

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 Kapitalsverzinsung (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.<sup>1)</sup> 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.<sup>2)</sup> 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 Berlin<sup>3)</sup>). 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-

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

<sup>2)</sup> Fremantle, The Housing of the Nation, S. 15.

<sup>3)</sup> 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.<sup>1)</sup> 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-

<sup>1)</sup> 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 Aushilfe 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.<sup>1)</sup>

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
<b>Summe</b>	<b>307.767</b>	<b>237.520</b>	<b>320.855</b>	<b>545.287</b>	<b>866.142</b>

Aus dieser Aufstellung geht hervor, daß die Herabsetzung der öffentlichen Unterstützung Ende 1926 keine nachteiligen Folgen auf die Bautätigkeit mehr hatte, da die inzwischen ge-kräftigte 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.<sup>2)</sup>

	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

<sup>1)</sup> Labour Year Book 1928, S. 319.

<sup>2)</sup> 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.<sup>1)</sup>

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,<sup>2)</sup> 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.<sup>1)</sup> 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 Zinsunterschied 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.

<sup>1)</sup> 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,<sup>1)</sup> 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 Mittelstandswohnhäuser werden Kredite zu 4%, jedoch keine Subventionen, gegeben. Die Finanzierung ist hier so gedacht: 20% Eigenkapital, 40%

<sup>1)</sup> 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.<sup>1)</sup>

#### 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 seit herige 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 Entwurf<sup>1)</sup> 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-

<sup>1)</sup> 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 Hypothekensteuer 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 Preiserminderung 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%.<sup>1)</sup> Der Mieterschutz endigte in der Schweiz mit 1. November 1926 (Bundesratsbeschluss vom 20. August 1925).

Die Förderung des Wohnbaues erfolgte hienamentlich 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 Wohnungen<sup>2)</sup> —, 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.<sup>3)</sup>

### 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

<sup>1)</sup> Nach Mitteilung des eidgenössischen Statistischen Bureau's. Vgl. „Neue Züricher Zeitung“ Nr. 1649 vom 28. November 1923.

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

<sup>3)</sup> 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.<sup>1)</sup>

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 Baukostenverminderung<sup>2)</sup> 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 Reppeler<sup>3)</sup> 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 Bauprämien-system 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 ( $3 \times 4$  m) also über 8 500.— im Jahre, bei größerem Einkommen 2 Rubel für den Quadratmeter oder mehr als 8 1000.— im Jahre.<sup>1)</sup> 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

<sup>1)</sup> 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 letztgenannte<sup>1)</sup> 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 Baubewegungsgesetz, das Mieterschutz- und das Räumungsgesetz, von denen der Mieterschutzgesetzentwurf weitgehend im Sinne der Mietenfreiheit abgeändert wurde.<sup>1)</sup> 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

<sup>1)</sup> Vgl. D. Treusch-Buttlar, Die neuen Wohnungsgesetze, Prager Archiv Nr. 7 ex 1928, Einleitung.

Zinserhöhung in Prozenten des Grundzinses<sup>1)</sup>

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 <sup>*</sup>	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- u n d 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 Fuch<sup>1)</sup> 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 Seshaftmachung 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 enge 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<sup>s</sup>, 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 Kapitalsausstrodnung 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.<sup>1)</sup> 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.)<sup>2)</sup> 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) erfolgt<sup>3)</sup> — 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-

<sup>1)</sup> 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.

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

<sup>3)</sup> 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.<sup>1)</sup> 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  $16\frac{6}{66}\%$  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-

<sup>1)</sup> Vgl. hierzu die eingehende Darstellung und Kritik von Max Wellenstein und Walter Culemann in „Rhein und Ruhr“, 9. Jahrg., Heft 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 Bausparens<sup>1)</sup> verwiesen. Es handelt sich um gemeinnützige Kreditgesellschaften, welche ausschließlich den Zweck verfolgen, Ungeheilten, 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.<sup>2)</sup> 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 1935<sup>3)</sup> ein jährlicher Neu-

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

<sup>2)</sup> Vgl. oben S. 13 u. 16.

<sup>3)</sup> 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“.<sup>1)</sup> 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 Spitalern gemeindlicher oder staatlicher Fürsorge oblag. Es besteht nun ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Schulen und Spitalern, die ausschließlich Gemeinschaftsleistungen erbringen und Gemeinschaftsbedürfnissen dienen und dem Wohnhausbau, dessen Zweck die Befriedigung von Einzelbedürfnissen ist. Es erscheint undenkbar, zumindest in höchstem

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