

II.

DAS WOHNUNGSWESEN IN WIEN.

VON OBERMAGISTRATSRAT DR. HEINRICH PAWLIK.

Die Wohnstube ist für das Volk, was die Wurzel für den Baum ist: der Mittelpunkt aller seiner Kräfte, die durch Stamm, Aeste und Zweige hindurch in ununterbrochenem Zusammenhange auf die Entfaltung seiner Früchte hinwirken können und sollen...

Was den Menschen menschlich zu den Fundamenten seines zeitlichen und ewigen Glücks hinführt, das ist der gute Zustand seiner Wohnstube.

Johann Heinrich Pestalozzi.

Um die besonderen Erscheinungsformen der Wohnungskrise der Nachkriegszeit richtig erfassen zu können, mag es angezeigt sein, die Formen, in denen sich die Wohnungsfrage in früherer Zeit darbot, in Kürze vorzuführen. Man kann daran vielleicht die dauernden Bestandteile des Wohnungsproblems im Gegensatze zu jenen erkennen, die lediglich als besondere, bisher nicht gekannte Auswirkungen des Kriegsnotstandes die normalen Wohnungsfragen der Friedenszeit in den Hintergrund gedrängt haben.

Ein kurzer geschichtlicher Rückblick

beweist, daß in Wien oft genug schwerste Wohnungsnot bestanden hat und daß die Maßnahmen, die getroffen wurden, um die Lösung der Wohnungsfrage zu erreichen, bisweilen eine verblüffende Ähnlichkeit mit jenen aufweisen, die in der Zeit seit 1918 eingesetzt haben; allerdings wurden diese behördlichen Maßnahmen nicht im Interesse der Allgemeinheit verfügt, sondern standen meist im Zeichen der Fürsorge für einzelne bevorzugte Schichten der Bevölkerung.

Als die 1365 gegründete Wiener Universität unter Maximilian I. (1493—1519) zu hohem Ansehen gelangt war und einen großen Andrang verzeichnete — damals wurden zeitweise über 5000, nach einigen sogar 7000 Hörer gezählt — war die Nachfrage nach Studentenquartieren so groß, daß die Mietzinse immer höher stiegen und für manche Wissensdurstige unerschwinglich waren. Die Klagen über die Wucherpreise, die für Unterkünfte verlangt wurden, bestimmten damals die Obrigkeit, bestimmte Taxen festzusetzen, die bei sonstiger Strafe nicht überschritten werden durften, eine Verfügung, die wohl als eine Art Mieterschutz, allerdings nur für eine bestimmte Bevölkerungsklasse, bezeichnet werden kann.

Nach der ersten Türkenbelagerung (1529) hatte Wien eine empfindliche Wohnungsnot zu verzeichnen, da man für die obdachlos gewordenen Bewohner der Vororte zu sorgen hatte. Waren doch alle Ansiedlungen rings um Wien von den abziehenden Türken niedergebrannt worden. Damals unterbreiteten Bürgermeister und Rat der Stadt Wien der Regierung Vorschläge „in welchen clostern und wie die armen bürger und inwohner, deren behausung und herberg jung ist in deren vorstetten verprennt worden, desgleichen die spitäler underzubringen wären“ und legten ein Verzeichnis über Klöster, Stifts- und Prälatenhöfe vor, die zur Aufnahme der Abbrändler dienen sollten, womit also die Verpflanzung der Obdachlosen aus den Vororten in die Altstadt beabsichtigt war. Die Prälatenhöfe wären somit den Kriegsopfern zu übergeben gewesen, die Gemeinde hätte an Vermögen und Machtbefugnis erheblich gewonnen, denn dann hätte auch die Freiheit von städtischer Besteuerung und der Gerichtsbarkeit aufgehört, welcher sich diese Prälatenhöfe wie alle dem Klerus gehörigen Gebäude erfreuten. Kein Wunder, daß Stadtvertretung und die Prälatenhausherren schon seit jeher auf gespanntem Fuße standen. Um daher die Lage der Bürgerschaft zu verbessern und den Wegzug vieler Bürger zu verhindern, forderte damals die Stadtverwaltung, daß eine Reihe von Klosterliegenschaften als erbeigen an die durch die Einäscherung ihrer Häuser verarmten Bürger übergeben werden sollten. Allein die Forderungen der Stadt fanden beim Landesfürsten kein günstiges Gehör: „es ginge nicht an, die des Wassers bedürftigen Fischer, Lederer, Weißgärber in die Stadt zu versetzen, ebenso wenig die Winzer, Bauern und Gärtner, die in der Nähe ihrer Boden wohnen müßten, die Weinhauer wären zu rauflostig und aufrührerisch und überhaupt befände sich unter den zu befürsorgenden Leuten viel hergelaufenes, unruhiges Volk; daher empfehle es sich, den Bau von Holzhäusern zu gestatten, die man in gefahrvoller Zeit rasch niederbrennen könne.“

Vorschläge lösten Gegenvorschläge aus und schließlich sollte der Vorstoß der Stadtvertretung gegen die Prälatenhöfe — wie übrigens auch gegen die Freihäuser des Adels — mißlingen, denn der Herrscher entschied, daß in einiger Entfernung von den Stadtällen Holzhäuser ohne Keller erbaut werden dürften. Man entschloß sich also damals, Baracken zu bauen, was beweist, daß die Errichtung von Notwohnungen schon im 16. Jahrhundert ein billiges Auskunftsmittel darstellte. In diesem Fall nahm die Maßregel zwar keine Rücksicht auf die notleidende Bevölkerung, gereichte dafür aber umsomehr zum Schutze der Klöster, deren Einkünfte das Herrscherhaus nicht mindern wollte, da es gelegentlich aus deren Kassen große Summen zur Deckung von Kriegskosten, aber auch zur Aufbringung der Mitgift für Prinzessinnen holte...

Auch die Zwangsbewirtschaftung des Wohnungswesens, die der ersten Nachkriegszeit ihren Stempel aufdrückte, hat im Wien des 16., 17. und 18. Jahrhunderts einen immerhin vergleichbaren Vorläufer. Das Wiener Hofquartierwesen, wie man die durch die Quartierknappheit notwendig gewordene Zwangsbewirtschaftung desjenigen Teiles der Wohn- und Bedarfsräume in den Bürgerhäusern, der für Wohnzwecke der Mitglieder des Hof- und Beamtenstaates ständig angefordert war, wohl nennen mag, ist von der Zwangswirtschaft unserer Tage aber dadurch verschieden, daß

dieser die Gesamtheit aller Wohnräume unterworfen war, während die damalige nur einen wenn auch keineswegs geringen und wichtigen Teil des Wohnungsbestandes zum Gegenstande hatte. Aber bei aller Verschiedenheit des Umfanges und der Art des Uebels zeigen doch die Methoden der Bekämpfung der alten Quartiers- und der heutigen Wohnungsnot (mit ihren auf möglichst vollständiger Erfassung, gerechter Verteilung und Vermehrung des verfügbaren Wohnraumes aufgebauten Grundsätzen) und das Verhalten der Bevölkerung diesen Maßnahmen gegenüber so viel Aehnlichkeit, daß schon von diesem Gesichtspunkte aus das Hofquartierwesen der vergangenen Jahrhunderte sehr lehrreich ist.

Die ersten Bestimmungen für das Hofquartierwesen stammen aus der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts. Damals erfolgte die erstmalige große Aufnahme aller zum Hofquartier geeigneten bürgerlichen Häuser Wiens. Sie ist in den um diese Zeit angelegten Quartierbüchern niedergelegt, worin die für das Hofquartierwesen ständig angeforderten Zimmer, Böden, Keller, Ställe aufgezeichnet sind. Die oberste Instanz in diesen Fragen war der Obersthofmarschall, unter ihm stand der Hofquartiermeister mit seinem Stabe von Profosen und Fourieren, daneben bürgerliche städtische Regierungskommissäre. Das früher unentgeltlich angeforderte Hofquartier wurde damals entgeltlich, doch war der Hofquartierzins tief unter dem normalen Zinse, er betrug nur ungefähr ein Drittel desselben.

Es war nicht verwunderlich, daß die Bürger keine Mittel scheuten, um es zu vermeiden, in ihren Häusern billiges Quartier für die Höflinge abgeben zu müssen, und daß sie lieber ihre Häuser unausgebaut ließen, Fenster und Türen herausrissen, nur um der Hofquartierpflicht zu entgehen. Es ist gewiß bezeichnend, daß die Wienerstadt im Jahre 1566 noch 1035, im Jahre 1664 dagegen nur mehr 943 bürgerliche Häuser zählte.¹ Die Gesamtzahl der Häuser im letzteren Jahre einschließlich der Kirchen, der Klöster und öffentlichen Gebäude kann auf ungefähr 1180 Objekte veranschlagt werden. Als anfangs des 17. Jahrhunderts die Hofhaltung von Prag wieder nach Wien verlegt wurde, war der Kreis der Anspruchsberechtigten inzwischen außerordentlich gestiegen, anderseits aber die Zahl der quartierpflichtigen Häuser sehr gesunken. Das ist darauf zurückzuführen, daß eine beträchtliche Zahl bürgerlicher Häuser in geistlichen Besitz übergegangen und vielen Bürgern zur Belohnung für Verdienste Freiheit vom Hofquartier zugestanden worden war. Diese Zeit bedeutete den Höhepunkt des Kampfes gegen die Quartiernot, eine Fülle von Zwangsmaßnahmen, gewaltsame Einlogierungen und Delogierungen, Erteilungen von Zusicherungen auf Wohnungen auf Grund von besonderen Umständen — unseren „Punkten“ wohl vergleichbar —, kurz eine qualvolle Zeit für die Bürgerschaft, aber auch für die wohnungsherrschenden Anspruchsberechtigten, von denen wohl mancher lange auf die Erfüllung seiner Zusicherung warten mußte, wie der Ausdruck „langwirriger Expectant“ beweist.

Das Verdienst, in diese Maßnahmen Sinn und System gebracht und das Hofquartierwesen in einen möglichen und vernünftigen

¹ Anlässlich der Wohnungsaufnahmen von 1566 und 1664 wurde die Numerierung der Häuser vorgenommen — damals aber nur auf dem Papier —, worauf die heutigen Konskriptionsnummern zurückzuführen sind; an den Häusern wurden aber diese Nummern erst 1771 bis 1775 angebracht.

Zustand versetzt zu haben, kommt dem Obersthofmarschall Heinrich Wilhelm Graf von Starhemberg zu, der sein schweres Amt von 1637 bis 1672 versah und 1664 eine stichhältige Neuaufnahme aller Häuser, also die erste vollständige Wohnungsaufnahme der ganzen Stadt sowie eine gründliche und gerechte Prüfung der Rechtstitel vornahm, unter denen die Hausbesitzer Quartierfreiheit ansprachen, und das ganze Anforderungs- und Zuweisungswesen streng regelte, somit eine straffe Wohnungszwangswirtschaft einführte. Starhembergs System gab letzten Endes den Anstoß zu einer zielbewußten und großzügigen Baubegünstigungspolitik, die bestrebt war, auf dem knappen Baugrunde innerhalb der Ringmauern möglichst viele gesunde und moderne Wohnräume in schönen Häusern zu erbauen. Die Begünstigung, die den Baulustigen anreizen sollte, war eben die zeitweise Befreiung von der Last des Hofquartieres. Diese von Starhemberg kraftvoll inaugurierte und von seinen Nachfolgern beharrlich fortgesetzte Baupolitik hat jedenfalls der baulichen Entwicklung Wiens von der Gotik und Renaissance zum Barock kräftig nachgeholfen.

Die Bautätigkeit erreichte nach einem begreiflichen Abflauen im Jahrzehnt der Türkenbelagerung in den Jahrzehnten unmittelbar vor und nach 1700 ihren Höhepunkt; aus dieser Zeit sind heute noch 274 Häuser im ersten Bezirke erhalten. Was diese Förderung des Wohnhausbaues dem Hofquartierwesen getragen hat, kann man sich vorstellen, wenn man liest, daß zu Beginn der Starhembergischen Zeit (1644) 672 Parteien bequartiert werden konnten, während 1709 an die 1200 Parteien Hofquartiere hatten, die sicher auch größer und schöner waren als die von 1664.

Die Form der Zwangsbewirtschaftung der Hofquartiere änderte sich im 18. Jahrhundert mehr und mehr nach der Richtung, daß an Stelle der Hofquartierlast in natura die Geldablösung trat.

Das Hofquartier entsprach nicht mehr dem Geiste der Zeit. Unter der konservativeren Maria Theresia ist es noch aufrecht geblieben, ihr rasch zugreifender Sohn Josef II. hat wie so vielem alten auch dem Hofquartierwesen ein Ende bereitet und 1781 die Hofquartierleistung in eine allgemeine Steuer umgewandelt. Die Ablösesummen wurden zu einem Quartiergeldfonds für die Beamten und Hofchargen vereinigt und die Einrichtung des Quartiergeldes ist der letzte Rest des ehemaligen Hofquartierwesens gewesen.

Wenn man diese bisherigen Ausschnitte aus der Geschichte der Wiener Wohnungsverhältnisse überblickt, so ergibt sich, daß die Behörden schon damals positive Maßnahmen ergriffen, um die Wohnungsnot zu bekämpfen. Allerdings galt dieses Eingreifen nicht für alle Volksklassen; es gab eine Wohnungsfrage nur für bevorzugte Schichten, insbesondere für den Hof und sein Gefolge, und der Besitzlose, der sein Obdach verlor, war zum Abwandern gezwungen. Eine Wohnungsfürsorge für die breiten Volksmassen gab es nicht.

Diese beschränkte aktive Wohnungspolitik verebbte im 18. Jahrhundert vollständig. Wohl wurden Vorschläge und Entwürfe vorgelegt, um eine Lösung der Wohnungsfrage zu erreichen oder wenigstens die Wohnverhältnisse zu verbessern, aber alle Maßnahmen, die in der Folgezeit in dieser Hinsicht getroffen wurden, mit anderen Worten die Wohnungspolitik, die eingeschlagen wurde, kann nur als negative, höchstens als passive bezeichnet werden, und wenn in dieser Zeit irgendwelche Regelungen erfolgten, so geschah

dies lediglich unter dem Gesichtspunkte der Verschönerung der Residenz, wie zum Beispiel 1721, wo die Errichtung kleiner Wohnstätten, sogenannter „Batzenhäuseln“ untersagt und 1728 das Verbot, ebenerdige Wohnungen mit nur einem Zimmer und dem Ausgang auf die Straße erlassen wurde.

Die Wohnungsnot in schwerster Form bedrückte Wien ständig. Da der geschlossene Gürtel der Festungswerke eine größere Sicherheit bot, beeilte sich der Hofstaat, der Adel und die Geistlichkeit sich innerhalb der Festungsbastionen niederzulassen. Mit dem Plane zu einer großen, räumlichen Umgestaltung Wiens, der zugleich eine Auflassung der Stadt als Festung zur Voraussetzung hatte, beschäftigte sich zwar schon Maria Theresia. Sie beabsichtigte, zwecks Schaffung neuer Wohngelegenheiten, die innere Stadt in der Weise der heutigen Ringstraße mit einem Gürtel neuer Häuser zu umgeben, den unverbauten Raum zwischen Festungswerken und Vorstädten auszunützen, den Baulustigen unentgeltlich Baustellen zu überlassen und auch den Wienfluß einzuwölben. Aber diese großartige Idee kam nicht zur Ausführung, weil die 1767 hiefür eingesetzte Baukommission den Gedanken, Wien als Festung aufzulassen, nicht zu erfassen vermochte und sich lediglich dazu verstand, zur Förderung der Baulust zwanzigjährige Steuerfreiheit für Bauten „auf grünem Änger“ zu beantragen. Schon damals war nämlich der Anfang mit jener Besteuerung des Mietzinses gemacht worden, die nachmals eine in keiner anderen Millionenstadt Europas vorkommende Höhe erreichte. So blieben die Wohnungsverhältnisse in der inneren Stadt im großen und ganzen unverändert, weil der Raum keine großen Veränderungen gestattete. Straßen und Plätze blieben in ihrer alten, schmalen, winkligen Anlage, die dadurch noch ungesünder wurde, daß durch die Vermehrung der Stockwerke den Häusern der Zutritt von Licht und Luft erschwert wurde.¹

Infolge der Verteuerung der Zinse schränkten sich die Familien in den Wohnräumen ein. Gewerbsleute, die ihre Gesellen und Lehrlingen im Hause hatten, benützten nicht bloß die Werkstätten, sondern auch Küchen und Vorräume zu Schlafstätten. Spekulanten, angeeifert durch das Steigen der Wohnungspreise, mieteten Wohnungen, ohne sie zu beziehen und vermieteten sie wieder zu hohen Preisen, bis die Regierung im Jahre 1800 verordnete, daß Mieter die Wohnungen selbst beziehen müssen und nur ein Drittel weiter vermieten dürfen. Einsichtsvollen Männern war schon vor 150 Jahren die Unhaltbarkeit der baulichen und wohnlichen Verhältnisse Wiens nicht entgangen. 1777 erhob Regierungsrat Taube seine mahnende Stimme, an eine Vergrößerung der Stadt und Verbesserung der Wohnverhältnisse zu schreiten.

¹ Wie sehr die Zahl der Stockwerkeerhöhungen zunahm, zeigen folgende Zahlen; es bestanden in der Inneren Stadt

| | 1566 | in den Jahren | | |
|------------------------------------|------|---------------|------|------|
| | | 1664 | 1793 | 1900 |
| Ebenerdige Häuser | 41 | 15 | 6 | 2 |
| Häuser mit 1 Stockwerk | 390 | 128 | 42 | 10 |
| Häuser mit 2 Stockwerken | 565 | 443 | 188 | 42 |
| Häuser mit 3 Stockwerken | 88 | 330 | 457 | 198 |
| Häuser mit 4 Stockwerken | 1 | 26 | 347 | 712 |
| Häuser mit 5 Stockwerken | — | 1 | 51 | 357 |
| Häuser mit 6 Stockwerken | — | — | 6 | 22 |
| Häuser mit 7 Stockwerken | — | — | 1 | 6 |

Auch Pezzl, der zehn Jahre später Vorschläge für eine Erweiterung und Verschönerung der inneren Stadt veröffentlicht hatte, konnte mit seinem Gedanken nicht durchdringen.

Der Ausspruch Franks in seinem System der medizinischen Polizei aus dem Jahre 1787: „so kann uns noch eine kluge Ordnung in dem Bauwesen vor den mehrsten Folgen größerer Beisammenwohnungen schützen“ zeigt, daß die Erkenntnis von den innigen Beziehungen der Gesundheit zu der Beschaffenheit und Benützung der Wohngebäude sich nicht bloß als Ergebnis neuzeitlicher Forschungen darstellt. Aber alle diese Männer blieben Rufer in der Wüste. Es hatte eine vollständige Gleichgiltigkeit sowohl gegen alle bestehenden Mißstände auf dem Gebiete der Wohnungsverhältnisse wie auch gegen sämtliche Verbesserungsvorschläge und Reformbestrebungen platzgegriffen, ein Spiel, das sich in hundert Jahren in nicht zu verkennender Gleichartigkeit wiederholen sollte.

1802 hatte die Wohltätigkeits-Hofkommission der Regierung einen Vorschlag zur Erbauung von Wohnhäusern für arme Parteien vorgelegt und vorgeschlagen, bis zu deren Fertigstellung zum Georgitermin obdachlos werdenden Parteien in Klöstern und unbenützten öffentlichen Gebäuden Unterkunft zu geben. Der Kaiser entschied zwar, daß der Bau von Armenwohnungen zu unterbleiben habe, aber die Hofkommission erstattete noch im selben Jahre neuerlich dringliche Vorschläge und beantragte unter Vorlage eines Verzeichnisses von 112 Parteien, die zu Georgi 1802 keine Unterkunft gefunden hatten, auf leeren Plätzen in den Vorstädten für tausend arme Familien aus Mitteln des Armen- und Religionsfonds Häuser zu erbauen, wobei die Baukosten für eine Wohnung 400 bis 500 fl. betragen hätten, dem Fonds durch eine Hypothek eine Sicherheit für das Baudarlehen gewährt wäre und der Arme um 6 oder 7 fl. monatlichen Zins eine Wohnung bekommen hätte, die er um diese Zeit sonst für 10 fl. nicht finden konnte.

Auch dieser Vorschlag teilte das Schicksal seiner Vorgänger, da die Hofkanzlei im Jahre 1808 trotz des empfindlichsten Mangels, der damals zur Zeit der Napoleonischen Kriege herrschte, sich zu dem Grundsatz bekannte, die Behörden hätten sich um die Wohnungsverhältnisse der Parteien nicht zu kümmern, sondern wenn sich Parteien in Wohnungsnöten befänden, diesen zu bedeuten, daß es ihrer Privatsorge überlassen bleibe, sich ein Obdach zu verschaffen. Als 1811 durch den Bankozettelsturz das Geld auf ein Fünftel entwertet und die Mietzinse in erschreckendem Maße angestiegen waren, wurde lediglich verordnet, daß die auf öffentlichen Straßen und Plätzen lagernden Obdachlosen in Gemeindehäusern und Gemeindestadeln aufgenommen werden sollten, bis sie eine ordentliche Wohnung erhalten könnten. Aber auch dies scheint nichts gefruchtet zu haben, denn 1812 bestimmte dieselbe Hofstelle, daß jede Partei, die bis zum Einbruche der Nacht keine Unterkunft gefunden hätte, zwecks Verhütung größeren Unfuges und Äergernisses vor die Linie zu schaffen und ihr dabei die Rückkehr unter Strafandrohung zu untersagen sei. Aber die Wohnungsnot hielt an. 1816 hatten die Mietzinse eine solche Höhe erreicht, daß Wohnungen, die früher im Preise von 50 bis 60 fl. standen, auf 200 bis 300 fl. und solche von 700 bis 1000 fl. auf 4000 bis 6000 fl. stiegen. Aber auch in den der Stadt nahe gelegenen Vorstädten fehlte es an billigen Wohnungen, weil immer mehr Bewohner der

inneren Stadt sich notgedrungen hier niederließen und die Industrie große Fortschritte gemacht hatte.

1817 tauchte wieder ein Plan zur Schaffung von Wohngelegenheiten auf, der eine Stadterweiterung nächst dem Burgtore vorsah. Aber auch dieser Idee schenkte die Regierung keine Beachtung, sie verschlimmerte noch die Verhältnisse durch neue Bauordnungen (1829 und 1836), die das Bauen erschwerten; nur notgedrungen gestattete man an einzelnen Punkten eine Verringerung des fortifikatorischen Rayons, wodurch neue Häuserzeilen längs der Josefstadt, der Alservorstadt und am Heumarkt entstanden.

Das gewichtigste Moment in der Wohnungsfrage war die geringe Baulust im Verhältnis zum raschen Zuwachs der Bevölkerung, hatte doch 1835 die Regierung die Steuerfreiheit für Neu- und Umbauten sogar herabgesetzt.¹

Auch in den folgenden Jahrzehnten änderte sich das Bild des Wiener Wohnungsmarktes nicht. Wenn auch von Zeit zu Zeit schwere wirtschaftliche Krisen und die Wirrnisse der Jahre 1848 und 1849 vorübergehende Erleichterungen brachten und es sogar um die Mitte des 19. Jahrhunderts eine große Zahl von leerstehenden Wohnungen gab, so war doch 1853 schon wieder eine empfindliche Not an Wohnungen zu verzeichnen und die Forderung, die innere Stadt durch Niederlegung der Basteien zu erweitern, wurden immer lauter. Der Architekt Förster hatte schon 1836 ein großzügiges Stadterweiterungsprojekt verfaßt und es später umgearbeitet. Bürgermeister Czapka drängte wiederholt auf die unabweisbare Befriedigung der Wohnbedürfnisse und viele andere Männer, denen ein bedeutender fachmännischer Ruf voranging, beschäftigten sich mit dieser Frage. Aber immer hielten die militärischen Autoritäten in der Besorgnis von einem Wiederausbruch einer neuen revolutionären Bewegung an dem befestigten Fortbestand der Wienerstadt unverrückbar fest.

Wie sehr aber damals die Wohnungsnot zur sozialen Not gestiegen war, ist aus Schilderungen dieser Zeit zu entnehmen: „Das Gefühl der Seßhaftigkeit“, so schreibt Bernhard Friedman im Jahre 1856, „kam den Wienern im Laufe der letzten Jahre abhanden. Kein Bewohner der Vorstädte fühlte sich jetzt von einem Quartal zum anderen sicher auf seinem Grunde, in seiner Straße, seinen vier Wänden. Von einer Wohnung kann kaum mehr die Rede sein, höchstens von einem temporären Obdach, von steinernen Zelten. Wer das Unglück hat, ein oder mehrere Kinder zu besitzen, muß darauf verzichten, in einem anständig gehaltenen Hause ein Unterkommen zu finden.“ Ohne daß die Zunahme der seßhaften Zivilbevölkerung in den Jahren 1846 bis 1856 unverhältnismäßig

¹ Dieses Mißverhältnis aus dem Stand und Zuwachs der Häuser in den Jahren 1827 bis 1847 ist aus folgender Uebersicht zu ersehen:

| Jahr | Stand der | | Zuwachs an | |
|------|-----------|----------|------------|-----------|
| | Häuser | Bewohner | Häuser | Bewohnern |
| 1827 | 7856 | 289.382 | — | — |
| 1830 | 8037 | 317.768 | 181 | 12.748 |
| 1834 | 8223 | 326.353 | 186 | 8.585 |
| 1837 | 8264 | 333.582 | 41 | 7.229 |
| 1840 | 8385 | 356.869 | 121 | 23.287 |
| 1845 | 8586 | 373.236 | 201 | 16.367 |
| 1847 | 8756 | 412.513 | 107 | 34.744 |

stärker als in den früheren Jahren gewesen wäre — die Gesamtzahl stieg in dieser Zeit von 407.980 auf 471.442 Bewohner — erhöhte sich der Mietzins einer Wohnung in den Jahren 1850 bis 1856 um 40 Prozent.

Im Frühjahr 1857 wurden die Behörden durch die auffallende Zunahme obdachloser armer Familien zur Ausziehzeit in hohem Grade alarmiert und es mußten zur Unterbringung dieser Leute Gemeindearreste, Stallungen, Schuppen und unterirdische Räume in Anspruch genommen werden. Nebst der Notlage war die Ursache der Mangel an kleinen Wohnungen. Bürgermeister Dr. Seiller hatte der Regierung eine Reihe von Vorschlägen unterbreitet, wie einen gesetzlichen Zwang für die Fabriksbesitzer zur Erstellung von Wohnungen für ihre eigenen Arbeiter, Erweiterung des Umfangs der inneren Stadt, Verlängerung der steuerfreien Baujahre für Neu- und Umbauten, Bauerleichterungen bis zum Erscheinen der neuen Bauordnung, Errichtung einer Hypothekenbank. Endlich bewilligte der Kaiser zu Weihnachten 1857 die Erweiterung der inneren Stadt und Auflösung der Umwallung sowie der Gräben. Nun konnte sich die Stadt ihren räumlichen Bedürfnissen entsprechend ausbreiten. Tüchtige Männer der Kunst und Wissenschaft entwarfen Projekte für die Verbauung der freigegebenen Flächen und es entspann sich schon damals ein Streit, der zwischen den beiden Architekten Ferstel und Fellner darüber geführt wurde, ob das englische System der Familienhäuser oder das lokalhistorische Zinshaus eine größere Berechtigung in dem neuen Wien habe. Ferstel erlebte erst später die Genugtuung, daß seine Idee des Einfamilienhauses außerhalb der Peripherie des damaligen Gemeindegebietes in dem durch seine Bemühungen zustande gekommenen Währinger Cottage-Viertel teilweise zur praktischen Ausführung gelangte.

Man hatte sich für große Baublöcke mit größeren und kleineren Zinsburgen entschieden. In der Tat ergab sich zwar ein Ueberfluß an großen und kostspieligen Wohnungen, aber für Kleinwohnungen, die für die große Masse der Bevölkerung am notwendigsten waren, hatte das Privatkapital kein Interesse. Die Folge war, daß sich schon in den Jahren 1869 bis 1872 der Wohnungsmangel neuerlich verschärfte, der stärkere Bevölkerungszuwachs an den Wohnungsmarkt nicht zu befriedigende Anforderungen stellte und eine Erhöhung der Mietzinse eintrat, wodurch viele Haushaltungen sich gezwungen sahen, in die Vororte außerhalb des Linienwalles zu übersiedeln. Ständige Kündigungen und Zinssteigerungen waren an der Tagesordnung und oft die Ursache des Unteranges mancher Existenzen.

Zur Wohnungsnot gesellte sich das Wohnungselend. Infolge des steten Steigens der Mietzinse waren breite Schichten der Bevölkerung gezwungen, in immer engere, ungesündere Wohnungen zu ziehen, die entweder unter dem Straßenniveau oder in den höchsten Stockwerken oder in dumpfen, dem Zutritt der frischen Luft fest verschlossenen Höfen gelegen waren und in denen die einzelnen Familien kaum Raum genug hatten, um ihre Schlafstätten unterzubringen. Die Jahresberichte des Wiener Stadtphysikates aus den Jahren 1865 bis 1871 bieten ein trauriges Bild dessen, was insbesondere die arbeitende Klasse als Wohnung ansehen und benutzen mußte. Ueberaus groß war die Zahl der zur Anzeige ge-

brachten Kellerwohnungen¹ und unterirdischen Werkstätten, die wegen hochgradiger Feuchtigkeit, Mangel an Licht und Verderbnis der Luft oder aus anderen gesundheitsschädlichen Ursachen beanstandet werden mußten. Fast alle sanitätspolizeilichen Revisionen führten zu dem vernichtenden Ergebnisse, daß die untersuchten Räume gegen alle hygienischen Grundsätze verstießen. Aber nicht nur in den älteren Häusern, sondern auch in den allermeisten Neubauten, die zu reinen Spekulationszwecken gebaut worden waren, ergab die Revision das unbefriedigendste Ergebnis.

Wiederholt beschäftigte die Frage der Wohnungsnot den Wiener Gemeinderat, aber immer mit demselben Erfolge: Die Gemeinde könne nicht unmittelbar durch den Bau von Wohnungen helfend eingreifen, sondern nur auf die Beseitigung aller Hemmnisse für die Entwicklung einer größeren Konkurrenz an Wohnungen hinwirken. Der Börsenkrach im Jahre 1873 und das damit verbundene Nachlassen des Zuzuges nach Wien machten der damaligen Wohnungskrise vorübergehend ein Ende. In diesem Zeitabschnitte wurde die öffentliche Meinung von dem Grundsatz des „laisser faire, laisser passer“ beherrscht; man hielt es für das beste, den Dingen ihren freien Lauf zu lassen und nicht einzugreifen.

Die Wohnverhältnisse vor dem Weltkriege.

Diese passive Wohnungspolitik wurde auch in den folgenden Jahrzehnten fortgesetzt.

Die Macht lag zum weit überwiegenden Teil in den Händen der Haus- und Grundbesitzer, das Wahlrecht für die Gemeindevertretung war ein Privilegienwahlrecht und es ist bezeichnend, daß sich unter den 30 Mitgliedern des Wiener Stadtrates nicht weniger als 23 Hausbesitzer befanden, was zur Folge hatte, daß die Interessen der Hausbesitzerschaft die Stadt beherrschten und nichts geschah, was diesen Interessen entgegenstand. So kam es, daß die Wohnverhältnisse immer schlechter und furchtbarer wurden und man nirgend so teuer und schlecht wohnte wie in Wien. Arbeiter und Angestellte mußten ein Fünftel, oft sogar ein Viertel ihres Einkommens für eine Wohnung bezahlen, die den geringsten gesundheitlichen Ansprüchen genügte. Der Engelsche Grundsatz: „Je kleiner und je schlechter die Wohnung, desto teurer ist sie“ kam zu einer traurigen Geltung. So geschah es, daß die minderbemittelte Bevölkerung immer vor der unerbittlichen Notwendigkeit stand, mit jeder Wohnung, die angeboten wurde, vorlieb nehmen zu müssen und dabei für die ärmste Behausung einen Preis zu zahlen, der im Verhältnis zu ihrem Einkommen weitaus größer war, als der Preis, den die Wohlhabenden für große Wohnungen entrichteten. Diese unerträgliche Belastung des Haushaltes durch den überaus großen Zins zwang die meisten Inhaber der kleinen Wohnungen zur Aufnahme von Untermietern und Bettgehern, auf deren Schultern ein Teil des unerschwinglichen Zinses überwälzt wurde, was wieder eine Steigerung der Bewohnerdichte und

¹ 1903 wurden noch 5575 Souterrainwohnungen, 4255 Wohnungen im fünften und noch höheren Stockwerken sowie 733 Dachbodenwohnungen gezählt.

Sittengefahren im Gefolge hatte. Zu all dem kam aber noch für den Mieter mangels eines Rechtsschutzes gegen willkürliche Kündigungen der häufige Wohnungswechsel als verteuender Faktor, der neben den seelischen Werten des Lebens auch die Gesundheit gefährdete. Dieser Umzug belastete gerade die Inhaber kleiner Wohnungen so sehr, daß man im Durchschnitt die Ausgaben für Wohnungsänderung auf rund 10 Prozent der Miete veranschlagen konnte. Die Statistik erweist, daß gerade die mittellose, kinderreiche Bevölkerung den größten Prozentsatz dieser nomadenhaft von Wohnzelle zu Wohnzelle ziehenden Massen stellte. Um welche Masse von Arbeit, Geld, kostbarer Zeit, Gesundheit, Lebensmut und Liebe zum Heim und zur Familie sind diese jährlich umziehenden Familien betrogen worden! Den Druck des Elends, der auf den Insassen der meisten Wiener Kleinwohnungen der Vorkriegszeit lastet, schildert anschaulich der berühmte Nationalökonom, der verstorbene Universitätsprofessor Philippovich in der 1894 erschienenen Abhandlung „Wiener Wohnungsverhältnisse“ in folgenden Sätzen: „Man kann Wohnung für Wohnung abschreiten, es fehlt alles, was wir als Grundlage gesunden, bürgerlichen Lebens zu sehen gewohnt sind. Die Wohnung ist nur eine Schutzdecke vor den Unbilden der Witterung, ein Nachtlager, das bei der Enge, in der sich die Menschen drängen, bei dem Mangel an Ruhe, Luft, an Reinlichkeit, nie dem erschöpften Körper zur Ruhestätte werden kann.... Diese Wohnungen bieten keine Behaglichkeit und keine Erquickung, sie haben keinen Reiz für den von der Arbeit Abgemühten. Wer in sie hinabgesunken oder hineingeboren wurde, muß körperlich und geistig verkümmern und verwelken oder verwildern.“

Alle diese Wohnungsmißstände wurden von den verantwortlichen Faktoren mit einer beispiellosen Gleichgültigkeit betrachtet und die fortschreitende Verschlechterung der Wohnverhältnisse wurde empfindungslos hingenommen. Aber die passive Wohnungspolitik dieses Zeitabschnittes unterscheidet sich von der passiven Wohnungspolitik früherer Epochen insofern, als die öffentliche Meinung gegenüber der Wohnungsfrage nicht mehr einheitlich war. Da und dort zeigten sich in Wien bereits Bestrebungen, für die arme und minderbemittelte Bevölkerung Obdach zu schaffen und die 1897 gegründete Zentralstelle für Wohnungsreform hat unter Leitung des unvergeßlich gebliebenen Hofrates Dr. Maresch durch emsige Bestrebungen, Aufklärung zu schaffen, in verdienstvoller Weise den Weg bereitet, um die Wohnungsfrage volkstümlich zu machen und die öffentliche Meinung aus der Gleichgültigkeit herauszureißen, mit der man bis dahin die Wohnungsmißstände betrachtete und die fortschreitende Verschlechterung der Wohnverhältnisse hingenommen hatte.

Auch im Wiener Gemeinderate wurden aus den Kreisen der Minderheit die verschiedensten Anregungen für die Befähigung der Gemeinde auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge laut und immer häufiger wurden Debatten über das Wohnungsproblem abgeführt. Unter dem Eindrucke des 1910 in Wien abge-

¹ In Wien hatten im Jahre 1907 von 100 Wohnparteien 16.9 Untermieter, und 11.4 Bettgeher. Die absolute Zahl der letzteren betrug 66.246; im Jahre 1910 beherbergten 22 Prozent aller Wohnungen mit nur einem Wohnraum Untermieter und Bettgeher.

haltenen 9. internationalen Wohnungskongresses wurden in den Jahren 1910 bis 1914 Anträge auf Errichtung eines wohnungspolitischen Ausschusses, auf Befolgung einer großzügigen Bodenpolitik, auf Revision der Steuergesetzgebung, auf Reform der Bauordnung, auf Erbauung von Häusern in eigener Regie der Gemeinde, auf Errichtung eines obligatorischen Wohnungsnachweises, einer Wohnungsaufsicht und eines Wohnungsamtes gestellt. Und wenn auch aus dieser Fülle von Anregungen und Anträgen, an welche die Erinnerung Namen wie Domes, Dorn, Fürth, Melcher, Schummeier, Schwarz-Hiller und Winarsky knüpft, in der Vorkriegszeit fast nichts verwirklicht wurde, weil sie bei den verantwortlichen Faktoren kein Echo fanden, so mußte die damalige Stadtvertretung unter dem Drucke einer zahlenmäßig so geringen Minderheit zum erstenmal in der Geschichte der Wohnungsfürsorge der Stadt Wien den Weg der reinen passiven Wohnungspolitik verlassen und sich zu positiven Maßnahmen entschließen. Mögen diese ersten Schritte auch nur dem Scheine gedient haben und entbehrten sie auch des freien Willens und der Ueberzeugung, so bewirken sie doch einen Unterschied der Epoche unmittelbar vor dem Kriege gegenüber der vorangehenden in den Sechziger- und Siebzigerjahren des 19. Jahrhunderts, deren Denken und Trachten ausschließlich von dem Grundsatz beherrscht wurde, daß man auf dem Gebiete des Wohnungswesens nicht eingreifen dürfe und den Dingen ihren freien Lauf lassen müsse. So beschloß der Wiener Gemeinderat am 17. Oktober 1911, nachdem einen Monat vorher anlässlich der herrschenden Teuerung und Wohnungsnot mehrtägige Straßendemonstrationen stattgefunden hatten, „ohne Anerkennung einer rechtlichen Verpflichtung zur Unterbringung wohnungsloser Familien“, sich an den Bau von 250 Notwohnungen mit einem Betrage von 400.000 Kronen zu beteiligen, die dann auch im 10. und 16. Bezirke errichtet wurden. Im Jänner 1913 wurde eine eigene Magistratsabteilung für städtische Wohnungsfürsorge geschaffen, die aber so schwach dotiert war, daß dieses Amt keine besondere Wirksamkeit entfalten konnte. Im selben Jahre wurde auch ein Gemeinderatsausschuß für städtische Wohnungsfürsorge eingesetzt, der aber auch keine besonderen Leistungen erbringen konnte. Dies ist umso bemerkenswerter, als die Gemeindeverwaltung in der Vorkriegszeit ihren ganzen Gemeindehaushalt auf den Real- und Gebäudesteuern aufgebaut hatte und den größten Teil ihrer Einnahmen aus der Besteuerung der Mietzinse zog. Entfielen doch von den Steuereinnahmen der Gemeinde im Jahre 1913 zwei Drittel aus der Gemeindeumlage auf die Hauszinssteuer und dem Zinsheller.

Die Wohnungsaufnahme vom Jahre 1917.

Am 6. Februar 1917 faßte der Wiener Gemeinderat nach dem Berichte und Antrage des städtischen Wohnungsamtes den Beschluß, eine Zählung der Wohnungen, Geschäftslokalitäten und Werkstätten zu veranstalten. Diese Zählung sollte nicht bloß der Vorbereitung des Wohnungsnachweises dienen, dessen Schaffung für das Gemeindegebiet von Wien in derselben Gemeinderatssitzung beschlossen wurde, sondern sie sollte auch als Kriegszählung einen Ueberblick über den wirklichen Stand des Wiener

Wohnungsmarktes geben. Dem Wohnungsamte der Stadt Wien sollte durch die Zählung und durch den Vergleich ihrer Ergebnisse mit jenen der unmittelbar vor dem Kriegsausbruche veranstalteten Wohnungszählung vom 20. Mai 1914 die Beurteilung der Frage ermöglicht oder doch erleichtert werden, welchen Einfluß der Krieg auf das Wohnungswesen in Wien ausgeübt hat.

Diese Wohnungszählung vom Jahre 1917, die noch heute wertvolle Aufschlüsse und erschöpfendes Material bietet, erlaubt eine eingehende Darstellung der Gruppierung der Wohnungsgrößen von Wien. Für die Bezeichnung der Wohnungsgrößen hatte man damals in Wien allerdings eigene, von der sonstigen Uebung und der internationalen Wohnungsstatistik abweichende Typen aufgestellt, die sich aber mit Rücksicht auf die Wiener Wohnungsverhältnisse als praktisch erwiesen haben. Es sondern sich nämlich in Wien die Wohnräume scharf in zwei Gattungen: Zimmer und Kabinett. Diese letztere ortsübliche Bezeichnung deckt sich keineswegs voll mit dem anderwärts üblichen Begriffe der Kammer. Das Kabinett ist ein meist heizbarer, aber nicht immer unmittelbar belichteter Raum, der ebenso regelmäßig ein Fenster aufweist wie das Zimmer deren zwei. Es kann daher richtig mit der Hälfte eines Zimmers bewertet werden. Die Unterscheidung zwischen Zimmer und Kabinett ist notwendig, weil bei der Zählung von Wohnräumen sonst tatsächlich sehr verschiedenartige Wohnungen in die gleiche Gruppe gekommen wären.

Es wurden solcherart vier Gruppen aufgestellt:

1. Kleine Wohnungen bis einschließlich 1 Zimmer, 1 Kabinett (also $\frac{1}{2}$ bis $1\frac{1}{2}$ Räume).
2. Kleine Mittelwohnungen mit 2 Zimmern.
3. Größere Mittelwohnungen bis zu 3 Zimmern, 1 Kabinett (also $2\frac{1}{2}$ bis $3\frac{1}{2}$ Räume).
4. Große Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern.

Diese Aufstellung entspricht den in Wien herrschenden wirtschaftlichen Verhältnissen und in ihr kommt die von jeher knappe Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses in Wien zum Ausdrucke.

Am 12. April 1917 wurden nun in Wien insgesamt 554.545 Wohnungen gezählt. Hievon entfielen 405.991 oder 73.21 Prozent aller Wohnungen auf die Gruppe der Kleinwohnungen, 51.856 Wohnungen oder 9.35 Prozent auf die Gruppe der kleineren Mittelwohnungen, 69.742 oder 12.58 Prozent auf die Gruppe der größeren Mittelwohnungen und bloß 26.936 Wohnungen oder 4.86 Prozent auf die der Großwohnungen.

Nicht weniger als 12.25 Prozent aller Wiener Wohnungen bestehen überhaupt nur aus einem Kabinett als Wohnraum. Betrachtet man die verschiedenen Wohnungsgruppen in den einzelnen Bezirken, so sind im 10. Bezirke die Kleinwohnungen am stärksten vertreten; 92.93 Prozent aller Wohnungen im Bezirke gehören zur Gruppe der Kleinwohnungen. Aber auch die wohlhabendsten Bezirke weisen einen namhaften Anteil solcher Behausungen auf, in den Arbeiterbezirken erreicht er 85.31 bis 91.90 Prozent. Andererseits sind Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern in manchen Bezirken überhaupt nicht perzentuell auszudrücken.

Auch die Ausstattung der Wohnungen ist nach dem Ergebnisse einer zweiten Wohnungsaufnahme vom Spätherbste 1919¹ eine unzulängliche und dies gilt im besonderen Maße von den kleinen und kleinsten Wohnungen. Während fast alle großen Wohnungen (99.9 Prozent) eine eigene Küche besitzen und auch bei den größeren und kleineren Mittelwohnungen fast immer (99.27 Prozent und 98.9 Prozent) eine solche vorhanden ist, haben von den Kleinwohnungen nur 84.75 Prozent eine Küche; bei der kleinsten Type, der Kabinett-Wohnung, haben etwas über die Hälfte der Wohnungen (60.08 Prozent) Küchen. Ähnlich, nur noch ungünstiger stufen sich die sonstigen Nebenräumlichkeiten und Einrichtungen ab. Nur 0.95 Prozent der kleinsten Wohnungen haben ein Vorzimmer gegen 95.6 Prozent der großen. Ein Dienerzimmer fehlt begreiflicherweise in der kleinsten Type (0.22 Prozent), es ist bei den kleinen Mittelwohnungen in 9.66 Prozent, den größeren Mittelwohnungen in 45.28 Prozent und den großen Wohnungen in 77.51 Prozent der Fälle vorhanden.

Ähnlich, aber noch ungünstiger stuft sich das Prozentverhältnis der Badezimmer ab. In der kleinsten Type fast vollständig fehlend (0.16 Prozent), bei der kleinen Mittelwohnung seltener vorkommend als das Dienerzimmer (7.5 Prozent), ist es bei den größeren Mittelwohnungen fast im gleichen Verhältnis wie das Dienerzimmer vorhanden.

Eine eigene Kellerabteilung haben nur 31.04 Prozent der kleinsten Wohnungen, 60.7 Prozent der Kleinwohnungen überhaupt, bei den übrigen Gruppen stellen sich die Zahlen auf 91.9, 96 und 97.45 Prozent.

Eine günstigere Aufstellung bieten die Zählungen der Bodenabteilungen — 53.47 Prozent bei den kleinsten, 78 Prozent bei den Kleinwohnungen überhaupt.

Während der Abort bei nur 7.86 Prozent der kleinen Wohnungen innerhalb und bei 92.14 Prozent außerhalb der Wohnung liegt, kehrt sich das Verhältnis bei den großen Wohnungen fast genau um (92.41 Prozent innerhalb, 7.59 Prozent außerhalb der Wohnung).

Der größte Teil der Kleinwohnungen entbehrt sowohl der Gas- als auch der elektrischen Beleuchtung. 13.69 Prozent haben nur Gasbeleuchtung, 6.85 Prozent nur elektrisches Licht, 2.67 Prozent beides, alle anderen Kleinwohnungen haben keines von beiden eingeführt.

Von den großen Wohnungen haben 84.4 Prozent Gas und elektrisches Licht, 7.66 Prozent nur Gaslicht, 6.41 Prozent nur elektrisches Licht.

Sehr verschieden ist die Art der Wasserleitung. Nur 0.95 Prozent der kleinsten Wohnungen, nur 4.68 Prozent der Kleinwohnungen, dagegen 89.11 Prozent der großen Wohnungen haben Wasser in der Wohnung selbst.

¹ Diese Aufnahme wurde zunächst zu dem Zwecke veranstaltet, für die Durchführung der Wohnungsanforderung eine bessere Grundlage zu schaffen, als dies die unvollständigen und durch Anzeige von dritter Seite nur sehr ungleichmäßig ergänzten Anmeldungen der Parteien selbst darstellen, die aber dann auch das Ziel im Auge behielt, einige Lücken der bisherigen Wohnungsstatistik auszufüllen.

Typisch sind die Grundrisse der meisten Miethäuser und zwar durchaus nicht nur der älteren Häuser, sondern auch fast aller Neubauten der Vorkriegszeit, soweit sie von den ärmeren Schichten der Wiener Bevölkerung bewohnt werden. Von der Stiege des in der Regel drei- oder vierstöckig ausgeführten Hauses gelangt man in einen schmalen Gang, der längs der Hofaußenmauer verläuft und in den die Eingänge aller Wohnungen münden. Die Küchen und, soweit Vorräume überhaupt vorhanden sind, auch diese, haben ihre Fenster auf diesen Gang, entbehren daher des unmittelbaren Lichtzutrittes und können auch nicht unmittelbar ins Freie gelüftet werden. Die Aborte sind nur in geringer Anzahl vorhanden, weshalb ein Abort stets für zwei oder mehrere Wohnungen dient. Sie sind in der Regel in kleineren oder größeren Gruppen vereinigt, liegen — wie schon erwähnt — außerhalb des Wohnungsverschlusses und sind vom Gang aus zugänglich.

Fensterlose Räume oder Räume, deren Fenster nur in einen kleinen Lichtschacht von wenigen Quadratmetern Bodenfläche münden und in denen man sich auch am hellsten Sonnentage in Finsternis versetzt fühlt, sind nur allzu häufig zu finden.

Die Wasserleitung liegt fast immer außerhalb der Wohnung.

Es ist kennzeichnend, daß die in den letzten neun Vorkriegsjahren (1905 bis 1913) errichteten neuen und nach damaliger Auffassung modernsten Häuser nicht weniger als 598 Wohnungen im Kellergeschoße haben. Hierbei handelt es sich aber nicht um Ausnahmen, nicht um hunderte oder mehr solcher Gebäude, sondern um ganze Stadtteile, die in den letzten Jahrzehnten vor dem Kriege entstanden sind — Brutstätten der Tuberkulose, Herde des Streites, der Zwietracht und Zuträgerei zu den benachbarten Wohnstätten. Für Kinder solcher Mietparteien bleibt als Tummelplatz nur die Straße mit ihren Gefahren für Leib und Seele.

Die Wohnungsnot und ihre Ursachen nach Kriegsende.

Für die Verwaltung des neuen Wien, die die Entwicklung des Wohnungsproblems richtig erfaßt hatte, ergab sich daraus eine ungemein schwere Stellung. Denn während sich schon im Wohnungsamt täglich Dutzende von Familien anstellten, die Wohnungen suchten und Hunderte vorgemerkt waren, die in qualvoller Unruhe warteten, daß ihnen endlich eine menschliche Wohnung zugewiesen werde, machte durch eine Reihe von führenden Wiener Tageszeitungen das Schlagwort die Runde, daß in Bälde in Wien tausende von Wohnungen leer stehen würden und deshalb alle begonnenen oder beabsichtigten Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot zwecklos und überflüssig seien. Und noch als im Spätherbste des Jahres 1919 die Gemeinde Wien daran ging, mit großem Kostenaufwande die erwähnte allgemeine Wohnungsaufnahme durchzuführen, um die letzten Reserven an verfügbarem Wohnraum an den Tag zu fördern, wurde immer wieder die Frage gestellt, ob es denn mit dem Wohnungsmarkte wirklich so schlecht bestellt sei. Diese merkwürdige, mit den deutlich erkennbaren Erscheinungen in Widerspruch stehende Einstellung der öffentlichen Meinung ist

wohl darauf zurückzuführen, daß die glücklichen Besitzer einer ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnung meist nur sehr geneigt sind, den Bestand einer Wohnungsnot überhaupt in Abrede zu stellen.

Daß sie diesen gewaltigen Vorteil nur dem Mieterschutze zu verdanken haben, kommt dabei den wenigsten zum Bewußtsein.

Wenn damals auch nur wenige — darunter allerdings zum Glück für die Stadt auch ihre Verwalter — die Lage auf dem Wohnungsmarkte richtig erfaßten, so ist doch heute fast allen die Entwicklung der Wohnverhältnisse nach dem Kriege — der empfindliche Wohnungsmangel, ansteigend bis zur schwersten Wohnungsnot, der Handel und Wucher mit Mietrechten und die Schwierigkeiten des Wohnungsneubaus — durchaus klar geworden.

Von allen großen Problemen der Gegenwart liegt hier das international gleichartigste vor. Sieger, Besiegte und Neutrale bilden eine Schicksalsgemeinschaft und leiden unter dem gleichen Uebel, dessen Folgeerscheinungen in den verschiedenen Großstädten vielfach gleichartig sind.

Zunächst ist Wohnungsnot fast immer eine Folge der Wanderbewegung. Ein so ungeheures Vernichtungswerk wie der von uns erlebte Weltkrieg löst eine Völkerwanderung aus, die in ihren Wirkungen wesentlich komplizierter geworden ist, als in grauer Vorzeit, in der die Menschen ihr Hab und Gut mit sich führten und dadurch viel leichter in die Lage kamen, neue Wohnstätten aufzusuchen. Heute sind Wohnungen untransportabel geworden, es genügt nicht mehr die physische Bewegungsfreiheit, es ist auch die sachliche, die wirtschaftliche und die rechtliche erforderlich. Von der Wanderbewegung ist Wien stärker betroffen worden als andere Städte. Die Zuwanderung war sowohl bei Kriegsbeginn als auch nach Kriegsende sehr lebhaft. Bei Kriegsbeginn und während des Krieges führten die Katastrophen in den Grenzländern der alten Monarchie zur Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen — bei der Wohnungsaufnahme 1917 wurden 7710 Wohnungen als von Kriegsflüchtlingen bezogen gezählt —, nach dem Kriege führte der Zerfall des Reiches in sieben Nachfolgestaaten, die früher Teile unseres Wirtschaftskörpers bildeten, dazu, daß Tausende von Existenzen entwurzelt und zur Abwanderung teils effektiv gezwungen, teils durch die Lage genötigt wurden.

Ganz anders vollzog sich die Abwanderung von Wien. Während der Zuzug aus den Nationalstaaten meist plötzlich unter dem Drucke und Zwange der Verhältnisse erfolgte und immer eine Wohnung erforderte, ist durch die Abwanderung von Wien zunächst noch keine Wohnung nutzbar geworden. Denn der Angehörige eines Nationalstaates wanderte nur für seine Person ab und ließ seine Frau und seinen Haushalt zurück, bis auch für ihn der günstige Augenblick zur Ansiedlung eintrat und auch bei sonst möglicher Abwanderung, zum Beispiel in überseeische Länder handelte es sich meist nur um einzelne erwerbsfähige Personen, die für ihre Familie die Wohnung aufrechterhielten.

Zieht man jedoch in Rechnung, daß die Bevölkerungszahl Wiens im Dezennium 1910—1920 um 190.095 Köpfe abgenommen hat, so ist man allerdings versucht, die Möglichkeit des Auftretens einer ver-

schärfsten Wohnungsnot in Zweifel zu ziehen. Zur Aufklärung eines solchen Trugschlusses dient folgende Analyse der Volkszählungsergebnisse vom 31. Dezember 1910 und 31. Dezember 1920.

| | 31. Dezember 1910 | 31. Dezember 1920 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bevölkerungszahl Oesterreichs | 6,279.963 | 6,057.617 |
| Bevölkerungszahl Wiens | 2,031.421 | 1,841.326 |
| Häuser Wiens | 40.609 | 43.180 |
| Zahl der Einwohner pro Haus in Wien . . | 50 | 42'64 |

Diese Ziffern zeugen auf dem ersten Blick eher von einer Besserung der Wohnverhältnisse in Wien. Woher also trotzdem die offensichtliche Wohnungsnot? Diesen scheinbaren Widerspruch klärt zunächst ein Blick auf die Altersverteilung der Bevölkerung auf.

Die nachstehende Uebersicht veranschaulicht die Verteilung der Bevölkerungszunahme und Abnahme in Wien von 1910 auf 1920 auf Altersklassen:

| Vollendete Lebensjahre | Zunahme | Abnahme |
|------------------------|---------|---------|
| 0 bis 9 | — | 132.229 |
| 10 „ 19 | — | 48.916 |
| 20 „ 29 | — | 62.191 |
| 30 „ 39 | — | 17.057 |
| 40 „ 49 | 43.439 | — |
| 50 „ 59 | 19.178 | — |
| 60 „ 69 | 10.088 | — |
| 70 „ 79 | — | 542 |
| über 80 | — | 1.863 |

Diese Ziffern sprechen eine klare Sprache: der Bevölkerungsrückgang ist ausschließlich auf die unteren und obersten Altersklassen beschränkt und drückt so die Kriegsverluste durch feindliche Einwirkung sowie durch Not und Entbehrung aus. Die Altersklassen von vierzig Jahren aufwärts hingegen weisen eine Zunahme auf. Auf das Wohnungsproblem bezogen, zeigen diese Ziffern eine Zunahme von 72.703 Köpfen in jenen Altersstufen, aus denen die Familienhäupter und Wohnungsinhaber stammen; während also eine Abnahme der Bevölkerung hinsichtlich des Nachwuchses vor sich ging, ist eine Zunahme jener Altersklassen festzustellen, aus denen sich die wohnungsbedürftigen Haushaltungen zusammensetzen.

Durch den Rückgang der Zahl der Kinder und jungen Jahrgänge ist gewiß die Größe der einzelnen Haushalte verringert worden. Tatsächlich ging die Zahl der Personen pro Wohnpartei von 4.23 im Jahre 1910 auf 3.55 im Jahre 1920 zurück.

Die Zahl der Wohnparteien selbst aber ist im gleichen Zeitabschnitt von 480.476 auf 514.154 angestiegen, so daß 1920 auf ein Haus 12.02 Wohnparteien gegenüber 11.83 im Jahre 1910 entfielen. Darin, in der stärkeren Vermehrung der Wohnparteien, drückt sich die Beengung des Wohnraumes, das ist die Wohnungsnot, aus.

Diese Vermehrung geht sowohl auf die Zuwanderung zahlreicher Haushalte als auf die vermehrte Zahl der neu gebildeten Haushalte zurück. Letztere erhellt aus der stärkeren Vermehrung der Zahl der Eheschließungen in Wien nach Friedensschluß.

| Jahr | Eheschließungen | Jahr | Eheschließungen | Jahr | Eheschließungen |
|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|
| 1910 . . . | 18.713 | 1915 . . . | 14.648 | 1920 . . . | 31.164 |
| 1911 . . . | 19.280 | 1916 . . . | 13.583 | 1921 . . . | 29.247 |
| 1912 . . . | 20.127 | 1917 . . . | 13.431 | 1922 . . . | 26.247 |
| 1913 . . . | 17.191 | 1918 . . . | 16.389 | 1923 . . . | 19.827 |
| 1914 . . . | 22.294 | 1919 . . . | 26.182 | 1924 . . . | 18.713 |

Zu diesen Ursachen der Wohnungsnot trat für Wien als besonderer Hauptgrund hinzu, daß die furchtbaren, früher geschilderten Wohnungsverhältnisse der Vorkriegszeit sich erst in der Nachkriegszeit im vollsten Ausmaße fühlbar machten, weil einerseits die Lebensdauer vieler Wohnungen durch Alter und Vernachlässigung lebenswichtiger Instandsetzungsarbeiten beendet war, andererseits viele Wohnungsinhaber teils durch Billigkeit und Stetigkeit der Mietzinse veranlaßt, teils durch das zufolge der Neubauten der Gemeinde im Anschauungsunterrichte gewonnene und erwachte Verständnis für gesunde Behausungen in viel stärkerem Maße als früher eine Verbesserung der Wohnverhältnisse anstrebten und oft Jahrzehnte lang ertragenes Wohnungselend nicht länger auf sich nehmen und dulden wollten.

Auch ein anderwärts vielfach vertretener Ausweg, nämlich die Teilung größerer Wohnungen, stand Wien nicht offen. Gegen diesen Ausweg wirkte das ungünstige Größenverhältnis der Wiener Wohnungen; gab es doch in Wien nicht viel mehr als 4 Prozent Großwohnungen mit vier und mehr Zimmern. Nur von einem ganz geringen Bruchteil hätten durch Abtrennung neue Wohnungsgelegenheiten gebildet werden können. Gehörten doch in diese Gruppe auch die Wohnungen der Aerzte, Rechtsanwälte usw., also von Personenkreisen, denen die Wohnung gleichzeitig zu Berufszwecken dient.

Ein weiteres Moment zur Verschärfung der Wohnungsnot bildete die seit Kriegsbeginn zu verzeichnende außerordentliche Vermehrung der Bureauräume und Geschäftslokale auf Kosten der Wohnräume. Erst als der Raumbedarf der militärischen Aemter, der amtlichen Bewirtschaftung und amtlichen Verteilung der Lebensmittel aller Zentralen befriedigt war, schritt man im April 1918 zu Maßnahmen gegen die Entziehung des Wohnraumes ein.

Wenn man sich das alles vor Augen hält, darf es nicht Wunder nehmen, wenn unter diesen Verhältnissen in einer Stadt, in der Wohnungsmangel und Wohnungselend seit Jahrzehnten vorherrschen, die Wohnungsnot so schwere Formen angenommen hat und ihre Bekämpfung so außerordentlichen Schwierigkeiten begegnet.

Der Beginn des Kampfes gegen die Wohnungsnot.

Die Bekämpfung der Wohnungsnot und des großen Wohnungselends ist im neuen Wien der wichtigste Zweig der öffentlichen Verwaltung geworden. Nirgends so sehr, wie auf dem Gebiete der städtischen Wohnungspolitik ist die Abkehr von der früheren geübten Gleichgiltigkeit durch das Eingreifen der Gemeinde in das freie Spiel der wirtschaftlichen Kräfte so sinnfällig in Erscheinung getreten. An Stelle der früher geübten rein negativen oder bloß passiven Wohnungspolitik ist eine aktive Tätigkeit entfaltet worden, die durch den großen Umfang, den sie im Laufe der Jahre annahm, der heutigen Wohnungspolitik der Großstadt Wien ihr Gepräge verleiht. Die neue Gemeindeverwaltung hat erkannt, daß die Lösung des Wohnungsproblems der Angelpunkt der ganzen Sozialpolitik ist und daß die Wiederaufrichtung mit der Lösung der Wohnungsfrage im engsten Zusammenhange steht.

Die Maßnahmen, die von der Gemeinde ergriffen wurden, um der Wohnungsnot zu begegnen und die mit der größten Energie durchgeführt wurden, waren verschiedener Art und anfangs unter steter Anpassung an die zur Verfügung gestandenen bescheidenen Mittel zunächst nur geringen Umfanges. Alle Ägenden des Wohnungsamtes, die nicht auf die Linderung der Wohnungsnot hielten, mußten naturgemäß in den Hintergrund treten. Der Ausbau der Wohnungsfürsorge, die schon lange geplante Wohnungsaufsicht, die Einwirkung des Wohnrechtes auf die Bauordnung und andere wichtige Zweige der Verwaltung auf diesem Gebiete konnten, wenn überhaupt, nur insoweit in Bearbeitung gezogen werden, als sie mittelbar oder unmittelbar auf die Milderung der Wohnungsnot günstig einwirkten. Naturgemäß hatte auch die Entwicklung der Wirtschaft Oesterreichs großen Einfluß auf das Wohnungswesen.

Die beispiellose Schärfe und Andauer der Material- und Arbeitskrise, die ungeheure Kohlennot und die völlige Entwertung des Geldes — Erscheinungen, wie sie selbst von den ärgsten Pessimisten nicht in diesem Maße erwartet worden sind —, boten fast unüberwindliche Hemmnisse auf dem Gebiete des Wohnungswesens und erstickten oft manche beschlossene Maßnahmen schon im Keime. So hatte sich der Wiener Gemeinderat am 19. Februar 1919 grundsätzlich bereit erklärt, während der nächsten Uebergangszeit unter bestimmten Voraussetzungen die Tragung des „verlorenen Bauaufwandes“ zu übernehmen, um die Erbauung kleinerer und mittlerer Wohnungen zu ermöglichen, somit die Ausfallhaftung für die Verzinsung und planmäßige Tilgung der Gestehungskosten, insoweit hierfür nicht die reinen Mietzinsenträgnisse Deckung bieten, zu tragen; dieser Gemeinderatsbeschluß hatte auch schon in zwei Fällen praktische Anwendung gefunden. Aber die beiden Unternehmer konnten diese Bauten nicht fortsetzen, weil die fortschreitende Steigerung der Baukosten und der außerordentliche Mangel an Baustoffen bald jede Bautätigkeit lahmlegten.

Die immer trostloser werdenden Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte und die stetig ansteigende Arbeitslosigkeit, drängten nun die Gemeindeverwaltung mit gebieterischer Macht zur Selbsthilfe. Es begannen die ersten Versuche zur Schaffung von Notwohnungen zur Unterbringung der immer größer werdenden Zahl von Obdachlosen. Die günstigste Gelegenheit zur raschen Erstellung

von solchen Notwohnungen bot sich der Gemeinde durch Vornahme baulicher Umgestaltungen in den nach dem Umsturze von der Heeresverwaltung freigegebenen Baracken. So wurden die ehemaligen Kriegsspitäler und Militärbaracken in Verwendung genommen und hieraus in den Jahren 1919 bis 1923 insgesamt 787 Wohnungen gewonnen. Ebenso wurden in der Kagraner- und Rossauerkaserne wie auch in anderen militärischen Unterkunftsgebäuden 515 Kleinwohnungen errichtet.

Mit der Zentralstelle zur Fürsorge für Kriegsflüchtlinge hatte die Gemeinde ein Uebereinkommen getroffen, wonach diese jene Häuser, die von der Zentralstelle während des Krieges zur Unterbringung von Kriegsflüchtlingen herangezogen worden waren, in dem Augenblicke zurückerhalten sollte, in dem sie für Flüchtlingszwecke nicht mehr benötigt wurden. So kamen vier Häusergruppen im X. Bezirke mit 240 Wohnungen, zwei Häusergruppen im XX. Bezirke mit 110 Wohnungen und Wohnungen in geringerer Anzahl im I., II. und IX. Bezirke in die Verfügungsberechtigung der Gemeinde, die nach Vornahme der erforderlichen Herstellungen die gewonnenen Wohnungen für Wohnzwecke in Verwendung nehmen konnte, desgleichen zwei Objekte im XVII. und XX. Bezirke, die dem Verein für Obdachlose gehören und gleichfalls Flüchtlingszwecken dienen.

Durch den Kriegsausbruch, die Einberufung der Bauarbeiter zum Heeresdienste und Beschlagnahme aller vorhandenen Baustoffe durch die Heeresverwaltung waren eine Reihe von begonnenen Bauten zum Stillstande gekommen, die der Fertigstellung harrten. Schon im Herbst 1914 hatte die Gemeinde die ersten Schritte unternommen und der Regierung die Fertigstellung, insbesondere der Bauten der gemeinnützigen Bautätigkeit, dringend nahegelegt.

Die 1917 wieder aufgenommenen Verhandlungen gerieten bald ins Stocken und wurden erst 1919 fortgesetzt, ohne aber zu einer Einigung zu führen. So entschloß sich die Gemeinde endlich, zwei Objekte im XII. Bezirke anzukaufen und fertigzustellen, wozu dann noch zwei fünfgeschoßige Mittelhäuser im II. Bezirke kamen. Auf diese Weise wurden wieder 179 Kleinwohnungen gewonnen. Zwar erweckte der Umstand, daß diese Bauten in ihrer Grundrißlösung und sonstigen Ausführung dem Ideal der Wohnungsfürsorge keineswegs entsprachen, Bedenken gegen ihre Fertigstellung aus öffentlichen Mitteln. Doch gelang es, solche Aenderungen vorzunehmen, daß erhebliche Verbesserungen erzielt werden konnten.

Um die private Bautätigkeit zu heben, wurden durch das Landesgesetz vom 17. Juni 1920 Erleichterungen in den Bestimmungen der Bauordnung bezüglich der Errichtung von Dachgeschoßwohnungen und Stockwerksaufsetzungen gewährt; doch blieb es nur bei einzelnen schüchternen Versuchen der privatwirtschaftlichen Bautätigkeit. Die Gemeinde selbst hat durch Stockwerksaufsetzungen in städtischen Wohnhäusern 194 Wohnungen neu geschaffen und der Vermietung zugeführt und in einer aufgelassenen Schule im IV. Bezirke 23 Wohnungen errichtet. Daneben ging noch die Adaptierung von angeforderten Räumen zwecks Benutzbarmachung für Wohnungen einher. Dadurch konnten in den Jahren 1919 bis 1923 308 Wohnungen zugewiesen werden. Dazu kommen noch 153 Wohnungen durch den sogenannten „Äquivalentbau“, über den im Abschnitte „Wohnungsanforderung“ noch ausführlicher gesprochen werden soll.

Die Förderung der privatwirtschaftlichen Bautätigkeit durch die Verordnung des Bürgermeisters vom 10. Oktober 1921, betreffend die vollständige Befreiung neuhergestellter Wohnungen von jeder Anforderung wie von allen Gemeindesteuern und Abgaben und von der Wohnbausteuer auf die Dauer von dreißig Jahren, zeitigte keine Ergebnisse, denn das Privatkapital hatte ebenso wie vor dem Kriege für den Kleinwohnungsbau kein Interesse. Es war daher klar, daß vorderhand und auch in der nächsten Zukunft Träger der Bautätigkeit nur öffentliche Körperschaften sein konnten.

In Befolgung dieser Erkenntnis entschloß sich die Gemeinde im Herbst 1919, auf dem ehemaligen Exerzierplatz Schmelz im XV. Bezirke, eine größere Wohnhausanlage selbst herzustellen, womit ihre umfassende Tätigkeit auf dem Gebiete der produktiven Wohnungsfürsorge eingeleitet wurde. Welche Schwierigkeiten sich bei Verwirklichung dieses Projektes ergaben, sei durch den Umstand dargestellt, daß zur Zeit der Inangriffnahme der Baulichkeiten sämtliche vorhandenen Baustoffe noch immer von der Heeresverwaltung beschlagnahmt waren und daß infolge des Kohlenmangels keine Ziegelherzeugung stattfand, so daß die Ausführung nur mit minderwertigen Baustoffen erfolgen konnte. Da sich die Verhandlungen mit der Heeresverwaltung wegen Uebergabe des Baugrundes auf einem Teile der Schmelz im Ausmaße von rund 100.000 Quadratmeter langwierig gestalteten, mußte an eine Einschränkung des Bauprojektes geschritten werden. Mit den durch den Bund gewährten Zuschüssen für einen Teil des verlorenen Bauaufwandes wurden vier Baublöcke mit 42 einstöckigen Wohnhäusern errichtet, die 308 Wohnungen und 14 Geschäftslokale enthielten. Wiewohl die ständigen Lohnsteigerungen wesentliche Mehrkosten verursachten, veranlaßte doch die immer mehr um sich greifende Wohnungsnot im Sommer 1921 die Gemeinde zum weiteren Ausbau dieser Wohnhausanlage durch Errichtung von 13 Häusern mit 123 Wohnungen. Diese Häuser umschließen geräumige Innenflächen, die der Anlage von Kleingärten dienen und enthalten neben einem Kellergeschoß und einem Erdgeschoß nur ein Stockwerk. Erst die in der zweiten Bauperiode hergestellten Häuser wurden auch mit Dachgeschoßwohnungen oder mit zwei bis drei Obergeschoßen ausgebildet, wodurch auch eine angenehme Abwechslung in den Schauflächen erzielt wurde. In jedem Stockwerk befinden sich vier Kleinwohnungen, bestehend aus Vorraum, Zimmer, Küche oder Vorraum, Zimmer, Kabinett, Küche, in einigen Fällen auch aus Vorraum, zwei Zimmern, Kabinett, Küche. Sturzklosette mit Wasserleitung sind innerhalb des Wohnungsverschlusses. In den Küchen ist ein Gasauslauf angebracht. Alle Wohnräume sind noch mit weichen Fußböden versehen. Wenn auch die Ausstattung der Wohnungen nur in einfachster Weise erfolgen konnte, so stellen sie doch bereits einen großen Fortschritt gegenüber den in der Vorkriegszeit erstellten Kleinwohnungen dar.

Wie durch die Reform der Wiener Gemeindeverfassung die Grundlage für die Einbeziehung des Wohnungswesens in den Bereich der Verwaltung geschaffen worden war, so entstanden auf gleichem Wege durch die Landesgesetzgebung die finanziellen Grundlagen, ohne die ein erfolgreiches Eingreifen auf diesem Sorgengebiete einer öffentlichen Verwaltung nicht denkbar ist. Schon im Jahre 1921 hatte die Gemeinde Wien als erste Gemeinde in Oesterreich einen Wohn- und Siedlungsfonds errichtet, dem vom

Erträge der Mietaufwandsteuer ein Betrag von fünfzig Millionen Kronen zugewendet wurde. Die Verwaltung dieses Fonds wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 19. März 1921 einem Kuratorium übertragen, das aus dem Bürgermeister als Oberkurator und neun vom Gemeinderate gewählten Mitgliedern gebildet wurde. Diesem Fonds sind zur Bewältigung seiner Aufgaben im Jahre 1921 Mittel im Gesamtbetrage von 192 Millionen Kronen zugeflossen. Zu den fünfzig Millionen, die ihm aus dem Ertrage der Mietaufwandsteuer zugewendet wurden, traten als zweite Quelle Erträgnisse aus den Ersatzleistungen, die gemäß den Anforderungsbestimmungen für Verzichte auf Anforderungen in jenen Fällen vorgeschrieben wurden, in denen die Entgegennahme eines Bau- oder Adaptierungsbeitrages zweckmäßiger erschien als die Durchführung der Anforderung. Das war namentlich bei Luxuswohnungen der Fall, die niemals geeignet waren, normale Wohnungsbedürfnisse zu befriedigen, aber auch bei der Anforderung überzähliger Wohnräume.

Im Jahre 1922 wurde eine neue Hauptquelle für den Wohnungsbau erschlossen, die es ermöglichte, trotz der großen Summen, die für Wohnungsbauten aufgewendet werden mußten, in viel größerem Umfange Wohnungen zu errichten. Es wurde nämlich vom Gemeinderat der Beschluß gefaßt, den Ertrag der mit 1. Mai 1922 eingeführten neuen allgemeinen Mietzinsabgabe, die an Stelle der früheren Mietaufwandsteuer getreten war, soweit dieser Ertrag für Wohnungen eingehoben wurde, für Zwecke des Wohnungs- und Siedlungswesens zu verwenden. Dadurch standen unter Hinzurechnung der vom Bundes-Wohnungs- und Siedlungsfonds gewährten Beitragsleistungen für Wohnungs- und Siedlungszwecke größere Beträge zur Verfügung, die es ermöglichten, die Wohnungsproduktion planmäßig in Angriff zu nehmen und ein großes Bauprogramm aufzustellen.

Trotz größter Einfachheit in Ausstattung und strengster Sparsamkeit bei der Bauführung konnten aber aus den Mitteln der allgemeinen Mietzinsabgabe und der schon nach einigen Monaten wieder, und zwar endgiltig eingestellten Leistungen des Bundes im Jahre 1922 bloß 658 Wohnungen, 7 Werkstätten und drei Geschäfte durch 4 Neubauten, Stockwerksaufsetzungen auf 4 städtische Häuser und die Fertigstellung von zwei bei Kriegsbeginn im Rohbau stecken gebliebenen Bauten geschaffen werden.

Unbefriedigt von diesem im Verhältnis zur großen Wohnungsnot noch immer viel zu kleinen Erfolg, ging nun die Gemeinde daran, auf Grund des Gesetzes vom 20. Jänner 1923 mit dem 1. Februar 1923 die erträgnisreichere Wohnbausteuer an Stelle der Mietzinsabgabe einzuführen. Sie ist zur Gänze für Wohnbauzwecke im Wiener Gemeindegebiete bestimmt; der Ertrag kann auch zur Verzinsung und Tilgung von Anleihen verwendet werden, die Wohnbauzwecken dienen. Nun war die Bahn für ein großzügiges Wohnbauprogramm frei geworden.

DIE PRODUKTIVE WOHNUNGSFÜRSORGE DER STADT WIEN.

1. Das erste Wohnbauprogramm 1923. - 25.000 Wohnungen.

Durch die bisherigen Maßnahmen auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge und ihre Ergebnisse war klar zutage getreten, daß die prohibitive Wohnungsfürsorge, der Mieterschutz, und die distributive Wohnungspolitik, die Wohnungsanforderung und Verteilung, zwar geeignet sind, die Wohnungsnot zu lindern und ihr zu steuern, daß aber nur die produktive Wohnungspolitik, die Wohnbautätigkeit, sie wirksam zu bekämpfen vermag. In Erkenntnis dieser Tatsache hatte die Gemeinde — wie bereits vorhin erwähnt — zuerst durch die Schaffung der Wohnbausteuer die finanzielle Grundlage für ein großzügiges Wohnbauprogramm geschaffen.

Die der Wohnbausteuer zugrunde liegende Idee ist eine sehr einfache: die durch den Mieterschutz niedrig gehaltenen Mietzinse stellen für den einzelnen Haushalt eine so geringe Belastung dar, daß deren Erhöhung in sozial abgestuften Verhältnissen gewagt werden konnte. Andererseits war — und ist — auf die Dauer der Mieterschutz nur dann aufrecht zu erhalten, wenn eine unablässige Produktion neuer Wohnungen für die Befriedigung des steigenden Bedarfes sorgt. Es ist daher vollkommen begründet, von den mit Wohnungen versorgten Mietern mittels einer Abgabe jene Fonds abzuschöpfen, die zur Ermöglichung des Baues neuer Wohnungen für Wohnungslose dienen sollen. Die Bekämpfung der absoluten Wohnungsnot war eine sozialpolitische Forderung, die dem Schutze der Mieter gegen zu schwere Zinsbelastung nicht nur voranging, sondern auch Sicherheit bot. Und da zudem der Ertrag der Steuer nicht zur Bildung eines neuen privaten Hausbesitzes dienen, sondern die damit geschaffenen Häuser der Allgemeinheit gehören, ist ihre Einführung nicht nur vom sozialpolitischen, sondern auch vom finanzpolitischen Standpunkt² durchaus gerechtfertigt.

Auf Grund dieser Wohnbausteuer konnte die Gemeinde daran gehen, ein langfristiges Wohnbauprogramm aufzustellen und tatsächlich faßte der Wiener Gemeinderat am 21. September 1923 den denkwürdigen Beschluß, in den folgenden fünf Jahren, angefangen mit dem Jahre 1924, durch Errichtung von Hoch- und Siedlungsbauten jährlich 5000 Wohnungen samt der entsprechenden Anzahl von Geschäftsräumen und Werkstätten herzustellen. Dieser Beschluß, der von schwerwiegender Bedeutung für die Wiener Wohnungspolitik geworden ist, wurde auch außerhalb Wiens und Oesterreichs von allen interessierten Kreisen aufmerksam beachtet. Handelte es sich doch um den ersten Schritt zu dem Ziel, das allen Anhängern einer sozialen Wohnungspolitik vorschwebt: den planmäßigen Wohnhausbau in den Aufgabenkreis der öffentlichen Verwaltung einzu beziehen und solcherart die Möglichkeit zu schaffen, daß ein gesundes und körperlich tüchtiges Geschlecht heranzuwachsen vermag.

Wie sehr die Gemeinde bei ihren Wohnhausbauten nicht bloß für die Vermehrung der Wohnräume, sondern auch für die Wohnkultur gewirkt hat, ist am besten durch vergleichende Gegenüberstellung der vor dem Kriege erstellten Wohnungen mit den in den Neubauten der Gemeinde errichteten Wohnungen bewiesen. Während, wie schon in einem früheren Abschnitte ausgeführt wurde, von je



Ein Hof aus dem auf Seite 34 gezeigten Stadtteile.

1000 vor dem Jahre 1919 erstellten Kleinwohnungen nur 847 mit Küchen und nur 62 mit Vorzimmern ausgestattet waren, zu bloß 607 Kleinwohnungen eine Bodenabteilung, zu 780 eine Kellerabteilung gehörte, in nur 232 Kleinwohnungen Gas oder elektrisches Licht oder beides eingeleitet war, bei 953 Kleinwohnungen die Wasserleitung und bei 921 der Abort sich außerhalb des Wohnungsverschlusses befand (wobei Abort und Wasserleitung zumeist zwei oder mehreren Parteien gemeinsam dienen mußten), sind in den von der Gemeinde nach dem Kriege errichteten Neubauten sämtliche Wohnungen mit Vorraum, Boden- und Kellerabteilungen versehen, mit Gasherden und elektrischem Licht ausgestattet, Wasserleitung und Abort immer im Wohnungsverbände. Es ist immer getrachtet worden, daß die zu erstellenden Wohnungen auch bei kleinstem Umfange der Wohnung alle zweckmäßigen, Arbeitskräfte sparenden und die Benützung erleichternden Einrichtungen erhalten. Es ist auch darauf gesehen worden, daß die Wohnräume tunlichst sonnseitig angeordnet werden, daß alle Wohnräume und Küchen ausnahmslos unmittelbar belichtet und belüftet sind und entweder gegen die Straße oder gegen geräumigere Höfe münden. Wohnküchen wurden nach verschiedenen Typen ausgeführt und zweckmäßig eingerichtet.

Bei den Gemeindebauten werden grundsätzlich 50 Prozent der Grundfläche unverbaut in Hofform belassen, Lichthöfe zur Belichtung von Wohnräumen oder Küchen kommen überhaupt nicht vor. Stets wird das Augenmerk darauf gerichtet, so große Höfe zu erzielen, daß sie eine gärtnerische Ausschmückung zulassen und daher die Sonne möglichst alle Räume erreichen kann. Der Gartenhof der Gemeindebauten hat neben der Bedeutung für die Belichtung und Belüftung der Wohnungen auch die nicht minder wichtige, Spielflächen für die Kinder und Ruheplätze für die Erwachsenen zu bieten. Dadurch ist einer der größten Fortschritte im Wohnhausbau der Gegenwart erzielt worden. Bei mehreren Wohnhausanlagen wurden auch Planschbecken für Kinder ausgeführt, die sich im Sommer großer Beliebtheit erfreuen und im Winter als Eislaufplätze dienen. Die Hofwohnungen, einst gefürchtet, sind jetzt wegen des hübschen Ausblickes auf Rasen, Sträucher und Bäume, wegen der Ruhe, die sie bieten, gegenüber den gegen die Straße zu liegenden Wohnungen bevorzugt¹.

Der private Wohnhausbau hat den größten Ertrag aus Kleinwohnungen dann herausgewirtschaftet, wenn die Wohnungen reihenweise nebeneinander, von einem vorgelagerten schmalen Gang aus erreichbar, angelegt wurden, dem das Treppenhaus vorgelagert war, in diesen Gang mündeten überdies die Aborte. Wo ein Küchen- oder Kammerfenster nicht zufällig einem Gangfenster gegenüber liegt, sind diese Räume ständig im Halbdunkel.

Mit diesen und anderen Mängeln wurde bei den Gemeindebauten gründlich aufgeräumt. Das „Gangsystem“ ist vollkommen ausgeschlossen worden, jede Wohnung ist von der Stiege aus zugänglich, da höchstens vier Kleinwohnungen in jedem Stockwerke liegen. Die Anzahl der Stiegehäuser ist daher auch erheblich größer. Es

¹ Gegenwärtig bestehen in den 161 städtischen Wohnhausbauten 145 Gartenanlagen mit zusammen 150.700 Quadratmeter, in Errichtung begriffen sind 18 Gartenanlagen mit 18.700 Quadratmeter.

gibt keine indirekt belichteten Aufenthaltsräume mehr, auch die Küche hat Fenster unmittelbar ins Freie, auf die Straße oder in den großen Hof.

In den Familien der Minderbemittelten hat die Küche als Aufenthaltsraum die größte Bedeutung. Um so wichtiger ist gute Beleuchtung und leichte Durchlüftbarkeit. Bei den Gemeindebauten werden daher mit Vorliebe Wohnküchen geschaffen und für eine kleine Kochnische vorgesorgt. Der althergebrachte, die Wohnung verschmutzende Kohlenherd ist verschwunden, an seine Stelle ist der blitzblanke, reinliche Gasherd getreten.



Kinderspielplatz im „Ebert-Hof“, Wien, 15.

Ueber die Ersetzung der früheren Waschmethoden durch zentrale Waschküchenanlagen und über die Bademöglichkeiten wird an anderen Stellen dieses Werkes besonders berichtet¹. Es soll daher hier nur angeführt werden, daß jede Wohnhausanlage mit mehr als 400 Wohnungen eine solche Zentralwäscherei besitzt und daß von den 20 Zentralwaschküchen, die gegenwärtig bestehen, drei mit Gas, 13 mit Dampf und vier kombiniert betrieben werden und daß sie zusammen 488 Waschstände, 164 Waschmaschinen, 115 Zentrifugen, 623 Trockenkulissen, 15 Bügelmaschinen und 143 Bügelstände sowie schließlich 26 elektrisch und 30 mit der Hand betriebene Rollen enthalten.

An Badeanlagen sind augenblicklich 49 mit zusammen 267 Wannen- und 318 Brausezellen vorhanden. Vierzehn von diesen Badeanlagen werden in Verbindung mit Zentralwaschküchen betrieben.

Wenn in der Familie beide Elternteile verdienen müssen, dann wird die Beaufsichtigung der Kinder zum schwer lösbaren Problem. Die Schaffung eines Aufenthaltsraumes mit Nebenräumen,

¹ Vergl. Kapitel 10.

wo die Kinder bei ungünstigem Wetter unter Aufsicht von Hausgenossen spielen und lernen können, wurde daher schon bei den ersten Gemeindebauten als wesentliches Bedürfnis berücksichtigt. Er liegt im Erdgeschoß und der Spielplatz im Hofe ist ihm unmittelbar vorgelagert. Vielfach hat es sich als noch zweckdienlicher erwiesen, diese Kinderaufenthaltsräume gleich mit fachkundigem Aufsichtspersonale zu versehen und als regelrechte Kindergärten, bezw. Kinderhorte, auszubilden. Dem Spielsaale sind immer Abort- und Pissanlagen, eine Kleiderablage und, wenn möglich, ein Raum für Aufsichtspersonen zugeordnet. Mitunter schließt daran ein Lesezimmer mit einer kleinen Bücherei oder auch eine Lehrwerkstätte an. Wiederholt finden wir in den großen Wohnhausanlagen Vorsorgen für Volksbüchereien, Tuberkulosen- und Mutterberatungsstellen, Geschäftsräume für notwendige Lebensmittelbetriebe, Konsumvereine, für Krankenkassen u. dgl.

Gegenwärtig befinden sich in den städtischen Wohnhausanlagen 36 Kindergärten, 12 Jugendhorte, 7 Mutterberatungsstellen, 5 Schulzahnkliniken, 5 Tuberkulosefürsorgestellen, 11 Ambulatorien der Krankenkassen, 37 Konsumvereinsfilialen, 2 Turnhallen und 14 Volksbüchereien.

Die Gemeindewohnhäuser vermeiden architektonische Zutaten, sie wirken durch ihre zumeist sehr glückliche Gliederung, durch die würdigen einfachen Formen, Balkone, Erker und Loggien sind in reichlichem Ausmaße vorhanden. Wiederholt werden, um große Innenhöfe der Sonne gut zugänglich zu machen, nach Süden zu in die Randbebauung niedrigere Bauteile eingeschaltet, deren flache Dächer zu Terrassen ausgestaltet werden können. Häufig erfahren die Bauten eine Verschönerung durch Blumenschmuck. Bei vielen Gemeindhäusern wurden schon bei der Bauführung an allen oder sehr vielen Fenstern Blumenkörbe angebracht und so ein einheitliches freundliches Gepräge der Schauseiten gegen die Straße oder gegen die Gartenhöfe erzielt.

2. Das Wohnbauprogramm 1926. - 5000 Wohnungen.

Das erste großzügige Wohnbauprogramm, das in fünf Jahren hätte verwirklicht werden sollen, wurde in so beschleunigtem Tempo zur Ausführung gebracht, daß im Jahre 1924 Bauten mit 6.726, im Jahre 1925 Bauten mit 11.701 und im Jahre 1926 Bauten mit 6.599 Wohnungen errichtet wurden. Diese Wohnungen befinden sich zum größeren Teile in Hochbauten, teilweise aber auch — nämlich 3.363 Wohnungen — in Siedlungsanlagen, bei denen die flache Bauweise unter gärtnerischer Einbeziehung des Siedlungsgeländes in die Anlage zur Anwendung gelangte. Es ist somit gelungen, das „25.000-Wohnungen-Programm“ des Jahres 1923 in einem bedeutend kürzeren Zeitraum als ursprünglich angenommen wurde, zur Ausführung zu bringen. Die Gemeinde war daher in der Lage, im Jahre 1926 die Fortsetzung der Neubautätigkeit über den seinerzeit angenommenen Rahmen hinaus ins Auge zu fassen und die Errichtung von weiteren 5.000 Wohnungen zu beschließen; der Ausführung dieses Beschlusses war die Arbeit des Jahres 1927 vornehmlich gewidmet.

Mit den bisher geleisteten Arbeiten konnte die Gemeinde Wien eine wichtige Etappe ihrer Neubautätigkeit als abgeschlossen betrachten. Einmal deshalb, weil durch die Schaffung zahlreicher



Hof aus der städtischen Wohnhausanlage Sande.

Kleinwohnungen den brennendsten Bedürfnissen nach Obdach doch einigermaßen Rechnung getragen worden war und damit die Erscheinungen eines bis dahin unbekanntes Wohnungsnotstandes verschwanden, dann aber auch deshalb, weil die Fülle des bisher Geleisteten einen Ueberblick ermöglichte und zu Schlußfolgerungen Anlaß bot, die für die weitere Ausgestaltung der kommunalen Wohnungsfürsorge in Wien richtunggebend sein konnten. Die technische Ausführung der Neubauten, ihre architektonische Gliederung, sowohl nach außen im Hinblick auf die Einfügung in den durch die Umgebung gezogenen Rahmen als auch im Hinblick auf die zweckmäßigste Gliederung und Anordnung der Wohnräume im Innern der Gebäude, endlich die Auswahl der Baugründe nach ihrer Lage



Wohnküche in einem Wohnhausbau der Gemeinde Wien.

zu Berufsmöglichkeiten, Verkehrsmitteln, Schulen, Spitälern und anderen öffentlichen Einrichtungen bildeten Probleme, bei deren richtiger Lösung die praktischen Erfahrungen der letzten Jahre nicht außer acht gelassen werden durften. Von dem Bestreben geleitet, baureifes Gelände zur Verfügung zu haben, entfaltete die Gemeinde während der letzten Jahre eine großzügige Investitionspolitik auf dem Gebiete der Grundankäufe, wobei sie sich jedoch wegen der zentralen Verbauung der inneren Bezirke Wiens und wegen des Mangels durchgreifender gesetzlicher Zwangsbestimmungen für die im öffentlichen Interesse geforderte Erwerbung von Grundstücken manche Beschränkungen auferlegen mußte, die einer weitblickenden Aufschließung des Baugeländes mitunter hinderlich im Wege standen.

3. Das Wohnbauprogramm 1927. - 30.000 Wohnungen.

Gerade mit Rücksicht auf die letzterwähnten Schwierigkeiten wurde mit Gemeinderatsbeschluß vom 27. Mai 1927 eine neue Ära der kommunalen Wohnbautätigkeit in Wien eröffnet und die Errichtung von weiteren 30.000 Wohnungen samt der entsprechenden Anzahl von Geschäftsräumlichkeiten, Werkstätten und den erforderlichen sozialen Einrichtungen, und zwar von je 6.000 Wohnungen in den Jahren 1928 bis einschließlich 1932, grundsätzlich beschlossen, um alle mit der Vorbereitung der Bauten befaßten administrativen und technischen Organe in den Stand zu setzen, mit den nötigen Vorarbeiten rechtzeitig zu beginnen. Gleichzeitig wurde der grundsätzliche Beschluß gefaßt, auch für die Erstellung von größeren Wohnungen samt den erforderlichen Nebenräumen vorzusorgen. Auch auf die Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Einzelräumen wurde bei der immer steigenden Nachfrage nach solchen Bedacht genommen, wobei die Projektierung derart erfolgt, daß die Einbeziehung der Einzelwohnräume in eine Nachbarwohnung nach Bedarf ohne weiteres möglich ist. Endlich sollten auch die in letzter Zeit immer mehr zutage tretenden Bestrebungen der Gartenstadtbewegung Berücksichtigung finden, soweit sich die wohnungspolitisch und sanitätspolizeilich so sehr erwünschten Vorteile der Flachbauweise und des Wohnens in kleinen, nicht allzusehr zusammengedrängten, mit luft- und lichtreichen Gärten verbundenen Häusern mit den finanziellen Mitteln der Gemeinde in Einklang bringen ließen. So wurden insbesondere zwei größere Gelände, eines am Tivoli, an der Grenze des 12. und 13. Bezirkes, ein anderes an der Weißenböckstraße im 11. Bezirke zur gartenstadtmäßigen Verbauung in Aussicht genommen und freistehende Kleinhäuser mit je zwei Stiegenhäusern errichtet, in denen die Wohnungen entweder horizontal auf die Geschoße oder nach englischem Muster vertikal auf die übereinander liegenden Geschoße verteilt sind. Die Baugelände weisen, und zwar in besonderem Maße das am Tivoli, einen so glücklich gruppierten Bestand an altverwurzelten Bäumen und Gesträuchern auf, daß die Bauführung unter weitgehender Schonung des alten Baumbestandes erfolgen konnte, wodurch diese Anlagen sich gefällig in ihre Umgebung einfügen und damit der Gartenstadtbewegung neue Freunde zuführen werden.

Neben der geschilderten Neubautätigkeit treten alle anderen administrativen Maßnahmen auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge ihrer Bedeutung nach in den Hintergrund. Durch Kreditgewährung an die gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt in Wien wurde die Errichtung von sogenannten Kernhäusern gefördert, die bei augenblicklicher Inanspruchnahme geringster Barmittel die spätere Vergrößerung und den Ausbau zu siedlungsmäßiger Verbauung zulassen. Ein bemerkenswerter Versuch zur Förderung der Bautätigkeit unter Heranziehung privater Mittel der Wohnungssuchenden wurde mit der sogenannten Heimbauhilfeaktion gemacht. Die Gemeinde unterstützt die Errichtung von Einzelhäusern dadurch, daß sie ein günstiges Gelände im 10. Bezirk beim Wasserturm parzellenweise zur Verfügung stellt und außerdem der gemeinwirtschaftlichen Siedlungs- und Baustoffanstalt ein langfristiges Darlehen gewährt, wodurch die erwähnte Anstalt in die Lage versetzt wird, die Bauführung für die Besteller zu äußerst günstigen Kredit-

bedingungen durchzuführen. Die Nachfrage besonders nach den größeren, mit Heimbauhilfe errichteten Wohntypen war so lebhaft, daß die Fortsetzung dieser Aktion in größerem Umfange ins Auge gefaßt werden konnte.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß durch eine zähe, durchgeführte Finanzpolitik die Grundlage für die Durchführung des 60.000 Wohnungen umfassenden Wohnbauprogrammes geschaffen wurde. Durch die Wohnbausteuer und Heranziehung der Erträge anderer die arbeitenden Massen schonenden Steuern sind die Riesensummen für die Verwirklichung der Volkswohnhäuser gesichert. Der Umstand, daß dies ohne Aufnahme von Anleihen erfolgt, gewährleistet dauernd erschwingbare mäßige Mietzinse.

Die Gemeinde hat sich in den bitteren Jahren der Nachkriegszeit an ein Werk gewagt, das in den ruhigen Tagen einer reichen Friedenswirtschaft als unlösbar erachtet worden ist, und hat sich mit festem Griffe der großen Aufgabe der Schaffung von Volkswohnungen zuwendet. In finanzieller, bautechnischer und verwaltungsmäßiger Beziehung hat es ein Vorbild für die zu erbringende Leistung nicht gegeben. Zum ersten Male in der Geschichte der öffentlichen Verwaltungen ist es unternommen worden, an Stelle der versagenden privaten Bautätigkeit die des Gemeinwesens zu setzen, die dazu erforderlichen Mittel aus eigener Kraft und ohne Anleihen aufzubringen, die Verteilung des geschaffenen Wohnraumes und der Geschäftslokale nach freiem Ermessen, aber ohne jede Willkür und unter strengster Bedachtnahme auf den Grad der Bedürftigkeit zu vollziehen.

Die Schaffung von gesunden und erschwingbaren Wohnungen für die breiten Massen der Bevölkerung ist zur dauernden Aufgabe der Gemeinde geworden.

Wohnungsanforderung und Wohnungszuweisung.

Eines der Mittel, mit denen die Wohnungsbehörden im Kampfe gegen die Wohnungsnot ausgerüstet wurden, ist das ihnen in der Gesetzgebung eingeräumte Recht zur Anforderung vorhandener Wohnräume. Dieser Notbehelf hat sicher große Härten mit sich gebracht und es ist auch gewiß, daß das Wohnungsproblem auf diesem Wege nicht im entferntesten gelöst werden kann. Dennoch waren seine Vorteile nicht zu leugnen, da wirklich Wohnraum beschafft und oft rasche Abhilfe geleistet werden konnte. Es ist durch die Anforderung möglich geworden, die stärkste Obdachlosigkeit hintanzuhalten und durch die zwangsweise Zuweisung des so gewonnenen Wohnraumes Personen, die von der Obdachlosigkeit bedroht waren, und kinderreiche Haushaltungen vor anderen zu berücksichtigen.

Als Beweis sei angeführt, daß im Jahre 1913 in den sechs Obdachlosenheimen in Wien 657.691 Personen untergebracht waren, was einem Tagesdurchschnitt von 1.800 Personen entspricht. Im Jahre 1924 haben 302.755 Personen die Obdachlosenheime aufgesucht. Das ergibt einen Tagesdurchschnitt von 830 Personen und beweist, daß die Obdachlosigkeit wesentlich geringer war, als bei der freien Wohnungswirtschaft vor dem Kriege.

Nach Ablauf des Anforderungsgesetzes aber wies dasselbe Obdachlosenheim im Jahre 1926 368.513 und im Jahre 1927 427.515 Nchtigungen auf, was einem Tagesdurchschnitte von 1.009 und 1.171 Personen entspricht und zeigt, daß die Obdachlosigkeit wieder zugenommen hat.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Anforderung war zunächst die Vollzugsanweisung des deutschösterreichischen Staatsrates vom 13. November 1918. Durch die Vollzugsanweisung des Staatsamtes für soziale Verwaltung vom 9. April 1919, wurden die Landesregierungen ermächtigt, die Bestimmungen der ersterwähnten Vollzugsanweisung insbesondere bezüglich des Kreises der anforderbaren Wohnungen und anderer Räumlichkeiten nach Bedarf zu ändern und zu ergänzen. Auf Grund dieser Ermächtigung wurde von der niederösterreichischen Landesregierung die Kundmachung vom 30. Juni 1919 erlassen, die bereits im wesentlichen auf dem Vorschlag des Wiener Wohnungsamtes aufgebaut war und das Gebiet der Wohnungsanforderung namhaft erweiterte.

Durch die bereits erwähnte allgemeine Wohnungsaufnahme vom Jahre 1919 wurde die Kenntnis der anforderbaren Räume erweitert und vervollständigt. Sie hat auch in ihrem Ergebnisse wesentlich beigetragen, daß durch die auf Grund dieser Begehung erlassenen Anforderungen eine bedeutend größere Zahl von Wohnungen zugewiesen werden konnte, als dies bisher der Fall gewesen war. Auf Grund der Erhebungen wurden nämlich 5.767 Wohnungen und 1.391 Wohnräume angefordert, von welchen Erkenntnissen 2.084 für Wohnungen und 763 für Einzelräume die Rechtskraft erlangten. Dieses Ergebnis, welches sich mit seinen Folgewirkungen erst im Jahre 1920 einstellte, war immerhin ein befriedigendes zu nennen. Nicht unerwähnt darf bleiben, daß die Bevölkerung hiebei zu erkennen vermochte, daß die Gemeindeverwaltung der Wichtigkeit der Frage, wie die Wohnungsnot behoben oder gemildert werden kann, volles Verständnis entgegenbrachte und daß alles getan wurde, was unter den obwaltenden Umständen zur Linderung der Wohnungsnot geschehen konnte.

Nach der Trennung zwischen den Bundesländern Wien und Niederösterreich machte Wien von dem ihm als Land zustehenden Verordnungsrechte Gebrauch und erließ die Verordnung vom 31. März 1921, die unter Beachtung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und aller sonstigen aus der Praxis geschöpften Erfahrungen das Anforderungsrecht in wesentlichen Punkten ausgestaltete und vielfach vorbildlich wirkte.

Nach zweijährigem Bestande dieser Verordnung erkannte der Verfassungsgerichtshof am 11. Dezember 1922, daß die Vollzugsanweisung des Staatsamtes für soziale Verwaltung vom 9. April 1919 und infolgedessen die hiedurch gedeckte Wiener Anforderungsverordnung als gesetzwidrig aufzuheben seien. Inzwischen war bereits, um den Fortbestand der Wohnungsanforderung zu sichern und der durch die Aufhebung der Länderverordnungen drohenden Rechtsverwirrung sowie der unvermeidlichen Steigerung der Wohnungsnot vorzubeugen, nach Beratungen mit den Landesregierungen, allen sonstigen Interessenten und dem Justizausschuß des Nationalrates unterm 7. Dezember 1922 ein Anforderungsgesetz zustandekommen, das mit 1. Jänner 1923 in Kraft trat.

Dieses Gesetz, das nicht für Wien allein, sondern für das ganze Bundesgebiet Geltung hatte, ließ wichtige und bewährte Anforderungsgründe fallen und es wurde dadurch während seiner Wirksamkeit dem Wohnungswucher, dem schamlosen Verkaufe von Wohnungen, der unter der Herrschaft der Wiener Anforderungsverordnung mit ziemlichem Erfolge unterdrückt werden konnte, Tür und Tor geöffnet. Die Zahl der Anforderungen, die ausgesprochen werden konnten, nahm denn auch von Jahr zu Jahr ab. Das Gesetz war befristet, seine Wirksamkeit ist mit 31. Dezember 1925 erloschen.

Es wurden im Jahre

| | |
|------|-----------|
| 1919 | 4.914 |
| 1920 | 5.975 |
| 1921 | 9.385 |
| 1922 | 9.629 |
| 1923 | 6.014 |
| 1924 | 5.068 und |
| 1925 | 3.790 |

Anforderungen, somit insgesamt in den Jahren 1919 bis 1925: 44.838 Anforderungen rechtskräftig durch das Wohnungsamt ausgesprochen.

Wohl die schwierigste Aufgabe des Wohnungsamtes war die Zuweisung dieser Wohnungen. So selbstverständlich es ist, daß die einzelne Zuweisung immer schärfster Anfechtung und Kritik ausgesetzt war, ebenso gewiß ist es gleichwohl, daß nur durch die Zuweisung eine relativ gerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraumes möglich war. Die schwerste Form der Wohnungsnot, die Obdachlosigkeit, konnte erfolgreich bekämpft werden. Dieser Erfolg ist nur dem System der Zwangszuweisung zuzuschreiben, die es möglich machte, kinderreiche Haushaltungen und Personen, die unmittelbar von der Obdachlosigkeit bedroht waren, vor anderen zu berücksichtigen.

Die Schwierigkeiten waren darin gelegen, daß die Zuweisung nicht immer in strengster Anpassung an die zeitliche Reihung der Vormerkung erfolgen konnte, weil die Not oft zu groß war, die augenblickliche Verzweiflung bei einzelnen Fällen sich in den Vordergrund drängte und aus der Reihe von Gesuchen oft diejenigen herausgenommen werden mußten, bei denen es sich um die Verhütung von Katastrophen handelte.

Während die Anforderungen zum Teile auch wegen der allmählichen Erschöpfung einzelner Anforderungsgründe, vom Jahre 1922 angefangen, Jahr um Jahr zurückgingen, sind von der gleichen Zeit angefangen die durch das Wohnungsamt getätigten Zuweisungen von Jahr zu Jahr gestiegen. Es wurden im Jahre

| | |
|------|--------|
| 1919 | 5.065 |
| 1920 | 6.723 |
| 1921 | 9.363 |
| 1922 | 10.748 |
| 1923 | 7.397 |
| 1924 | 8.658 |
| 1925 | 14.184 |

Wohnungen und Wohnräume zugewiesen.

Die auffallende Vermehrung der Zuweisungen in den letzten drei Jahren, die mit der in der gleichen Zeitperiode zu beobachtenden Verminderung der Anforderungen nicht in Einklang gebracht werden kann, ist eben darauf zurückzuführen, daß sich in diesen Jahren die Bautätigkeit der Gemeinde immer stärker auswirkte.

Wenn es bei der Anwendung des Anforderungsrechtes auch gelungen ist, den Kontrast zwischen Luxuswohnungen und einer Flucht von Zimmern auf der einen und den Elendsbehausungen und Massenquartieren in licht- und luftlosen Räumen auf der anderen Seite einigermaßen abzuschwächen, so ist es doch auch vermieden worden, bei der Rationierung des Wohnraumes einen zu scharfen Maßstab anzuwenden. Denn der Stand der Wohnungen sollte nicht noch verschlechtert werden. Es sollte nicht darin der Ausweg werden, daß aus dem Wohnungsbestande minderwertige, den Bedürfnissen nicht entsprechende Wohnungen geschaffen werden. Man kam aus dieser Erwägung heraus zu der Praxis, daß sich unter Umständen die Leistung eines zur Herstellung neuer Wohnungen zu verwendenden Abfindungsbetrages als zweckmäßiger erweisen könne, als die unmittelbare Durchführung einer Anforderung. Die Ablöse von überzähligen Wohnräumen in Luxuswohnungen, die niemals normale Wohnungsbedürfnisse befriedigen können, und in Fällen, in denen man nur mit Reibungen und Schwierigkeiten zu einem sowohl für die zugewiesene Partei recht unbefriedigenden Ziele gelangt wäre, hat es jedenfalls ermöglicht, beträchtliche Geldmittel für die zweckmäßige Schaffung neuer Wohnungen zu gewinnen.

Es wurden an solchen Ablösegeldern entrichtet:

| | |
|---------------|--------------------|
| im Jahre 1921 | 141,001.700 Kronen |
| „ „ 1922 | 3.253,785.160 „ |
| „ „ 1923 | 24.500,000.000 „ |
| „ „ 1924 | 10.362,550.000 „ |
| „ „ 1925 | 4.956,060.000 „ |

In wertbeständiger Währung ausgedrückt, entspricht dieser Betrag einer Summe von 3,655.927 Goldkronen, das sind rund 5,000.000 Schilling.

Außerdem wurden im Zuge dieses sogenannten Aequivalentverfahrens 107 Wohnungen neu errichtet und 292 Wohnungen dem Wohnungsamte zur Zuweisung zur Verfügung gestellt. Der größte Teil dieser zur Verfügung gestellten Wohnungen ist aus Büroräumlichkeiten genommen worden.

Für die Vormerkung der Wohnungsuchenden war im Laufe der Jahre ein vollständiges System ausgebildet worden, das eine gerechte Beurteilung und Würdigung der Bewerbungen ermöglichen und verbürgen sollte. Die ersten Anforderungsverordnungen enthielten bekanntlich hierüber überhaupt nur die eine Bestimmung, daß die Anforderungen nur zugunsten von Personen erfolgen könne, die in der Gemeinde heimatberechtigt oder durch zwingende Gründe genötigt sind, in ihr zu wohnen. Diese Bestimmungen genügten natürlich nicht, um eine gerechte Reihung der Wohnungswerber nach dem Grade der Bedürftigkeit zu sichern.

Im März 1920 wurde ein eigenes Vormerkungsverfahren eingeführt und Bezirkskommissionen eingesetzt, die den Wohn-

bedarf zu überprüfen und je nach dem Grade der Dringlichkeit die Gesuche als bevorzugt in die I. Klasse, als berücksichtigungswert in die II. Klasse einzureihen oder überhaupt abzulehnen hatten.

In der Zeit vom März 1920 bis April 1922 haben sich 91.690 Wohnungswerber gemeldet, von denen 38.389 Qualifikation I erhielten. Im April 1922 wurde mit diesem System gebrochen und das „Webersche Punktsystem“ eingeführt. Mit der Einführung dieses Systems, das in der Folge von vielen Gemeinden Oesterreichs übernommen wurde, hörten wie mit einem Schlage die früher häufig laut gewordenen Klagen über ungerechte Beurteilung der Wohnungsbewerbungen vollständig auf. Nach diesem Systeme standen mit I qualifiziert in Vormerkung

| | | | |
|-----------------|------|--------|----------------|
| Ende des Jahres | 1922 | 15.039 | Wohnungswerber |
| „ | „ | 19.503 | „ |
| „ | „ | 20.800 | „ |
| „ | „ | 16.448 | „ |

Die Ursachen der Einreihung in die I. Klasse waren die gleichen wie in den vorangegangenen Jahren: Raummangel, gerichtliche Kündigung, getrennter Haushalt, Unbewohnbarkeit oder Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung.

Neu geregelt wurde im Jahre 1925 die Qualifikation der Hauptmieter, das sind jene Wohnungswerber, die sich zwar im Besitze einer ungekündigten Wohnung befinden, diese aber aus Gründen, die amtlich zu berücksichtigen sind, zu verlassen gezwungen sind. Es wurden 8.673 Hauptmieter amtlich vorgemerkt; bei ihnen sind Ueberbelag, Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung für den derzeitigen Mieter, zu weite Entfernung vom Arbeitsorte, berufliche Gründe oder Hergabe zweier Wohnungen die Ursache der Bewerbung. Die Berücksichtigung der Ansuchen der Hauptmieter belastete das Amt nur in eingeschränktem Maße, da die bisherigen Wohnungen der befriedigten Hauptmieter zur Disposition des Amtes standen.

In besonderer Vormerkung wurden jene mit „I“ qualifizierte Wohnungswerber geführt, die ihre bisherige Wohnung durch gerichtliche Delogierung ohne eigenes Verschulden eingebüßt oder die in bauwürdigen Objekten ihre Unterkunft hatten.

Durch die Wohnungsnot sind aber auch jene Schichten der Bevölkerung betroffen, die sich zwar des Besitzes einer Wohnung erfreuen, aber aus irgendeinem Grunde genötigt sind, die Wohnung zu ändern. Die Aenderung des Arbeitsortes, das Heranwachsen der Kinder, schwere Erkrankungen in der Familie, das Alter des Wohnungsinhabers, der seine Wohnung im hochgelegenen Stockwerke hat, Streitigkeiten mit Mit- und Hausbewohnern, aber auch geänderte Einkommensverhältnisse erheischen oft dringend eine Aenderung der Wohnung. Dieses Veränderungsbedürfnis kann nur durch Wohnungstausch befriedigt werden.

Das Wohnungsamt hat hier eine Scheidung vorgenommen. Waren Ueberbelag, Gesundheitsschädlichkeit für den derzeitigen Mieter, zu weite Entfernung vom Arbeitsorte, berufliche Gründe, Krankheit, für deren Verlauf das Verbleiben in der Wohnung einen schweren Nachteil brachte, oder endlich die Hergabe zweier Wohnungen für eine, der Grund für das Tauschbedürfnis, so erfolgte eine amtliche Qualifikation und Zuweisung einer anderen Wohnung durch das Wohnungsamt.

War keiner der angeführten Gründe für das Tauschbedürfnis vorhanden, fand keine Vormerkung statt und es mußte demjenigen, der tauschen wollte, überlassen werden, sich selbst einen Tauschpartner zu finden.

Um auch diesen Tausch zu fördern und den tauschlustigen Parteien das Finden eines Tauschpartners zu erleichtern, hatte das Wohnungsamt den „Amtlichen Wiener Anzeiger für Wohnungstausch und Untermiete“ herausgegeben. Dieser amtliche Tauschanzeiger wurde wöchentlich herausgegeben und enthielt neben den Tauschinserten einen redaktionellen Teil.

Die Geneigtheit des Wohnungsamtes, den freiwilligen Tausch der Wohnungen zu fördern, hat nur dort ihre Schranken gefunden, wo die Genehmigung des Tausches einer Verletzung der gesetzlichen Vorschriften gleichgekommen wäre. Dies war der Fall, wenn Untermieter in Gefahr gekommen wären, wenn über das Höchstausmaß zulässige Wohnräume in Anspruch genommen wurden, ohne daß hierfür ein Äquivalent genehmigt oder geleistet wurde, wenn anzunehmen war, daß eine Wohnung im Wege der Anforderung in kürzester Frist für die Allgemeinheit verfügbar würde oder wenn zu vermuten war, daß kein ehrlicher Tausch vorlag, sondern der eine Tauschpartner nur durch eine Ablöse zur Hergabe einer seinen Familienverhältnissen entsprechenden gegen eine ganz unzureichende Wohnung veranlaßt wurde.

Aus diesen Gründen übte das Wohnungsamt bei aller Tauschfreiheit durch Prüfung der beabsichtigten Tauschfälle eine amtliche Ueberwachung aus, indem, obschon das ganze Tauschgeschäft der privaten Initiative überlassen blieb, dennoch die Endgenehmigung dem Wohnungsamte vorbehalten wurde.

Mit dem Wiedereinsetzen des freien Verkehrs schien es ein Gebot der Vorsicht, wenigstens eine amtliche Uebersicht über alle Vorgänge zu ermöglichen, die sich auf dem Wohnungsmarkte abspielen und zu diesem Zwecke alle wohnungsrechtlichen Veränderungen zahlenmäßig zu erfassen und aufzuzeichnen. In diesem Bestreben wurde auf die Vollzugsanweisung des Staatsamtes für soziale Verwaltung vom 27. Oktober 1919 zurückgegriffen, die den Landeshauptmann ermächtigt, durch Kundmachung Bestimmungen über den Wohnungsnachweis mit Wirksamkeit für sein Land zur Einführung zu bringen. Von dieser Ermächtigung wurde in Wien durch die Kundmachung vom 31. Dezember 1925 Gebrauch gemacht, um den Wohnungsuchenden das Aufsuchen frei werdender Wohnungen zu erleichtern und eine Evidenz über die Bewegung auf dem Wohnungsmarkte zu besitzen. Nach dieser Kundmachung sind freiwerdende Wohnungen anzumelden sowie nach ihrer Vermietung wieder abzumelden. Die Ergebnisse des Wohnungsnachweises haben gezeigt, daß von den freiwerdenden Wohnungen tatsächlich eine viel geringere Anzahl als bisher an wirklich Wohnungsbedürftige neu zur Vergebung gelangt, weil manche Bestandsobjekte überhaupt nicht mehr vermietet oder nur unzulänglich von den Mietern benützt werden. Die Ergebnisse des Wohnungsnachweises können schon nach ihrer Bestimmung nicht mehr als bloße Feststellungen liefern, sie können aber auch in diesem Umfange nicht als befriedigend bezeichnet werden, weil trotz aller Strafsanktionen eine lückenlose Erfassung aller anzeigepflichtigen Fälle kaum möglich ist.

Uebersiedlungshilfe.

Während früher die Uebersiedlung rasch durchgeführt werden konnte, führen heute neben dem allgemeinen Wohnungsmangel auch sonstige Erschwernisse, wie die Schwierigkeiten von Adaptierungen und des Transportes der Möbel dazu, daß vielfach die Wohnung wider die eigene Absicht beibehalten werden muß, weil es selbst für den bescheidensten Haushalt unerschwinglich geworden ist, die Kosten aufzubringen, um eine durch das Vorhandensein einer anderen Wohngelegenheit mögliche Uebersiedlung zu bewerkstelligen.

Während noch das Anforderungsgesetz in Geltung stand, wurde öfters versucht, sich die erforderlichen Mittel durch den Verkauf der bisherigen Wohnung zu beschaffen. Die Gesetzeswidrigkeit einer solchen Vereinbarung und die strengen Straffolgen wirkten zum Teile abschreckend. Gleichwohl war das Ergebnis nicht befriedigend, denn es schädigen auch diejenigen die Allgemeinheit, die in Zeiten einer Wohnungsnot mangels der Aufbringung der Mittel zur Uebersiedlung widerstrebend eine Wohnung beibehalten, die sie durch Wegzug, Vereinigung eines Haushaltes mit einem anderen Haushalte oder durch die Verlegung ihres Haushaltes in Räumlichkeiten, die bisher nicht Wohnzwecken dienten, für den allgemeinen Wohnungsmarkt freimachen könnten.

Von diesen Erwägungen ausgehend, hat der Gemeinderatsausschuß für Sozialpolitik und Wohnungswesen in seiner Sitzung vom 23. März 1923 nach dem Vorbilde einiger reichsdeutscher Städte Richtlinien für die Gewährung von Vergütungen an Wohnparteien genehmigt, die bereit sind, ihre Wohnungen aufzugeben. Danach kann jeder als Uebersiedlungshilfe eine Vergütung aus Gemeindemitteln erhalten, der in Wien eine selbständige Wohnung mit Küche innehat und sie dadurch freimacht, daß er entweder freiwillig und ohne berufliche Verpflichtung nach auswärts übersiedelt oder seinen Haushalt mit einem anderen Haushalt vereint oder seinen Haushalt in Räumlichkeiten verlegt, die bisher nicht Wohnzwecken dienen.

In allen Fällen ist die Gewährung der Vergütung dem freien Ermessen der Gemeinde überlassen. Ein Rechtsanspruch auf die Auszahlung der Vergütung wird erst dann erworben, wenn die von der Gemeinde in einer schriftlichen Zusicherung gestellten Bedingungen im Einzelfalle zur Gänze erfüllt sind.

Auf Grund dieses Beschlusses wurden in den Jahren 1923 bis 1925 beim Wohnungsamte 410 Ansuchen um Uebersiedlungshilfe eingebracht, von denen 231 aufrecht erledigt wurden. Für die bewilligten Ansuchen wurden 150.590 S genehmigt, so daß durchschnittlich für eine Wohnung nicht ganz 650 S zugebilligt wurden. In 262 Fällen wurden die Wohnungen durch Verlegung des Wohnsitzes frei, in 29 Fällen erfolgte eine Zusammenlegung der Haushaltungen. Nach der Größe geordnet, wurden auf diese Weise 174 Kleinwohnungen, 49 kleine Mittelwohnungen, 5 große Mittelwohnungen und 3 große Wohnungen zur amtlichen Zuweisung an dringend wohnungsbedürftige Parteien verfügbar.

Mit dem plötzlichen Abbau der Zwangswirtschaft und dem jähen unvermittelten Uebergang zur freien Wohnungswirtschaft ist auch diese Uebersiedlungshilfe gegenstandslos geworden.

Wohnungsänderung und Wohnungsvereinigung.

Zu den Maßnahmen, die bestimmt sind, die Wohnungsnot zu bekämpfen, zählt auch die Erhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Als während des Krieges die Bautätigkeit gänzlich aufhörte, an Stelle neuer Wohnungen Jahresdefizit zu Jahresdefizit kam und infolge dieses Mangels das Bestreben bemerkbar wurde, die vorhandenen Wohnungen zu anderen Zwecken zu verwenden, wurde die Verordnung vom 28. März 1918 erlassen, die Abhilfe schaffen sollte. Diese noch heute wirksame Verordnung will dreierlei: Räume, die bisher zur Bewohnung nicht herangezogen werden durften, können zu Wohnungen umgestaltet, bestehende Wohnungen dürfen ohne wichtige — im überwiegenden öffentlichen Interesse gelegene — Gründe diesem ihren Zwecke nicht entzogen und zwei oder mehrere vermietete Wohnungen dürfen ohne wichtige Gründe nicht zu einer Wohnung vereinigt werden.

So sicher es von vornherein war, daß keine dieser drei Maßnahmen geeignet war, eine besondere Einwirkung auf den Wohnungsmarkt auszuüben, so gewiß ist es gleichwohl, daß es durch diese Verordnung vielfach gelungen ist, manchen versuchten Einbruch in den Wohnungsbestand mit Erfolg abzuwehren. Man kann füglich sagen, daß die erste der drei oben erwähnten Maßnahmen, die von dieser Verordnung vorgesehen werden, nur mehr historisch gewertet werden kann. Räume, die nach dieser Verordnung in sanitärer und baupolizeilicher Beziehung zur Bewohnung zugelassen werden können, sind in Wien nicht mehr vorhanden. Mansarden und Ateliers sowie Parterreräume, die ursprünglich zu Geschäftszwecken bestimmt waren, sind bereits restlos, soweit dies nach den Umständen des Falles zulässig war, zu Wohnzwecken herangezogen worden. Ein nennenswertes Anwendungsgebiet dieses Abschnittes der Verordnung gibt es daher nicht mehr.

Dagegen ist auch heute noch das Verbot der Umwertung von Wohnungen oder mit anderen Worten ihrer Verwendung zu anderen als Wohnzwecken von Bedeutung.

Eine kurze Statistik über die letzten Jahre möge die Tätigkeit auf diesem Gebiete vor Augen führen:

| J a h r | Eingebrachte Anträge auf Wohnungs- änderung | Zulässig erklärt wurden teils in I., teils in II. In- stanz, ganz od. teilweise | Abgewiesene Fälle |
|----------------|---|---|-------------------|
| 1925 | 440 | 393 | 47 |
| 1926 | 267 | 247 | 20 |
| 1927 | 388 | 318 | 70 |
| 1928 | 422 | 364 | 58 |

Es mag auf den ersten Blick den Eindruck erwecken, als hätte hier eine allzu liberale, mit der Wahrung der Interessen der Wohnungspolitik nicht in Einklang zu bringende Praxis gewaltet. Es muß indessen berücksichtigt werden, daß bei Handhabung dieses Abschnittes der Verordnung auch andere Gebiete der Wirtschaft berührt werden und die Entscheidungen stets im Widerstreit mit anderen volkswirtschaftlichen Interessen erfolgen. Vielfach sind übrigens die Genehmigungen nur bedingt auf die Dauer der Be-

nützung der Räume durch die antragstellende Partei erteilt worden, so daß die Rückgewinnung der Räume für Wohnzwecke im gegebenen Zeitpunkte gesichert erscheint. Vielfach auch ist die Bewilligung nur wegen der Minderwertigkeit (Baufälligkeit, Feuchtigkeit und Gesundheitswidrigkeit der angesprochenen Räume) der Wohnungen erteilt worden und in sehr vielen Fällen handelte es sich um einzelne, nicht für sich bestehende Wohnräume, besonders dann, wenn das die Existenz des Antragstellers begründende Gewerbe in einem Teile der Wohnung ausgeübt wurde. Aber auch dort, wo ganze Wohnungen aus Gründen des öffentlichen Interesses für andere Zwecke freigegeben werden mußten, war das Bemühen immer darauf gerichtet, daß ein gleichwertiger Ersatz an Wohnräumen geleistet wurde. So wurden bis Ende 1925 aus Anlaß der erfolgten Zulässigkeitserklärung 22 Einzelräume, 91 Kleinwohnungen, 50 kleine Mittelwohnungen, 25 große Mittelwohnungen und 7 große Wohnungen dem Wohnungsamte vermietbar zur Verfügung gestellt. Außerdem wurden im Zuge der erteilten Genehmigungen 1055 S als Aequivalent für Wohnbauzwecke an die Gemeinde eingezahlt.

In den folgenden Jahren ergaben sich folgende Ziffern:

| J a h r | Einzelräume | Klein- wohnungen | Kleine Mittel- wohnungen | Große Mittel- wohnungen | Groß- wohnungen |
|----------------|-------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|
| 1926 | 12 | 28 | 23 | 5 | 3 |
| 1927 | 37 | 47 | 18 | 5 | 2 |
| 1928 | 16 | 59 | 15 | 7 | 5 |

Auch den Ausdehnungswünschen jener, die ihre Wohnungen durch Vereinigung mit anderen Wohnungen erweitern wollen, ist durch das in der Verordnung enthaltene Verbot ein Riegel vorge-schoben worden. Eine solche Vereinigung mehrerer Wohnungen in einer Hand ist der Hauptsache nach gestattet, wenn die Vereinigung mehrerer Haushaltungen eine gemeinschaftliche Wirtschaftsführung ermöglicht. Es sollen also zwar Luxusbestrebungen hint-angehalten, aber andererseits raum- und aufwandsparende Bestrebungen nicht unterbunden werden.

In den Jahren 1926 bis 1928 wurden 72 Ansuchen um Woh-nungsvereinigungen eingebracht, denen in 19 Fällen Folge gegeben wurde.

Die Erhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Schwere Sorgen bereitete die Erhaltung der durch unterlassene Instandsetzungen gefährdeten Wohnungen in bestehenden Häusern. Bereits bei Kriegsausbruch waren die Wiener Häuser durch die üble Gepflogenheit, notwendige und lebenswichtige Instandhaltungsarbeiten von Jahr zu Jahr zu verschieben, in einem nicht einwand-freien Zustand und während des Krieges sind alle bestandeswich-tigen Arbeiten an Häusern, obgleich sie möglich gewesen wären, unterlassen worden. Durch diese Vernachlässigungen sind heute für die Instandsetzung der Häuser außerordentlich hohe Beträge erfor-derlich, die vielfach nur im Kreditwege aufgebracht werden können.

Nach dem geltenden Mietengesetz ist allerdings für den Hauseigentümer die rechtliche Möglichkeit gegeben, sich durch ein einfaches Verfahren vor den Mietbehörden jenen Instandhaltungszins zu sichern, der zur Tilgung des für die Instandsetzung aufzuwendenden Kapitals erforderlich wäre. In vielen Fällen hat sich aber gezeigt, daß Instandsetzungsarbeiten nicht durchgeführt werden können, obwohl der Hauseigentümer sie machen wollte und sich mit den Mietern über das Ausmaß geeinigt hatte. Der Grund, daß gleichwohl die Arbeiten nicht ausgeführt werden, liegt in dem Mangel an Mitteln. Um die Mieter nicht zu stark zu belasten, ist eine Verteilung der Kosten auf mehrere Jahre erforderlich. Dies ist aber nur möglich, wenn dem Hauseigentümer ein Kredit zur Verfügung steht. Daran fehlt es heute nur zu oft. Und wenn schon Darlehen gegeben werden, so steigern die hohen Zinsen des Darlehens die Instandhaltungskosten bis zur Unerträglichkeit. Dadurch blieb manche wichtige Erhaltungsarbeit unausgeführt.

Der dadurch herbeigeführte mangelhafte Bauzustand zahlreicher Wohngebäude, dessen Beseitigung ebensowohl vom Standpunkte der Wohnungspolitik wie der Volkswirtschaft geboten ist, nötigt die Gemeinde, mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln, die Erhaltung der gefährdeten Bauwerke für den Wohnzweck sicherzustellen.

Die Gemeinde bedient sich hiebei der Bauordnung. Diese gibt der Gemeinde als Baubehörde die Möglichkeit, die im öffentlichen Interesse gebotene Beseitigung von Baugebrechen durch Hinausgabe baupolizeilicher Aufträge zu veranlassen. Die Erfahrung hat jedoch gelehrt, daß derartige baupolizeiliche Aufträge mitunter von den Verpflichteten aus verschiedenen Gründen (Abwesenheit von Wien, Mangel an Kapital usw.) nicht immer klaglos zur Ausführung gelangen.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, in Säumnisfällen die Durchführung rechtskräftig auftragener Bauarbeiten im Wege der politischen Exekution auf Gefahr und Kosten des Verpflichteten zu veranlassen. Eine derartige Ersatzausführung ist jedoch nur dann möglich, wenn die Gemeinde die entsprechenden Barmittel für die Vornahme der Bauarbeiten ohne Rücksicht auf ihre Einbringlichkeit von den Verpflichteten bereithält, weil die Löhne und die Materialien naturgemäß zeitgerecht bezahlt werden müßten.

Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Wien in den letzten Jahren in einer erheblichen Anzahl von Fällen die zwangsweise Beseitigung von Bauschäden angeordnet.

Die Auswirkung dieser behördlichen Ersatzausführung ergibt sich aus folgender Aufstellung:

| Jahr | Erhaltene Wohnungen | Erhaltene Geschäftslokale | Kostenerfordernis in Schilling |
|------|---------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 1922 | 113 | 4 | 42.145.— |
| 1923 | 1923 | 61 | 432.181.— |
| 1924 | 1853 | 127 | 476.913.— |
| 1925 | 1904 | 161 | 146.324.— |
| 1926 | 1241 | 109 | 168.370.— |
| 1927 | 1498 | 10 | 147.410.— |
| 1928 | 102 | 1 | 177.320.— |

Bei einer Reihe von Objekten ließen es die Verpflichteten zur Vornahme einer behördlichen Ersatzausführung nicht kommen, sondern zogen es vor, die aufgetragenen Arbeiten noch in letzter Stunde aus eigenen Mitteln zur Ausführung zu bringen.

Die behördliche Ersatzausführung hat sich als überaus wirksames Mittel für die Bemühungen der Gemeinde hinsichtlich der Erhaltung der im Gemeindegebiete vorhandenen Wohnungen bewährt. Die Gemeinde wird daher diesen Weg in allen Fällen, wo es sich um schwere Bauschäden an Wohngebäuden handelt, die die künftige Verwendbarkeit der betreffenden Wohnungen geradezu in Frage stellen, mit der gebotenen Nachdrücklichkeit im Interesse der wohnungsbedürftigen Bevölkerung auch weiterhin beschreiten und hat daher die letzten Jahre hindurch, so auch für das Jahr 1929, im Voranschlage 150.000 S sichergestellt.

Um aber auch in jenen Fällen, in welchen die Durchführung der notwendigen Reparaturen nicht am mangelnden Willen des Hauseigentümers, sondern am Fehlen entsprechend billiger Geldmittel verhindert wurde, hat die Gemeinde eine Aktion zustandegebracht, wonach die sozialen Versicherungsinstitute der Zentralsparkasse der Gemeinde für solche Zwecke Gelder zuführten, die von der Gemeinde durch eigene Leistung um weit mehr als das Doppelte erhöht wurden.

Solcherart standen der Zentralsparkasse die Mittel zur Verfügung, um Darlehen mit einer Laufzeit bis zu fünf Jahren zur Instandhaltung von Wiener Kleinwohnungshäusern auszugeben, sofern durch ein Uebereinkommen des Hauseigentümers und der Mieter oder durch den Spruch der Schlichtungsstelle, eventuell auch der Mietkommission die Rückzahlung gewährleistet wurde.

Die von der Zentralsparkasse gewährten Darlehen betragen:

| Im Jahre | Summe der Darlehen Schilling | Zahl der beliehenen Objekte zu tilgen bis zu | |
|----------------|---------------------------------|---|-----------|
| | | 5 Jahren | 10 Jahren |
| 1926 | 10,763.200.— | 1.811 | — |
| 1927 | 6,163.600.— | 1.036 | 96 |
| 1928 | 7,510.100.— | 1.928 | 290 |

Tätigkeit der Schlichtungsstellen.

Nach dem Mietengesetz (das im Rahmen des gesamten Wohnrechtes in einem eigenen Kapitel dieses Werkes besprochen wird) hat in Gemeinden, in denen eigene Wohnungsämter bestehen, dem Verfahren vor den Mietkommissionen eine Verhandlung vor einer gemeindlichen Schlichtungsstelle voranzugehen¹.

In Wien wurde eine solche Schlichtungsstelle in jedem Bezirke errichtet.

Ueber ihre Tätigkeit geben nachstehende Tabellen Aufschluß:

| Jahr | Zahl der eingelangten Fälle | Hiervon erledigt durch | | zurückgez. od. wegen Unzuständigkeit abgelehnte Anträge | Am Ende des Jahres unerledigte Fälle | Prozentsatz der durch | |
|--------|-----------------------------|------------------------|-----------------|---|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| | | Vergleich | Vorentscheidung | | | Ver- | Vorentscheidung |
| 1923 . | 15.798 | 5.597 | 8.238 | — ² | — ² | 36 | 52 |
| 1924 . | 21.557 | 5.411 | 13.705 | — ² | — ² | 35 | 64 |
| 1925 . | 23.842 | 3.291 | 16.684 | 2.944 | 1.846 | 14 | 69 |
| 1926 . | 22.854 | 3.308 | 17.152 | 2.506 | 1.734 | 14 | 75 |
| 1927 . | 21.135 | 2.921 | 16.356 | 2.342 | 1.250 | 13 | 77 |
| 1928 . | 21.420 | 3.190 | 15.755 | 2.267 | 1.458 | 15 | 74 |

¹ Vergleiche Kapitel IV: Das österreichische Mietrecht von Dr. Steinitz.

² Die betreffenden Zahlen wurden in den statistischen Aufzeichnungen der Jahre 1925 und 1924 nicht ausgewiesen.

Die Anträge hatten zum Inhalt:

| Im Jahre | Zahl der eingebrachten Anträge | Erhöhung des Instand- haltungs- zinses | Hievon betrafen | | Sonstige Streitfälle |
|------------|--------------------------------------|---|--|------------------------------------|-------------------------|
| | | | Bestimmung der Betriebs- kosten | Entgelt bei Unter- mieten | |
| 1923 . . . | 15.798 | 5.367 | 4.363 | 3.624 | 2.444 |
| 1924 . . . | 21.557 | 12.811 | 2.340 | 3.617 | 2.789 |
| 1925 . . . | 23.842 | 15.265 | 2.612 | 2.701 | 3.264 |
| 1926 . . . | 22.854 | 14.876 | 3.018 | 1.847 | 3.113 |
| 1927 . . . | 21.135 | 13.615 | 3.312 | 1.247 | 2.961 |
| 1928 . . . | 21.420 | 14.164 | 3.470 | 1.005 | 2.781 |

| Jahr | Vereinbarte oder zugebilligte Erhöhung des Instandhaltungs- zinses | Davon Erhöhungen bis zum | | | | | Ab- gelehnte Anträge |
|--------|---|--------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------------|
| | | 500 fachen | 1000 fachen | 2000 fachen | 3000 fachen | darüber hinaus | |
| 1923 . | 2.951 | 2.256 | 551 | — | — | 144 | 1.050 |
| 1924 . | 7.230 | 1.914 | 2.623 | — | — | 2.693 | 902 |
| 1925 . | 7.955 | 1.185 | 1.746 | 3.317 | 1.107 | 600 | 1.093 |
| 1926 . | 8.595 | 1.260 | 1.533 | 3.588 | 1.650 | 564 | 946 |
| 1927 . | 8.137 | 1.551 | 1.509 | 3.152 | 1.349 | 576 | 721 |
| 1928 . | 7.607 | 1.497 | 1.348 | 3.027 | 1.179 | 556 | 728 |

Summe der von den Schlichtungsstellen bewilligten Instandhaltungszinserhöhungen:

| | | |
|-------------------------|-----------|--------------|
| Im Jahre 1923 | Schilling | 3,834.813.— |
| Im Jahre 1924 | Schilling | 21,230.235.— |
| Im Jahre 1925 | Schilling | 33,844.581.— |
| Im Jahre 1926 | Schilling | 45,503.321.— |
| Im Jahre 1927 | Schilling | 36,194.947.— |
| Im Jahre 1928 | Schilling | 42,835.184.— |

Schlußwort.

Der Wohnungsfürsorge der Gemeinde Wien waren vom 1. Jänner 1926 an ganz neue Bahnen gewiesen. Den Anlaß hiezu bot der Umstand, daß das Wohnungsanforderungsgesetz vom 7. Dezember 1922 am 31. Dezember 1925 außer Wirksamkeit trat, ohne daß andere gesetzliche Bestimmungen über die öffentliche Bewirtschaftung von Wohnräumen an seine Stelle getreten wären. Bisher konnten alle freiwerdenden oder aus irgendwelchen Gründen unrationell benützten Wohnräume, unter Umständen auch Geschäftsräume, von den Gemeinden in Anspruch genommen und an wohnbedürftige Parteien zugewiesen werden. Bisher hatten eben aus diesem Grunde die Gemeinden die Verpflichtung, alle sich bei ihnen meldenden Wohnungsuchenden auf ihren tatsächlichen Wohnbedarf zu prüfen und nach einem umfangreichen, bis ins einzelne gehenden Vormerkungssystem für die Zuweisung geeigneter Wohnungen vorzubereiten. Nunmehr war die Frage der Bewirtschaftung von Wohnräumen durch die Gesetzgebung zugunsten des freien Verkehrs entschieden. Der weitgehende Einfluß der Gemeinden auf den Wohnungsmarkt, die Möglichkeit, durch Anforderung und Zuweisung von Wohnräumen auf eine tunlichst gerechte, den sozialpolitischen Verhältnissen jedes

Falles entsprechende Verteilung des knappen Vorrates an Wohnungen im Gemeindegebiete hinzuwirken, war den Gemeinden mit einem Schläge benommen, ebenso aber auch die Verpflichtung, sich für alle Fälle eines behaupteten Wohnbedarfes zu interessieren und die überprüften Fälle vorzumerken. Wohnungsanforderung, Wohnungszuweisung und Wohnungsvormerkung gehören der Vergangenheit an.

Dieser Umschwung ereignete sich in einer Zeit, in der das Wohnungsproblem alles weniger denn gelöst betrachtet werden konnte.

Die ungünstige volkswirtschaftliche Entwicklung Mitteleuropas in der Nachkriegszeit hat an den Grenzen Oesterreichs keineswegs Halt gemacht. Internationale Verkehrsbeschränkungen aller Art, das Anwachsen der Arbeitslosigkeit, veranlaßten einen Zustrom der Bevölkerung zu den großen Städten, dem eine ausreichende private Neubaufätigkeit seit Beendigung des Weltkrieges nicht gegenüberstand. Die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte mußten daher auch weiterhin als krisenhafte angesehen werden.

Um so schwieriger ist nun die Aufgabe der Gemeinden, ohne ausreichende gesetzliche Hilfsmittel die ärgsten Uebelstände zu bekämpfen, vitale Bedürfnisse der wohnungsuchenden Bevölkerung zu befriedigen und hiedurch einer katastrophalen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkte, insbesondere der Obdachlosigkeit größerer Bevölkerungsschichten vorzubeugen. Wenn dies tatsächlich in Wien trotz der geschilderten Schwierigkeiten möglich war, so ist dies nur dem Umstande zu verdanken, daß die Gemeinde Wien unter äußerster Anspannung ihrer finanziellen und technischen Kräfte, teilweise sogar unter Zurückstellung anderer wichtiger Verwaltungsaufgaben, die Neubaufätigkeit in den Mittelpunkt ihres Interesses rückte und dadurch dem Wohnungsproblem mit dem wirksamsten Kampfmittel, nämlich mit der Vermehrung des Angebotes von Wohnungen, zu begegnen wußte.

Benützte Quellen.

Moritz B e r m a n n, Alt- und Neu-Wien. — Josef K a l l b r u n n e r, Wohnungssorgen im alten Wien; derselbe, Das Wiener Hofquartierwesen und die Maßnahmen gegen die Quartiersnot im 17. und 18. Jahrhundert. — Dr. Robert M a y r, Die Tätigkeit des Wiener Wohnungsamtes in den Jahren 1919 bis 1925. — Dr. Heinrich P a w l i k, Wohnungspolitik der Gemeinde Wien 1919; derselbe, Wohnungspolitik der Gemeinde Wien 1923; derselbe, Die Wohnungsfürsorge als produktive Wohlfahrtspflege. — Dr. Eugen P h i l i p p o v i c h, Die Wiener Wohnungsverhältnisse. — R e i n h a r d t P e t e r m a n n, Wien im Jahre 1908. — Fritz R e i s c h l, Die Wiener Prälaten-Höfe. — Karl W e i ß, Geschichte der Stadt Wien. — Wien 1848 bis 1898. Denkschrift des Wiener Gemeinderates. — Das neue Wien. — Die Wohnungspolitik der Gemeinde Wien. — Die Wohnungsprobleme Europas nach dem Kriege. — Die Ergebnisse der Wiener Wohnungszählung 1917. — Die Tätigkeit des Wiener Wohnungsamtes 1923.

Anhang.

Die städtische Wohnhäuserverwaltung.

Die Verwaltung sämtlicher städtischer Wohnhäuser wird zentral durch die Magistratsabteilung 17 besorgt. Die Organisation der Verwaltung gliedert sich:

- a) in die Wohnungs- und Geschäftslokalvergebung;
- b) in die administrative Verwaltung;
- c) in die betriebsmäßige Verrechnung.

a) Die Vergabung der Wohnungen und Geschäftslokalitäten wird ausschließlich durch die Gruppe Wohnungsvergabung besorgt, welche Unterabteilung sowohl die Wohnungsuchenden wie auch die Bewerber um Geschäftslokalitäten in Evidenz hält.

b) Die administrative Verwaltung der Wohnhäuser erfolgt bezirksweise durch eigene Referenten, von denen die gesamten Verwaltungsagenden besorgt werden. Diesen Referenten unterstehen als Vollzugsorgane der Wohnhäuserverwaltung Hausinspektoren, denen die unmittelbare Beaufsichtigung der ihnen zugegeteilten Wohnhäusern in allen ihren Einzelheiten, die Sorge um die Einhaltung der Hausordnung, die Beaufsichtigung bei Instandsetzungsarbeiten, soweit sie nicht besonderen Fachorganen übertragen ist, endlich die Aufsicht über die Hausbesorger und der Verkehr mit den Mietparteien obliegt. Zu diesem Zwecke haben die Hausinspektoren in ihrem Sprengel allwöchentlich Sprechstunden abzuhalten. Der Hausinspektor ist auch Berater für die Pflege der Wohnung, bei Handhabung der Gasherde, der Wasserleitung, bei Behandlung der Fußböden usw., kurzum ihm obliegt die Wohnungsinspektion, die die Gemeinde Wien in ihren Wohnobjekten eingeführt hat. Dem Hausinspektor unterstehen auch die Waschküchen, Trockenböden, Keller, Bäder und die Hof- und Gartenanlagen. Endlich obliegt ihm die Verpflichtung, darüber zu wachen, daß die Parteien den Mietzins fristgerecht an den Hausbesorger abführen.

Mit 31. Dezember 1928 standen folgende Wohnhäuser und Wohnobjekte in städtischer Hausverwaltung:

| | Zahl Objekte | Zahl Wohnungen | Zahl Geschäftslokale |
|--|-----------------|-------------------|-------------------------|
| Städtische Wohnhäuser | 450 | 4.672 | 907 |
| Wohnhausanlagen | 161 | 28.379 | 1.325 |
| (mit Stiegenhäusern) | (1.737) | | |
| Siedlungsgruppen | 35 | 3.840 | 13 |
| (mit Einzelhäusern) | (3.810) | | |
| Baracken und Notstandsbauten | 10 | 1.009 | 20 |
| (mit Objekten) | (69) | | |
| Bürgerspitalsfondshäuser | 32 | 448 | 164 |
| Allg. Versorgungsfondshäuser | 5 | 38 | 10 |
| Bürgerladfondshäuser | 1 | 10 | 12 |
| Stiftungshäuser | 38 | 553 | 101 |
| Wohnhäuser städt. Unternehmungen | 15 | 238 | 2 |
| Wohnobjekte in derzeitiger Ver- waltung der Gemeinde Wien | 3 | 148 | — |
| Städtische Wohnhäuser | 450 | 4.672 | 907 |
| | <hr/> 750 | <hr/> 39.335 | <hr/> 2.554 |

Die Hausbesorger, die Heizmaschinen der Zentralwaschküchen und sonstiges von der Hausverwaltung bestelltes Personal in den städtischen Wohnhausanlagen untersteht der Aufsicht und den Anordnungen des Hausinspektors, bzw. der Wohnhäuserverwaltung.

c) Die Betriebsbuchhaltung Wohnhäuser hat die gesamte Verrechnung und finanzielle Gebarung zu besorgen.

Wie sehr die städtische Wohnhäuserverwaltung an Umfang im Laufe der letzten Jahre zugenommen hat, ergibt sich daraus, daß im Jahre 1918 der Gesamtbesitz der Gemeinde Wien 264 Wohnhäuser mit 2354 Parteien betrug, während, wie aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich ist, Ende 1928 750 Wohnhäuser mit 39.335 Wohnparteien und 2554 Mietern von Geschäftslokalitäten in der städtischen Verwaltung standen.

Hausordnung für die Wohnhausbauten der Gemeinde Wien.

§ 1. **Mietvertrag.** Für die Miete von Räumlichkeiten in städtischen Häusern sind die Bestimmungen des mit den Mietparteien abgeschlossenen Mietvertrages maßgebend. Diese Räume dürfen daher nur zu dem im Mietvertrag vereinbarten Zweck benützt werden.

§ 2. **Instandhaltung der Mieträume.** Die Mietparteien sind verpflichtet, die in Miete übernommenen Räume in gutem Stande zu erhalten. Mängel, die bei Uebernahme vorgefunden werden, sind in Gegenwart des Hausinspektors oder des Hausbesorgers festzustellen und innerhalb dreier Tage bei der Hausverwaltung schriftlich anzuzeigen; bei Unterlassung dessen gilt die Wohnung als in tadellosem Zustande übernommen.

§ 3. **Veränderungen an den Mieträumen im Bauzustande der gemieteten Räume, wie Durchbrüche von Wänden, Versetzungen von Türen, Oefen, Herden, Einrichtungen von Gas-, elektrischen und Wasserleitungen usw. sind nur mit Bewilligung der Hausverwaltung gestattet. Sämtliche Neuherstellungen gehen in das Eigentum der Gemeinde über, ohne daß hiefür eine Entschädigung geleistet wird. Die Hausverwaltung ist jedoch berechtigt, bei Endigung des Mietverhältnisses die Herstellung des früheren Zustandes auf Kosten der Mietpartei zu verlangen. Die Instandhaltung solcher Herstellungen obliegt während der Dauer des Bestandsverhältnisses dem Mieter.**

§ 4. **Uebergabe der Mieträume nach beendigter Miete.** Die Mietpartei ist nach Endigung des Mietverhältnisses verpflichtet, die gemieteten Räume in gutem Zustande zu übergeben, Fehlendes nachzuschaffen und Schäden, die durch einen über das gewöhnliche Maß hinausgehenden Gebrauch verursacht worden sind, zu beheben.

§ 5. **Ordnungsmäßige Benützung der Mieträume.** In Türen, Fensterrahmen und -Stöcke oder in Verschalungen dürfen keine Haken und Nägel eingeschlagen werden. Zerbrochene Fensterscheiben sind unverzüglich auf Kosten der Partei durch neue zu ersetzen. Beschädigungen, die durch Anbringen von Gucklöchern, Sicherheitsschlössern, Briefkasten usw. an Wohnungstüren entstehen, sind von den Parteien zu beheben. Das Zerkleinern von Holz und Kohle in den Wohnungen ist strengstens untersagt und darf nur im Keller oder im Hofe geschehen. Parkett- und harte Brettböden dürfen nur mit Wachs eingelassen werden; das Streichen derselben mit Stauböl oder Farbe sowie das häufige Waschen solcher Böden ist nicht gestattet.

§ 6. **Benützung der nicht gemieteten Räume des Hauses.** Vorhäuser, Vorkeller, Vorböden, Gänge und Stiegenabsätze dürfen nicht mit Möbeln oder anderen Gerätschaften verstellt werden. Das Anbringen von Schildern, Anzeigen, Schaukasten, Antennen, Portalen am und im Hause sowie das ständige Einstellen von Handwagen in den Höfen ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung erlaubt.

§ 7. **Reinhaltung der Räume des Hauses.** Stiegen, Gänge, Hofräume usw. dürfen nicht verunreinigt werden. Auf dem Gange (Kloppbalkon) dürfen Kleider nur zwischen 7 und 10 Uhr vormittags geputzt oder geklopft werden. Die Reinhaltung des Ganges unter den Fußabstreifern obliegt den Parteien. Schuhe dürfen auf den Gängen nicht geputzt werden.

§ 8. **Teppichreinigung.** Teppiche dürfen nur im Hofe oder auf einem andern von der Hausverwaltung angewiesenen Platze innerhalb der festgesetzten Tage und Stunden, jedoch niemals im Stiegenhause oder auf dem Gange oder am Fenster gereinigt werden.

§ 9. **Verwahrung von Kehrriecht und Abfällen.** Der Hauskehrriecht und sonstige Abfälle sind innerhalb der von der Hausverwaltung festgesetzten Tage und

Stunden in den Kehrichtgefäßen zu verwahren. Hierbei darf der Aufstellungsplatz dieser Gefäße nicht verunreinigt werden. Wo Abfallkörbe angebracht sind, dürfen darin nur Papierreste hinterlegt werden.

§ 10. **Transport schwerer Gegenstände.** Der Transport von eisernen Kassen und anderen außergewöhnlich schweren Gegenständen über die Stiegen ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Hausverwaltung gestattet. In jedem Falle haftet der Mieter für alle Beschädigungen, die durch diesen Transport verursacht werden.

§ 11. **Benützung der Gartenanlagen.** Die Gartenanlagen sind in jeder Weise zu schonen. Das Betreten und jede Verunreinigung der Rasenfläche ist untersagt.

§ 12. **Rauchfangkehrerarbeiten.** Zimmeröfen samt Rauchrohren müssen von der Partei auf ihre Kosten zeitgerecht geputzt werden. Jede Mietpartei ist verpflichtet, Vorsorge zu treffen, daß die Kehrung der Kamine, Schornsteine und gemauerten Herde an den vorgeschriebenen Kehrtagen ungehindert vorgenommen werden kann.

§ 13. **Wasserverbrauch.** Jede Wasserverschwendung ist hintanzuhalten. Es ist sorgfältig darauf zu achten, daß die Ausläufe und die Klosettspülungen stets ordnungsmäßig gedichtet sind und daß ein Ueberlaufen der Wasserleitungsmuscheln, Badewannen, Ausgüsse u. dgl. vermieden wird.

§ 14. **Badezimmer.** Die Baderäume, -Wannen und -Oefen sind stets rein zu halten. Die Wannen dürfen nicht zum Wäschewaschen verwendet werden. Besonders ist darauf zu achten, daß unter allen Umständen beim Anheizen eines Bades zuerst so viel kaltes Wasser in die Wanne eingelassen wird, daß der Wannenboden damit mindestens 10 cm hoch bedeckt ist.

§ 15. **Aborte, Wasser- und Gasleitungen.** Die Aborte und Wasserleitungsmuscheln sind reinzuhalten. Das Hineinwerfen von Kehricht, Abfällen, Knochen, Asche u. dgl. ist streng untersagt. Bei Außentemperaturen unter 0 Grad sind zur Vermeidung des Einfrierens der Abortspülungen die Abortfenster geschlossen zu halten. Verstopfungen der Wasserabläufe oder der Abortschläuche sowie Gebrechen an Aborten, Wasserspülungen, Gas- und Wasserleitungen, wodurch der Bauzustand des Hauses Schaden leiden könnte, sind dem Hausbesorger sogleich zu melden. Alle aus der Nichtbeachtung dieser Bestimmungen entstehenden Schäden sowie die Kosten des Wassermehrverbrauches (§ 13) gehen zu Lasten der Mietparteien.

§ 16. **Boden und Keller.** Auf den Hausböden dürfen weder Brennstoffe und sonstige feuergefährliche Gegenstände, noch Asche, Knochen und andere Abfälle aufbewahrt werden. Der Schlüssel zum Boden wird nur bei Tageslicht, jener zum Keller nur von 6 bis 21 Uhr vom Hausbesorger ausgefolgt. Das Betreten der Böden mit Licht ist verboten, das Betreten der Keller nur mit geschlossener Laterne erlaubt. Das Tabakrauchen auf den Hausböden und in den Kellern ist untersagt. Die Schlüssel sind dem Hausbesorger sogleich nach Benützung zurückzustellen.

§ 17. **Waschküche.** Wo eine Waschküche vorhanden ist, darf nur in dieser, nicht in der Wohnung gewaschen werden. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung von der Partei zu reinigen. Die Reinigung der Waschkessel darf nur mit Bürste und Seife und durch gutes Abschwemmen geschehen. Die Verwendung von säurehaltigen sowie scharfen Reinigungsmitteln, wie zum Beispiel Sand, ist strengstens untersagt.

Bei Außentemperaturen unter 0 Grad sind zur Verhinderung des Einfrierens der Wasserleitung bei Nichtbenützung die Fenster geschlossen zu halten. Außerdem sind, wenn für die im Dachgeschoße untergebrachten Waschküchen eigene Wasserleitungs-Steigstränge vorhanden sind, diese sofort nach Beendigung des Waschens über Verständigung durch die Partei, die die Waschküche benützte, durch den Hausbesorger im Keller abzusperrn und zu entleeren.

Der Schlüssel zur Waschküche ist nach deren Benützung dem Hausbesorger zurückzustellen.

Die Einteilung der Waschtage und der Benützung des Trockenbodens hat durch den Hausinspektor oder den Hausbesorger im Einvernehmen mit den Parteien zu geschehen.

Das Trocknen der Wäsche an den Fenstern, auf Terrassen, Balkons, Gängen oder im Hofe ist unbedingt verboten.

Besteht in einem Hause eine zentrale Waschküche mit Trockenanlage, so gelten die hiefür erlassenen besonderen Bestimmungen.

§ 18. **Halten von Tieren.** In den städtischen Neubauten ist das Halten von Hunden und Katzen im allgemeinen verboten. Nur in solchen Stiegenhäusern, die unmittelbar auf die Straße münden, sowie in den übrigen städtischen Häusern kann über begründetes Ansuchen das Halten solcher Tiere von der Hausverwaltung gestattet werden. In diesen Fällen sind die Hunde im Hause an der Leine

zu führen. Die auf Stiegen, Gängen usw. durch Tiere verursachten Verunreinigungen und Beschädigungen sind von den Besitzern auf deren Kosten beheben zu lassen. Das Ausführen der Tiere in die Hofräume und Gartenanlagen ist unbedingt verboten. Das Halten von anderen Haustieren (Ziegen, Hasen, Geflügel u. dgl.) ist auf keinen Fall gestattet.

§ 19. **Verhütung von Ruhestörungen.** Auf den Stiegen, Gängen in den Hofräumen usw. darf nicht gelärmt werden. Das Spielen der Kinder in den Hofräumen ist spätestens mit Einbruch der Dunkelheit einzustellen. Auch in den Mieträumen ist jeder störende Lärm mit Rücksicht auf die anderen Mietparteien unstatthaft. Nach 22 Uhr ist auch das Musizieren und Singen in den Mieträumen verboten.

Näh- und Strickmaschinen sind auf eine genügende Unterlage von Filz Gummi oder Wollstoff zu stellen, um das etwa störende Geräusch zu dämpfen.

Lärmende Spiele oder solche, welche eine Belästigung der Hausbewohner oder eine Beschädigung des Hauses mit sich bringen können, insbesondere das Fußballspiel, sind innerhalb der ganzen Hausanlage verboten.

§ 20. **Wohnungs- und Haustorschlüssel.** Doppelschlüssel für Wohnungen, Geschäfts- und andere Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses kostenfrei abzugeben, widrigenfalls der Hausverwaltung das Recht zusteht, Schloß und Schlüssel auf Kosten der weziehenden Partei umändern zu lassen.

Haustorschlüssel dürfen nicht selbst angeschafft werden, sondern sind von der Hausverwaltung anzusprechen und werden gegen Erlag einer Kautions in der Höhe des Anschaffungspreises für den ersten Schlüssel, jeder weitere Schlüssel aber gegen Ersatz der Kosten ausgefolgt.

§ 21. **Reinigungsarbeiten.** Für die Besorgung der Reinigungsarbeiten und für die Beschaffung der hiezu erforderlichen Gerätschaften und Materialien gebührt dem Hausbesorger ein durch jeweilige Verordnung bestimmtes Reinigungsgeld, das von den Hausparteien am Tage der Fälligkeit des Mietzinses unmittelbar dem Hausbesorger zu bezahlen ist.

In Häusern, in denen sich kein Hausbesorger befindet, haben die Parteien die Reinigung des Hauses sowie die Gehsteigreinerung selbst vorzunehmen.

Balkone, Terrassen und Lauben (Loggien) sind von den Mietern der Wohnungen, zu denen sie gehören, rein zu halten; insbesondere sind die Wasserabläufe vor Verstopfung zu bewahren. Nach jedem Schneefall sind diese Objekte sogleich vom Schnee freizumachen, um Frostschäden, insbesondere auch für die unterhalb liegenden Räume des Hauses zu verhüten.

§ 22. **Sperrgeld.** Für das Öffnen des Haustores ist dem Hausbesorger eine Gebühr zu entrichten, die jeweils durch Verordnung festgesetzt wird.

§ 23. **Haftung für Schäden.** Die Mietparteien haften für alle Schäden, die aus der Nichtbeachtung dieser Hausordnung oder überhaupt aus dem Verschulden einer Partei (gesetzliche Haftung) entstehen. Für Schäden, deren Urheber nicht festgestellt werden kann, haften alle Mieter des Hauses oder des in Frage kommenden Hausteiles gemeinschaftlich.

§ 24. **Untermieten.** Untervermietungen und die Aufnahme von Mitbewohnern sind nur mit schriftlicher Bewilligung der Hausverwaltung gestattet; diese Bewilligungen sind jederzeit widerruflich.

§ 25. **Zinszahlung.** Der Mietzins samt Nebengebühren ist am Ersten des Zinsmonates dem zur Empfangnahme bestellten Organe zu überbringen.

§ 26. **Kündigung.** Kündigungen müssen zur vereinbarten oder üblichen Kündigungszeit erfolgen und gerichtlich eingebracht werden.

Auf die Besichtigung von gekündigten Wohnungen finden die gesetzlichen Bestimmungen Anwendung.

Die Mietpartei haftet für den Schaden, welcher der Hausinhabung infolge einer verspäteten Räumung der Mietobjekte oder einer verspäteten Wiederherstellung des Standes, in welchem sie zu übergeben waren, entsteht, insbesondere für den allfälligen Mietzinsentgang.

§ 27. **Geltung der Hausordnung.** Den Bestimmungen dieser Hausordnung unterstehen alle Mietparteien des Hauses. Diese sind auch für jene Uebertretungen der Hausordnung verantwortlich und haftbar, die von ihrem Hauspersonal, ihren Untermietern, Mitbewohnern oder Besuchern begangen werden. Die Ueberwachung der Einhaltung der Hausordnung ist dem Hausinspektor und dem Hausbesorger zur strengen Pflicht gemacht.

§ 28. **Aufsichtsrecht.** Die Hausverwaltung ist berechtigt, in allen Räumen des Hauses durch ihre Organe jederzeit Nachschau zu halten, und es sind die Mieter verpflichtet, diesen Organen den Zutritt zu allen Räumen zu ermöglichen und ihnen alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

§ 29. **Beschwerden.** Beschwerden sind im Wege des Hausinspektors bei der Hausverwaltung schriftlich einzubringen.