirtschaftlich gesehen würde er einer Zwangsanleihe gleichkommen und alle Nachteile einer solchen aufweisen. Da es sich bei den ersten Inhabern dieser Wertpapiere um Leute handelt, die sofort an die Veräußerung schreiten werden, da sie nicht nur außerordentlich geldbedürftig sind, sondern auch diese Empfänge selbst ihrem Wesen nach laufende Einnahmen darstellen, deren sofortige Umsetzung den Regelfall bildet, so müßten umfassende Maßnahmen für die Erhaltung des Kurses getroffen werden. Eine wesentliche Senkung des Kurses würde den Zweck der ganzen Aktion vereiteln. So läuft die Frage auf die weitere hinaus, ob Oesterreich heute im Inlande dermaßen große Kapitalien besitzt, um eine wirkliche Bauförderung, die viele Hunderte von Millionen zu niedrigem Zinsfuß erfordert, durchzuführen. Nur unter dieser Voraussetzung wäre der Vorschlag zu begrüßen, wobei allerdings nicht vergessen werden darf, daß im selben Maß, in welchem diese Baukredite vergeben werden, andere Verwendungszwecke der Kapitalien in den Hintergrund gerückt werden müssen. Jedenfalls aber müßten daneben noch öffentliche Abgaben für den Verzinsungs- und Tilgungsdienst eingehoben werden.

Im niederösterreichischen Landtag hat kürzlich der großdeutsche Abgeordnete Zippe einen Antrag eingebracht, wonach das Land Niederösterreich eine Baupar-kasse zum Zwecke der Förderung des Eigenheimbaues errichten soll; der Zinsfuß der auf Hypothek gewährten Bau-darlehen wäre mit 4 bis 5%, die Amortisationsquote mit 1 bis 2% zu bemessen. Jeder Bauwerber müßte Mitglied der Baupar-kasse sein. Baupar-beträge bis zu S 300.— blieben unverzinst, darüber hinausgehende Beträge wären mit 3% zu verzinsen. Der Vorteil dieses Vorschlages liegt einerseits in der Garantie des Landes, andererseits darin, daß eine öffentliche Kontrolle über die gesamte Gebarung vorläge.

Ein anderer Vorschlag wurde kürzlich vom Bundes-minister a. D. Dr. Dinghofer vertreten. Er läuft darauf hinaus, 5 Groschen für jede Friedenskrone Mietzins für den Dienst einer Wohnbauanleihe zu verwenden, die vorwiegend für den Bau von Beamtenwohnhäusern zu dienen hätte. In-sgesamt könnten solcherart jährlich 32 Millionen Schilling her-eingebracht werden.

Die großdeutschen Abgeordneten Zarboch, Dr. Wa-ber, Dr. Hampel und Genossen haben am 3. Oktober 1928 folgenden Antrag, betreffend Wohnbauförderung eingebracht: „Die private Bautätigkeit, die aus den gleichen Gründen in allen Ländern Europas in und nach dem Kriege stockte, wurde allenthalben durch die Beistellung staatlicher Mittel wieder in Gang gebracht. Nur in Osterreich war dies nicht der Fall. Da eine genügende private Bautätigkeit unter den gegebenen Verhältnissen in der nächsten Zeit nicht zu erwarten ist, er-scheint eine Förderung derselben durch den Bund, die Länder und Gemeinden auch in Osterreich notwendig. Der Bund, die Länder und Gemeinden sollen hiebei vor allem zur Ga-rantie des Kapitals und der Zinsen sowie zu einem Zinsen-zuschuß herangezogen werden. Das Kapital selbst soll zum allergrößten Teil aus privaten Mitteln beschafft werden.

Die Bedingungen, unter denen der Bauwerber der öffentlichen Hilfe zum Zwecke des Wohnungsbaues teilhaftig werden darf, können aus wirtschaftlichen Gründen nur fol-gende sein: Rund ein Viertel der Bau-summe samt den Kosten des aufgeschlossenen Grundes hat der Bewer-ber selbst beizubringen, das übrige Baukapital hat er sich durch Darlehen (1. und 2. Hypothek) zu beschaffen. Soweit es notwendig ist, soll hiebei vom Bunde, den Län-dern und Gemeinden die Garantie für das Bau-kapital und die Zinsen übernommen und zu den letzteren ein Zuschuß gewährt werden, der die Spannung zwischen dem Zinsfuß auf dem Geldmarkt und einem solchen von etwa 4% ausgleicht.

Zur Förderung des Wohnungsbaues soll außerdem der Bund, die Länder und Gemeinden bei der Beschaffung von Baugründen behilflich sein, und wenn sie selbst solche besitzen, sie unter angemessenen Bedingungen als Eigentum oder im Wege des Erbbaurechtes dem Bauwerber überlassen. Zur Ergänzung des Eigenkapitals des Bauherrn soll auch die Arbeit in Unrechnung gebracht werden, die er für den Bau leistet. Den öffentlichen Angestellten sollen der Bund, die Länder und Gemeinden überdies durch niedrig verzinsliche oder unverzinsliche Gehaltsvorschüsse entgegenkommen. Die finanzielle Belastung des Bundes, der Länder und Gemeinden durch die Zinsenzuschüsse wird bei der vorgeschlagenen Art der Finanzierung voraussichtlich nicht sehr bedeutend sein, da man annehmen kann, daß die Bausumme eines bescheidenen Eigenheimes samt den Kosten des Grundes S 15.000.—, der Zinsenzuschuß für ein solches Haus etwa S 300.— beträgt. Hierbei wird vorausgesetzt, daß aus Gründen der Bevölkerungspolitik in allererster Linie an den Bau von Einfamilienhäusern zu denken ist. Vorderhand wären sohin zur Herstellung von 20.000 Wohnungen jährlich etwa 6 Millionen Schilling erforderlich. Zur Aufbringung dieser Mittel könnten herangezogen werden: Quoten der Realsteuern, wie dies z. B. in Deutschland vorgesehen ist, ein Bruchteil des gesetzlichen Mietzinses, ferner eine Abgabe (Freimachungsgebühr und Bereicherungsgebühr). Die Regierung wird aufgefordert, einen entsprechenden Betrag für die Wohnbauförderung in das Budget für das Jahr 1929 einzustellen.“

B. Siedlungsfrage und volkswirtschaftliche Neugestaltung

1. Kapitalsbelebung und Wirtschaftsharmonie

Ist eine Wohnbauförderung in Österreich überhaupt nötig? Die diese Frage stellen, gehen von den Wiener Verhältnissen aus. Man sieht, wie einerseits die Bedeutung dieser Stadt, die ihre Stellung als Metropole eines großen und mächtigen Staates verloren hat, gesunken ist, wie in den ersten Nachkriegszeiten ein außerordentlicher Bevölkerungsrückgang einsetzte (bis 1923 168.000), der sich seither zwar verlangsamte, aber noch immer nicht zum Stillstand gekommen ist, und man sieht andererseits, wie aus dem schwer erarbeiteten Einkommen der Bevölkerung immer neue und immer weitläufigere, immer gewaltigere Mietblöcke entstehen.

Dennoch täuscht der äußere Eindruck. Nicht nur die Anbotseinschränkung durch Zwangswirtschaft, sondern auch

der allmähliche Verfall der bestehenden Wohnungsmaße, die erhöhte Zahl von Hausständen, deren Wohnungsbedarf bisher unbefriedigt blieb, die ständig fortschreitende Wirtschaft mit der notwendigen Begleiterscheinung einer Standortsänderung und Heranziehung führender Arbeitskräfte aus dem Auslande, schließlich das Fortschreiten der Technik auch auf dem Gebiete des Wohnungsbaues mit der Hand in Hand gehenden Bedarfsverschiebung und die natürliche Bevölkerungsbewegung,¹⁾ die in den Bundesländern zum Teil ganz erheblich ist und sich für den Gesamtstaat immer mehr fühlbar machen wird, all das sind die Komponenten einer Wohnungsnot, deren Resultierende von ausschlaggebender Wichtigkeit ist. Es wäre auch unverständlich, wenn der Ausfall der Erzeugung eines so wichtigen Konsumtivgutes ohne nachhaltige Wirkungen auf die Nachfrage bliebe.

Wohnungsnot aber bedeutet nicht nur den Entgang einer Bedürfnisbefriedigung, sondern vor allem auch den Wegfall eines großen und wichtigen wirtschaftlichen Leistungszusammenhanges. Die Vernichtung des Sparkapitals, das die Grundlage aller Bautätigkeit vor dem Kriege gebildet hat, brachte eine weitgehende Störung der Wirtschaftsharmonie, des organischen Zusammenhanges in der Volkswirtschaft mit sich, die Verkümmern wichtiger Produktionszweige führte keineswegs zu einer um so größeren Ausbildung der übrigen — ganz ebenso wie etwa im menschlichen Körper die Verkümmern bestimmter Organe nicht zu einer verstärkten Ausgestaltung der übrigen führt, sondern den Organismus als ganzen angreift.

Die Ziegel- und Zementindustrie arbeitet gegenwärtig mit einer kaum 40%igen Kapazitätsausnützung, zwei Drittel der Sägewerke stehen still, die ohnedies wenig verbreitete Glasindustrie führt einen schweren Daseinskampf, und auch die Eisenindustrie fühlt den Ausfall empfindlich.

Man kann darum nicht sagen, daß eine Förderung der Bautätigkeit im gegebenen Augenblicke etwa eine überflüssige und unwirtschaftliche Aufwendung darstellen würde. Vielmehr liegen die Dinge so, daß die Wiederaufrichtung eines darniederliegenden Leistungszweiges

¹⁾ In Wien betrug der Geburtenüberschuß im Jahre 1913 4977, im Jahre 1926 war die Zahl der Todesfälle um 4259 größer als die der Geburten, im Jahre 1927 überstieg die Zahl der Todesfälle die Geburtenzahl um 5574. Für ganz Österreich dagegen (ohne Burgenland) betrug der Geburtenüberschuß 1913: 35.149, 1926: 24.779, 1927 ist ein weiterer Rückgang auf 17.074 festzustellen. Während der Geburtenüberschuß in Wien 1913 2·3‰ betrug, zeigte die Bevölkerungsbewegung im Jahre 1927 hier eine Abnahme um 3‰, wogegen beispielsweise im Burgenland eine Steigerung von 9 und in Kärnten eine solche von 8·6‰ für 1927 zu verzeichnen ist. (Vgl. „Statistische Nachrichten“, 6. Jahrgang, Nr. 7.)

auch dann, wenn sich die Wirtschaft schlecht und recht daran gewöhnt hat, auf ihn zu verzichten, kein unproduktiver Aufwand ist.

Wie kann diese Wiederaufrichtung, diese Neubelebung eines großen und wichtigen Kapitalkomplexes erfolgen? Aus dem Bisherigen wurde klar, daß die gegenwärtigen Wirtschaftskräfte nicht ausreichen, um eine harmonische Wirtschaftsausbildung durch entsprechende Erträge des Hauskapitals und Förderung des Wohnungsbaues zu ermöglichen. Weder der Bau aus Steuergeldern, der die ohnehin so knappen Konsumtivgüter in ganz unnatürlichem Maße ausschöpft, noch auch die Aufbringung der Friedensmiete aus dem heutigen Einkommen erscheint angängig. Die Hereinnahme von Kapitalien zum Wohnungsbau jedoch bleibt insoweit eine Unmöglichkeit, als die Verzinsung und Tilgung mindestens 10%, der Bauindex rund 160% beträgt. Daraus erhellt eine doppelte Notwendigkeit: die auswärtige Kreditaufnahme auf bestehende Häuser, entsprechend dem mit der Mietzinssteigerung wachsenden Hauswerte und sodann weitestgehende Förderung des privaten Wohnungsbaues, da auch die volle Erreichung des Friedenszinses diesen noch nicht rentabel erscheinen läßt.

Wir wenden uns zunächst dem ersteren Fragenkomplex zu. Das Ruhenlassen dieser Kapitalkräfte stellt — man mag die sozialen Notwendigkeiten, die dazu führten, noch so sehr anerkennen — eine wirtschaftliche Rückständigkeit dar. Wirtschaftliche Rückständigkeit aber bedeutet Verfügung über Kapitalreserven und sohin im künftigen Daseinskampf einen nicht zu unterschätzenden Vorteil. Wie eine extensive Landwirtschaft, wie der Besitz jungfräulichen Bodens, die nicht hinreichende Ausnützung der natürlichen Produktivkräfte überhaupt, Verfügung über Kapitalreserven ist, so ist auch der Mieterschutz eine solche. Un sich nicht sonderlich schmeichelhaft ist der Reichtum Österreichs an solchen Reserven, einer seiner bedeutsamsten Aktivposten, wenn nicht die tragende Stütze seiner wirtschaftlichen Zukunft.

Der Vorkriegswert der österreichischen Häuser wird auf 7 bis 9 Milliarden Goldkronen geschätzt. Wir können ihn heute mit etwa 10 Milliarden Schilling veranschlagen, sofern die Wiedereinführung in den Kapitalkreislauf erfolgt. Selbst bei einer nur 20%igen Belastung würden somit bei- läufig zwei Milliarden Schilling der Wirtschaft zufließen, ein Betrag, der weit über jenes Maß hinausgreift, das heute zur „Anfurbelung“ notwendig erscheint. Wie gesagt, müßte dieses Kapital zu einem bedeuten-

den Teil im Ausland aufgenommen werden. Eine Umlagerung der Kapitalkräfte im Inlande würde im Gesamterfolge nicht sonderlich nutzbringend sein. Schon in diesem Zusammenhange sei darauf verwiesen, daß eine solche Kreditaufnahme im Auslande, wenn sie großzügig und innerhalb kurzer Zeit erfolgen soll, zweckdienlicher Weise die Vermittlung einer oder weniger Stellen voraussetzt, den Zusammenschluß der einzelnen Kreditinstitute notwendig erscheinen läßt. Wir kommen auf diese Voraussetzungen, die für die Wohnbauförderung von noch größerer Wichtigkeit sind, unten eingehend zurück.

Eine merkbare Linderung der Wohnungsnot dürfte durch die Anbotsvermehrung, die einer allmählichen Mietzinssteigerung notwendig folgt, zunächst für große Wohnungen eintreten. In diesem Zusammenhang erscheint es nun notwendig, daß wir uns ein Bild von der Wirkung einer solchen Mietzinserhöhung auf die Einkommensverhältnisse machen. Nach dem Gutachten der Handelskammer betrug der Wohnungsaufwand in Österreich vor dem Kriege durchschnittlich 14'6% des Einkommens. Diese Ziffer stellt einen ungefähren Durchschnitt der europäischen Staaten dar. Die entsprechende Ziffer für die Schweiz war 10'4%, für Deutschland, Ungarn und Polen 18, beziehungsweise 18'1%. Bekanntlich entfielen in Wien vom Bruttozins über 40% auf öffentliche Abgaben. Diese Verhältniszahl war in der Provinz wesentlich geringer. Die außerordentliche Bedeutung der Wiener Mietziffern für den Gesamtstaat läßt jedoch diese Differenz auf ein Minimum herabsinken. Nach einer Aufstellung des Finanzministeriums¹⁾ betrug entsprechend der Steuerstatistik der Mietzins in hauszinssteuerpflichtigen Gebäuden in Wien 304'4 Millionen Kronen, in Niederösterreich (ausschließlich Wiens) 34'2, in Oberösterreich 15'5, in Salzburg 6'2, in Steiermark 31'7, in Kärnten 6'8, in Tirol 19'5 und in Vorarlberg 5'6 Millionen Kronen. Insgesamt entfielen also 410'6 Millionen Kronen auf jene Kronländer, aus denen sich nunmehr die österreichische Republik zusammensetzt, mit Einschluß der abgetretenen Gebiete. Es dürfte sohin im Durchschnitt höchstens eine Senkung des Steuerbetrages auf 35% des Bruttozinses angenommen werden können. Die gegenwärtige Valorisierung der Mietzinse können wir, abgesehen von den bestehenden Realsteuern, durchschnittlich etwa

1) Statistik der hauszinssteuerpflichtigen Wohnungen nach dem Stande von 1908. Mitteilungen des Finanzministeriums von 1910. — Die oben erwähnten Zahlen haben in den letzten Vorkriegsjahren allerdings infolge der lebhaften Baubewegung und des erhöhten Preisniveaus mehr oder minder große Steigerungen erfahren. Auch bleiben die der Hauskassensteuer unterliegenden Objekte außer Betracht. Das Gesamtmietenentgelt 1914 belief sich auf etwa 430 Millionen Goldkronen.

mit 15% veranschlagen, so daß bis zur vollen Erreichung des Friedenszinses noch 50% fehlen. Dies aber würde nach den obigen Daten einer Steigerung der Vorkriegsausgaben um 73% oder einem Gesamtaufwand von rund 300 Millionen Schilling entsprechen. Würde man nun daran denken, diese Erhöhung durch Einsparungen auf der anderen Seite wettzumachen, mit anderen Worten eine Verschiebung des Einkommens eintreten zu lassen, so würde dies wohl zu weitreichenden Ungerechtigkeiten und vielfach, auch bei längerem Zeitraume, zu einer gewissen Notlage führen. Zwar können wir bei den unteren Gehalts- und Lohnstufen eine fast durchgehende Valorisierung annehmen, in einigen Fällen sogar eine starke Übervalorisierung, immerhin aber wird es Fälle geben, in denen sich diese Erhöhung ganz empfindlich auswirken müßte. Dies namentlich bei den mittleren und größeren Wohnungen, da hier zwar das Vorkriegsverhältnis des Gesamteinkommens ein wesentlich günstigeres war, die heutige Valorisierung des Einkommens jedoch nur eine teilweise ist. Eine weitere Verschärfung würde sich dadurch ergeben, daß wir bei den Wiener Kleinwohnungen in der Vorkriegszeit einen mindestens 20%igen Anteil des Zinses an den gesamten Lebenskosten annehmen müssen. Die Verschiebung innerhalb der Verbrauchsverhältnisse würde ebenfalls eine Erschwerung darstellen.¹⁾ Es erscheint darum notwendig, die Wirtschaft als Ganzes auch bei einer allmählichen Mietzinserhöhung entsprechend zu kräftigen, so zwar, daß eine Produktionssteigerung eintritt, welche die Bezahlung des Wohnungsgutes ermöglicht.

Fassen wir den gesellschaftlichen Erzeugungsprozeß als ein Ganzes auf, so wird ein bedeutend geringerer Prozentsatz als die oben genannten 73 hinreichen, um die beschriebene Differenz zu decken. Allerdings paßt sich die Wirtschaft nicht ohneweiters so konkreten Formwünschen an. Es wird — praktisch gesprochen — kaum möglich sein, die gleichen Verhältnisse auf neuer Ebene etwa dergestalt zu erreichen, daß die Ersparungen an Arbeitslosenunterstützung, die Ermäßigungen der Steuersätze infolge erhöhter Einnahmen, die Vorteile der besseren Kapazitätsausnutzung und schließlich die Erhöhung des Umsatzes an sich gerade jener Ersparungen, beziehungsweise Mehreinnahmen erbringen, welche dem um den erhöhten Mietaufwand gesteigerten Löhnen und Gehältern entsprechen. Vielmehr werden sich durch die Kapitalbefruchtung ganz neue Gestaltungen ergeben, die man im einzelnen heute unmöglich voraussehen kann. Darum erheben die obigen

¹⁾ Nach den Indexberechnungen für Juli 1928 (1914 = 1) Ernährung: 17.257, Genussmittel 17.474, Bekleidung 26.291, Beheizung 14.279, Wohnung 2019, Sonstiges 15.583.

Berechnungen auch keineswegs Anspruch auf Präzision, sie sollen nur einen allgemeinen Maßstab für Größen geben, hinsichtlich derer gegenwärtig die verschiedenartigsten Vorstellungen bestehen.

Neben der Belebung des Hauskapitals muß noch die Förderung des Baukapitals unbedingt Platz greifen. Es wird sich jedenfalls notwendig erweisen, auch hier auswärtige Kapitalien heranzuziehen, die Differenz, die zwischen den heutigen Kreditkosten und den tragbaren Kapitallasten beim Hausbau entsteht, wird aber von der Gesamtheit getragen werden müssen, wobei wiederum diese Lasten eingehender Erwägung und planmäßiger Verteilung bedürfen. Innerhalb gewisser Grenzen wird auch die öffentliche Bürgschaft, ein in unserem Nachbarstaate vielfach und mit Erfolg verwendetes Bauförderungsmittel, heranzuziehen sein. Daneben werden Steuerbegünstigungen und Frachtermäßigungen eine Rolle spielen.

Besondere Sorgfalt muß bei Behandlung der Frage obwalten, welche Wirkungen eine so weitgreifende Kreditgewährung, ein so plötzliches Einfließen auswärtiger Kapitalien auf die Wirtschaft ausüben wird. So günstig die Kapitalbefruchtung als solche zuverlässig sein wird, so sehr erscheint Vorsicht hinsichtlich der Verwendungszwecke am Platze. Die Methoden, öffentliche Mittel, Aufwendungen der Allgemeinheit, gewissermaßen ein Opfer der Gesamtheit zu verlangen, um die Wirtschaft wieder in Gang zu bringen, können naturgemäß nur bei der Bauführung und hier nur innerhalb gewisser Grenzen in Anwendung kommen. Die großen Kapitalien, welche bei Erhöhung der Mietzinse im Darlehenswege der Wirtschaft zufließen werden, müssen wohl zu den keineswegs niedrigen Kreditsätzen des auswärtigen Geldes verzinst werden. Hier nun erscheint eine zweckdienliche Verwendung als oberste Voraussetzung einer günstigen Wirkung, und man wird darüber nachdenken müssen, wie diese Gelder im Einzelfall am besten zu verwenden seien. Jedenfalls wird eine weitgehende Verschuldung des Hausbesitzes nur bei wirklich produktiver Verwendung der Gelder zweckdienlich sein; eine Verschuldung zu Konsumtivzwecken, in der Hoffnung, die Mittel später aus laufenden Einnahmen decken zu können, wird nach Möglichkeit vermieden werden müssen.

Das latente Kapital des Realbesitzes und Baugewerbes muß durch steigende und sichere Aussicht auf Fruchtbarkeit belebt werden. Da das Sparkapital heute nur einen kleinen Teil der Vorkriegs-

zeit ausmacht — die Spareinlagen betragen ein knappes Viertel von jenen im Jahre 1914 — so erscheint die Hereinnahme auswärtiger Kapitalien notwendig und zweckdienlich. Soweit sie zur unmittelbaren Belegung der heute lahmgelagerten Wirtschaftszweige dient, muß eine allgemeine Unterstützung durch die Gesamtheit erfolgen. Die Wirtschaft als Ganzes wird die äußersten Anstrengungen machen müssen, um die Nachteile der Einführung so bedeutender Fremdkapitalien in die österreichische Volkswirtschaft allmählich zu beseitigen.

2. Die Finanzierungsfrage

Die Forderung, wieder aus Kapital — und sei es auch vorerst aus fremdem — zu bauen, muß als oberste Regel aufgestellt werden. Zweifellos ist eine Mitwirkung der Gesamtheit notwendig, um die Entwicklung wieder in Gang zu bringen. Diese Mitwirkung stellt eine nationalwirtschaftliche Pflicht des einzelnen dar, der er sich nicht entziehen darf. Es geht nicht an, die ganze Bürde dem Kapital aufzuwälzen, da es sich darum handelt, gerade dieses aufzufüllen und ein großzügiger Vernichtungsfeldzug gerade hier das Zweckwidrigste wäre. Das Kapital ist an bestimmte internationale Voraussetzungen gebunden, ein so schwacher Staat wie Österreich wird sich vergeblich bemühen, diese zu brechen, er kann nur eines erreichen, den Entzug des Kapitals überhaupt. Es muß also mit bestimmten Verzinsungs- und Amortisationsfüßen gerechnet werden, die jene der Vorkriegszeit erheblich überschreiten, andererseits aber besteht die Notwendigkeit, die Kapitalien billig der Wirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Die Hypothekarlasten sind zwar heute bereits wesentlich niedriger als zu Beginn der Stabilisierungsperiode, sie überschreiten aber jene der Vorkriegszeit noch ganz erheblich.¹⁾

Wir haben im Deutschen Reiche die Einrichtung der Hauszinssteuerhypothek kennengelernt. Aus mehreren Gründen erscheint ihre unveränderte Übertragung auf die österreichischen Verhältnisse kaum zweckdienlich. Vor allem nicht insofern, als der gesamte Bauzuschuß, beziehungsweise das gesamte öffentliche Baudarlehen, solcherart hereingebracht werden soll. Dies würde wiederum den bisherigen Versuchen des Bauens aus Steuergeldern entsprechen, wenngleich selbstverständlich die privatwirtschaftliche

¹⁾ Die Entwicklung des Hypothekarzinsfußes ist aus folgender Aufstellung ersichtlich, welche die Säge eines führenden Wiener Instituts wiedergibt:

Organisationsform wesentlich zweckdienlicher wäre. Man pflegt im Reiche ungefähr nach folgendem Schlüssel zu rechnen: 50% des Kapitals — erste Hypothek, von irgendwelchen Kreditinstituten zu dem normalen Zinsfuß zur Verfügung gestellt, 40% — zweite Hypothek, aus öffentlichen Mitteln zu verbilligtem Zinsfuße, 10% — Eigenkapital. Dies kann das Deutsche Reich bei seinem wesentlich stärkeren inländischen Kapitalskräften ohne weitgehende Schädigung der Gesamtwirtschaft durchführen, bringt doch die Hauszinssteuer allein rund $1\frac{1}{2}$ Milliarden Mark jährlich herein, was nach dem Bevölkerungsschlüssel mehr als 250 Millionen Schilling oder dem Erträgnis der drei wichtigsten direkten Steuern (Einkommen-, Erwerbs- und Körperschaftssteuer zusammengenommen) entspräche. Selbst wenn wir die teilweise Ertragsverwendung dieser Steuer für andere Zwecke¹⁾ in Rücksicht ziehen, gelangen wir immer noch zu übermäßigen Beträgen. Sieht doch der deutsche Entschuldungsgesetzentwurf Sätze bis zu 50% der Friedensmiete, nach unseren Verhältnissen also zum 7200-fachen Vorkriegszins vor! Die unmittelbare Unterstützung aus eigenen Wirtschaftsreserven, wie beispielsweise in England, und die starke Belastung des Hausbesitzes, wie in Deutschland, kommt für unsere Verhältnisse nicht in Frage, die öffentliche Wohnbauförderung hängt hier aufs innigste mit jener der wirtschaftlichen Reorganisation zusammen. Und hier scheint die Anregung durch neue Kapitalskräfte, die allerdings mit erhöhten Anstrengungen der Gesamtheit Hand in Hand gehen müssen, wohl der geeignetste Weg.

Voraussetzung der Kreditgewährung wäre die Bildung einer zentralen Stelle, in welcher der Staat und die Wirtschaftskreise, vor allem die Kreditinstitute ver-

	Hypothekendarlehen		
	Wien		Auswärts
	Amortisable bis 30 Jahre	Reparaturdarlehen i. d. R. bis zu 5 Jahren	
1. Jänner 1923	30 $\frac{1}{2}$ ‰		
1. " 1924	25 ‰	18 ‰	
28. " 1925	18 ‰	18 ‰	
1. " 1926	13 ‰	11 ‰	
1. " 1927	9 ‰	8 ‰	
1. März 1927	8 $\frac{1}{2}$ ‰	7 $\frac{1}{2}$ ‰	8 $\frac{1}{2}$ ‰
1. August 1927	8 $\frac{1}{4}$ ‰	7 $\frac{1}{4}$ ‰	9 ‰
1. März 1928	8 ‰	7 ‰	
1. August 1928	8 $\frac{1}{2}$ ‰	7 $\frac{1}{2}$ ‰	9 $\frac{1}{2}$ ‰

An Nebengebühren (Zuzahlung und Ration, Stempel- und Einschreibegebühren, Besichtigungs- und Kanzleigebühren) ist zudem ein einmaliger Betrag von rund 6 ‰ der Darlehenssumme zu leisten.

¹⁾ Vgl. unten S. 38.

treten sind, und welche die Aufgabe hätte, Vereinbarungen mit Kreditgebern, beziehungsweise -nehmern zu schließen, wonach diesen bei Einräumung von Hypothekarkrediten auf neu errichtete Häuser ein bestimmter Teil der Zinsen erstattet wird. Der Einfachheit halber und, um ein einheitliches System, welches beiden Teilen in gleicher Weise gerecht wird, zu schaffen, wäre etwa die Hälfte der Kreditkosten vom Hauseigentümer, die andere aus öffentlichen Mitteln zu bestreiten.

Versuchen wir das Gesagte in Ziffern auszudrücken. Wir gehen von dem Schema des Handelskammergutachtens aus und nehmen eine stufenweise Erhöhung der Mietzinse innerhalb eines zwölfjährigen Zeitraumes an. Dieser Vorgang setzt voraus, daß die Mietzinsbildung erst in den letzten Jahren sich frei entwickeln und ein Wohnungsmarkt erst dann sich anbahnen wird. Mindestens die Hälfte dieses Zeitraumes, also 6 Jahre, werden verstreichen, ehe man von einer irgendwie in Betracht kommenden Verzinsung des Hauskapitals sprechen kann. Im Jahre 1935 jedoch wird nach diesem Schema der Hauptmietzins bereits das 4000fache der Vorkriegszeit ausmachen, beziehungsweise werden auf jede Krone Vorkriegsmiete 40 g entfallen. Von da ab kann man ungefähr mit einer allmählichen Marktbildung rechnen, und dann wird auch das Hauskapital zunächst bescheidene Renten abwerfen.

Es muß also das Bauprogramm so gewählt werden, daß vor diesem Zeitpunkt entweder die Bautätigkeit sich hauptsächlich auf solche Objekte erstreckt, welche von der Zinsbildung mehr oder minder unabhängig sind (Ein- und Zweifamilienhäuser), oder daß für die Zwischenzeit entsprechende Vorsorgen hinsichtlich der Verzinsung des Kapitals getroffen werden. Wir haben als Voraussetzung die Hereinnahme von auswärtigen Kapitalien ins Auge gefaßt, die zugleich mit der Bedarfsbefriedigung eine Ankurbelung des Wirtschaftsapparates zur Aufgabe hätte. Wenn wir nun ein Bauprogramm entwerfen, wonach bei einer Durchschnittsziffer von zunächst 12.000 Wohnungen im Jahre (diese Ziffer würde sich in dem Maße verringern, als der Anteil der Eigenheime, deren Produktionskosten bei guter Ausstattung mit S 20.000.— bis 25.000.— im Durchschnitt veranschlagt werden müssen, stiege) etwa der Kreditaufwand von 150 Mill. Schilling entfiel, so würde dies bei einer Ausdehnung auf 6 Jahre einer Kapitalsumme von 900 Millionen Schilling oder, bei Einrechnung entsprechender Baukredite, von einer runden Goldmilliarde entsprechen. Trotz zunehmender Verknappung auf den internationalen Geldmärkten, die wohl nicht mehr eine vorüber-

gehende, sondern bereits eine Dauererscheinung darstellt und zweifellos in der großen Weltkapitalbewegung eine gewisse Änderung ankündigt, erscheint es doch keineswegs ausgeschlossen, aus dem Auslande, und zwar etwa aus den europäischen Weststaaten (England, Holland, Frankreich usw.) diese Beträge für ausschließlich produktive Zwecke in die österreichische Wirtschaft zu leiten, zumal keine sofortige Liquidierung, sondern die Verteilung auf mehr als ein halbes Jahrzehnt in Aussicht genommen wird.

Die internationalen Kreditsätze lassen sich augenblicklich kaum für eine längere Zeitperiode vorausbestimmen. Jedenfalls aber kann man annehmen, daß ein Satz von 10% bei Einrechnung der Amortisationsquote sowie sämtlicher Spesen, welche durch die internationale Übermittlung auftreten, nicht überschritten werden wird.¹⁾ Wenn wir annehmen, daß von diesen Kreditlasten 5% vom Darlehensnehmer und 5% aus öffentlichen Mitteln aufgebracht werden, so erscheint es notwendig, jährlich 50 Millionen Schilling in dem Zeitpunkte zur Verfügung zu stellen, in welchem bereits sämtliche Kredite vergeben sind. Die Belastung des Kreditnehmers mit 5% des verwendeten fremden Kapitals erscheint in keiner Weise unerträglich, ist sie doch geringer als dies bei Hypothekarkrediten in der Vorkriegszeit häufig der Fall war. Nicht leicht erscheint die jährliche Auffüllung des Fonds auf 50 Millionen Schilling in einer Zeit der allgemeinen Knappheit der Mittel, in einer Periode, da der Staat mit jedem Schilling rechnen muß und eine Erhöhung der Steuern auf so großen und begründeten Widerstand stößt. Es kann sich keineswegs darum handeln, das bestehende Kapital anzugreifen oder gar zu verschrecken, sondern lediglich darum, eine nach Möglichkeit gerechte Verteilung auf die Allgemeinheit durchzuführen.

Wir veranschlagen, gering, den Zinsertrag der Vorkriegszeit mit insgesamt 400 Millionen Goldkronen. Denken wir uns die gesamte Speisung des oben genannten Fonds aus Abgaben, die mit der Mietzinssteigerung zusammenhängen, so würde das nach dem vorgeschlagenen Schema eine Summe von beiläufig 12 g auf die Friedenszinskrone ergeben. Dies aber erst am Schlusse der Bau-

¹⁾ Hier bestünde eine große und dankbare Aufgabe der österreichischen Banken darin, ihre internationale Verflechtung zur Erreichung möglichst günstiger Bedingungen auf den großen Kapitalmärkten zu verwenden. Es wäre zu erwägen, ob sich nicht ein allenfalls senkbarer Zinssfuß (etwa im Verhältnis der Bankrate) durchsetzen ließe. Jedenfalls müßte zur Verkürzung der Amortisationsquote die Rückzahlungsperiode möglichst lang gewählt werden. Bei einer 35jährigen Tilgungsperiode würde sich unter Annahme eines Kapitals von 1000 Millionen Schilling die Annuität bei einem Zinssfuß von $7\frac{1}{2}\%$ auf 81.5, bei einem solchen von $8\frac{1}{2}\%$ auf 90.2, von 9% auf 94.6 Millionen stellen. Von besonderer Wichtigkeit wäre im gegebenen Falle eine möglichst hohe Zuzählung, selbst wenn diese mit einer geringen Zinssfußerböschung erkaufte werden müßte.

periode, im ersten Jahre wären nur 75 Millionen Schilling oder nicht ganz 2g erforderlich, im zweiten Jahre weniger als 4, im dritten etwas mehr als $5\frac{1}{2}$ g. Selbst wenn also diese Beträge ausschließlich aus diesen Titeln stammen, ließe sich hier von einer merklichen Belastung nicht sprechen. Wir gelangen zu Beträgen, die für Kleinwohnungen im Monat nach Groschen zählen, aber auch für große Wohnungen tragbar erscheinen. Bis zum dritten Jahre, in welchem der Mietzins nach dem Kammergutachten 30 g für die Friedenskrone betragen soll, dürfte der Hausertrag unter keinen Umständen angegriffen werden. Praktisch würde für den Mieter dies nichts anderes als eine ganz leichte Steigung der Kurve im Anfange bedeuten, während andererseits ein ganz gewaltiger Wirtschaftseffekt dadurch erreicht würde. Von da ab wird zu erwägen sein, ob nicht auch die steigenden Mietzinserträge herangezogen werden können. Gewiß wird auch diese Belastung im einzelnen nicht sehr hoch sein, am Schluß der Bauperiode etwa $6\frac{1}{2}$ g für die Krone Friedensmiete. Dennoch drückt jede Belastung des Ertrages den Kapitalswert. Unser Bestreben muß aber vorwiegend darauf gerichtet sein, diesen zu heben.

Hier liegt wohl nahe, den Wert dort zu drücken, wo er vordem nicht bestand. Wir haben die Vorschläge des österreichischen Baugewerbes kennengelernt, die auf eine Gewinnabgabe bei billig erworbenen Häusern und mit entwertetem Gelde getilgten Hypotheken hinauslaufen. Auch die deutsche Gesetzgebung geht von ähnlichen Gesichtspunkten aus. Dieser Standpunkt ist zweifellos gerecht, es muß aber andererseits berücksichtigt werden, daß es in der Wirtschaft vorwiegend auf die Leistung ankommt und weniger auf den Aufwand, der dazu geführt. Auch der neue Hausbesitzer hat Aufwendungen an Geld oder Arbeit in gleicher Weise machen müssen wie der alte. Eine weitgehende Wegsteuerung des Ertrages würde sich im Kapitalswert empfindlich auswirken.

Innerhalb bestimmter Grenzen jedoch dürften sich solche Korrekturen reibungslos durchführen und gerade die Bauförderung sich solcherart zweckdienlich bewerkstelligen lassen, wenn man etwa nach den jüngsten Vorschlägen im Reiche nicht eine Steuer, sondern eine ablösbare Rente¹⁾ einführt, die, mit $7\frac{1}{2}$ Millionen Schilling im Zeitpunkte des 3250fachen Friedenszinses einsetzend, allmählich bis 275 Millionen Schilling stiege und auf ehemals belasteten,

¹⁾ Vgl. M u l e r t, Rede auf der Tagung des Deutschen Vereines für Wohnungsreform in Berlin am 21. Jänner 1927. In „Die Überwindung der Wohnungsnot“, Berlin 1927.

beziehungsweise veräußerten Häusern läge. Diese Form hätte den Vorteil einer sofortigen stabilen Wertbildung. Sie müßte so einfach wie möglich sein und setzt lediglich eine genaue Hypothekar- und Hausverkaufsstatistik voraus. Die technischen Einzelheiten ließen sich unschwer aus der auswärtigen, insbesondere reichsdeutschen Gesetzgebung entnehmen.

Die gesetzliche Regelung müßte wohl, ebenso wie im Reiche, wo die Realbesteuerung ebenfalls den Staaten (= Ländern) obliegt, dem Bunde zumindest grundsätzlich¹⁾ vorbehalten bleiben, die Durchführung im einzelnen könnte den Ländern überlassen werden.

Der Vorgang wäre so zu wählen, daß der freie Gang der Wirtschaft möglichst wenig behindert wird. Die auswärtigen Kredite wären den einzelnen Hypothekeninstituten nach bestimmten Schlüsseln zur Weiterverleihung zuzuweisen. Die zentrale Fondsstelle hätte das Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen im Einzelfalle zu überprüfen und für eine möglichst zweckdienliche Verwendung Sorge zu tragen. Im Sinne einer vorteilhaften Gesamtplanung wäre auch das Einvernehmen zwischen den Hypothekarinstituten herzustellen. Da in Österreich die Gewährung staatlicher Zwischenkredite, wie im Reiche, nicht möglich sein wird, so wären die notwendigen Baukredite zunächst im Ausmaße von 100 Millionen Schilling der auswärtigen Kreditsumme zu entnehmen und am Schlusse der Bauperiode in Hypotheken umzuwandeln.

Eine Frage von außerordentlicher Bedeutung wird es sein, ob im gegebenen Falle die Solidarhaftung der Hypothekeninstitute, die die auswärtigen Kreditbedingungen ganz außerordentlich verbessert, erreichbar sein wird. Es ist zu hoffen, daß dies mit Rücksicht auf die breite Grundlage, die weittragende volkswirtschaftliche Bedeutung und die privaten Geschäftsaussichten gelingen wird.

Aus den mehrfach erwähnten Gründen würde es sich vorwiegend um den Bau von Eigenheimen handeln. Obzwar die Belehnungsgrenze bei solchen im Deutschen Reiche niedriger liegt, dürfte angesichts der gewählten Konstruktion ein verlorener Bauaufwand nicht in Erscheinung treten und eine Belehnung bis zu 80% des Kostenaufwandes möglich sein, wobei die öffentlichen Körperschaften eine sie praktisch kaum belastende Haftung von 10% zu übernehmen hätten. Die Überschreitung der heute üblichen Belehnungsgrenze von 50% des Schätzwertes erscheint durch die weitgehende Kreditverbilligung gerechtfertigt. Das Höchstausmaß der Kreditgewährung (80% der Gesamtkosten) wäre nur bei

¹⁾ Die Regelung der Grundsätze für die Besteuerung des Grundbesitzes und der Gebäude ist anfänglich der Übertragung an die Länder, bezw. Gemeinden im Jahre 1923 ausdrücklich dem Bunde vorbehalten worden.

Eigenheimen zu gewähren, deren Kostenaufwand etwa S 40.000.— nicht überschreitet. Die Begünstigung der verbilligten Kreditgewährung überhaupt wäre auf Einfamilienhäuser mit einem Kostenaufwand von weniger als S 80.000.— zu beschränken. Bei Auswahl der Bauwerber wäre, ähnlich wie im Ausland, auf Vermögensverhältnisse, Kinderzahl usw. Rücksicht zu nehmen. Insbesondere wären Kriegsinvalide zu bevorzugen. Der genauen Aufteilung sowohl in örtlichem Sinne als hinsichtlich der verschiedenen Größenkategorien hätte eine eingehende Rundfrage in allen hiefür in Betracht kommenden Kreisen voranzugehen.

Es ist anzunehmen, daß eine solche Aktion Hand in Hand mit anderen Maßnahmen zu einer wesentlichen Kräftigung der Wirtschaft führt und nach Abschluß der Bauperiode eine neue auswärtige Kreditbelebung nicht mehr erforderlich ist. Man wird dann, soweit sich bei den ungeklärten Gegenwartsverhältnissen allgemeine Wirtschaftsprognosen überhaupt stellen lassen, wohl die Wege, die heute im Deutschen Reiche zur Wohnbauförderung eingeschlagen werden, in gewissem Ausmaß beschreiten können.

Die Gemeindeverwaltung von Wien dürfte sich aus mehreren Gründen von ihren Bauvorhaben (30.000 Wohnungen in den Jahren 1928 bis 1932) nicht abbringen lassen. Während aber das Bauen von Wohnhäusern aus Steuergeldern die gesamte Wirtschaft auf das Schwerste bedrängt, wenn nicht geradezu gefährdet, könnte durch einen Anschluß an die oben dargestellte Aktion derselbe soziale und wirtschaftliche Erfolg ohne jene schwerwiegenden Nachteile erreicht und der hart kämpfenden Produktion eine wesentliche Erleichterung zuteil werden. Gewiß wird von einer allzu großen Verschuldung der Gemeinde Abstand zu nehmen sein, der Spielraum aber ist angesichts der ungeheuren Aktiven außerordentlich groß, während andererseits grundsätzliche Einwendungen nicht bestehen können, da die Gemeinde mit der Dollaranleihe, die in so verblüffend kurzer Zeit und zu außerordentlich günstigen Bedingungen gelang, den Kreditweg als praktisch gangbar erklärt hat.

Man wird nun nicht annehmen können, daß die Gemeinde hinsichtlich ihrer Wohnhausbauten die Belastungsmöglichkeiten voll ausnützt. Bei einer Aufwendung von 30% Eigenkapital würde sich folgende Berechnung ergeben: Unter der Voraussetzung des gleichen Bauaufwandes wie 1928 (76 Millionen Schilling) bei einer vierjährigen Bauzeit (1929 bis 1932), gelangen wir zu einer Gesamtsumme von 304 Millionen Schilling, davon 70% fremdes Kapital, ergibt

eine Gesamtschuld von 212'8 Millionen, welche zu 5% jährlich einen Zinsaufwand von 10'6 Millionen erfordert. Der jährliche Aufwand an Eigenkapital für Bauzwecke würde sonach (30% von 76 Millionen) 22'8 Millionen Schilling sein. Im letzten Jahre des Bauprogrammes also betrüge die Gesamtlast 33'4 Millionen Schilling oder um 2'4 Millionen weniger als das Erträgnis der Wohnbausteuer nach dem Voranschlage 1928. Im ersten Jahre dagegen wäre der Aufwand nur 23'9, im Durchschnitt der vier Jahre somit 28'6 Millionen Schilling. Wahrscheinlich aber würde man mit einem geringeren Betrag auskommen. Was bedeutet dies aber? Nicht weniger als ein jährliches Ersparnis von 47 Millionen Schilling, oder, anders ausgedrückt,

die Möglichkeit, mit der Wohnbausteuer reichlich das Auslangen zu finden und die produktionshemmendste aller Gemeindesteuern, die Fürsorgeabgabe, um nicht weniger als zwei Drittel herabsetzen zu können!

Es erscheint unerfindlich, warum eine dauernde Scheidewand zwischen der Gemeindegewirtschaft und der übrigen Wirtschaft bestehen muß, wo die natürlichen Voraussetzungen so eindringlich auf ein Zusammenarbeiten hindeuten und es doch das gemeinsame Schicksal aller ist, um das es hier geht.

3. Der Baukostenindex

Die Lösung dieses Problems¹⁾ darf von Unbeginn weniger in einer bedeutenden Senkung der Baukosten als vielmehr in einer erhöhten Mittelaufbringung gesucht werden. Dennoch aber darf nichts unterlassen werden, was in der erstgenannten Richtung wirksam werden kann. Hier scheint es vor allem die Aufgabe des Staates und der öffentlichen Körper zu sein, die Wohnbautätigkeit durch weitgehende

Steuer- und Gebührenbefreiungen

zu begünstigen. Dies erscheint darum ohne weiteres möglich, weil eine großzügige Belebung der Bautätigkeit die Wirtschaft sofort außerordentlich anregen und somit auch wesentlich gesteigerte Staatseinnahmen herbeiführen würde. Das bestehende „Investitionsbegünstigungsgesetz vom Jahre 1928“ (vom 17. Dezember 1927, BGBl. Nr. 366) sieht für die Errichtung von Wohn-, Geschäfts- und Betriebsgebäuden, beziehungsweise eine über den Rahmen bloßer Erhaltungsarbeiten hinausgehende bauliche Veränderung neben den normalen Abschreibungen bis zur Hälfte der

¹⁾ Die Entwicklung der wichtigsten Zahlenreihen ist der Tabelle (Anhang I und II) zu entnehmen.

begünstigten Investitionsausgabe im laufenden Geschäftsjahre vorzeitige Abschreibungen oder die Bildung einer steuerfreien Investitionsrücklage bis zur gleichen Höhe hinsichtlich Einkommen-, Erwerbs- und Körperschaftssteuer vor. Gelangt die Investition bereits im Jahre 1928 zur Durchführung, so kann die Anlastung beliebig auf die Jahre 1928 und 1929 verteilt werden (in einzelnen Fällen, z. B. wenn der Kostenaufwand die Hälfte des Reingewinnes übersteigt, bis 1932).

Steuerpflichtige, welche keine ordnungsmäßigen Bücher führen, dürfen 25% der Investitionsausgaben vom Ertrag oder Einkommen des Jahres, in dem die Investition zur Durchführung gelangt, als anrechenbare Ausgabe in Abzug bringen.

Dieses Gesetz könnte im vorliegenden Falle eine Erweiterung dahingehend erfahren, daß für den Mittel- und Kleinwohnungsbau — zunächst also im wesentlichen für den Bau von Eigenheimen — innerhalb gewisser Grenzen völlige Befreiung von der Einkommen- und — wo eine solche in Frage kommt — auch von der Erwerbssteuer hinsichtlich des Bauaufwandes eintritt. Für den Fall der Errichtung von Eigenheimen durch Genossenschaften oder andere Körperschaften wären diesen entsprechende Vergünstigungen einzuräumen. Die Gewährung dieser Investitionsbegünstigung könnte schließlich an die Bedingung geknüpft werden, daß die Bemessungsgrundlage zur Einkommensteuer in den letzten Veranlagungsperioden ein bestimmtes Durchschnittseinkommen nicht überschritten hat.

Weiter wäre eine generelle Befreiung der Wohnhäuser von den verschiedenen Gebäude- und Mietaufwandssteuern im Ausmaße von 30 Jahren zu verlangen. Zwar haben die meisten Länder heute bereits diesen Grundsatz in ihre Gesetzgebung aufgenommen, diese ist aber nicht einheitlich.

Desgleichen könnte an eine Ermäßigung der Warenumsatzsteuer für die wichtigsten Baustoffe geschritten werden. Ihr Ausmaß könnte beiläufig nach der zu erwartenden Handelsbelebung erfolgen, damit für den Staat kein Nachteil erwächst. Angesichts der bekannten Gesamtbausummen könnte die Umsatzsteigerung annähernd genau berechnet werden.

Sodann wäre eine Ermäßigung und teilweise Aufhebung der verschiedenen in Betracht kommenden Gebühren, insbesondere der Übertragungsgebühren, der Urkundenstempel, der Baupolizeigebühren usw., durchaus möglich und würde wertvolle Erleichterungen schaffen.

Eine nicht leicht zu lösende Frage geht dahin, ob man nicht eine Verminderung der Baukosten durch Steuererleichterungen an die in Betracht kommenden Gewerbe und Industrien durchführen könnte. Eine solche

Maßnahme müßte von dem durchschnittlichen Reinertrag etwa der drei letzten Jahre ausgehen und diese zu dem korrespondierenden Umsatz in Verhältnis setzen. Bei steigendem Umsatz wäre sodann nach Maßgabe der Veränderung dieses Verhältnisses eine Steuererleichterung zu gewähren. Eine Maßnahme dieser Art wäre auch volkswirtschaftlich zu rechtfertigen.¹⁾

Endlich wären noch die im Rahmen der Aktion einfließenden Auslandsgelder von jeder Verteuerung durch staatliche Abgaben zu befreien.

Eine gewichtige Rolle für die Berechnung der Baukosten spielen die

Frachttarife.

Nun bestehen in Österreich zwar für die wichtigsten Baumaterialien sogenannte Lokaltarife von den Hauptstationen der Erzeugung — so für Ziegel, Steine, Sand, Zement, gebrannten Kalk, jedoch nicht für Stamm- und Schnittholz, ungebrannten Kalk usw. — im allgemeinen aber müßte bei starker Anregung der Bautätigkeit ein weiteres System der Frachtsätze ausgearbeitet werden, welches dem vermehrten Verkehre Rechnung trüge und möglichst genau den Selbstkosten der Bundesbahnen entspräche. Ein solches wurde bekanntlich für die Bautätigkeit der Gemeinde Wien erstellt. Bei planmäßiger Durchführung der neuen Bautätigkeit könnte dieses System mit den erforderlichen Änderungen auch für andere Gebiete Anwendung finden.

Die

erhöhte Kapazitätsausnützung

der verschiedenen Baustoffindustrien würde weiterhin zu einer verhältnismäßigen Verbilligung der Generalunkosten und in der Folge zu einer Ermäßigung der Verkaufspreise führen, desgleichen zur technischen Vervollkommnung der verschiedenen

¹⁾ Das Gesagte sei an drei einfachen Beispielen, unabhängig von ihrer praktischen Wahrscheinlichkeit, erläutert. Wir nehmen in allen Fällen eine Einzel-firma mit einem Durchschnittsertrag 1926—1928 (ED) von S 10.000 und einem Durchschnittsumsatz (UD) von S 100.000 an, sonstiges Einkommen soll nicht vorhanden sein. Erster Fall: Einkommen 1929 (E) = S 15.000, Umsatz (U) = S 150.000, gleiches Verhältnis wie in den Vorjahren, normale Besteuerung (desgleichen bei Verschlebung des Verhältnisses zugunsten des Einkommens). Zweiter Fall: E = S 20.000, U = S 400.000, daher Verhältnis 1:20 gegen 1:10, Steuerfuß (St) = S 985·60, zu 50% einzubeben. Ermäßigter Steuerfuß (StE) = S 492·8. Dritter Fall: E = S 30.000, U = S 400.000. Verhältnis 3:40 oder 1:13·3, sohin Einhebung zu 75%, St = S 1965·60, StE = S 1474·20. Das entsprechende Verfahren hätte hinsichtlich der Erwerbsteuer einzusetzen. Die allgemeinen Formeln würden

lauten: $\frac{UD}{ED} = MD$, $\frac{U}{E} = M$, $M > MD$, $StE = \frac{MD}{M} St$. — Einer solchen Maß-

nahme könnte naturgemäß nur ergänzender Charakter zukommen. Das Verhältnis Umsatz-Reingewinn hängt von zahlreichen, nicht immer bestimmbareren Einflüssen ab. Infolge Anschlusses an die Lage des Einzelfalles läge eine Ungerechtigkeit gegenüber kleineren Firmen nicht vor. Eher wären Beschränkungen zur Ausschaltung des progressiven Vorteiles bei wachsendem Umsatz und gleichbleibendem Verhältnis zum Reinertrag zu treffen.

Betriebe, insbesondere der Ziegeleien. Einzelne internationale Handelsgüter, wie z. B. das Holz, werden allerdings stets der europäischen Preisentwicklung folgen. Ganz außerordentliche Ermäßigungen lassen sich durch Normalisierung und Typisierung, namentlich durch die Errichtung von Reihenhäusern, erreichen.

Selbstverständlich wird, ebenso wie in allen übrigen Staaten, namentlich in England, Frankreich und im Deutschen Reich, eine großzügige

Bodenvorratspolitik

der Gemeinden einsehen müssen, die jedoch nicht zu einer „Vergemeinschaftung“ des Bodens, sondern nur zu dessen Bereitstellung für die individuelle Siedlung führen darf.

Wenn so von der Allgemeinheit alles unternommen wird, was zur Linderung der Wohnungsnot und zur Förderung der Wirtschaft auf dem Wege des Wohnhausbaues beitragen kann, so darf wohl auch darauf gerechnet werden, daß sämtliche in Betracht kommenden Unternehmungen sich der knappsten Kalkulationen bedienen und so der Vorwurf praktisch widerlegt wird, der bekanntlich in Deutschland und insbesondere in der Tschechoslowakei immer wieder auftaucht, daß die öffentliche Bauförderung zu einer künstlichen Steigerung der Baukosten führe.

4. Siedlung und Gestaltung

Hier scheint es angebracht, auf die tiefere Bedeutung des Siedlungswesens einzugehen. Kann es ein Zufall sein, daß in den Vereinigten Staaten 48% aller Wohnungen in Eigenheimen liegen, daß ähnliche Verhältnisse in England vorherrschen und in Holland etwa 72% aller Wohnungen auf Einfamilien- und 15% auf Zweifamilienhäuser entfallen? Die große Siedlungsbewegung, die heute durch die ganze Welt geht und die wir auch, wenngleich die Mittel hier recht spärlich sind, in unserem eigenen Lande beobachten können, ist die gesunde Gegenwirkung, die innere Auflehnung der Menschheit gegen die Großstadt. Was veranlaßt die vielen Tausende von Menschen, nach schwerer Arbeitsmühe oft stundenlang hinauszufahren, um auf einem winzigen Stückchen sandigen Bodens sich von neuem zu plagen, die Erde umzustecken und sich ein Häuschen, so gut es eben geht, zu zimmern? Es ist der Drang, aus der Umklammerung der Großstadt mit ihrer Monotonie der Arbeit, des Lärms und des Massegeistes zu entfliehen, wieder frei und — wenn auch auf einem noch so kleinen Stück Erde — sein eigener Herr zu sein. So sind jene armseligen Bretterdörfer, die mit ihren unmotivierten Türen und Fen-

stern, mit ihren hilflosen Risten- und Pappendeckelfassaden den Eindruck ungezügeltster Geschmacklosigkeit erwecken, doch ein Symbol. Sie zeigen uns den Willen der modernen Großstadtmenschheit: Heraus aus der Masse, Zurückfinden zu sich selbst und zur Natur, die so dankbar jeden Arbeitsaufwand lohnt! Man sollte dieses Zeichen der Zeit nicht übersehen. Freilich, in diesen Häuschen, die um eine irgendwo gefundene alte Türe herumgebaut sind, in diesen Anlagen, die sich häufig zwischen Feuermauern und Fabriksschloten hinziehen, wird der wahre Geist der Freiheit nicht erwachsen. Der lange Stillstand der Bautätigkeit aber, die Notwendigkeit, diese nunmehr großzügig aufzunehmen, ermöglicht auch die erhöhte Berücksichtigung dieser gefunden, stetig wachsenden Triebkräfte.

Damit rückt die Idee der Gesamtplanung, der Landes- und der Stadtplanung in den Vordergrund. Jedes wirtschaftliche Ganze ruht auf bestimmten räumlichen Voraussetzungen, denen die Siedlung sich fügen muß. Man denke, wie unerbittlich Eisen- und Kohlenlager die Menschen in ihren Bann ziehen, wie bestimmend natürliche Verkehrswege, Küstenbildungen usw. auf die Siedlungsgestaltung wirken. Beobachten wir die Wirtschaft aber in ihrer zeitlichen Entwicklung, so finden wir, daß einerseits die Bedeutung der natürlichen Raumgestaltung sich fortgesetzt ändert, daß aber andererseits nicht immer und nicht überall der rationellste Standort, die zweckdienlichste Siedlungsform gewählt wird. Dafür ist vor allem die Entwicklung der Riesenstädte kennzeichnend. Die Dezentralisation der Erzeugung wird immer häufiger als wirtschaftliche Forderung aufgestellt und zugleich eine weitgehende Umgestaltung des heutigen Stadtbildes verlangt.¹⁾ Die erstgenannte Aufgabe gehört nicht in diesen Zusammenhang. Es ist selbstverständlich, daß eine so großzügige Neuordnung lange Zeit in Anspruch nimmt und daß eine Wiederherstellung der gestörten Wirtschaftsharmonie auf neuer Ebene der vollen Anspannung jener reichen Energien bedarf, über die das deutsche Volk verfügt. Für die Zukunft ergeben sich daraus bedeutsame Perspektiven in das Gebiet der Raumwirtschaft. Wir sehen, wie die stete Umbildung der Wirtschaft zu immer neuen Kolonisationsaufgaben führt. Die oberste Voraussetzung jeder Kolonisation ist Planmäßigkeit, Durchbildung von einheitlichen Gesichtspunkten aus.

Für Österreich erscheint hier der zweite Fragenkomplex besonders wichtig: die Großstadtplanung im wei-

¹⁾ Vgl. Paul Wolf: Die Siedlung als Form in dem Sammelwerk „Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung“, Berlin 1928, sowie R. Niemayer, Regional- und Flächenausstellungspläne, „Vom wirtschaftlichen Bauen“, Dresden 1926.

testen Sinne, die Umwandlung des äußeren Stadtbildes. Auch wir leiden stark unter der im Reiche beklagten „Umpanzerung der Großstadt“. Man hat im Reiche die Auflösung dieser Umpanzerung in eine Reihe von „Trabantenstädten“ mit teilweise ländlichem Charakter vorgeschlagen und zum Teil bereits durchgeführt. Die geschlossenen Kleinhausanlagen in einiger Entfernung vom Großstadtzentrum erscheinen als die zweckdienlichste Form moderner Siedlungstätigkeit. Die gegenüber dem Hochbau höheren Anschaffungskosten werden durch die zahlreichen anderen Vorteile mindestens hereingebracht. Wird doch solcherart der gesellschaftlichen Krise der Riesenstädte weitgehend abgeholfen und die Versöhnung zwischen Landschaft und Bauwerk hergestellt.

Aber nicht nur auf die Raumgestaltung im großen kommt es an, sondern auch ganz besonders auf die Formgebung im einzelnen. Einerseits muß die tödliche Einförmigkeit der amerikanischen Wohnhausbauten, andererseits ein allzu üppig in die Halme schießender Individualismus vermieden werden, der bei der Kleinheit der Objekte nicht nur das Gesamtbild stören würde, sondern auch äußerst unwirtschaftlich wäre. Man wird also einerseits an dem Grundsatz der Reihenhäuser festhalten und zu weitgehender Normalisierung und Typisierung gelangen, andererseits aber durch geschickte Anlage das Bild beleben müssen, z. B. durch zeitweise Unterbrechung der mit der Straßenseite zur Straße gestellten Häuser durch etwas erhöhte in Siebelstellung usw. Auch wird auf die landschaftliche Umgebung, auf die örtliche Bauart usw. Rücksicht zu nehmen sein. Feinsinnige, künstlerisch begabte Architekten werden hiebei an die alten deutschen Bauformen anknüpfen können. Jeder einzelne deutsche Stamm hat in einer Jahrhunderte währenden Entwicklung seine eigene charakteristische Bauart herausgebildet, die keine Zufallserscheinung, sondern das Ergebnis seiner geistigen, künstlerischen, wirtschaftlichen Entwicklung ist. Diese Individualität von neuem zu pflegen, an ihre Weiterbildung mit dem ganzen Rüstzeug moderner Technik heranzutreten, scheint zweifellos eine dankbare Aufgabe.

Das Heim ist der Mittelpunkt menschlichen Lebens. Seine bildende Kraft auch für unser Geschlecht darf nicht unterschätzt werden. Man denke an die tiefe Symbolik der Herdflamme bei allen Völkern. Gerade dem Deutschen aber galt von jeher das „trauliche Heim“ als Sinnbild irdischer Glückseligkeit. Viele seiner besten Kräfte, heute von Massenpsychose verschüttet, würden zurückkehren, wenn man es ihm wiedergibt.

5. Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen

Um die Möglichkeiten für eine Erhöhung der Gesamt-erzeugung, die selbstverständlich als Endziel gedacht ist, zu prüfen, müssen wir uns einmal die unmittelbaren Auswirkungen der Kapitalbefruchtung vergegenwärtigen. Die jährlich neu hinzukommende Kapitalsumme von 150 Millionen Schilling — das notwendige Eigenkapital wird der eigenen Wirtschaft entnommen — wird, für Bauzwecke zur Verfügung gestellt, zu rund 80% in Löhne und Gehälter um-gesetzt. Unmittelbar kann man etwa 40% als Lohnanteil an den gesamten Baukosten veranschlagen.¹⁾ Um nun die Ziffer, um welche sich die Arbeitslosigkeit vermindert, und um welche die entsprechenden Aufwendungen der Wirtschaft herabgehen würden, zu errechnen, scheint der einfachste Weg, die Durch-schnittssumme an dem rotierenden Gesamt-kapital zu messen. Wenn wir etwa einen Stundenlohn von S 1.10 als Durchschnitt und weiterhin eine achtstündige Ar-beitszeit annehmen, so gelangen wir zu einem Jahresdurch-schnittseinkommen von rund S 2600.—, durch welche Summe der Gesamtlohnaufwand zu dividieren ist, um die hiedurch be-schäftigte Arbeiterzahl zu ermitteln. Man wird jedoch die Ver-ringerung der Arbeitslosigkeit nicht so hoch veranschlagen können, da ein Großteil des Arbeitsaufwandes nicht durch Neueinstellung von Arbeitskräften, sondern durch erhöhte Be-schäftigung der bisher bereits eingestellten erfolgen wird. Es kommt weiter dazu, daß jene Anzahl von Arbeitern und Angestellten, welche heute durch die Gemeinde Wien beschäf-tigt werden, bei Einbeziehung der Gemeindebauten in den Gesamtplan selbstverständlich berücksichtigt werden müßten. Immerhin aber kann man, vorsichtig gerechnet, mit einer

Verringerung der durchschnittlichen Arbeitslosigkeit um etwa Zwanzigtausend rechnen,

was ein jährliches Ersparnis von 16 Millionen Schilling (durchschnittlich S 66.— je Kopf und Monat) bedeuten würde.

Die Kapitalbefruchtung erschöpft sich aber nicht in die-sen Vorgängen, sondern durchdringt gleich elektrischen Wellen das Wirtschaftsganze bis in seine letzten Verästelungen. Darin liegt ja die wichtigste Rechtfertigung aus-wärtiger Kreditaufnahme. Eine durch rationell ver-wendete Kapitalzuflüsse gefestigte Volkswirtschaft vermag auch erhöhte Lasten zu tragen, während es ausgeschlossen er-

¹⁾ Nach reichsdeutschen Berechnungen war der Kostenanteil der Löhne 1926: 39·99, derjenige der Baustoffe 60·1%. Vgl. Denkschrift über die Wohnungs-not, Berlin 1927.

scheint, der österreichischen Wirtschaft heute stärkere Kräfte für Investitionstätigkeit zu entziehen. Nach Abschluß der Bauperiode wird Österreich nicht nur eine große Anzahl modernster Wohnbauten haben, sondern es wird die durch erhöhte Steuereingänge bei ermäßigten Sätzen, durch Vergrößerung des Volkseinkommens und damit zusammenhängende Neuanlagen aller Art gestärkte Gesamtwirtschaft einen zwar in seiner Gesamtheit höheren, im einzelnen Jahre jedoch unvergleichlich geringeren Betrag zu leisten haben. Erlauben es die Wirtschaftskräfte dann, größere Mittel für diesen Zweck aufzubringen, so werden sich gewiß Wege zu einer rascheren Rückzahlung finden.

Da wir die Rohstoffe für eine verstärkte Bautätigkeit fast zur Gänze im Inlande haben, so erscheint die Aufnahme auswärtigen Kapitals zahlungsbilanztechnisch nicht als Ankauf fremder Waren, auch kommt eine künstliche Geldwert-erhöhung nicht in Frage, vielmehr würde ein solcher Vorgang sich im wesentlichen als eine begrüßenswerte Entspannung in unseren auswärtigen Kreditverhältnissen darstellen. Einem verstärkten Konsumgüterbezug im Auslande müßte allerdings nach Möglichkeit vorgebeugt werden.

Das Gesamtsystem könnte zweckdienlicherweise mit der ländlichen Siedlungstätigkeit Hand in Hand gehen. Nach übereinstimmender Auffassung der Fachleute kann man rund 500.000 ha unfruchtbaren Bodens in Österreich durch Meliorierungen fruchtbar machen. Die heutige Meliorierungstätigkeit erstreckt sich vorwiegend auf solche Grundstücke, welche bereits der landwirtschaftlichen Produktion nutzbar gemacht sind, deren Ertrag jedoch vergrößert werden soll. Die Fruchtbarmachung jener Böden, welche bisher überhaupt unproduktiv sind, könnte die Siedlungstätigkeit in ganz außerordentlichem Maße fördern. Ist es doch gerade die Heimstättenfrage, welche die innere Kolonisation so sehr erschwert. Es könnten weiters einfache landwirtschaftliche Erzeugungszweige mit industrieller oder sonstiger Arbeit verbunden werden, so wie dies zum Teil heute bereits ohne große organisatorische Pläne geschieht und in anderen Staaten mit großen Erfolgen durchgeführt wird. Die Meliorierung eines Hektars Boden erfordert im groben Durchschnitt etwa S 1200.—. An die Verbesserung des gesamten fruchtbar zu machenden Bodens oder auch nur des größeren Teiles kann unter den heutigen Umständen nicht gedacht werden. Vermag doch nicht einmal das Deutsche Reich

die Kapitalwerte, welche in seinen ausgedehnten Moorlandgebieten gelegen sind, in befriedigender Weise zu benützen.¹⁾

Die Berufsumschichtung ist allerdings eine mit großer Vorsicht zu behandelnde Frage, es läßt sich jedoch nicht leugnen, daß ein Großteil der heute städtischen Bevölkerung, insbesondere derjenigen, welche erst vor kurzem aus der Landwirtschaft ausgeschieden ist, die volle Eignung zum landwirtschaftlichen Kleinbetrieb hat. Diese Form der Bevölkerungspolitik verdient zweifellos ernste Berücksichtigung, zumal die verschiedenen auswärtigen Kolonisierungsbestrebungen doch nicht zu einer weitgehenden Aufnahme des österreichischen Bevölkerungsüberschusses führen können. Nicht so sehr die natürlichen Hindernisse als vielmehr die grundsätzliche Absperrungspolitik der Überseestaaten ist daran schuld. Die innere Kolonisation ist hauptsächlich deshalb bisher so sehr im argen geblieben, weil es an einem großzügigen Plan, an einer durchgängigen Organisation fehlte. Volkswirtschaftlich gesehen erscheint jedoch eine Überführung jener überschüssigen industriellen Arbeitskräfte in die Landwirtschaft so lange zweckmäßig, als die Auswertung des im Boden liegenden Kapitals noch ausgedehnt werden kann. Mit anderen Worten, es wäre zweifellos unwirtschaftlich, fruchtbar zu machenden Boden unproduktiv liegen zu lassen und einen großen Teil der Bevölkerung in ferne Gebiete zu verpflanzen, ihn dauernd vom Mutterlande zu trennen, wenn er einerseits durch die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte Werte schaffen und andererseits die Abnehmerschaft industrieller Erzeugnisse vergrößern kann.

Die Durchführung im einzelnen fällt nicht in den Rahmen unserer Darstellung. Nur soviel sei erklärt, daß alle Versuche, an das Problem der Innenkolonisation heranzukommen, scheitern müssen, welche darauf abzielen, heute beschäftigungs- und womöglich unterstandslose Menschen anzusiedeln. So naheliegend diese Form der Siedlungstätigkeit erscheint, so falsch ist sie in Wirklichkeit. Diesen Ärmsten kann auf solche Art nur in den seltensten Fällen geholfen werden, in aller Regel werden sie mit dem Geschenk nichts anzufangen wissen. Die landwirtschaftlichen Siedler müssen vielmehr aus jenen Kreisen genommen werden, welche nicht nur über einen bedeutenden Grad von Liebe und Verständnis zur Sache, sondern auch über, wenn auch geringe, Mittel verfügen, die sie in dem neu zu schaffenden Anwesen investieren. Erst dann erscheint das nötige Verantwortungsgefühl gesichert und auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen für ein allmäh-

¹⁾ Nach Hellmut Mesner, Die landwirtschaftliche Selbstversorgung Deutschlands, S. 131 ff. sind noch ungefähr 3,350.000 ha Moor- und Seideland der Kultivierung zuzuführen.

liches Emporarbeiten gegeben. Dies haben die Erfahrungen im gesamten Ausland, insbesondere im Deutschen Reich, erwiesen. Mittelbar wirkt diese Umschichtung ja auch auf die übrigen Gruppen zurück. Es wird bei gleichem sozialpolitischen ein wesentlich größerer volkswirtschaftlicher Effekt erzielt.

Allerdings können diese Maßnahmen nur einen Sektor im Kreise jener Aktionen bilden, die zu einer Ausgestaltung der Landwirtschaft nötig sind. Wiederum gehören Einzelheiten nicht in unseren Zusammenhang. Soviel erscheint jedoch klar, daß die Landwirtschaft die stärksten ungehobenen Kapitalkräfte birgt. Das hier gewonnene Mehrerträgnis kommt mittelbar der gesamten übrigen Wirtschaft zugute, die Erhöhung der Gesamterzeugung erhöht auch die Verzinsungsmöglichkeit des Realkapitals. Das Mehrerträgnis an Steuern erlaubt eine Gehaltserhöhung der öffentlichen Angestellten, in weiterer Folge stärkere Investitionstätigkeit der öffentlichen Körper und schließlich Herabsetzung der Steuersätze. Der Ankauf industrieller Erzeugnisse führt zu erweiterten Rationalisierungsmöglichkeiten und dadurch zur Besserstellung der Arbeitskräfte, der Zuwachs an Sparkapital kräftigt die Kreditposition usw.

Zweifellos wird aber auch in den übrigen Wirtschaftszweigen eine starke Strömung zur Fruchtbarkeitsteigerung einsetzen müssen. Die da und dort auftretenden Bestrebungen werden zusammenzufassen und planmäßig auszubauen sein.

Zur Beleuchtung der Größenverhältnisse, um die es sich dabei handelt, sei darauf verwiesen, daß eine Verbesserung unserer Handelsbilanz um ein Viertel (rund 300 Millionen Schilling bei einem Passivum von über 1100 Millionen) einen Betrag ersparen würde, welcher der heute fehlenden Differenz auf die Vorkriegsverzinsung des österreichischen Hauskapitals entspricht.

Durch Entwässerungen allein könnte, allerdings innerhalb eines längeren Zeitraumes, ein landwirtschaftliches Mehrerträgnis von mehr als 350 Millionen Schilling erzielt werden.¹⁾ Was nun das Volkseinkommen Österreichs anlangt, zu dem die obige Ziffer naturgemäß vor allem in Verhältnis zu setzen ist, so wird dieses ziemlich übereinstimmend mit 67 Milliarden Schilling oder rund S 1000.— auf den Kopf der Bevölkerung ange-

¹⁾ Vgl. die Aufstellung zum Aufsatz „Landwirtschaftlicher Wasserbau“ von Karl Riediger in „Österreichs Land- und Forstwirtschaft“. Wien 1927.

geben.¹⁾ Einigermassen exakt läßt sich allerdings unter den verschiedenen Produktionszweigen nur die landwirtschaftliche Komponente berechnen. Friedrich Beil²⁾ berechnet den Wert der Ernte (1925) ohne Obst und Gemüse mit 1652, jenen der Milchproduktion mit 592, der Eierproduktion mit 34'6, der Fleischproduktion mit 592'9 Millionen Schilling. Die Forstproduktion wird auf 71 Millionen geschätzt. Obzwar diese Ziffern sich naturgemäß nicht addieren lassen, da sie vielfach in einem organischen Zusammenhang miteinander stehen, läßt sich doch sagen, daß die österreichische Landwirtschaft heute schon Werte von fast 3 Milliarden im Jahre schafft, die sich zweifellos noch ganz außerordentlich erhöhen lassen. Das gleiche gilt für zahlreiche industrielle und gewerbliche Erzeugungszweige.

So viel sei abschließend erklärt, daß bei einer systematischen, auf das Ganze gerichteten Förderung der Wirtschaft durch auswärtige Kapitalmittel und bei einer solchen allgemeinen Verbrauchseinschränkung, welche der Verzinsung und Tilgung jener Kapitalmittel, also gewissermaßen der Umwandlung von fremdem in eigenes Kapital dient, jene Beträge un schwer, ja beinahe un fühlbar aufgebracht werden können, welche erforderlich sind, um die heute brachliegenden Wirtschaftszweige des Bauwesens, diese verdorrte Hand an dem lebendigen Körper unserer Wirtschaft, wiederum mit neuen Kräften zu erfüllen und so das große Ziel eines harmonischen, organischen Wirtschaftsganzen zu erreichen.

Wenn also aus dem vorstehenden erhellt, daß nur eine planmäßige Wirtschaftspolitik, welche alle Teile im Auge hat und den bedeutenden Vorteil der Wirtschaftsharmonie, der gegenseitigen Beeinflussung aller Wirtschaftszweige, berücksichtigt, zu einem wahren Erfolge führen kann, wenn die Erkenntnis, daß nur die Wirtschaft als Ganzes, als großer kunstvoller Gliederbau leben kann und jede Verstümmelung zu weitgreifenden Krankheitserscheinungen führen muß, durchgedrungen ist, so bleibt eines doch nicht zu vergessen: Alle diese Maßnahmen können nur mit Rücksicht auf ein größeres Wirtschaftsganzes getroffen werden, wenn sie Aussicht auf dauernden Erfolg haben sollen. Nicht die Abschließung Österreichs kann das oberste Ziel einer planvollen Wirtschaftspolitik sein, sondern vielmehr nur die Herstellung jener Grundlagen der Wirtschaft, welche es instandsetzen, einmal das wertvolle Glied eines größeren Wirtschaftsorganismus zu werden.

¹⁾ Vgl. u. a. Friedrich Herz, Kapitalbildung und Volkseinkommen. Vortrag, gehalten in der Vollversammlung der Gesellschaft österr. Volkswirte am 2. Oktober 1928.

²⁾ Friedrich Beil, Kreditbedarf, Kreditfähigkeit und Kreditwürdigkeit der österreichischen Land- und Forstwirtschaft, im obgenannten Sammelwerk.

Schrifttum

Vereinigte Staaten: Vorwiegend: Walther Curt Behrendt: Städtebau und Wohnungsbau in den Vereinigten Staaten, Sonderdruck aus der „Zeitschrift für Bauwesen“, Berlin 1926. — The Housing Situation in the United States, Genf 1925. — Berichte der Commission of Housing and Regional Planning, New York. — Berichte des National Industrial Conference Board, New York. — J. M. Witte: Heim und Technik in Amerika, Berlin 1928.

Großbritannien: Für ganz Europa bis einschließlich 1923: Die Wohnungsprobleme Europas, nach dem Kriege. Internationales Arbeitsamt, Genf 1924. — Gesetzestexte: Housing etc. Act 1923 [13 & 14 Geo. 5, Ch. 24], Housing (Financial Provisions) Act 1924 [14 & 15 Geo. 5, Ch. 35], Housing Act 1925 [15 Geo. 5, Ch. 14], Housing (Rural Workers) Act 1926 [16 & 17 Geo. 5, Ch. 56], ferner Circular to Local Authorities on the Housing (Financial Provisions) Act 1924 des Ministry of Health, Circular the Housing (Rural Workers) Act 1926 des gleichen Ministeriums. — Buchliteratur: Colonel F. G. Fremantle: The Housing of the Nation, London 1927. Philip Allan & Co. — B. S. Fownrott: Handbook of Housing, London 1925. — H. R. Utridge: The Case of Town Planning (National Housing Council). — Ferner Artikel: „Housing“ in der Encyclopaedia Britannica. — Artikel: „Housing“ im Labour Year Book, London.

Frankreich: Vorwiegend für die Vorkriegszeit: Recueil de documents sur la prévoyance sociale. Habitations a bon marché et encouragements a la petite propriété. Paris 1919. — Für die Gesetzesreform von 1926: André Maccaigne, Les loyers d'habitation et les loyers commerciaux. Paris 1926. Die Kommentare zum Gesetz vom 30. Juni 1926 von E. Cautru und Ch. M. Bellet sowie von L. Darroze und J. Moliérac, beide unter dem Titel: La propriété commerciale. Paris 1926. — H. Sellier und A. Brugge-man, Le problem du logement (Carnegie-Stiftung). — Über das jüngste Projekt von Loucheur außer dem Gesetzestext vorwiegend Zeitungs- und Zeitschriftenliteratur, die wir im Text (Seite 21 f.) behandeln.

Italien: Hier kommen hauptsächlich Gesetzestexte in Betracht, da das Miet- und Wohnbauwesen bis in die Einzelheiten gesetzlich festgelegt ist. 3. B. Rgl. Verordnung vom 29. Juli 1927, Nr. 1765: Provvedimenti vari in materia di edilizia popolare ed economica, „Gazzetta Ufficiale“ Nr. 225 vom 29. September 1927, wofelbst sich ein Verzeichnis sämtlicher einschlägiger Erlässe seit 1919 findet. — Rgl. Verordnung vom 23. Oktober 1927, Nr. 1982: Disposizioni per le cooperative edilizie, „Gazzetta Ufficiale“ Nr. 253

vom 2. November 1927. — Gesetzesverordnung vom 16. Juni 1927, Nr. 948: Norme sui prezzi delle locazioni di immobili urbani, „Gazzetta Ufficiale“ Nr. 143 vom 22. Juni 1927. — An Statistiken seien erwähnt: Bolletino del Lavoro e della Previdenza Sociale (Nr. VI vom 31. Juli 1928, Seite 110 ff.). — Listino dei prezzi all'ingrosso. — An Zeitungsausschnitten des Inlandes sei verwiesen auf: „Neue Freie Presse“ vom 20. Februar 1927 und „Reichspost“ vom 11. März 1927.

Holland: Nationalrat Felix Pistor, Die Wohnbaupolitik in Holland und ihre Lehren für Österreich. Sonderabdruck aus der „Allg. Bauzeitung“, Wien 1928. — Von den zahlreichen Aufsätzen sei insbesondere verwiesen auf diejenigen von Ing. E. H. Oertel in den „Hamburger Nachrichten“ vom 8. Dezember 1927. — Arie Keppler, Wohnbau in Holland, im Sammelwerk „Wohnung, Siedlung, Gestaltung“, Leipzig 1928.

Schweiz: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Sozialpolitik, insbesondere die Jahrgänge XXXII und XXXIII. — Wirtschaftliche und sozialstatistische Mitteilungen, herausgegeben vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement, Jahrgang 1928, Heft 3, 4 und 6.

Nachfolgestaaten: Rumänien: Fritz Stamm, Das neue Mietengesetz. Kronstadt 1927. — Südslawien: Zakon o stanovima od 15. Maja 1925. god. sa izmenama i dopunama od 23. Oktobra 1926. god. (Wohnungsgesetz vom 15. Mai 1925 mit den Abänderungen und Ergänzungen vom 23. Oktober 1926.) Beograd. Izdavačka knjižarnica Geze Kona 1927. — Ungarn: Statistisch-administratives Jahrbuch der Haupt- und Residenzstadt Budapest, XV. Jahrgang. — Die Berichte der Budapester Handelskammer („Ungarns Handel und Industrie“), 1924 ff. — Im übrigen für die genannten Staaten sowie für Polen, vorwiegend Gesetzes- und Zeitschriftenliteratur, im Text erwähnt. — Tschechoslowakei: O. Treusch-Buttlar, Die neuen Wohnungsgesetze, Prager Archiv Nr. 7 ex 1928. — Verschiedene Schriften der deutschen Hauptstelle für Wohnungs- und Siedlungsfürsorge in der Tschechoslowakischen Republik (Prag IV.): Mieterschutz und Baubewegung, 1926; Denkschrift über die Frage der Bauförderung, 1924; Denkschrift über Mieterschutz und Bauförderung. — Heinrich Rauchberg, Die wohnungs- und baupolitische Regierungsvorlage; Derselbe, Die Wohnungsvorlage. Prag 1926. — Das Gesetz über die Baubewegung. Reichenberg 1927.

Deutschland: Denkschrift über die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung. Berlin 1927. — Bericht über das Wohnungswesen. Berlin 1927. — Otto Lehmann, Die Geldbeschaffung für den Wohnungsbau. Berlin 1928. — Baujahrbuch, herausg. von Otto Glas, Georg Klinke und Jobst Siedler, Berlin 1927. — O. Wölz und Ph. Beisiegel, Finanzierung des Wohnungsbaues aus öffentlichen Mitteln. — Kurt Nadel, Die deutsche Wohnungspolitik der letzten Jahre und die Bekämpfung des Wohnungsmangels. — Überwindung der Wohnungsnot (Tagung zu Berlin am 21. Jänner 1927). Berlin 1928. — Das Problem der Finanzierung des Wohnungsbaues (Tagung der kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen in Hildes-

heim am 20. März 1926). Berlin 1926. — Brumby, Miet- und Wohnungsrecht bis 1930. Berlin-Wien 1928. — Wilhelm Thiele, Raumnücherecht. Berlin-Wien 1928. — Rudolf Stegemann, Vom wirtschaftlichen Bauen (fortlaufende Schriftenreihe 1926 ff.). — M. Schönwandt, Taschenbuch für Hauswirte. Stuttgart 1927. — Albert Gut, Jahrbuch für Wohnungsfiiedlungs- und Bauwesen. Berlin 1924/25 ff. — F. W. Roß, Leitfaden für die Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden. Hannover 1928. — Rudolf Köhsche, Deutsche Siedlungsforschungen. — Wohnung, Siedlung, Gestaltung, herausgegeben von Ritter. Berlin-Leipzig 1928. — Ernst Nagel, Grundlegende Wertzahlen über Wohndichte und Befiedlungsdichte im Städtebau. München 1927. — Franz Gartner, Die Finanzierung des Wohnungsbaues in Baden. Waldkirch 1928.

Österreich: Ph. Vas, Die Wiener Wohnungszwangswirtschaft (Münchener volkswirtschaftliche Studien). Jena 1928. — Ludwig Sommerlatte, Der Abbau des Mietengesetzes. Wien 1924. — Gottfried Runwald, Denkschrift über das Wohnungsproblem in Wien. — Robert Danneberg, Die Geschichte des Mieterschutzes in Österreich, und Die Zukunft des Mieterschutzes, beide Wien 1928; ferner Der neue Mieterschutz, Wien 1924, und Der Kampf gegen die Wohnungsnot, Wien 1921. — Josef Schell, Die Gerechtigkeitsidee in der Mietengesetzgebung. — R. Genauk, Der staatsserhaltende Liegenschaftsbefitzer. — Die Wahrheit über den Mieterschutz (herausgegeben vom Zentralverband der Hausbesitzer). Wien 1925. — Jahrbuch der Hausbesitzer (herausgegeben von Moißl, Salzberg und Ettinger). Wien 1927. — Jahrbuch für das Baugewerbe 1927 und 1928 (herausgegeben vom Österreichischen Arbeitgeberbund für das Baugewerbe in Wien). — Josef Schneider, Der Tod von Wien. Wien 1926. — Hans Kampfmeyer, Siedlung und Kleingarten. Wien 1926. — Zum Vergleich mit der Vorkriegszeit: Statistik der hauszinssteuerpflichtigen Wohnungen vom Stande 1908. Wien 1910. — Robert Mully v. Oppenried, Die Hypothekenanstalten in Deutschland und Österreich, Jahrbuch der Exportakademie, Bd. XIII. — An die Entwürfe einer Mietennovelle hat sich eine große Zahl von Gutachten geknüpft, die nur zum Teil im Buchhandel erhältlich sind. Wir zitieren die wichtigsten im Text. — Über die Wohnbautätigkeit der verschiedenen Genossenschaften usw. unterrichten deren Geschäftsberichte (z. B. Gefiba, Gemeinschaft der Freunde in Wüstenrot usw.). Über die Tätigkeit der Gemeinschaft der Freunde in Wüstenrot in Österreich: Durch die Gemeinschaft der Freunde in Wüstenrot zum Eigenheim.

*

Für Deutschland, Österreich und die Nachfolgestaaten kommen außerdem zahlreiche Fachzeitschriften sowie die verschiedenen amtlichen Statistiken in Betracht.

Inhalt

Vorwort	5
I. Problemstellung	7
II. Umschau im Ausland	11
a) Vereinigte Staaten	11
b) England	14
c) Frankreich	18
d) Italien	22
e) Schweiz	26
f) Holland	27
g) Rußland	29
h) Die Nachfolgestaaten	30
i) Das Deutsche Reich	35
III. Osterreich — Problem und Lösungswege	42
A. Zwangswirtschaft und Wohnungsbau	42
Entwürfe und Vorschläge	48
B. Siedlungsfrage und volkswirtschaftliche Neugestaltung	65
1. Kapitalsbelebung und Wirtschaftsharmonie	65
2. Die Finanzierungsfrage	71
3. Der Baukostenindex	78
4. Siedlung und Gestaltung	81
5. Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen	84
Schrifttum	89
Anhang I: Entwicklung der Baustoffpreise in Osterreich	93
Anhang II: Stundenlöhne im Wiener Baugewerbe	93
Anhang III: Auswärtige Wohnbaudaten	94

Anhang I: Entwicklung der Baustoffpreise in Österreich

	1914	1924	1925	1926	1927	1928
	in Kronen		in Schilling			
Mauerziegel ¹⁾	38—40	715.000	80.—	70.—	72.—	70.—
Mauer sand ²⁾	7—9	280.000	26.—	27.—	28.—	33.—
Zureiber ³⁾	10.—	390.000	36.—	36.—	38.—	40.—
Gebrannter Kalk ⁴⁾	3.50—4.—	51.000	5.05	5.10	5.10	4.85
Permoser Zement ⁴⁾	4.10 Säcken 4.50 Fässer	73.000	7.40	7.75	8.15	8.15
Schnittholz (Bauware, pro m ³)	38.—	720.000	72.50	78.—	88.—	96.—

1) Österreichisches Format pro 100 Stück ab Wienerberger Werk.

2) Doppelt geworfener Donaumausersand pro 2 m³.

3) Donauzureiber oder Ziegeldecker sand pro 2 m³.

4) Pro 100 kg franko Waggon Wien.

Nach einer an einem praktischen Beispiel erfolgten Berechnung, die der Verfasser Herrn Architekt Richard Bauer, Gemeinnützige Siedlungs- und Baustoffanstalt, Wien, verdankt — es handelt sich um ein Einfamilienhaus von 70 m² verbauter Fläche — ergibt sich 1928 gegen 1914 folgende Erhöhung: Material 26%, Löhne 61%.

Anhang II: Stundenlöhne im Wiener Baugewerbe¹⁾

	1. Jänner 1914	1. Jänner 1923	1. Jänner 1927	Derzeit (bis 28. Februar 1929)
	in Kronen		in Schilling	
Maurer im 1. Gehilfenjahr . .	—,57	7210	1.37	1.40
im 2. Gehilfenjahr . .	—,61	7310	1.40	1.45
nach dem 2. Gehilfenjahr	—,65	7410	1.42	1.48
Fassademaurer	—,85	8150	1.90	1.97
Gerüstler	—,49	6940	1.33	1.38
Flechter usw. b. Eisenbetonbauten	—	6450	1.34	1.40
Hilfsarbeiter über 20 Jahre ²⁾ .	—,39	5990	1.10	1.15
von 16 bis 20 Jahren	—	4820	—,88	—,92
von 14 bis 16 Jahren	—	3260	—,61	—,63
Hilfsarbeiterinnen	—,29	4070	—,75	—,78
Zimmerer b. } im 1. Gehilfenjahr	—	7450	1.46	1.52
Betonbau } im übrigen . . .	—	7780	1.52	1.58

1) Die Ziffern in Niederösterreich entsprechen den obigen ungefähr, in den übrigen Bundesländern sind hiervon Abschläge zu machen.

2) 1914: über 22 Jahre.

Anhang III: Auswärtige Wohnbauten

Land	Anzahl der Bauarbeiter		Baukosten							Zahl der errichteten Wohnungen (Häuser)				Öffentliche Unterfertigung		Mietpreise 1914=100	Anmerkungen
	Vor dem Kriege	Nach dem Kriege	Gesamt-Kosten, beziehungsweise Baukostenindex	Löhne			Baustoffpreise			Insgesamt	Von öffentlichen Körperschaften	Von Privaten		Darlehen	Zuschüsse		
				Stundenlohn für qualif. Arbeiter	Stundenlohn für Hilfsarbeiter	Durchschnitt 1914	1000 Mauerziegel	m ³ Holzbalken	Baustoffindex (1914=100)			mit öffentlichen Unterfertigungen	ohne öffentlichen Unterfertigungen				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Deutschland (in Reichsmark)	1907: 1.384.221	1925: 1.341.334	Index (1914=100) Nov. 1923=128 August 1925: 165-6 Oktober 1927: 176 Juli 1928: 173-4	Jänner 1924: -57 August 1925: 1.114 März 1927: 1.152	Jänner 1924: -50 August 1925: -929 März 1927: -934	-641	1. Jänner 1924: 33 1. Juli 1925: 39.41 1. Sept. 1927: 44-48 August 1928: 33.71	60 59 68 91	Jänner 1924: 155-7 Juli 1925: 154-7 Aug. 1927: 161 Juli 1928: 160	1924: 6.502 1925: 78.930 1926: 294.000 1927: 289.000	1920-23: 251.988 1926: 173.000 1919-27: 866.142	1919-23: 43.709 1926: 62.769 1919-27: 307.767	1919-23: 53.800 1926: 66.439 1919-27: 320.855	Von Stabillisierung bis 30. Sept. 1926: 2301-2 ¹	1919-1927: 53.993.691	Anfang 1924 25-40 ² 1. Juli 1926: 100 ³ 1. Okt. 1927: 120 ³	¹ Nach privaten Statistiken für 93 Großstädte, davon 27-9% durch gemeinnützige Baugesellschaften, 60-30% durch private Bauherren, der Anteil der gemeinnützigen Baugesellschaft betrug 1927: 48-4%, 1928 (1. Halbjahr): 47-1%. ² Mit Einschluß der Darlehen von Hypothekenbanken usw. 2771-2 Millionen Reichsmark. ³ Gefestigte Miete, Neubaumiete 150-170%, RM. ohne öffentliche Zuschüsse etwa 300%. ⁴ Non parlour Houses. Die Zahlen der Rubriken 11-14 beziehen sich sämtl. auf Wohnhäuser. Rubrik 5-7: Wohnlöhne. ⁵ Heutiges Staatsgebiet, früheres Staatsgebiet: 637.608. ⁶ Für Paris. ⁷ Holz (1913=100). ⁸ Zement, Ziegel und Glas (1913=100). ⁹ Mietpreisentwicklung sehr verschieden. Ziffer betrifft Arbeiterwohnung in Paris. ¹⁰ Gesamtaufwand für Istituti per Case Popolari ed Economiche bis 31. Dezember 1926. ¹¹ In Miethäusern } mit staat- ¹² In Eigenhäusern } licher ¹³ Von Genossen- } Unter- ¹⁴ schaften u. Gemeinden } stützung. ¹⁵ Durchschnitt von alten und neuen Wohnungen. ¹⁶ In Kammern: Ziegel großen Formates. ¹⁷ Wohnhäuser in Budapest. ¹⁸ Bei Neubauten 700-900 Pengö pro Zimmer gegen 500 K 1914. ¹⁹ Für genaue Berechnungen fehlen sämtliche statistischen Unterlagen. ²⁰ Die Zahlen der Rubriken 11-14 beziehen sich auf die Jahre 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926 und 1927. ²¹ Von diesen 220.196 Wohnungen wurden 77.000 mit öffentlichen Unterfertigungen (Prämien) errichtet. ²² Jährliche Mietzuschüsse. ²³ Berechnet für die Stadt Bern. ²⁴ Zahlen der Rubriken 11-14: Wohngebäude. An Wohnungen wurden fertiggestellt 1926: 9519; 1927: 10.451, davon 7158, beziehungsweise 8834 von Privaten ohne öffentliche Beiträge. ²⁵ Zahlen der Rubriken 17: Vor der Kammer Gesamtdurchschnitt, in der Kammer Durchschnitt der 4 Großstädte.
England u. Wales (in Pfund Sterling)			Jänner 1924: 386.-.- ⁴ August 1925: 450.-.- ⁴ Dezember 1927: 401.-.- ⁴	Dezember 1920: -100.10 -87.8 Ende Sept. 1927: -74.1 -55.11	-33.9					1920-23: 154.479 1926: 44.218 1919-27: 307.767	1919-23: 43.709 1926: 62.769 1919-27: 273.520	1919-23: 53.800 1926: 66.439 1919-27: 320.855					
Frankreich (in Francs)	1906: 550.130	1921: 657.200 ⁵	Index (1914=100) Anfang August 1928: 613 ⁶	Oktober 1927: 3.37	2.53	-46	520	700	882 ⁷							275 ⁹	
Italien (in Lire)							165	185		Wisl Ende 1926: 42.437				1.600.000.000 ¹⁰			
Tschechoslowakei (in Kronen)	1910: 236.102	1921: 234.428	Juli 1914: 100 Juli 1927: 927	1914: -58 1919: 2.44 1927: 4.15	1914: -35 1919: 2.44 1927: 4.15	1914: -47	1914: 40.- 300-760	1914: 56.- 385-640	1919: 100 947	1921-1927 ¹³	1921-1927 ¹³	1921-1927 ¹³	vom Staate garantiert 1921-1927		1923: 235 ¹⁴ 1926: 285 ¹⁴ 1928: 300 ¹⁴		
Ungarn (in Pengö)			Index (1914=100) 1928: 120-140%	Jänner 1924 (K) 2000-2850 1400 August 1925 (K) 9000-11000 5000-5600 (830.000) ¹⁵ März 1927 (P) 0.72-1.04 0.42-0.46	Mitte 1925 (K) 640.000 900.000					2-26: 1 ¹⁶	25-9%				85 ¹⁷		
Südslawien (in Dinar) ¹⁸				Juli 1928: 6-7	3-4		600-800	500-700									
Holland (in Gulden)		März 1921: 114.923	Index (1914=100) Juli 1919=300 Juli 1920=320 Juli 1922=100 1924=160 1927=160	Amsterdam Zimmerleute und Maurer 1918: 0.60 1919: 0.80 1921: 1.40	1922: 1.30 1923: 1.05 1924: 0.95 1927: 0.95	-38	1914: 10.- 1918: 35.-	1914: 36.- 1918: 110.-	1919: 28.- 1920: 38.-	1919: 100.- 1920: 110.-	1914-1927: 25.621 20.500 15.133 12.417 12.638 7.765 7.029	1914-1927: 14.743 24.936 27.999 34.295 34.552 41.068 42.603	Öffentliche Körperschaften 700 Mill., Private 80 Mill.	Öffentliche 14 Mill., ²¹ Private 78 Mill. (Bauprämien)			
Schweiz (in Franken)	1910: 92.290	1920: 74.409	Index (1914=100) 1928: 168 ²²	1924: 1.70	1.35 ²²		1924: 90 ²¹			1926: 4271	73	640	3558			Ende 1920: 131 (137) ²³ Mai 1925: ²⁴ 162 (171) Mai 1928: 177 (194)	



