

## IX.

# DIE GEMEINNÜTZIGEN BAU- UND WOHNUNGSGENOSSEN- SCHAFTEN.

VON ARNOLD BREUER

Vorstandsmitglied der „Allgemeinen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft“.

Ist es angesichts der in unserer Zeit sich stetig verändernden geistigen Atmosphäre an sich nicht leicht, allgemein gültige Tatsachen festzustellen, so ist es umso schwieriger, eine relativ junge, noch in Entwicklung begriffene Bewegung, wie die der gemeinnützigen Baugenossenschaften, geschichtlich so zu schildern, daß ihr Verhältnis zur Allgemeinheit klar zum Ausdruck kommt. Kommt zu diesem Mangel einer für jede ordentliche Geschichtsschreibung notwendigen historischen Entfernung noch das Hemmnis dazu, daß der Verfasser dieser Abhandlung seit dem Bestehen der gemeinnützigen Bautätigkeit in Oesterreich mitten im Getriebe dieser Bewegung steht, so erscheint es begreiflich, daß die gestellte Aufgabe, auf wenigen Druckseiten die bisherige Geschichte dieser Bewegung objektiv zusammenzufassen, keine leichte ist. Trotz dieser Widerstände will ich versuchen, in mir selbst eine neutrale Ebene herzustellen und mich bemühen, durch Einhaltung der sachlichen und persönlichen Distanz die Baugenossenschaftsbewegung vollständig vorurteilslos darzustellen. Gelingt es dieser Schilderung — ungeachtet ihrer notgedrungenen Kürze — die Zusammenhänge dieser Entwicklung wenigstens annähernd genau erkennen zu lassen, dann ist der erstrebte Zweck erreicht.

\*

Das im Jahre 1845 erschienene berühmte Buch Friedrich Engels „Die Lage der arbeitenden Klassen in England“ enthält die Worte: „Es ist keine Baracke so schlecht, es findet sich immer ein Armer, der keine bessere bezahlen kann.“ Man kann leicht ermessen, daß angesichts solcher Wohnungszustände in dem wirtschaftlich weit vorgeschrittenen England die einschlägigen Verhältnisse in den übrigen Ländern durchaus nicht besser waren. Es kann auch weiters einwandfrei festgestellt werden, daß sich diese Verhältnisse in den späteren Zeiten immer mehr verschlechterten. Es ist demnach die so oft aufgestellte Behauptung, die Wohnungsnot sei eine Nachkriegerscheinung, unrichtig.



Dies gilt auch für Oesterreich, denn schon im Jahre 1892 mußte sich der Staat selbst davon überzeugen, daß die Kleinwohnungsfürsorge für Arbeiter sozialpolitischen Charakter und daher Anspruch auf öffentliche Förderung habe. Diese Erkenntnis stand ohne Zweifel im Zusammenhang mit der Industrialisierung und rascheren Bevölkerungszunahme, die sich Ende des 19. Jahrhunderts vollzogen hat, und dem daraus hervorgegangenen Wohnungselend der Einwohner der Städte und Industriezentren. Es wurden daher in dem erwähnten Jahre für die damaligen Verhältnisse namhafte fiskalische Begünstigungen für Gebäude mit Arbeiterwohnungen im Gesetzeswege gewährt<sup>1</sup>. Dieses Gesetz wurde nach Ablauf seiner Geltungsdauer auf Grund der in zehn Jahren gemachten Erfahrungen gründlich novelliert und zweckentsprechender gestaltet<sup>2</sup>. Nach einer längeren Pause wurde im Jahre 1907 der Kaiser-Franz-Josephs-Regierungsjubiläumfonds<sup>3</sup> ins Leben gerufen, dessen Tätigkeitsbereich sich jedoch der Hauptsache nach auf die Wohnungsfürsorge für Staatsbeamte und Salinenarbeiter erstreckte.

Aus sattsam bekannten Ursachen wurde das Wohnungselend immer ärger und der Wohnungsnotstand schließlich so groß, daß man ihn unmöglich übersehen konnte. Man begann endlich zu erkennen, daß die bisher gemachten Experimente diesem tiefsitzenden sozialen Uebel nicht steuern konnten. Mit Rücksicht auf diese völlig unbefriedigenden Ergebnisse konnte sich auch der Staat der Einsicht nicht verschließen, daß er energischer eingreifen müsse. Es war ein weiter, an vielen Stellen sehr steiler Weg, der von dieser Zeit zu den Wohnungsfürsorgegesetzen der Jahre 1911 und 1912 führte<sup>4</sup>. Während man bis dahin im Allgemeinen von einer nennenswerten genossenschaftlichen Bautätigkeit kaum sprechen kann, bildeten diese Gesetze, welche einen ziemlichen Schritt nach vorwärts bedeuteten und auf eine durchgreifende Besserung der Wohnungsverhältnisse hinarbeiteten, die Grundlage für die Bildung zahlreicher gemeinnütziger Baugenossenschaften und gaben den Impuls für die Inangriffnahme einer ziemlich umfangreichen Bautätigkeit auf gemeinnütziger Basis. Diese Gesetze, welche durch die Staatsgarantie den gemeinnützigen Bauvereinigungen die bis dahin schwierige Beschaffung zweiter Hypotheken wesentlich erleichterten und verbilligten und ihnen erhebliche Steuer- und Gebührenbegünstigungen gewährten, bewirkten es, daß in den Jahren 1911 bis 1914 in dem ehemaligen Oesterreich mehr als 200 deutsche, über 300 tschechische sowie eine Reihe von polnischen, italienischen und slowenischen Baugenossenschaften entstanden.

Kaum hatten diese Genossenschaften zu arbeiten begonnen und durch ihre Leistungen ihre Gemeinnützigkeit erwiesen, als auch schon ihre Feinde auf den Plan traten. Von verschiedenen Interessensstandpunkten und Ideenrichtungen aus wurde — und wird auch heute noch — diese Art der Genossenschaftstätigkeit als etwas zu bezeichnen versucht, das mit dem natürlichen Verlauf der Wirtschaft

---

<sup>1</sup> Gesetz vom 8. Juli 1892, RGBl. Nr. 37 (Arbeiter-Wohnungsgesetz).

<sup>2</sup> Gesetz, betreffend Begünstigungen für Gebäude mit gesunden und billigen Arbeiterwohnungen, vom 8. Juli 1902, RGBl. Nr. 144.

<sup>3</sup> Regulativ vom 28. September 1908.

<sup>4</sup> Einen ausgezeichneten Kommentar zu diesen Gesetzen enthält das gleichnamige Buch von Meinzinger & Pauer (Verlag Manz, Wien).



nicht in Einklang zu bringen ist. Aus Gedankengängen heraus, nach denen alles dem freien Spiel der Kräfte überlassen werden soll, und von der Haus- und Grundbesitzerschaft, die den Charakter der Hausproduktion und Hausverwaltung als den eines gewinnbringenden Gewerbes erhalten will, wird die Baugenossenschaft als eine mit den wirtschaftlichen Grundsätzen im Widerspruch stehende Erscheinung bezeichnet. Es soll nicht in Abrede gestellt werden, daß die baugenossenschaftlichen Tendenzen im Anfang auf ein ungeübtes Auge befremdend wirken konnten, weil die damalige Zeit — ebenso wie die heutige — auf Gewinn und auf freie Erwerbswirtschaft gestellt war, während die Baugenossenschaftstätigkeit eine Leistung unter Gewinnverzicht darstellt. Von den Gegnern gehässig bekämpft, sogar von manchen Freunden ökonomischen Fortschritts mißachtet und ganz allgemein nur in ungenügendem Maße gefördert, konnten daher die Baugenossenschaften bis heute noch nicht jenen Platz einnehmen, der ihnen in unserem wirtschaftlichen und sozialen Leben gebührt.

Um aber diese unbegründeten Meinungen zu entkräften, genügt ein tieferer Blick in das Wesen der gemeinnützigen Bautätigkeit und in ihre verschiedenen Formen. Die typische Rechtsform der gemeinnützigen Bautätigkeit in Oesterreich ist die Baugenossenschaft. Sie beruht auf dem Prinzip der Selbsthilfe, sie sucht mit den bescheidenen Kräften der Minderbemittelten selbst, gestützt auf das freudige Zusammenwirken vieler, die Frage der Wohnungsbeschaffung zu lösen. Die Baugenossenschaft betreibt den Wohnungsbau nicht als Gewerbe, sie schließt jede Spekulation vollständig aus und hat das Bestreben, denjenigen, für die sie baut, bestimmte Vorteile im Preis oder in der Ausstattung der Wohnungen zu bieten. Die Baugenossenschaft produziert Wohnungen nicht, um Gewinn aus dem Bodenwerte zu ziehen oder um aus der Miete Profit zu erzielen, sondern um Wohnstätten zu schaffen, in denen die Familie ausreichenden und gesunden Lebensraum finden kann. Man sieht also, daß die gemeinnützige Bautätigkeit durchaus nicht, wie ihre Gegner behaupten, ein Fremdkörper in unserem Wirtschaftsleben ist, daß sie vielmehr wichtige Pflichten für die Allgemeinheit zu erfüllen hat. Sie verdient daher, um ihren großen Aufgaben gerecht werden zu können, mit vollem Recht allseitige weitgehende Förderung.

Es war zum besseren Verständnis der Materie notwendig, bei dem Zusammenhange zwischen den Wohnungsfürsorgegesetzen der Jahre 1911/12 und dem Entstehen der Baugenossenschaftsbewegung etwas länger zu verweilen, doch an dieser Stelle ziemt es unserer Betrachtung, wieder in den Sonderpfad zurückzulenken, von dem sie ausgegangen ist.

Die erwähnten Gesetze haben es ermöglicht, daß die gemeinnützigen Baugenossenschaften des alten Oesterreich eine für die damaligen Zeiten und Verhältnisse nicht unerhebliche Tätigkeit zur Beseitigung der krassesten Wohnungszustände zu entfalten imstande waren.

Die folgenden zwei Uebersichten, welche die Zeit von 1911 bis 1917 umfassen, liefern den Beweis für die Richtigkeit dieser Behauptung, wobei die Uebersicht II die Quellen zeigt, aus denen in diesen Jahren das Kapital für den gemeinnützigen Wohnhausbau geschöpft wurde.



I. Die vom staatlichen Wohnungsfürsorgefonds seit 1911 verbürgten und gewährten Darlehen und die damit errichteten Wohnungen nach dem Stande vom 30. Juni 1917.

Kronland	Gestehungskosten (Grund- und Baukosten) der errichteten Gebäude	Summe der dauernd verbürgten Hypotheken und gewährten Darlehen	Davon errichtet					Summe
			Miet- häuser	Eigen- häuser	Wohnungen in		Summe	
					Miet- häuser	Eigen- häuser		
Niederösterreich . . . . .	27,048,246	10,844,535	141	331	2996	440	472	3436
Oberösterreich . . . . .	2,405,679	849,574	13	65	189	135	78	324
Salzburg . . . . .	383,550	132,621	5	5	41	15	10	56
Steiermark . . . . .	5,323,503	2,017,775	34	101	531	163	135	694
Kärnten . . . . .	789,284	270,995	8	23	67	26	31	93
Krain . . . . .	158,387	63,400	—	10	—	11	10	11
Küstenland . . . . .	678,046	271,218	18	15	123	15	33	138
Tirol . . . . .	1,528,085	608,013	11	26	100	66	37	166
Böhmen . . . . .	13,604,751	4,940,385	80	587	1054	902	667	1956
Mähren . . . . .	3,870,258	1,352,660	17	355	106	468	372	574
Schlesien . . . . .	1,949,220	703,910	28	87	187	118	115	305
Galizien . . . . .	966,258	589,599	3	4	147	6	7	153
Zusammen .	59,201,933	22,644,685	358	1609	5541	2365	2167	7906

## II. Die Darlehensgeber der vom Fonds dauernd verbürgten II. Hypotheken.

Kronland	2	Arbeiter- Unfall- versiche- rungs- anstalten	3	All- gemeine Pensions- anstalt für An- gestellte	4	Berufsge- nossenschaft- liche Arbeiter- Unfallver- sicherungs- anstalt der öster- reichischen Eisenbahnen	5	Landes-			8	9	10	11	12
								Waisen- kassen	Hypo- theken-	Versiche- rungs-					
									6	7					
1															
Niederösterreich	2,866,183	1,715,530	624,920	—	—	961,270	409,158	1,431,420	652,710	—	2,165,367	—	11	10,826,558	
Oberösterreich	76,000	—	—	—	—	—	—	481,624	—	—	291,950	—	—	849,574	
Salzburg . . . .	—	—	—	—	—	—	—	88,310	—	—	—	—	—	88,310	
Steiermark . . . .	530,848	19,900	276,448	—	—	—	—	1,017,843	—	—	129,086	—	—	1,974,125	
Kärnten . . . . .	74,759	—	63,000	—	—	—	—	133,236	—	—	—	—	—	270,995	
Krain . . . . .	—	—	—	—	—	—	63,400	—	—	—	—	—	—	63,400	
Küstenland . . .	244,360	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26,858	—	—	271,218	
Tirol . . . . .	—	—	211,660	—	—	—	—	377,207	—	19,146	—	—	—	608,013	
Böhmen . . . . .	991,696	525,194	581,805	—	—	—	—	1,189,941	—	—	232,975	—	—	4,846,835	
Mähren . . . . .	741,215	11,000	173,656	—	—	—	19,600	186,117	14,163	—	116,440	—	—	1,262,191	
Schlesien . . . . .	248,132	214,465	—	—	—	—	—	82,180	—	—	99,133	—	—	703,910	
Galizien . . . . .	259,500	—	—	—	—	—	—	113,000	—	—	—	—	—	372,500	
Zusammen	6,032,693	2,486,089	1,931,489	385,224	961,270	492,158	6,100,878	666,873	19,146	3,061,809	22,137,629				



Dieser (aus den angeführten statistischen Daten ersichtliche) Aufschwung währte jedoch nicht lange, denn der Krieg hat die Tätigkeit der Baugenossenschaften aus allgemein bekannten Gründen lahmgelegt. Es konnten nur die bereits in Angriff genommenen Bauten, häufig unter großen Schwierigkeiten, fertiggestellt werden, während an eine umfangreichere Neubautätigkeit naturgemäß nicht gedacht werden konnte. In der damals vielfach herrschenden Annahme, der Weltkrieg werde nur kurze Zeit dauern, gingen die Baugenossenschaften daran, alle Vorarbeiten zu treffen, um bei Friedenseintritt neuerdings ans Werk zu gehen. Aus einer um diese Zeit von der bestehenden Zentralstelle für Wohnungsreform durchgeführten Rundfrage und aus ihrer statistischen Bearbeitung konnte damals gefolgert werden, daß die krisenhaften Verhältnisse den Lebensnerv der Baugenossenschaften trotz der großen Opfer, die sie bringen mußten, im allgemeinen nicht unterbunden hatten. Trotz dieser erfreulichen Konstatierung haben die Baugenossenschaften die große Gefahr erkannt, die aus ihrer Verurteilung zur Untätigkeit für die Allgemeinheit drohte. Sie sind auch zur Ueberzeugung gelangt, daß ein organischer Zusammenschluß, der bis dahin fast gar nicht oder nur ganz lose verbundenen Genossenschaften unbedingt notwendig sei und daß nur eine geschlossene Organisation imstande sein werde, den Staat nachdrücklichst und mit Erfolg an die rechtzeitige Beseitigung der Wohnungsnot, die jeder Krieg zur Folge haben muß, zu erinnern.

So kam es denn am 17. und 18. Oktober 1915 zu einer von der Südbahner-Baugenossenschaft nach Wien einberufenen Kriegstagung der gemeinnützigen österreichischen Bauvereinigungen, die von allen beteiligten Faktoren ausgezeichnet besucht war und einen glänzenden Verlauf nahm. Alle einschlägigen Fragen — wie Förderung der Baugenossenschaften, Ausbau der bestehenden Wohnungsfürsorgegesetze, Begünstigungen für minderbemittelte, kinderreiche Familien, Enteignungsrecht, bautechnische Erleichterungen, Steuer- und Gebührenbegünstigungen und insbesondere das Problem der Mittelbeschaffung — wurden von sachkundigen Referenten eingehend erörtert<sup>1</sup>. Gelegentlich dieser Tagung wurde auch der Reichsverband der österreichischen gemeinnützigen Baugenossenschaften und Bauvereinigungen gegründet, welcher um die Mitte des Vorjahres durch den um diese Zeit ins Leben gerufenen „Zentralverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen Oesterreichs“ abgelöst wurde. Der „Reichsverband“ war im Laufe seiner Arbeitsjahre stets bemüht, den ihm übertragenen Aufgaben, soweit die Kräfte reichten und die überaus ungünstigen Verhältnisse es gestatteten, nach aller Tunlichkeit Rechnung zu tragen. Er hat es stets für seine Pflicht gehalten, durch aufmerksame wechselseitige Beobachtung und durch eingehende Erörterung der bestehenden Einrichtungen, durch eine ziemlich umfassende literarische Tätigkeit, durch Eingaben und Entschlüsse an die verschiedensten behördlichen Stellen die Interessen seiner Mitglieder zu vertreten. Der Verband hat es während seines Bestandes niemals unterlassen, zu den einzelnen wichtigen Vorgängen und Maßregeln auf dem Gebiete des Wohnungswesens Stellung zu nehmen, entsprechende Schritte

<sup>1</sup> Siehe „Wohnungsfürsorge“, Nr. 11/12 ex 1915.



oder Aenderung geplanter Schritte bei den zuständigen Aemtern anzuregen und diese Aktionen durch die planmäßige Veranstaltung von Versammlungen und Kundgebungen zu unterstützen. Wenn, wie bereits erwähnt, der Reichsverband infolge der in den Kriegs- und Nachkriegszeiten selbst gelegenen wirtschaftlichen und politischen Umständen nicht alles erreichen konnte, was er für die Baugenossenschaften anstrebte, so muß der vorurteilslose Beobachter dennoch feststellen, daß die Bemühungen des Verbandes von manchen schönen Erfolgen begleitet waren. Es führt zu weit, diese günstigen Ergebnisse im einzelnen darzulegen, doch kann im allgemeinen konstatiert werden, daß der Reichsverband — ebenso wie dies in der Zeit vorher die Zentralstelle für Wohnungsreform getan hatte — maßgebenden Einfluß auf eine die gemeinnützige Bautätigkeit fördernde Gesetzgebung genommen und in den Entwicklungsprozeß des Baugenossenschaftswesens, der nicht immer geradlinig verlaufen ist sondern in ziemlich raschem Wechsel aufeinanderfolgende Wellentäler und Wellenberge zeigte, tatkräftig eingegriffen hat.

Von geschichtlichem Interesse ist die Zusammenarbeit der Baugenossenschaften mit der Zentralstelle für Wohnungsreform zur beabsichtigten Schaffung von Kriegerheimstätten. Die einschlägigen von der vierten österreichischen Wohnungskonferenz aufgestellten und vom deutschösterreichischen Volkswohlfahrtstag vom Jahre 1916 gutgeheißenen Leitsätze bildeten das Fundament der Beratungen und der geplanten Arbeiten. Die Baugenossenschaften haben sich seinerzeit mit diesem Problem hauptsächlich deshalb eingehend beschäftigt, weil sie in der Errichtung solcher Kriegerheimstätten naturgemäß auch ein durchgreifendes Mittel zur Steuerung der allgemeinen Wohnungsnot erblickten<sup>1</sup>. Die in den folgenden Jahren eingetretenen, der Kriegerheimstättenbewegung unmittelbar zuwiderlaufenden Verhältnisse erwiesen sich aber stärker als diese mächtige Gefühlswelle. Von den Baugenossenschaften vom Hause aus als eine Frage der Bevölkerungspolitik angesehen, hat diese Bewegung als Schlagwort ihr Dasein beendet.

Vom soziologischen Standpunkt aus sind auch die umfangreichen Vorarbeiten erwähnenswert, welche der baugenossenschaftliche Reichsverband auf dem Gebiete der sogenannten Wohnungsergänzungen geleistet hat. Einen Teil dieser im eminenten Interesse der kinderreichen Familien gelegenen Einrichtungen, wie Spielplätze, Hausgärten, Büchereien, gemeinsame Badegelegenheiten, kleine Hauswerkstätten usw. hat die Gemeinde Wien in ihren Neubauten eingeführt und dadurch in überaus dankenswerter Weise den Beweis für die Notwendigkeit und Durchführbarkeit dieser Vorschläge erbracht. Bedenkt man, wie so manches Stück Wohnungsjammers und Wohnungselends beseitigt oder wenigstens wesentlich gemildert werden könnte, wenn man diese Wohnungsergänzungen, soweit dies die lokalen Verhältnisse erlauben, auch in bereits bestehenden Häusern einführt, dann sollte maßgebenden Orts mit Energie an die ausgebreitete Verwirklichung dieser Idee geschritten werden. Es sei nicht unerwähnt, daß der Redakteur dieses Handbuchs, Dr. Ludwig Neumann, im Jahre 1918 vom Felde aus eine Artikelserie über die praktische Wirkung der Wohnungsergän-

<sup>1</sup> Siehe A. Breuer: „Die Kriegerheimstätten- und Wohnungsfürsorgebewegung“ (Anzengruber-Verlag, Wien 1916).



zungen an die „Wohnungsfürsorge“, das offizielle Organ des Reichsverbandes, gesendet hat; er schrieb darüber u. a.: „Die Wohnungsergänzungen, die der Reichsverband der gemeinnützigen Baugenossenschaften in sein Programm aufgenommen hat, können ohne Zweifel für die Förderung der Baugenossenschaftsziele von größter Bedeutung werden. Besonders aber vom Standpunkt der qualitativen Bevölkerungspolitik, welche in erster Linie in der Verbesserung des Bevölkerungszustandes anstatt bloßer Vermehrung desselben das zu erstrebende Ziel sieht, werden die Möglichkeiten auf das freudigste begrüßt werden müssen, die sich an die Tätigkeit dieser Organisation knüpfen.“

Schon zu Ende des Jahres 1915 hat sich die Kriegstagung der Baugenossenschaften mit dem wichtigen Problem zur Schaffung einer finanziellen Zentralstelle für die gemeinnützige Bautätigkeit sehr eingehend befaßt und für die damals geplante Real-Kreditkommission bis ins kleinste Detail gehende Statuten, Geschäftsordnungen usw. ausgearbeitet. Die dringende Notwendigkeit der Schaffung einer solchen Einrichtung als Mittel zur Sicherstellung des Kredites für die gemeinnützige Bautätigkeit wurde ebenso wie die Richtigkeit der gemachten praktischen Vorschläge für die Errichtung eines solchen Institutes von allen Wohnungsreformern anerkannt. So kam es dann auch, daß die vierte österreichische Wohnungskonferenz fast einen ganzen Verhandlungstag der Beratung dieser Materie widmete und ihre vollinhaltliche Zustimmung zu den einschlägigen Anträgen der Baugenossenschaften erteilte. Es ist als eine dankenswerte Tat des neuen Zentralverbandes zu begrüßen, daß er nunmehr darangeht, diese Idee, die an der Ungunst der damaligen Verhältnisse scheitern mußte, durch Schaffung einer gemeinnützigen Hypothekenanstalt zu verwirklichen.<sup>3</sup>

Die Wohnungsfürsorgegesetze von 1911 und 1912 haben, wie bereits nachgewiesen, in den ersten Jahren ihres Bestandes ihren Zweck erfüllt, waren aber infolge der durch den Krieg sowie durch den Umsturz hervorgerufenen Verhältnisse naturgemäß ungenügend geworden. Zunächst griff man zu provisorischen Behelfen; als solche sind beispielsweise zu bezeichnen: der Notwohnungskredit, aus dem staatlicherseits Beitragsleistungen zur Adaptierung von Barackenanlagen, Kasernen und anderen verfügbaren Objekten sowie zur Instandsetzung angeforderter Wohnungen geleistet wurden, weiters der sogenannte verlorene Bauaufwand, der allerdings nur unter der Voraussetzung vom Staate gedeckt wurde, daß auch Gemeinde und Land in gleichem Maße beitrugen. Dieses Mittel erwies sich jedoch darum unbrauchbar, weil die überwiegende Mehrzahl der Länder und Gemeinden ihre Mitwirkung fast völlig versagt haben.

Nach Beendigung des Krieges machten sich bekanntlich schwere Krankheitserscheinungen an unserem Wirtschaftskörper bemerkbar, unter denen auch die Baugenossenschaften schwer zu leiden hatten. Unter der von Tag zu Tag größer werdenden Nachkriegsnot schrumpfte die Bautätigkeit immer bedenklicher zusammen, der

<sup>1</sup> Siehe „Wohnungsfürsorge“, Nr. 5, 6, 7 und 8 ex 1918.

<sup>2</sup> Siehe Bericht über die vierte österreichische Wohnungskonferenz vom 5. und 6. Februar 1916 in den „Mitteilungen der Zentralstelle für Wohnungsreform“, Nr. 43/44 ex 1916.

<sup>3</sup> Siehe Resolution des Baukongresses vom 25. November 1928.



Kleinwohnungsmangel und seine furchtbaren Begleiterscheinungen machten sich trotz der rechtzeitigen Warnungsrufe der Baugenossenschaften um so drückender fühlbar, als in den Jahren 1918, 1919 und 1920 an sich kaum nennenswerte Mittel für gemeinnützige Bauzwecke zur Verfügung standen und auch die staatliche Bürgschaft — da ein besonderer Fonds nicht geschaffen wurde — nur ganz ausnahmsweise in Kraft trat. Es handelt sich dabei der Hauptsache nach um die Fertigstellung einer Reihe von Objekten in Wien und der Provinz, für welche unter Mitwirkung der in Betracht kommenden Länder und der Gemeinde Wien Garantie des Bundes geleistet wurde.<sup>1</sup>

Da die erwähnten Notbehelfe, mit denen man einige Jahre hiedurch zu operieren versuchte, keine Hilfe brachten, entschloß man sich nach langem Ach und Weh zu einem neuen Gesetz: dem Gesetze über den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds vom 15. April 1921, RGBl. Nr. 25.<sup>2</sup> Auch dieses Gesetz hat seine Geschichte. Die Grundlage hiefür bildete ein Regierungsentwurf, der eine Reihe von Forderungen, die der baugenossenschaftliche Verband in den vorhergehenden Jahren gestellt hatte, berücksichtigte. Einige wichtige Punkte hatten zwar keine Aufnahme gefunden, doch war unter dem Titel „Bau- und Wohnheller“ ein Punkt des vom Verbands schon im Jahre 1915 aufgestellten Finanzierungsprogrammes in der Regierungsvorlage enthalten — derselbe Bau- und Wohnheller, der unter der neuen Flagge der „Wohnbausteuer“ auch heute noch das finanzielle Um und Auf unserer Wohnungspolitik bedeutet. Diese Bundes-Wohnbausteuer beruht durchaus nicht — wie viele glauben machen wollen — auf einer dem Verstande grell widersprechenden Theorie, sondern geht praktisch und logisch von dem richtigen volkswirtschaftlichen Gedanken aus, daß unsere Wohnungswirtschaft sich aus sich selbst heraus erhalten muß und daß demgemäß die alten Wohnungen durch Auferlegung der Wohnbausteuer die Kosten der neuen zu tragen haben. Wenn man also aus der Wohnwirtschaft je nach der finanziellen Kapazität des einzelnen abgestufte Beträge hereinbringt, um dafür zu bauen, so ist dieses nationalökonomisch richtige Prinzip entschieden eingehalten. Im allgemeinen soll man wohl einer Zwecksteuer, mag sie eine Konsum- oder Realsteuer sein, nicht das Wort reden, unter den gegebenen besonderen Verhältnissen aber ist sie unbedingt angezeigt. In einer Zeit, in der ein großer Teil der Bevölkerung so sehr unter der Wohnungsnot leidet, trägt eine solche Zwecksteuer auch eminent sozialpolitischen Charakter, weil jeder, der im glücklichen Besitz einer Wohnung ist, dazu herangezogen werden soll, um im Rahmen seiner finanziellen Kräfte jenen Unglücklichen, die über keine Wohnung verfügen oder in unzulänglichen, der Hygiene hohnsprechenden Wohnungen hausen, zu helfen. Steuerquelle und Verwendung der Mittel stehen in einem inneren natürlichen Verhältnis und ein gerechter Ausgleich der Mieten in alten und neuen Wohnungen wird durch diese Wohnbausteuer ermöglicht. Die Wohnbausteuer ist eine im dringendsten öffentlichen Interesse gelegene Zweckabgabe zur

---

<sup>1</sup> Eine genaue Statistik über die Zahl dieser Bauten und der in ihnen befindlichen Wohnungen liegt nicht vor.

<sup>2</sup> Ueber diesen Fonds und seine Tätigkeit vergleiche Kapitel I dieses Buches, Seite 21 und Kapitel III, Seite 81.



Schaffung neuer Wohnräume.<sup>1</sup> Es handelt sich dabei in gewissem Sinne auch um die Verwirklichung eines Genossenschaftsgedankens.

Konnte schon die Regierungsvorlage vom Jahre 1921 nach verschiedenen Richtungen hin nicht befriedigen, so haben die parlamentarischen Behandlungen der Materie, die operativen Eingriffe maßgebender Nationalräte aus dem offiziellen Entwurf insbesondere durch die Streichung des Bau- und Wohnhellers und seiner Ersetzung durch eine einprozentige Lohnabgabe ein recht schwächliches Gebilde geschaffen. Nichtsdestoweniger war damit eine Grundlage für die weitere Entwicklung des österreichischen Wohnwesens auf gemeinnütziger Basis gegeben. Der an früherer Stelle genannte alte Wohnungsfürsorgefonds konnte der Hauptsache nach nur durch Bürgschaftsübernahme Kredithilfe für zweite Haussätze bis zu 90 Prozent des Ertragswertes der Objekte leisten, der im Jahre 1921 neu geschaffene Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds hatte die Bürgschaft bis zu 95 Prozent in besonderen Fällen bis zu 98 Prozent der Baukosten erweitert. Hiedurch war auch für die Deckung des verlorenen Bauaufwandes gesorgt, indem von dem Rentabilitätsprinzip abgesehen und Bürgschaft für Hypotheken in dem Bewußtsein übernommen wurde, daß der Fonds auf eine lange Reihe von Jahren hinaus ganz oder zum Teile die Zinsen und Tilgungsraten der Darlehen zahlen müssen wird. Was die gemeinnützigen Baugenossenschaften auf Grund dieses Gesetzes mit Fondskredithilfe in den Jahren 1921—1928 geleistet haben, wurde bereits im Kapitel III dieses Buches dargestellt.

Mit Recht wird als charakteristisch für das Baugenossenschaftswesen das Prinzip der Wirtschaftlichkeit sowie die Verbindung von Selbsthilfe mit dem Beistand Dritter bezeichnet. Dieser Dritte hat sich jetzt ausgeschaltet — die Fondsmittel sind versiegt. Die Baugenossenschaften konnten in den Jahren 1926 und 1927 ihre Bauten zu Ende führen, aber im heurigen Jahre nichts neues beginnen und wären, wenn nicht andere Verhältnisse eingetreten wären, gezwungen gewesen, sich auf ihre Verwaltungstätigkeit zu beschränken. Das neue Wohnbauförderungsgesetz<sup>2</sup> eröffnet ihnen nunmehr wieder neue Betätigungsmöglichkeiten und so ist begründete Hoffnung vorhanden, daß die Baugenossenschaftsbewegung auch in Zukunft einen günstigen Entwicklungsgang nehmen wird. Dem neuen Zentralverbande der gemeinnützigen Bauvereinigungen Oesterreichs<sup>3</sup> eröffnet sich jedenfalls eine Fülle wichtiger Aufgaben, die er in zweckentsprechender Ergänzung der staatlichen und städtischen

---

<sup>1</sup> „Wenn man erkennt, daß der jetzige Zustand ein absolut unmöglicher ist und unter allen Umständen gebaut werden muß, dann ist es für den Mieter doch viel erträglicher, seinen Obulus für die Erbauung von Volkswohnungen als Steuer zu entrichten als einen Kapitalzins zu bezahlen und dadurch eine solche Verteuerung der Wohnungen herbeizuführen, daß sie für die breiten Schichten des arbeitenden Volkes überhaupt nicht mehr, auch nicht mit den berühmten Zuschüssen erreichbar sind.“ Stadtrat Weber auf dem Baugenossenschaftskongreß vom 25. November 1928. (Siehe stenographischen Bericht über diesen Kongreß. Verlag des Zentralverbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen Oesterreichs.)

<sup>2</sup> Vergl. Kapitel I.

<sup>3</sup> Ueber das Programm, die Ziele und die Tätigkeit dieses Verbandes gibt die von ihm herausgegebene Monatsschrift „Die Baugenossenschaft“ erschöpfende Auskunft.



Wohnungspolitik zu leisten haben wird. Er wird gerade jetzt, in dieser von Kampf durchtobten Zeit, in der das österreichische Baugenossenschaftswesen eine ernste Feuerprobe zu bestehen hat, alles daransetzen, um mit und neben dem Wohnbauförderungsgesetze neues Leben in das gemeinnützige Bauwesen zu bringen. Der Verband wird diese große Aufgabe um so gewisser erfüllen können, weil seine Struktur dadurch, daß ihm trotz seines verhältnismäßig jungen Bestandes schon über hundertzwanzig Genossenschaften angehören, heute bereits eine gefestigte ist. Diese Tatsache tritt um so mehr in die Erscheinung, als auch die aktiven Siedlungsgenossenschaften sich dem Verbands angegeschlossen haben. Dadurch ist es gelungen, ein früheres, die Einsicht trübendes Mißverständnis, als ob das Baugenossenschafts- und das Siedlungswesen getrennte Gebiete behandelten, zu beseitigen und aus der Verbindung und wechselseitigen Durchdringung dieser beiden Elemente eine kraftvolle Einheit zu gestalten. Auch der Umstand, daß der Zentralverband zu einem Revisionsverbande<sup>1</sup> ausgebaut wurde und dadurch den Mitgliedern die Erörterung der für sie tauglichen und zweckdienlichen Mittel ermöglicht, bürgt für das gedeihliche Arbeiten dieser neuen baugenossenschaftlichen Organisation. Der frühere Verband konnte niemals mit Massen auftreten, weil sie ihm gefehlt haben, wenigstens in dem Sinne, daß sie ihm für Demonstrationen und dergleichen nicht zur Verfügung standen; es ist anzunehmen, daß der neue Zentralverband auch dieser wichtigen Sache die gebotene Aufmerksamkeit zuwenden wird.

Auf eine Vereinigung, wie sie jetzt von dem Zentralverbande repräsentiert wird, könnte, um ein Wort Lassalles zu gebrauchen, manche Schwierigkeit, die sie auf ihrem Wege findet, keinen anderen Eindruck machen, als etwa das Springen einer Retorte dem in seinem wissenschaftlichen Experiment vertieften Chemiker; „mit leisem Stirnrunzeln über den Widerstand der Materie setzt er, sowie die Störung beseitigt ist, ruhig seine Arbeiten fort.“ Die künftigen Hemmnisse werden aber auch darum leichter beseitigt werden, weil allem Anscheine nach die geistige Einstellung der Baugenossenschaftsanhänger und der Freunde der Wohnungsreform wieder in jene Bahnen zurückkehrt, von der sie im Jahre 1911 ausgegangen ist, in eine geistige Richtung, die Minister Franz Klein in demselben Jahre gelegentlich der ersten österreichischen Wohnungskonferenz durch folgende Worte, die auch den Schluß dieser Abhandlung bilden sollen, charakterisiert hat: „Der Wohnungsreform ist es eigentümlich, daß hier der Drang zu helfen, ebenso den ganzen Menschen ergreift, als die Uebel des Wohnens, unter denen wir leiden, auf den ganzen Menschen einwirken. Es scheint, als ob sich tief in jedem der Widerwille gegen die heutigen Zustände des Wohnens regt und fast instinktiv die Begeisterung sich jeder Gelegenheit zuwendet, die sich bietet, um gegen die Uebel anzukämpfen.“

---

<sup>1</sup> Mit dem Erlaß des Bundeskanzleramtes, Z. 72.717-11, vom 22. Jänner 1929.



