

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-