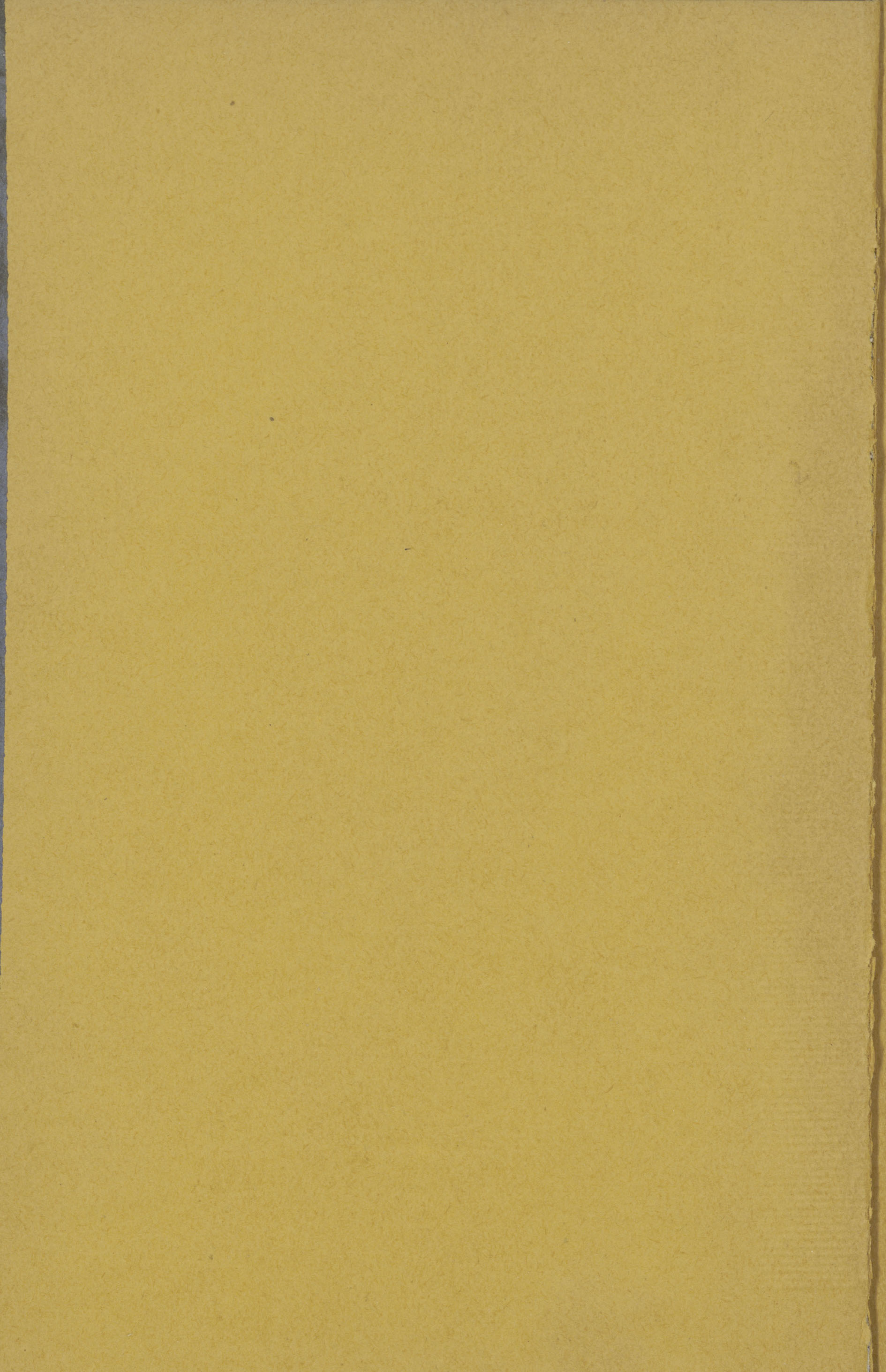


Wiener Stadt-Bibliothek

150815 A



A 150815

13

Die Tätigkeit
des
Wiener Wohnungsamtes
im Jahre 1923.

Mit 4 Tabellen.

Herausgegeben vom Wohnungsamte der Stadt Wien.



Wien, 1924.

Verlag des Wiener Wohnungsamtes.

Druck E. Kainz vorm. J. B. Wallishaußer.

a 150.815



JM 20803i

Inhaltsübersicht.

	Seite
Einteilung des Amtes	5
Personalstand des Wohnungsamtes	6
Geschäftsumfang des Wohnungsamtes	6
Wohnungsvormerkung	7
Wohnungstausch	10
Wohnungsanforderungswesen	13
Räumung und Einlagerung	17
Wohnungszuweisung	18
Hotelreferat	19
Notwohnungen	20
Äquivalentverfahren	21
Uebersiedlungshilfe	22
Erhaltung des Wohnungsbestandes:	
A. Wohnungsänderungen und Wohnungsvereinigungen	24
B. Behördliche Ersatzausführungen	25
Produktion neuer Wohnungen:	
A. Förderung der privaten Bautätigkeit	27
B. Wohnhausbau durch die Gemeinde	29
Mieterschutz und Schlichtungsstellen	30

Anhang:

Vergleichende Uebersicht über die rechtskräftigen Anforderungen im Jahre 1922 und 1923	35
Zahl der im Jahre 1923 rechtskräftig angeforderten Wohnungen nach Wohnungsgrößen	38
Bezirksweise Uebersicht der in der I. Klasse eingereichten Wohnungswerber und der Notstandsfälle nach dem Stande vom 1. Jänner 1923 und vom 31. Dezember 1923	39
Schaffung von Wohnungen durch die Gemeinde Wien nach dem Stande vom 31. Dezember 1923	40

Bericht über die Tätigkeit des Wohnungsamtes im Jahre 1923.

In der Berichtszeit stand die Tätigkeit des Wohnungsamtes naturgemäß unter dem Einflusse der Wohnungsnot. Vor der Verpflichtung, mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln die Bekämpfung der Wohnungsnot zu fördern, mußten andere Aufgaben mehr oder weniger zurücktreten. Die außerordentliche Ausdehnung, die der Geschäftsumfang des Amtes in der Berichtszeit genommen hat, hängt in erster Linie mit den Maßnahmen zusammen, die zur unmittelbaren und mittelbaren Bekämpfung der Wohnungsnot ergriffen wurden.

Einteilung des Amtes. Die Ausdehnung des Amtes verlangt eine übersichtliche Einteilung und eine klare Abgrenzung der einzelnen Aufgabekreise, über die zunächst eine Uebersicht gegeben werden soll.

Zufolge Erlasses vom 25. September 1922, M. D. 5678/22, wurde das Wohnungsamt in zwei selbständige Magistratsabteilungen geteilt, von denen die eine mit der Bezeichnung M. Abt. 15 a die Behandlung der generellen, die andere mit der Bezeichnung M. Abt. 15 b die Behandlung der individuellen Wohnungsangelegenheiten zugewiesen erhielt. In den Aufgabekreis der M. Abt. 15 a fallen demnach alle Fragen der Organisation und Gesetzgebung auf dem Gebiete des Wohnungswesens, sowie sonstige Angelegenheiten von allgemeiner und grundsätzlicher Bedeutung, die Förderung des Wohnungsbaues, rechtliche und finanzielle Angelegenheiten des Siedlungsamtes, Fragen des Wohnrechtes, Angelegenheiten der Mietämter, beziehungsweise der an ihre Stelle getretenen Mietkommissionen und Schlichtungsstellen, Vertretungen vor Gericht und das Kleingartenwesen. Die M. Abt. 15 b gliedert sich wieder in mehrere Gruppen.

Der **Amtsleitung** sind die Personalangelegenheiten, die Bearbeitung aller grundsätzlichen Fragen und des statistischen Materiales, der geschäftliche Verkehr mit den Bundesstellen, Hotelfachen, der Verzicht auf Anforderungen gegen Äquivalentleistungen, Wohnungsänderungen, die Geschäftsstücke wegen allfälliger außerordentlicher Ueberprüfung rechtskräftiger Anforderungen und die gesetzliche Anforderung zugunsten öffentlicher Angestellter vorbehalten.

Der **Vormerkungsgruppe** obliegt die Prüfung des Wohnbedarfes aller Wohnungswerber und die Führung der Listen (Ier-Liste, Kontingentliste, Notstandsliste).

Die **Zuweisungsgruppe** hat bezirksweise alle individuellen Wohnungsangelegenheiten, soweit sie nicht der Amtsleitung vorbehalten sind, zu besorgen, darunter hauptsächlich die Durchführung rechtskräftiger Anforderungen durch Zuweisung an dringendst berücksichtigungswerte Wohnungswerber.

Der **Tauschgruppe** obliegt die Prüfung und Entscheidung über alle Ansuchen, die einen Wohnungstausch betreffen.

Außerdem bestehen bei allen Bezirksamtern **Wohnungsreferate**, denen die Anforderung der Wohnungen in den Bezirken und die Vertretung der Einsprüche gegen Anforderungen vor den Mietkommissionen übertragen ist, die bei jedem Bezirksgerichte errichtet wurden und aus einem Richter als Vorsitzenden und je einem Beisitzer der Mieterschaft und der Hausbesitzerschaft bestehen.

Wohnungskommission. Zur Entscheidung der in dem Anforderungsgesetze vorgesehenen Wohnungsfälle ist die Wohnungskommission im Wohnungsamte berufen. Sie wird vom Bürgermeister aus Mitgliedern des Gemeinderates und der Bezirksvertretung bestellt und besteht aus 18 Mitgliedern, die in 6 Senaten amtieren. Diesen Senaten obliegt die Beschlußfassung in Qualifikationsverbesserungsansuchen, die Beschlußfassung über Wohnungszuweisungen, Belassung von Untermietern, Verzichte auf Anforderungen und zwangsweise Wohnungsräumungen, ferner die Beschlußfassung über Wohnungstauschangelegenheiten und über Äquivalentangelegenheiten.

Personalstand des Wohnungsamtes. Im Dezember 1923 betrug die Zahl der dem Wohnungsamte zugeteilten Angestellten 137, und zwar 103 Beamte, darunter 7 rechtskundige, 25 Beamtinnen und 9 Amtsgehilfen. Außerdem waren in den magistratischen Bezirksamtern 50 Angestellte mit der Entgegennahme von Anmeldungen der Wohnungswerber und der Anforderung von Wohnungen besetzt, 42 rechtskundige Beamte waren teilweise im Hauptreferate, teilweise im Nebenreferate mit der Schlichtung von Streitigkeiten nach dem Mietengesetze beschäftigt. Gegenüber 1922 erfuhr der Personalstand trotz der Vermehrung der Geschäfte eine kleine Verringerung. Angesichts der umfangreichen und vielgestaltigen Tätigkeit, wie sie das Wohnungsamt in der Zeit einer beispiellosen Wohnungsnot zu entfalten hat und in Anbetracht des ungeheuren Parteienverkehrs ist der ausgewiesene Personalstand durchaus als mäßig im Vergleiche zu Verhältnissen in anderen Städten, sogar als niedrig zu bezeichnen. Weist doch München mit einer Einwohnerzahl von rund 700.000 einen Stand von rund 250 Angestellten im Wohnungsamte auf.

Geschäftsumfang des Wohnungsamtes. Einen guten Maßstab für den Umfang und die Geschäfte im Wohnungsamte und ihre Zunahme im Jahre 1923 bildet die Zahl der Einläufe, wobei zu berücksichtigen ist, daß die tatsächliche Zahl der Einläufe noch wesentlich höher ist, da bestimmte Arten des Einlaufes überhaupt nicht eingetragen werden.

Es betrug die Zahl der im Jahre 1923 eingelangten Geschäftsstücke laut Protokoll 44.553, wozu noch 25.684 Geschäftsstücke der Vormerkungsgruppe und 11.821 Geschäftsstücke der Tauschgruppe hinzuzurechnen sind. Die Gesamtzahl des Einlaufes betrug also 82.058. Im Jahre 1922 betrug

die Gesamtzahl der Geschäftsstücke 61.880. Es ergibt sich somit für das Jahr 1923 eine Vermehrung des Einlaufes um 20.178 Geschäftsfälle.

W o h n u n g s v o r m e r k u n g. Die im Vorjahre geschaffenen Grundlagen der Organisation der Wohnungsvormerkung haben sich im Berichtsjahre gut bewährt. Im wesentlichen besteht diese Organisation darin, daß von jedem Wohnungswerber ein Meldeblatt auszufüllen ist, in dem die Angaben über den Personalstand und den Familienstand urkundlich nachzuweisen und der beabsichtigte Wohnungswechsel zu begründen ist. Um nun eine gerechte Würdigung aller Wohnungsansuchen und eine ebensolche Reihung der Wohnungsbedürftigen zu erzielen, wurde im Jahre 1922 über Anregung und Anordnung des amtsführenden Stadtrates das Punktsystem eingeführt, wobei jedes für das Ansuchen bedeutsame Moment gewertet wird. Wer 10 Punkte hat, wird als bevorzugt in die Klasse I eingereiht. In die II. Klasse werden als berücksichtigungswürdig jene Wohnungswerber eingeteilt, die weniger als 10 Punkte, aber mindestens 5 Punkte aufzuweisen haben. In die Klasse III kommen jene Wohnungswerber, die weniger als 5 Punkte erhalten und deren Wohnbedarf demnach als nicht berücksichtigungswürdig gewertet wird. Die nach dem System der Punktbewertung mit I qualifizierten Wohnungswerber werden gesondert nach ihrer Anmeldung im Wohnbezirke in 21 Bezirkslisten geführt. Aber auch von diesen Bevorzugten müssen wieder die allerdringlichsten herausgehoben werden, die Notstandsfälle, aus denen die Notstandsliste gebildet wird. Als Notstandsfälle werden solche bevorzugte Wohnungswerber geführt, die nicht durch eigenes Verschulden obdachlos geworden sind, ferner solche, die infolge bauämtlich oder sanitätsbehördlich festgestellter Unbewohnbarkeit der Wohnung aus der Wohnung entfernt und deshalb außerhalb der Reihe berücksichtigt werden müssen.

Die **P u n k t b e w e r t u n g** und die Qualifikation als Notstandsfall erfolgen durch Beamte des Wohnungsamtes. Den Senaten der Wohnungskommission werden nur Grenzfälle sowie Beschwerden und Vorstellungen gegen die vom Wohnungsamte vorgenommene Klassifikation zur Beschlußfassung vorgelegt.

Zu Beginn des Berichtsjahres war die Zahl der gültig vorgemerkten Wohnungswerber 42.642, wovon 17.109 in die I. Klasse eingereiht waren. Am Schlusse des Berichtsjahres waren 64.069 Wohnungswerber vorgemerkt, wovon 21.368 in die Klasse I eingereiht waren. Im Laufe des Jahres sind 8954 bevorzugte Wohnungswerber zugewachsen, hingegen 4695 bevorzugte Wohnungswerber in Abfall gekommen. Der Abfall ist zum allergrößten Teile durch die Beschaffung einer Wohnung bewirkt worden. Das größte Kontingent an bevorzugten Wohnungswerbern entfällt zu Beginn des Jahres ebenso wie am Schlusse des Jahres auf den 16. Bezirk. Ähnlich sind die Verhältnisse im 2., 3., 10., 13. und 20. Bezirke.

In der Notstandsliste waren zu Beginn des Jahres 896 Wohnungswerber vorgemerkt, am Schlusse des Jahres 763. Der Zuwachs im Laufe des Jahres beträgt 1776, der Abfall 1909. Auch hier wurde zum überwiegenden Teile der Abfall durch Beschaffung von Wohnungen bewirkt, indem 1726 Wohnungen während des Jahres an Notstandsfälle zuge-

wiesen wurden. Für den Rest (183) ist der Abfall durch Aberkennung der Notstandsqualifikation zu erklären, indem auf Grund vorgenommener Ueberprüfungen festgestellt wurde, daß durch Aenderung der Wohnverhältnisse eine Besserung eingetreten ist und daher die Voraussetzungen für die Behandlung als Notstandsfall nicht mehr vorliegen.

Prozentuell die größte Zahl der Notstandsfälle wiesen zu Beginn des Jahres die Bezirke 13, 10, 3, 2 und 16, am Schlusse des Jahres die Bezirke 3, 10, 2, 19, 20 und 16 auf. Das größere Vorkommen von baufälligen Objekten einerseits und die bedauernswerte Praxis der betreffenden Gerichte in Kündigungssachen bieten die Erklärung dafür, daß das Verhältnis der Notstandsfälle in diesen Bezirken besonders ungünstig ist.

Die Prüfung der Wohnungsvormerkungsansuchen bietet Gelegenheit zu überaus interessanten Feststellungen über die Gründe, die das Wohnungsansuchen veranlassen, welche Wohnungsgrößen vorzugsweise verlangt werden, aus welchen Berufen die Wohnungsuchenden stammen, wie ihre vorläufige Unterkunft beschaffen, in welcher Beziehung Arbeitsstätte und Wohnung stehen usw.

Wenn es auch leider an Zeit und Personal mangelt, um über alle diese Beziehungen genaue ins Detail gehende statistische Erhebungen zu veranlassen, so kann doch immerhin hierüber auf Grund der veranstalteten Untersuchungen und der Beobachtungen und Wahrnehmungen bei der amtlichen Prüfung der Wohnungsansuchen Folgendes gesagt werden.

Von 12.436 überprüften, in die I. Vorrangsklasse eingereichten Wohnungswerbern waren 10.191 Werber dem Stande der manuellen Arbeiter und 2245 dem der geistigen Arbeiter zuzurechnen. Unter den manuellen Arbeitern waren 971 als selbständige Arbeiter anzusehen, während 1758 im staatlichen Dienste, 705 im Gemeindedienste und 6757 in Privatdiensten standen. Von den geistigen Arbeitern waren 275 als selbständige Arbeiter zu betrachten, während 684, beziehungsweise 183 und 1103 im staatlichen Dienste, beziehungsweise Gemeindedienste und Privatdiensten standen. Von den 10.191 manuellen Arbeitern waren im Zeitpunkte der Meldung 1215 ledig, 851 kürzer als ein Jahr und 8125 länger als ein Jahr verheiratet. Von den 2245 geistigen Arbeitern waren 223 ledig, 172 kürzer als ein Jahr und 1850 über ein Jahr verheiratet.

Ein großer Teil der Ansuchen erfolgte wegen beabsichtigter oder erfolgter Eheschließung. Die Härte des Wohnungsamtes gegenüber Gesuchen solcher Art ist bekannt. Wenn dennoch auch Gesuche dieser Art oft als bevorzugt gewertet werden müssen, so ist dies nur ein Beweis dafür, wie schlecht solche Paare oft bei unmittelbar bevorstehender Niederkunft der Frau untergebracht sind.

Eine andere Frage, die oft aufgeworfen wird, ist die, wo denn die nach Tausenden zählenden Wohnungsuchenden untergebracht sind. Hier enthüllt sich den Bearbeitern der Ansuchen der Wohnungswerber das ganze Elend. Getrennter Haushalt, möbliert in Untermiete, bei Eltern oder Verwandten, in feuchten oder sonstwie gesundheitswidrigen, oft auch mit baulichen Mängeln behafteten Wohnungen, ist die regelmäßige Beantwortung der Frage der Meldeblätter nach den derzeitigen Wohnverhältnissen. Getrennter Haushalt, in der Regel ist der Mann im Hotel, in Untermiete oder bei Verwandten schlecht und recht untergebracht, indes seine Familie

noch im bisherigen Orte zurückgeblieben ist, um erst nachzukommen, wenn eine Wohnung zugewiesen wird. Meist handelt es sich hier um versetzte Beamte, denen ein bestimmter Termin für den Dienstantritt gesetzt ist oder um Fälle, in denen der Ernährer wegen Verlustes seiner Anstellung in einem der Nachfolgestaaten zur Gründung einer neuen Existenz schreiten mußte. Oft auch um Familien, die während des Krieges die besessene gemeinsame Wohnung aufgelassen haben. Oder um neuverheiratete Paare, deren beiderseitige Eltern zu wenig Platz zur Verfügung haben, um das Paar aufzunehmen, so daß die beiden Ehegatten getrennt leben müssen.

Es ist klar, daß in allen Fällen die Familie, ihre Gesundheit, ihre wirtschaftlichen Verhältnisse und der Berufsdienst unter solchen Zuständen schwer leiden, ja nicht selten gänzlich zerrüttet werden.

Nicht minder traurig ist das Los jener Familien, die angewiesen sind, in Untermiete in möblierten Zimmern ihr Leben zu führen. Zu den meist unerschwinglich hohen Preisen für Untermiete, die bei den gegebenen Einkommensverhältnissen zur Verschuldung der Familie oder überhaupt zu ihrem wirtschaftlichen Ruin führen, kommt die ständige Rücksicht auf den Hauptmieter, die selbst, wenn alle Teile von besten Absichten erfüllt sind, zu Reibungen führt, die einen auf die Dauer unerträglichen Zustand schaffen. Ebenso unerträglich fühlen sich die bei Verwandten wohnenden Familien. Es kommt hier durch das dichte Beisammenwohnen zu Vorwürfen, Streitigkeiten und Feindseligkeiten, die oft die Familienbände völlig zerrütten. Zu katastrophalen Folgen führt ein solcher Art erzwungenes Zusammenleben, wenn es sich um geschiedene Ehegatten handelt. Erschütternd sind jene Fälle, in denen wohl eine selbständige Wohnung vorhanden ist, die jedoch entweder durch ihre Beschaffenheit so gesundheitswidrig ist oder durch den gegebenen Ueberbelag so gesundheitswidrig wirkt, daß ihre Bewohner bedroht sind, dauernden Schaden zu leiden. Zu erwähnen ist auch die Zahl jener Wohnungswerber, die durch die Bau-fälligkeit ihrer Wohnung bedroht sind und wegen der Gefahr des Einsturzes aus ihrer Wohnung entfernt werden müssen. Es handelt sich um die Bewohner jener meist Jahrhunderte alten Häuser in Erdberg, Simmering, einem Teile des 9. Bezirkes usw., die schon vor dem Kriege demolierungs-reif waren und schon damals eine traurige Type des Wohnungselendes in Wien darstellten. Es ist der Gemeindeverwaltung im abgelaufenen Jahre gelungen, diesen Notstand durch Schaffung von Ersatzwohnungen insbesondere im Simmeringer Barackenlager zum großen Teile zu be- gegnen, so daß dormalen der Bedarf der Insassen solcher bau-fälliger Objekte, deren Instandsetzung nicht mehr vertretbar ist, auf ein Minimum eingeschränkt ist.

Ein trauriges Kapitel bildet auch die Zahl der gerichtlichen Kündigungen und der gerichtlich verhängten Delogierungen, die nicht selten durch krassen Egoismus und spekulative Absicht herbeigeführt werden. Der Kampf der Gemeinde gegen diese auf die gewissenloseste Weise veranlaßten und zum größten Nachteile der Parteien durchgeführten Kündigungen und Delogierungen wird von Tag zu Tag schwerer. Mit Bedauern muß dabei festgestellt werden, daß die Verwaltungsbehörde oft die entsprechende, ver- ständnisvolle Mitwirkung der mit der Kündigung befaßten Gerichte ver- missen muß, die vielfach bei der Prüfung der von den Parteien geltend gemachten Kündigungsgründe nicht mit jener Rigorosität und sozialen

Einsicht vorgehen, die angesichts der furchtbaren Wohnungsnot und der der betroffenen Partei drohenden Obdachlosigkeit unbedingt geboten wäre.

In Zahlen drücken sich die Gründe, weshalb eine Wohnung begehrt wird, in folgender Art aus:

Von zirka 22.000 in der Zeit vom 10. April 1922 bis 31. Dezember 1923 in die Klasse I eingereichten Wohnungswerbern war der vorzüglichste Grund ihrer Einreihung in die I. Vorrangsklasse:

Raummangel in	6800 Fällen,
Ueberbelag in	5200 Fällen,
Kündigung in	3800 Fällen,
Getrennter Haushalt in	3400 Fällen,
Unbewohnbarkeit der Wohnung in	1800 Fällen,
Gesundheitsschädlichkeit in . . .	1000 Fällen.

Tausch. Eine an sich sehr zweckmäßige Einrichtung des Wohnungsamtes ist die Tauschgruppe. Man versteht unter dem Tausch die Auswechslung zweier oder mehrerer bewohnter Wohnungen unter den Wohnungsinhabern, keinesfalls aber die Auswechslung einer bewohnten Wohnung mit einer unbewohnten oder freierwerdenden Wohnung. Ueber freie oder freierwerdende Wohnungen verfügt allein das Wohnungsamt im Wege der Anforderung zugunsten der vorgemerkten Wohnungswerber. Wer daher eine Wohnung tauschen will, muß sich selbst einen Tauschpartner suchen.

Durch diese Einrichtung ist es möglich, aus der Vormerkung jene große Zahl der Wohnungsuchenden auszuschneiden, die zwar aus irgend einem Grunde eine andere Unterkunft benötigen, aber zur Zeit noch im Besitze einer tauschbaren Wohnung sind. Ihre Verweisung auf den Tauschweg bedeutet eine gewaltige Entlastung des Wohnungsamtes, da sie andernfalls als Wohnungsuchende in die Vormerkungsliste aufgenommen werden müßten, dem Amte durch wiederholte Mahnschreiben und Dringlichkeitsbriefe eine Menge fruchtloser Arbeit verursachen würden, ohne daß ihnen angesichts der allgemeinen Notlage jemals eine Wohnung zugewiesen werden könnte.

Am seltensten sind jene Tauschwerber, die ihre Wohnung verkleinern wollen, sei es, daß sich ihre Familie verringert hat oder daß das Einkommen nicht mehr ausreicht, um eine große Wohnung zu halten, sei es, daß die Besorgnis vor der Anforderung überzähliger Wohnräume sie veranlaßte, ihr Wohnbedürfnis auf ein natürliches Maß einzuschränken.

Viel häufiger sind begreiflicherweise die Fälle, in denen der Tausch der eigenen kleinen Wohnung mit einer größeren angestrebt wird, weil die Familie sich vergrößert hat, die Kinder herangewachsen sind, oder weil eine während des Krieges bezogene kleinere Wohnung nach Rückkehr des Vaters und der Söhne nicht mehr ausreicht.

Eine große Gruppe der Tauschwerber bilden jene, die bestrebt sind, eine Wohnung in der Nähe ihrer Arbeitsstätte zu erlangen, um im Hinblick auf das geschmälerte Einkommen durch die Ersparung der Auslagen für die Fahrt vom Wohnort zur Arbeitsstätte und zurück das Gleichgewicht im häuslichen Wirtschaftsplane wieder herbeizuführen. Eine andere beträchtliche Gruppe der Tauschsuchenden stellen jene dar, die gegen Hergabe

einer auswärtigen Wohnung in den Besitz einer Wiener Wohnung gelangen wollen, um im Tauschwege die Niederlassung in Wien zu erreichen, während sie sonst eine oft jahrelange Wartezeit durchzumachen hätten.

Es besteht kein Zweifel, daß die Gestattung des Wohnungstausches, so weit kein Mißbrauch stattfindet, nur zu begrüßen ist, weil der Tausch geeignet ist, das Amt zu entlasten und ohne Gefährdung des Interesses der Allgemeinheit die wirtschaftlichen Nachteile zu beseitigen vermag, die die Zwangswirtschaft durch Beschränkung des Wohnungswechsels für den einzelnen im Gefolge haben kann. Die Geneigtheit des Wohnungsamtes, den freiwilligen Tausch der Wohnungen in liberalster Weise zu fördern, findet daher nur dort ihre Schranken, wo die Genehmigung des Tausches einer Verletzung der gesetzlichen Vorschriften gleichkommen würde. Also, wenn Untermieter in Gefahr kommen würden, wenn über das Höchstausmaß zulässige Wohnräume in Anspruch genommen werden, ohne das hiefür ein Äquivalent genehmigt und geleistet wird, wenn anzunehmen ist, daß die eine Wohnung im Wege der Anforderung in kürzester Frist für die Allgemeinheit verfügbar wird oder wenn geheimer Wucher und Schiebungen schlimmer Art zu befürchten sind, demnach kein ehrlicher Tausch vorliegt, vielmehr offenkundig wird, daß der eine Tauschpartner nur durch eine Ablöse, die sich nur die Wohlhabendsten leisten können, ob seiner wirtschaftlichen Schwäche zur Hergabe seiner seinen Familienverhältnissen entsprechenden Wohnung gegen eine ganz unzureichende Wohnung veranlaßt wurde, in der er vom Untergange bedroht ist und früher oder später dem Wohnungsamte als Wohnungswerber zur Last fallen müßte.

Aus diesen Gründen übt das Wohnungsamt bei aller Tauschfreiheit durch Prüfung der beabsichtigten Tauschfälle eine amtliche Ueberwachung aus, indem, obschon das ganze Tauschgeschäft der Privatinitiative überlassen bleibt, dennoch die Endgenehmigung dem Wohnungsamte vorbehalten wird.

Die Tauschparteien müssen zu diesem Zwecke mindestens vier Wochen vor der tatsächlichen Durchführung des beabsichtigten Wohnungstausches beim Wohnungsamte die Anzeige behufs Anerkennung des Wohnungstausches erstatten. Für diese Anzeige sind die aufgelegten Drucksorten zu verwenden, die jeder Tauschpartner genau und wahrheitsgetreu auszufüllen hat. Sodann ist die Bestätigung des Hauseigentümers über die Zustimmung zu dem beabsichtigten Tausche und die Bestätigung des magistratischen Bezirksamtes, daß die Tauschwohnungen nicht angefordert sind, einzuholen. Die ausgefüllten, mit den Bestätigungen versehenen Drucksorten sind von den Tauschparteien persönlich in der Tauschabteilung unter Mitnahme sämtlicher Meldezettel und der Personaldokumente über sämtliche in der Tauschwohnung sich aufhaltenden Personen (auch bezüglich der Untermieter) zu überreichen. Verweigert der Hauseigentümer seine Zustimmung zum Tausche, so wird zur Durchführung des Tausches, sofern die Weigerungsgründe nicht als triftig anerkannt werden, die Anforderung der Wohnung nach § 11, Z. 14, verfügt. Es ist dies eine der wenigen Bestimmungen des neuen Anforderungsgesetzes, die sich als Verbesserung gegenüber den früher geltenden Vorschriften erweist.

In der Erkenntnis, daß im Wohnungstausch zweifellos auch eines der Mittel zu finden ist, das die Lösung der Wohnungsfrage zu fördern

vermag, indem der Tausch die Härte der Wohnungsanforderung durch die Ermöglichung der freiwilligen Aufgabe anforderbarer Räume und Beziehung entsprechender Wohnungen mildert, die nicht immer allen sozialen Anforderungen entsprechende Wohnungszuweisung korrigieren läßt und die unvermeidliche soziale Umschichtung der Bevölkerung im Wohnungswesen herbeiführt, hat sich die Gemeinde nicht bloß damit begnügt, die amtliche Prüfung und Genehmigung des Tausches möglichst zu erleichtern und vom bürokratischen Formalismus zu befreien, sondern sie war auch bestrebt, die Zusammenbringung der Tauschpartner und die Auffindung der Tauschwohnungen, die leider nur von privaten Unternehmungen spekulativ ausgewertet wurde, selbst zu fördern. Nach dem Beispiel deutscher Städte gibt die Gemeinde zu diesem Zwecke ein amtliches publizistisches Organ für den Tausch den „Amtlichen Wiener Anzeiger für Wohnungstausch und Untermiete“ heraus, der allen Tauschwerbern die Möglichkeit bietet, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und unter der Oberaufsicht des Wohnungsamtes vor die Öffentlichkeit zu treten und ihre Wünsche im Wege der Privatinitiative in Erfüllung zu bringen. Es liegt diesem amtlichen Tauschanzeiger auch der gesunde Gedanke zugrunde, daß die Bevölkerung, die einen Wohnungstausch anstrebt, an der Aufbringung des Tauschwerbers selbst mitarbeiten soll, so daß, wie schon oben betont wurde, der Apparat des Wohnungsamtes eine gewisse Entlastung in der Hinsicht erfährt, daß es seine Kräfte hauptsächlich auf dem Gebiete der Wohnungsbeschaffung für jene, die keine Wohnung haben, entfalten kann.

Dieser amtliche Tauschanzeiger erscheint wöchentlich und enthält neben den Tauschinseraten, die für viermalige Einschaltung mit dem Betrage von 17.000 K berechnet werden, einen redaktionellen Teil, in dem neben Ausweisen über den Stand der Wohnungswerber die erfolgten Zuweisungen und die Zahl der Tauschgenehmigungen und die Tätigkeit der Schlichtungsstellen, für die Öffentlichkeit bestimmte Mitteilungen des Wohnungsamtes, Judikate in Anforderungssachen und Bestandsachen und in das Gebiet der Wohnungspolitik einschlägige Aufsätze veröffentlicht werden.

Das Blatt erhält sich selbst und hat einen stetig zunehmenden Abnehmerkreis. Leider läßt sich nicht im gleichen Maße eine Zunahme der Inserate beobachten, ihre Zahl bleibt vielmehr konstant auf ziemlich gleicher Höhe.

Es erweckt den Eindruck, als würde die Inanspruchnahme privater Vermittlungsinstitute und des Inseratenteiles der Tagesblätter trotz der nicht zu vergleichenden höheren Spesen vorgezogen werden. Es ist dies offenbar teils darauf zurückzuführen, daß es sich hier um alteingelebte Einrichtungen handelt, teils wohl auch auf eine gewisse Abneigung behördliche Einrichtungen in Anspruch zu nehmen, zumal dann, wenn Abweichungen von der Linie des gesetzlich Erlaubten angestrebt werden.

Gleichwohl muß festgestellt werden, daß durch die von der Gemeinde initiierte Förderung des Tausches der Geschäftsumfang dieser Gruppe im Jahre 1923 eine beträchtliche Vermehrung erfahren hat, die man mindestens zum Teile der Einrichtung des Tauschanzeigers zuschreiben muß.

Im Jahre 1923 wurden 11.409 Gesuche um Genehmigung eines Wohnungstausches eingereicht. Davon wurde in 10.391 Fällen dem Ge-

suchsbegehren stattgegeben, während in 1018 Fällen das Ansuchen abgewiesen werden mußte.

Im Jahre 1922 wurden 7317 Tauschansuchen bewilligt und 411 Tauschansuchen abgewiesen. Im Berichtsjahre wurden somit 3074 Tausche mehr genehmigt als im vorhergehenden Jahre.

D a s W o h n u n g s a n f o r d e r u n g s w e s e n. 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 bringt sicher große Härten mit sich und es ist nach einer mehrjährigen Praxis in der Handhabung des Anforderungsrechtes auch gewiß, daß das Wohnungsproblem auf diesem Wege nicht im entferntesten gelöst werden kann. Dennoch sind seine Vorteile nicht zu leugnen, da wirkliche Wohnungen beschafft werden und rasche Abhilfe geleistet wird. Es ist durch die Anforderung möglich geworden, starke Obdachlosigkeit hintanzuhalten und durch die zwangsweise Zuweisung des so gewonnenen Wohnraumes Personen, die von der Obdachlosigkeit bedroht sind, und kinderreiche Haushaltungen vor anderen zu berücksichtigen. Anfangs war die Grundlage für die Anforderung die Vollzugsanweisung des deutschösterreichischen Staatsrates vom 13. November 1918, St.=G.=Bl. Nr. 22, die sich auf das Kriegswirtschafts-ermächtigungsgesetz vom 14. August 1917, R.=G.=Bl. Nr. 307, stützte. Durch die Vollzugsanweisung des Staatsamtes für soziale Verwaltung vom 9. April 1919, St.=G.=Bl. Nr. 223, wurden die Landesregierungen ermächtigt, die Bestimmungen der Vollzugsanweisung des deutschösterreichischen Staatsrates insbesondere über den Kreis 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 den Vorschlag des Wiener Wohnungsamtes aufgebaut war und das Gebiet der Wohnungsanforderung namhaft erweiterte. Als die Trennung zwischen Wien und Niederösterreich vollzogen war, machte Wien von dem ihm als Land zustehenden Verwaltungsrechte Gebrauch und erließ die Verordnung des Bürgermeisters als Landeshauptmannes vom 31. März 1921, L.=G.=Bl. für Wien Nr. 26, die unter Beachtung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und aller sonstigen aus der Praxis geschöpften Erfahrungen in wesentlichen Punkten das Anforderungsrecht ausgestaltete und vielfach vorbildlich wirkte. Die empfindlichen Eingriffe in die privaten Lebensverhältnisse machen es verständlich, daß die von der Anforderung betroffenen Personen kein Rechtsmittel unversucht ließen, vielfach bis an den Verwaltungsgerichtshof gingen und hierbei auch die Gesetzmäßigkeit der einer Enteignung gleichkommenden Wohnungsanforderung in Zweifel zogen. Der Verwaltungsgerichtshof hatte jedoch in seiner Spruchpraxis ständig die Gesetzmäßigkeit der Vollzugsanweisung über Wohnungsanforderung und der auf Grundlage derselben erlassenen Verordnungen der Landesregierung anerkannt. Erst nach mehrjährigem Bestande der als gesetzlich einwandfrei angenommenen Grundlage gab der Verfassungsgerichtshof, vor den eine Reihe von Beschwerden gelangt war, zu erkennen, daß er die Gesetzmäßigkeit der Vollzugsanweisung des Staatsamtes für soziale Verwaltung

und infolgedessen auch der durch diese Vollzugsanweisung gedeckten Landesvorschriften anzweifeln. Unterm 11. Dezember 1922 erkannte tatsächlich der Verfassungsgerichtshof auf Grund eines vom Bezirksgerichte Margareten gestellten Antrages zu Recht, daß diese Vollzugsanweisung des Staatsamtes für soziale Verwaltung vom 9. April 1919 und infolgedessen die Wiener Anforderungsverordnung als gesetzwidrig aufgehoben wird. In den Entscheidungsgründen wurde ausgeführt, daß das Staatsamt für soziale Verwaltung verfassungsrechtlich nicht befugt war, die ihm zustehende Verordnungsgewalt den Landesregierungen zu übertragen und daher durch diese Vollzugsanweisung die ihm gegebene Vollmacht überschritten habe. Wenn aber die Vollzugsanweisung verfassungswidrig sei, so sei damit auch allen auf diese Vollzugsanweisung gestützten Verordnungen der Landesregierungen die Grundlage entzogen, weshalb auch die Wiener Anforderungsverordnung als gesetzwidrig erklärt werden mußte. Im Sinne dieses Erkenntnisses wurde die Wiener Anforderungsverordnung mit Kundmachung des Bürgermeisters als Landeshauptmannes vom 29. Dezember 1922, L.-G.-Bl. Nr. 173, als aufgehoben kundgemacht. 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 langen Beratungen mit den Landesregierungen, allen sonstigen Interessenten und dem Justizausschuß des Nationalrates unterm 7. Dezember 1922 ein neues Anforderungsgesetz zustande gekommen, das im Bundesgesetzblatte unter Nr. 873 publiziert wurde und mit 1. Jänner 1923 in Wirksamkeit trat.

Damit bildet der Beginn des Jahres 1923 auch für das Anforderungswesen einen wichtigen Zeitpunkt. Obschon durch das rechtzeitige Zustandekommen des neuen Gesetzes die Rechtskontinuität auf diesem Gebiete äußerlich und formell gewahrt wurde, gestaltete sich dennoch durch diese Umwälzung die Lage des Wohnungsamtes außerordentlich schwierig. Die Wiener Anforderungsverordnung, die den Bedürfnissen der Großstadt angepaßt war, war außer Kraft getreten, an ihrer Stelle stand ein neues Gesetz, das für das ganze Bundesgebiet und daher durchaus nicht in bloßer Anpassung an die besonderen Verhältnisse der Großstadt ausgestaltet worden war. Die einheitliche Zusammenfassung aller in den verschiedenen Ländern erlassenen Bestimmungen über die Wohnungsanforderung in ein Bundesgesetz konnte naturgemäß bei dem Interessenwiderstreite, der sich hierbei ergab, nicht anders erfolgen, als durch Preisgabe von Bestimmungen, die für das einzelne Land oft unerläßlich und entscheidend waren. In der Tat sind denn auch in dem neuen Bundesgesetze wichtige und bewährte Anforderungsgründe fallen gelassen worden und, was am meisten zu bedauern ist, es wurde dadurch auch dem Wohnungswucher schlimmster Art, der unter der Herrschaft der Wiener Anforderungsverordnung mit ziemlichem Erfolge unterdrückt werden konnte, Tür und Tor geöffnet. Ja, man kann füglich sagen, daß es nur der Energie und der Konzentration aller Kräfte zu danken ist, wenn es in diesem Zeitpunkte zu keinem Zusammenbruche der Wohnungswirtschaft in Wien gekommen ist. Ziffern sprechen wohl die deutlichste Sprache. Die statistischen Angaben, die im folgenden veröffentlicht werden, beweisen überzeugend, wie sehr das Anforderungsrecht seit dem Bestehen des neuen Gesetzes gelitten hat. Dazu

kommt noch, daß zahlreiche Anforderungen, die noch nicht rechtskräftig waren, zurückgenommen werden mußten, weil der geltend gemachte Anforderungsgrund im neuen Gesetze nicht gedeckt war. Aber nicht nur auf diese rechtskräftigen Anforderungen, bezüglich deren Verwaltungsgerichtshofbeschwerden anhängig gemacht worden waren, mußte verzichtet werden, weil der Verwaltungsgerichtshof nach der Veröffentlichung des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes plötzlich seine Rechtsprechung änderte und alle Anforderungen, bei denen der Anforderungsgrund nicht durch die ursprüngliche Vollzugsanweisung des deutschösterreichischen Staates gedeckt war, als gesetzwidrig aufhob. Vielfach war in den anhängigen Fällen über erfolgte Aberkennung der aufschiebenden Wirkung die Anforderung mittlerweile bereits durchgeführt worden und es sah sich das Wohnungsamt vor die Schwierigkeit gestellt, Parteien, die bereits untergebracht waren, wiederum herauszunehmen und ihnen Ersatzräume beizustellen. Derartige Sanierungsfälle beschäftigten das Wohnungsamt selbst noch am Schlusse der Berichtszeit. Auch das Verfahren wurde teilweise auf neue Grundlagen gestellt und es ist insbesondere hervorzuheben, daß für die Einsprüche gegen Anforderungen an Stelle der früheren Mietämter neue Behörden, die Mietkommissionen, traten, die aus einem Richter und je einem Beisitzer aus der Hausbesitzerschaft und der Mietererschaft zusammengestellt sind. Im Jahre 1922 wurden 12.228 Anforderungen erlassen, wovon sich 10.074 auf individuelle Anforderungsgründe stützen, während 2154 Anforderungen die Endigung der bisherigen Miete (generelle Anforderung) zugrunde liegt. Im Jahre 1923 beträgt die Zahl der erlassenen Anforderungen 8445. Davon entfallen 5976 auf individuelle Anforderungsgründe und 2469 auf generelle. Wie es schon bisher üblich war, sind die Fälle außerordentlich selten, in denen eine Anforderung schon in erster Instanz rechtskräftig wird, in den allermeisten Fällen muß das Wohnungsamt die Anforderungen über Einspruch der betroffenen Parteien erst in zweiter Instanz erkämpfen. Im Jahre 1922 wurden von den erlassenen Anforderungen 9692 rechtskräftig, im Jahre 1923 waren es 6014. Läßt man die generellen Anforderungen, gegen die es im Jahre 1922 überhaupt keinen Einspruch gegeben hat und gegen die auch nach dem neuen Gesetze nur in beschränktem Umfange Einspruch möglich ist, außeracht und zieht man nur jene Anforderungen in Betracht, die auf individuelle Anforderungsgründe gestützt sind, so gestaltet sich das Verhältnis wie folgt: Von 10.074 erlassenen, auf individuelle Gründe gestützte Anforderungen wurden im Jahre 1922 7539 rechtskräftig, während im Jahre 1923 von 5976 Anforderungen solcher Art 4026 rechtskräftig wurden. Mit anderen Worten: Im Jahre 1922 wurden 75 von 100 individuellen Anforderungen rechtskräftig; im Jahre 1923 waren es im Durchschnitte des Jahres 68 von 100. Im ersten Halbjahre 1923 war das Verhältnis zwischen erlassenen Anforderungen und rechtskräftig gewordenen individuellen Anforderungen derart, daß 70 von 100 rechtskräftig wurden, während im zweiten Halbjahre nur mehr 65 von 100 rechtskräftig wurden. Es geht daraus hervor, daß die Judikatur der Mietkommission zum Nachteile der Wohnungsuchenden für die von der Anforderung betroffenen Parteien wohlwollender ist als jene der Mietämter. Trotz der Erschwerungen, die dem Wohnungsamte aus einer solchen Praxis erwachsen, wäre nichts dagegen einzuwenden, wenn die Korrektur der erstinstanzlichen

Entscheidung im Berufungsverfahren wegen festgestellter Verfahrensmängel oder wegen festgestellter Rechtswidrigkeit der Entscheidung der ersten Instanz erfolgt wäre. Der Grund, daß die Mietkommissionen in viel stärkerem Maße Einsprüchen stattgeben, liegt aber bedauerlicherweise darin, daß die Mietkommissionen auch dort, wo die Anforderung keine besondere Härte aufweist, in viel zu großem, nicht zu rechtfertigendem Maße in Handhabung des § 19 auf die persönlichen, beruflichen und Familienverhältnisse desjenigen, gegen den die Anforderung gerichtet ist, Bedacht nehmen und aus diesen Gründen die Anforderung einschränken oder aufheben.

Sehr interessant ist auch ein Vergleich der Gründe, aus denen die Anforderungen im Jahre 1922 und 1923 erlassen wurden. Die hauptsächlichsten Anforderungsgründe sind die Leerstehung einer Wohnung, das Vorhandensein einer Doppelwohnung, die Nichtbenützung einer Wohnung, die unzulängliche Benützung, sei es, daß die Wohnung nur durch verhältnismäßig kurze Zeit benützt wird, sei es, daß Wohnungen mehr Wohnräume enthalten, als dem Familienstande entsprechen würde (überzählige Wohnräume), zweckwidrige Benützung einer Wohnung, Untervermietung usw. Hier zeigt sich nun, daß überall dort, wo der Anforderungsgrund nach dem neuen Gesetze keine Veränderung erfuhr, sich die Anforderungstätigkeit nicht wesentlich änderte, ja vereinzelt sogar gegenüber dem Vorjahre eine Steigerung zu verzeichnen ist. Es genügt, hier eine Zahl hervorzuheben. Im Jahre 1922 wurden gemäß § 8, Punkt 6 der Wiener Anforderungsverordnung 4017 Wohnungen angefordert. Die Anforderungsgründe des § 8, Punkt 6 waren: Untervermietung, Ueberlassung der Wohnung durch den Wohnungsinhaber an andere Personen gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung und nachweisbar beabsichtigte Aufgabe oder Untervermietung der Wohnung. Das neue Anforderungsgesetz kennt den letzten Anforderungsgrund nicht mehr, sondern nur die Untervermietung und die Ueberlassung der Wohnung gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung.

Die Zahl der Anforderungen aus diesen Titeln ist im Jahre 1923 auf 1041 herabgesunken. Der Wegfall des Anforderungsgrundes der beabsichtigten Aufgabe oder Untervermietung bewirkte daher einen Abfall von 3000 Anforderungen. Diese schon an sich tief bedauerliche Beobachtung steigert sich zur Unerträglichkeit, wenn man sich vor Augen hält, daß eben durch die Weglassung dieses Anforderungsgrundes der Wohnungswucher mit allen seinen Nebenerscheinungen in Blüte gekommen ist. Es ist durchaus verständlich, wenn die Ohnmacht des Amtes gegenüber diesem mit größter Unverschämtheit betriebenen Wohnungswucher, der trotz der Offenkundigkeit, mit der er betrieben wird, nur selten faßbar ist, die ganze Erbitterung der Wohnungsuchenden auslöst.

Eine bedeutende Verminderung haben auch die Anforderungen erfahren, die deshalb ausgesprochen werden, weil die Wohnung unbenützt ist. 2598 erlassenen Anforderungen aus dem Jahre 1922 stehen 377 Anforderungen aus dem Jahre 1923 gegenüber. Hier ist jedoch zu beachten, daß im Jahre 1922 aus diesem Titel auch alle Wohnungen angefordert wurden, die durch den Tod des bisherigen Mieters verfügbar wurden. Das neue Gesetz hat hiefür im § 11, Punkt 6, einen speziellen Anforderungsgrund, in dessen Anwendung 1119 Wohnungen angefordert wurden. Wenn auch bei Hinzuziehung dieser 1119 Anforderungen die Differenz im Vergleich zu den aus denselben Anlässen erfolgten Anforderungen des Jahres 1922

noch immer eine beträchtliche bleibt, so ist ein guter Teil darauf zurückzuführen, daß viele Anforderungen nach dem Tode des bisherigen Mieters unter der Herrschaft des neuen Gesetzes offenbar unterlassen werden, wenn solche Wohnungen von Personen benötigt werden, die schon mindestens ein Jahr einen entsprechenden Teil der Wohnung bewohnen. Auch hier ist leider die Praxis der Mietkommissionen nur allzuoft nicht den wirklichen Bedürfnissen angepaßt.

Es werden Anforderungen nach dem Tode des Mieters, über deren Berechtigung man doch sicher nicht verschiedener Meinung sein sollte, aufgehoben, wenn Personen in der Wohnung zurückbleiben, die nur im Dienstverhältnisse standen, oder unter völliger Außerachtlassung der gesetzlichen Bestimmung der Bewohnung eines entsprechenden Teiles der Wohnung, wenn bloß eine Person in der mehrräumigen Wohnung zurückbleibt, ja, es haben sich auch Fälle ereignet, in denen entgegen der klaren, auch im Motivenbericht ausgesprochenen Absicht des Gesetzgebers Anforderungen aufgehoben werden, obschon die zurückbleibenden Personen weit unter einem Jahr in der Wohnung des verstorbenen Mieters sich befinden.

Von den rechtskräftig gewordenen Anforderungen zählen 3358 Wohnungen zur Kategorie der Kleinwohnungen, 705 Wohnungen zur Kategorie der kleinen Mittelwohnungen, 236 zur Kategorie der großen Mittelwohnungen, 132 zur Kategorie der großen Wohnungen, während der Rest auf die Anforderung von Einzelräumen entfällt. Die größte Zahl an angeforderten Kleinwohnungen entfällt auf den 16. Bezirk, dem der 10. Bezirk folgt. Die meisten Großwohnungen wurden im 1. Bezirke erfaßt.

Räumung und Einlagerung. Das Anforderungsgesetz gibt der Gemeinde auch eine besondere Art der Exekutive, die amtliche Räumung jener Wohnungen, die von ihren Inhabern nicht freiwillig für den amtlich zugewiesenen Nachfolger bereitgestellt werden. Im Berichtsjahre wurden 961 Räumungen vorgenommen. Hievon betrafen 548 Räumungen Kleinwohnungen, 110 kleinere Mittelwohnungen, 31 größere Mittelwohnungen, 16 große Wohnungen, während der Rest auf Einzelräume und Lokale entfiel. Es ist wohl selbstverständlich und bedarf keiner Erörterung, daß die Räumungen aus verschiedenen Gründen sich nicht selten schwierig gestalten und oft sich Widerstände geltend machen, die überwunden werden müssen. Daß bei der Besorgung der Räumungsgeschäfte mit möglichster Schonung und Berücksichtigung des Interesses der betroffenen Partei vorgegangen wird, beweist das geringe Verhältnis, das zwischen der Zahl der rechtskräftig angeforderten Wohnungen und der Zahl der Räumungen besteht. Bei 6014 rechtskräftigen Anforderungen kam es nur in 961 Fällen zu Räumungen, die jedoch zu einem großen Teile durchaus nicht als Zwangsräumungen im eigentlichen Sinne des Wortes angesehen werden, da es sich in sehr vielen Fällen lediglich um den Abtransport der Einrichtungen Verstorbener oder solcher Parteien handelte, die sich, weil schon längst von Wien weggezogen, um ihre Fahrnisse nicht mehr kümmerten.

Die aus den Wohnungen entfernten Einrichtungsgegenstände fanden, soweit sie nicht nach vollzogener Räumung von den Parteien übernommen oder in Ersatzräume überführt wurden, in den für diese Zwecke

bestimmten Möbelspeichern der Gemeinde Platz. Solche Lagerräume befinden sich in dem städtischen Schlachthause 12., Spittelbreitengasse 23, in welchem im Jahre 1923 38 Einrichtungen eingelagert wurden, im Souterrain des städtischen Amtshauses 13., Hiekingergasse 1, in dem 4 Einrichtungen eingelagert wurden und in dem ehemaligen Schlachthause 17., Riechthausenstraße 2, in dem 53 Einrichtungen eingelagert wurden, ferner endlich in dem Objekte 21., Fultonstraße, in dem eine Einlagerung stattfand. Diesen 96 Einlagerungen stehen 89 Ausfolgungen von Einrichtungen, die im Laufe des Jahres erfolgten, gegenüber. Die eingelagerten Fahrnisse sind bei der städtischen Versicherungsanstalt gegen Feuer und gegen Einbruchsgefahr zu einem Höchstversicherungswerte von 720 Millionen Kronen versichert. Der tatsächliche Sachwert der in den genannten Objekten eingelagerten Fahrnisse betrug Ende 1923 233 Millionen Kronen. In dem Maße, in dem der Sachwert hinter dem Höchstversicherungswerte zurücksteht, werden am Schlusse des Jahres von der Versicherungsanstalt Prämienrückvergütungen geleistet. Im Sinne des Gesetzes haben die Parteien die Versicherungskosten der Gemeinde zu ersetzen. Dieser Rückersatz wird anlässlich der Ausfolgung der Gegenstände geleistet, doch kommt es selbstverständlich auch vor, daß in rüchswürdigen Fällen von der Leistung des Rückersatzes abgesehen wird.

Ein Verkauf von Fahrnissen, wie es im Gesetz vorgesehen ist, fand im Berichtsjahre nicht statt.

Wohnungszuweisung. Wohl die schwierigste Aufgabe des Wohnungsamtes ist die Zuweisung angeforderter Wohnungen. Es ist selbstverständlich, daß die einzelne Zuweisung, wenn der größte Teil der Bewerber nicht berücksichtigt werden kann, immer der schärfsten Anfechtung und Kritik ausgesetzt ist, und es ist auch sicher, daß Fehlgriffe in Einzelfällen immer wieder vorkommen werden. Aber ebenso gewiß ist es, daß eine wenigstens relativ gerechte Verteilung nur durch die Zuweisung möglich ist. Es genügt, hierfür ein sehr bezeichnendes Moment anzuführen. Die schwerste Form der Wohnungsnot, die Obdachlosigkeit, konnte bis heute 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 sind, vor anderen zu berücksichtigen.

Die Schwierigkeiten aber liegen hauptsächlich darin, daß alle Systeme, die aufgestellt werden, wie die Reihung der Wohnungsuchenden in mehrere Klassen, Heraushebung der dringlichsten Fälle der ersten Klasse und ihre Eintragung in eine Kontingentliste, durchbrochen werden, weil die Not zu groß ist und immer weniger die Reihenfolge der Meldungen gelten kann. Die augenblickliche Verzweiflung einzelner Fälle drängt sich in den Vordergrund und aus der Reihe von Gesuchen müssen diejenigen herausgenommen werden, bei denen es sich um die Verhütung von Katastrophen handelt. So brachte uns das Jahr 1923 die *Notstandsliste*, aber selbst hier ist die starre Einhaltung der Reihe unmöglich und oft müssen die jüngsten Fälle als die dringlichsten behandelt werden. Auch bei der Auswahl der Personen, die in die Liste der Bevorzugten eingereiht sind, kann nicht mehr die Reihenfolge der Vormerkung und ebensowenig die Punktzahl für sich allein den entscheidenden Ausschlag für die Zuweisung

bilden, als Richtschnur dient hier vielmehr, daß stets die Bedürftigkeitsmomente, die für eine besondere Dringlichkeit sprechen, zu prüfen sind. Als solche Bedürftigkeitsmomente kommen in Betracht:

1. Nicht selbstverschuldete Obdachlosigkeit infolge gerichtlicher Delogierung, wenn die Möglichkeit der Unterkunft bei Verwandten nachweislich nicht vorhanden ist;

2. die bauämthche Aufforderung, die bisherige Wohnung wegen vorhandener unbehebbarer Baugebrechen zu räumen oder die amtsärztliche Feststellung der Unbewohnbarkeit der bisherigen Wohnung;

3. die Zahl der Familienmitglieder, wobei nur Eltern, Großeltern und Kinder zu berücksichtigen sind;

4. die getrennte Haushaltsführung, die erwiesenermaßen unvermeidlich ist;

5. bei Gemeindebediensteten der Umstand, daß ein dienstliches Interesse damit verknüpft ist.

Hiebei ist die Summe der bei den Wohnungswerbern festgestellten Bedürftigkeitsmomente derart ausschlaggebend, daß Wohnungswerber mit einer größeren Anzahl solcher Bedürftigkeitsmomente vor anderen Bewerbern mit einer geringeren Anzahl von Bedürftigkeitsmomenten den Vorzug erhalten.

Die Zuweisung selbst erfolgt durch Senate der eingangs angeführten Wohnungskommission. Als Referenten bestellte Beamte des Wohnungsamtes haben unter Beachtung dieser Richtlinien auf Grund des im Akte niedergelegten Berichtes im Senate den Antrag zu stellen, der alle wesentlichen persönlichen und sachlichen Momente zu enthalten hat. Der Senat ist an den Antrag nicht gebunden, er kann ihn ablehnen und einen begründeten Gegen- oder Abänderungsantrag annehmen.

In der Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 1923 gelangten insgesamt 6249 Wohnungen zur Zuweisung. Hievon wurden 4523 an Wohnungswerber der I. Dringlichkeitsklasse und an 1726 Notstandsfälle zugewiesen.

Hotelreferat. Nach den früheren Anforderungsverordnungen konnten Wohnräume der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung bis zu einem Viertel eines jeden einzelnen Betriebes, Stundenhotels jedoch zur Gänze angefordert werden. Das neue Anforderungsgesetz schränkte diese Anforderungsbefugnis wesentlich ein, indem Wohnräume der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung nur dann angefordert werden können, wenn es sich um Stundenhotels handelt und die angeforderten Räume von jenen des Gewerbebetriebes abgefordert sind oder abgefordert werden können. Auf Grund dieser Ermächtigungen wurden vom Wohnungsamte in 50 Hotelbetrieben 311 Zimmer für Wohnzwecke vorgemerakter Wohnungswerber angefordert und in Benutzung genommen. Von den 311 Zimmern waren 247 einbettig und 64 zweibettig. Die Durchschnittspreise der angeforderten Hotelzimmer betragen für einbettige Zimmer pro Tag 3000 K, für zweibettige Zimmer 4000 K. Jedoch gab es unter den angeforderten Zimmern auch solche, bei denen der Tagespreis bis zu 10.000 K betrug. Die beträchtlichen Kosten der Hotelzimmer bringen es mit sich, daß die Mieter, die vielfach den ärmeren Schichten der Bevölkerung angehören, in der Entrichtung des Zinses säumig waren, woraus sich beträchtliche Zinsrückstände ergeben

haben, für die die Gemeinde aufkommen muß. Die hereinbringung der Zinsrückstände von den zugewiesenen Hotelmieteru ist trotz Durchführung der hiefür erforderlichen Maßnahmen nicht im vollen Umfange möglich. Dieser Umstand sowie andere Schwierigkeiten, die sich bei der Verwaltung der angeforderten Hotelzimmer ergeben haben, führen zu dem Bestreben, die Anforderung in Hotelbetrieben möglichst einzuschränken und allmählich auch den vorhandenen Bestand an angeforderten Hotelzimmern abzubauen.

Notwohnungen in Kasernen, Baracken und Heimen.
Zur Unterbringung obdachloser Familien wurden auch der Nordtrakt der **Koßauer Kaserne**, sowie die **Kagranner Kaserne**, ferner die ehemaligen **Kriegsbaracken** und die beiden Heime des **Ashl- und Werkhauses für Obdachlose** herangezogen. Inwieweit diese Objekte nicht Gemeindecigentum sind, werden sie nicht von der zuständigen Magistratsabteilung 46 verwaltet, sondern vom Wohnungsamte, weshalb auch hierüber im folgenden ein kurzer Bericht erstattet wird.

Der Nordtrakt der **Koßauer Kaserne** wurde auf Grund eines Uebereinkommens von der Gemeinde Wien im Jahre 1919 gemietet und in demselben in den Jahren 1920 und 1921 insgesamt 126 Kleinwohnungen geschaffen. Für diese Herstellungen hat die Gemeinde rund 23 Millionen Kronen aufgewendet.

Das dringende Wohnungsbedürfnis heimkehrender Eisenbahner veranlaßte den Bund, die durch Truppenverlegung freigewordene **Kagranner Kaserne** der Gemeinde Wien zur Unterbringung obdachloser Eisenbahner und sonstiger Wohnungsbedürftiger im 21. Bezirke zur Verfügung zu stellen. In dieser Kaserne hat die Gemeinde durch entsprechende Adaptierungen im Jahre 1920 196 und im Jahre 1923 59 Kleinwohnungen, zumeist aus Zimmer, Küche oder Wohnküche bestehend, hergestellt.

Die aufgelaufenen Adaptierungskosten betragen insgesamt rund 325 Millionen Kronen.

Wenn die im Nordtrakt der **Koßauer Kaserne** errichteten Wohnungen auch nicht allen an eine einwandfreie Wohnung zu stellenden Anforderungen entsprechen, so war es doch möglich, durch die Errichtung derselben einer Zahl tatsächlich obdachloser Familien eine erträgliche Unterkunft zu gewähren. Die in der **Kagranner Kaserne** geschaffenen Wohnungen stehen anderen in Privathäusern nicht viel nach, da die Kaserne, ein Neubau der Vorkriegszeit, noch gut erhalten ist.

Im Nordtrakte des ehemaligen Barackenspitales **Simmering** wurden im Jahre 1923 259 Wohnungen hergestellt, die, soweit sie im Jahre 1923 auch fertiggestellt wurden, an vorgemerkte Parteien, und zwar vorzugsweise an Notstandsfälle zugewiesen wurden, die aus lauffälligen Wohnungen des 3. und 11. Bezirkes entfernt werden mußten.

Der **Ashlverein für Obdachlose** in Wien hatte in der Vorkriegszeit im 16. Bezirke, **Wiesberggasse**, und im 20. Bezirke, **Universumstraße**, je ein Heim zur Unterbringung obdachlos gewordener Familien und befinden sich in der **Wiesberggasse** für diesen Zweck 37, in der **Universumstraße** 40 mit dem notwendigsten Mobiliar versehene Zimmer. Der Verein war infolge Mangels an Mitteln nicht in der Lage, den Be-

trieb aufrechtzuerhalten und hat in dankenswerter Weise der Gemeinde Wien diese beiden Heime kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde ist dafür verpflichtet, die Heime in gutem Bauzustande zu erhalten und den Betrieb auf ihre Kosten zu führen. In diesen Heimen wurden ebenfalls Obdachlose, in erster Linie solche, die über kein eigenes Mobiliar verfügen, untergebracht. Auch für die Benützbarmachung dieser Gebäude hat die Gemeinde rund 36 Millionen Kronen aufgewendet. In den beiden Kasernen, den zwei Mühlen und im Nordteile der Simmeringer Baracken wurden somit insgesamt zusammen für 640 Parteien Unterkünfte geschaffen.

Die zugewiesenen Parteien bezahlen der Gemeinde monatlich eine Vergütung, welche kaum ausreicht, die laufenden Betriebs- und Erhaltungskosten zu decken. Die für die Errichtung der Wohnungen aufgewendeten Gelder müssen als uneinbringlich angesehen werden.

Aequivalentverfahren. An der schon unter der Geltung der Wiener Anforderungsverordnung bestandenen Einrichtung, angeforderte überzählige Wohnräume gegen Beistellung von Ersatzräumen oder gegen Leistung eines für die Herstellung von Ersatzwohnräumen ausreichenden Absindungsbetrages freizugeben, hat das Wohnungsamt auch im Jahre 1923 festgehalten. Die Forderung eines Aequivalentes begegnet noch immer manchenorts Befremden. Es dürfte dies wohl zum guten Teil auf den weitverbreiteten Irrtum zurückzuführen sein, daß ganze, rechtskräftig angeforderte Wohnungen, abgelöst werden können. Nur überzählige Wohnräume, meist kunstvoll ausgestattete Räumlichkeiten, oft ausgesprochen repräsentativen Charakters, und frei werdende Eigentümerwohnungen in Luxusvillen, die für normale Wohnzwecke niemals in Betracht kommen würden, können dem Aequivalentverfahren unterzogen werden. Aber selbst in diesen Fällen ist die Leistung des Aequivalentes nicht in das Belieben der Partei gegeben, sondern dem freien Ermessen der Gemeinde anheimgestellt. Wann macht die Gemeinde von diesem Ermessen Gebrauch? Nur dann, wenn sich der Weg zur Ablöse als zweckmäßiger erweist als die unmittelbare Durchführung der Anforderung, wenn die praktischen Vorteile überwiegend und es daher im allgemeinen Interesse gelegen ist, diese Lösung herbeizuführen. Das wesentlichste Mittel zur Behebung der Wohnungsnot ist jedenfalls die Herstellung neuer Wohnungen, zu deren Ermöglichung große Geldsummen flüssig gemacht werden müssen. Der Verzicht auf die Anforderung von Eigentümerwohnungen in Luxusvillen, die niemals geeignet wären, normale Wohnbedürfnisse zu befriedigen, und der Verzicht auf die Anforderung überzähliger Räume in solchen Fällen, in denen man durch die unmittelbare Durchführung der Anforderung nur mit Reibungen und Schwierigkeiten zu einem sowohl für den eigentlichen Wohnungsinhaber wie auch für die zugewiesene Partei recht unbefriedigenden Ende gelangt oder einen vom Wohnungsinhaber nach freier Wahl vorgeschlagenen, bloß in die zweite Klasse eingereichten Wohnungswerber anerkennen müßte, dessen Wohnbedarf also in keiner Weise dringend ist und normalerweise auf Jahre hinaus keine Aussicht hätte, befriedigt zu werden, ein solcher Verzicht ist jedenfalls mehr im Interesse der Allgemeinheit gelegen. Denn es werden auf solche Art beträchtliche Mittel für die Herstellung neuer Wohnungen gewonnen und es läßt sich auf solche Art eine noch regere Tätigkeit für die Erstellung

neuer Wohnungen entfalten, als sonst möglich wäre. Im Berichtsjahre wurden im Wege des Äquivalentverfahrens über 14·5 Milliarden Kronen einbezahlt und außerdem als Naturaläquivalente 90 Wohnungen zur Verfügung gestellt, und zwar 42 neugebaute Wohnungen und 48 Wohnungen, die durch Adaptierung erst bewohnbar gemacht wurden. Wie man sieht, handelt es sich um eine nicht gering zu schätzende Summe, die bei der Schaffung von Notwohnungen willkommene Dienste leistete und über das von der Gemeinde vorgesehene Bauprogramm hinaus den Bau von mehreren hundert Wohnungen (Simmeringer Barackenlager, Arsenal) ermöglichte.

U e b e r s i e d l u n g s h i l f e. 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. In der Praxis erlebt man es wiederholt, daß namentlich Pensionisten und Rentner trotz gegebener Möglichkeit, ihren Wohnsitz zu verlegen, ihre Absicht nicht durchführen können, weil die Kosten des Abtransportes ihrer Habe und die Besorgung notwendiger Herrichtungen in der in Aussicht genommenen neuen Wohnung einfach nicht aufgebracht werden können.

Um dennoch diese Absicht vollziehen zu können, wird öfters versucht, sich die erforderlichen Mittel durch das Begehren einer Ablöse, durch den Verkauf der bisherigen Wohnung zu beschaffen. Die Gesekwidrigkeit einer solchen Vereinbarung, der drohende Verlust der Wohnung und die strengen Straffolgen wirken abschreckend. Gleichwohl ist 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 20. März 1923 nach dem Vorbilde einiger reichsdeutscher Städte Richtlinien genehmigt für die Gewährung von Vergütungen an Wohnparteien, die bereit sind, ihre Wohnungen aufzugeben.

Nach diesen im Gemeinderatsausschusse genehmigten Richtlinien kann 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 Haushalte vereint oder seinen Haushalt in Räumlichkeiten verlegt, die bisher nicht Wohnzwecken dienten. Voraussetzungen für die Gewährung der Vergütung sind:

1. daß der Wegziehende in seinem neuen Wohnorte eine Wohnung erhält, ohne auf einen Tausch mit Wien angewiesen zu sein;

2. daß sowohl die freigemachte Wohnung, wie auch die Räume, in die der Haushalt verlegt wird, nach den geltenden Bestimmungen nicht ohnedies der Anforderung unterliegen;

3. daß durch die Zusammenlegung der Haushaltungen keine Wohnungsüberfüllung platzgreift und die Bewohnung der Räume, in die die Haushaltung verlegt wird, nicht in sicherheits- oder gesundheitlicher Hinsicht zu Bedenken Anlaß gibt;

4. daß sowohl der seine Wohnung freigemachende Wohnungsinhaber, wie auch der ihn aufnehmende Wohnungsinhaber auf die Geltendmachung ihres Wohnbedarfes schriftlich für so lange verzichten, als keine derart wesentliche Aenderung in ihren Familienverhältnissen eintritt, die nach den Richtlinien für die Reihung der Wohnungsuchenden die Zuweisung einer Wohnung nachträglich rechtfertigen würde;

5. daß die freiwerdende Wohnung tatsächlich an einen vom Wohnungsamte zugewiesenen Mieter vermietet wird.

Die Vergütung kann bestehen:

- a) in der Besorgung des Umzuges durch Beförderung der Sachen oder durch Bezahlung der Uebersiedlungskosten in der nachgewiesenen Höhe bis zu dem von der Speditionsfirma für einen 8 m-Wagen berechneten, für derartige Uebersiedlungen im Zeitpunkte der Uebersiedlung handelsüblichen Preise;
- b) in einem Zuschlage bis zur Höhe des obigen Betrages für nachweisbare sonstige mit einem Wohnungswechsel verbundene Unkosten;
- c) in der Besorgung von Herrichtungen, die in der neuen Wohnung mit Rücksicht auf die geänderte Raumnutzung notwendig sind;
- d) in einer Geldzuteilung (Prämie) für das Freimachen der Wohnung bis zum Betrage von 1 Million Kronen.

Die unter a, b, c und d angeführten Vergütungen können dem ausziehenden Haushaltungsvorstande, die unter b, c und d angeführten daneben oder allein auch dem aufnehmenden Haushaltungsvorstande gewährt werden.

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 bis Ende des Jahres beim Wohnungsamte 164 Ansuchen um Uebersiedlungshilfe eingebracht, von denen 152 bereits der Erledigung unterzogen wurden, während 11 Ansuchen nachträglich wieder zurückgezogen wurden und bei einem Ansuchen die Erhebungen noch nicht abgeschlossen sind.

Von den 152 erledigten Ansuchen wurden 80 bewilligt, während 72 Ansuchen abgewiesen werden mußten, weil die durch den erwähnten Gemeinderatsausschußbeschuß festgelegten Voraussetzungen nicht gegeben erschienen. Für die 80 bewilligten Ansuchen wurden einschließlich der genehmigten Prämien 433,020.000 K bewilligt, so daß durchschnittlich für eine Wohnung nicht ganz 5.5 Millionen zugebilligt wurden.

In 65 Fällen wurden die Wohnungen durch Verlegung des Wohnsitzes frei, in 15 Fällen erfolgte eine Zusammenlegung der Haushaltungen.

Von den 80 Uebersiedlungen blieben 28 Parteien in Wien, 52 zogen außerhalb, davon 35 außerhalb des Bundesgebietes.

Nach der Größe geordnet wurden auf diese Weise 3 Wohnungen, bestehend aus Kabinett und Küche, 41 Wohnungen, bestehend aus Zimmer und Küche, 22 Wohnungen, bestehend aus Zimmer, Kabinett und Küche, 8 Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche, 5 Wohnungen mit 2 Zimmern, Kabinett und Küche, und 1 Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern und Küche sowie sonstigen Nebenräumen, für den Wohnungsmarkt zur amtlichen Zuweisung an dringend wohnungsbedürftige Parteien verfügbar.

Dem Berufe nach waren von 80 Parteien 24 Handwerker, 8 Pensionisten, 7 Privatbeamte, 18 Private, 6 Kaufleute, 2 Baumeister, 2 Kapellmeister, 3 Ingenieure, 4 Hilfsarbeiter und 6 Arbeitslose

Die Erhaltung des Wohnungsbestandes.

A. Wohnungsänderungen und Wohnungsvereinigungen.
Zu den Maßnahmen, die bestimmt sind, die Wohnungsnot zu bekämpfen, zählt die Erhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Als während des Krieges die Bautätigkeit gänzlich aufhörte und an Stelle neuer Wohnungen Jahresdefizit zu Jahresdefizit kam, bis deren Summe die Not und den Mangel an Raum jeglicher Art ergab und infolge dieses Mangels das Bestreben bemerkbar wurde, die vorhandenen Wohnungen zu anderen Zwecken zu verwenden, wurde die Verordnung vom 28. März 1918, R.-G.-Bl. Nr. 113, 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 werden. Bestehende Wohnungen dürfen ohne wichtige, im überwiegenden öffentlichen Interesse gelegene Gründe diesem ihren Zwecke nicht entzogen werden. Zwei oder mehrere Kleinwohnungen dürfen ohne wichtige Gründe nicht zu einer Großwohnung vereinigt werden.

So sicher es von vornherein war, daß keine dieser drei Maßnahmen geeignet war, eine überwältigende 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 und dadurch nicht nur den Einzelnen vor den schweren Folgen einer ihm drohenden Wohnungsnot zu schützen, sondern auch der Allgemeinheit zu dienen. Man kann füglich sagen, daß die erste der drei oben erwähnten Maßnahmen, die von dieser Verordnung vorgesehen werden, im Jahre 1923 nur mehr historisch gewertet werden konnte. 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 hat es daher im Jahre 1923 nicht mehr gegeben.

Dagegen war auch noch im Jahre 1923 das Verbot der Umwertung von Wohnungen oder mit anderen Worten ihrer Verwendung zu anderen als Wohnzwecken von wirksamer Bedeutung.

Es wurden im Berichtsjahre 460 Anträge eingebracht, die die Genehmigung anstrebten, Räumlichkeiten ihren bisherigen Wohnzwecken entziehen zu dürfen. Hievon wurde in 318 Fällen teils in erster Instanz, teils im Beschwerdewege die beantragte Wohnungssummwandlung ganz oder teilweise als zulässig erklärt, während in den restlichen 142 Fällen das gestellte Begehren als unzulänglich abgewiesen wurde.

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 Volkswirtschaft berührt werden und die Entscheidungen stets nur im Widerstreit mit anderen wirtschaftlichen Kräften kommen. Vielfach sind übrigens die Genehmigungen nur bedingt auf die Dauer der Benützung der Räume durch die antragstellende Partei erteilt worden, so daß die Rückgewinnung der Räume für Wohnzwecke im gegebenen Zeitpunkte gesichert ist. Vielfach auch ist aus Gründen der Minderwertigkeit (Baufälligkeit, Feuchtigkeit und Gesundheitswidrigkeit der angesprochenen Räume) die Bewilligung erteilt worden und in sehr vielen Fällen handelte es sich um einzelne nicht für sich bestehende Wohnräume, insbesondere 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 aus Anlaß der erfolgten Zulässigkeitsklärung 30 Einzelräume und 122 ganze Wohnungen, darunter 72 einräumige, 25 zweiräumige, 12 dreiräumige und 13 vierräumige dem Wohnungsamte vermietbar zur Verfügung gestellt. Außerdem wurden im Zuge der erteilten Genehmigungen 806.7 Millionen Kronen für Wohnbauzwecke an die Gemeinde einbezahlt. Auch den Ausdehnungswünschen jener, die ihre Wohnungen durch Vereinigung mit anderen Wohnungen erweitern wollen, ist durch das in der Verordnung enthaltene Verbot ein Kiegel 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 hintangehalten werden, aber andererseits raum- und aufwandsparende Bestrebungen nicht unterbunden werden. Im Berichtsjahre wurden 92 Ansuchen um Wohnungsvereinigungen eingebracht, wovon 50 abgewiesen und 42 bewilligt wurden.

B. Behördliche Ersatzausführungen. Von größter Wichtigkeit ist auch die Erhaltung der durch unterlassene Instandsetzungen gefährdeten Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Bereits bei Kriegsausbruch waren die Wiener Häuser durch die Gepflogenheit, notwendige und lebenswichtige Reparaturen zu verschieben, in einem nicht einwandfreien Zustande. Während des Krieges und infolge der Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse seit dem Kriegsende sind viele bestandeswichtige Arbeiten an Häusern unterlassen worden. Durch diese Vernachlässigungen erfordern die Instandsetzungen heute oft so außerordentlich hohe Kosten, daß die hierfür notwendigen Kapitalien vielfach nur im Kreditwege beschafft werden können.

Nach dem geltenden Mietengesetze ist allerdings für den Hauseigentümer die rechtliche Möglichkeit gegeben, um durch ein einfaches Verfahren vor den Mietbehörden sich jenen Instandhaltungszins zu sichern, der zur Tilgung des für die Instandsetzung aufzuwendenden Kapitals erforderlich wäre. Doch kann unter den auf dem Geldmarkte obwaltenden Verhältnissen, bei einem Zinsfuße bis 30 und 40 Prozent natürlich ebensowenig gebaut werden, als auch nur die notwendigsten Reparaturen geleistet werden können. Auch wenn kein Mieterschutz bestünde, wäre diese Erscheinung zu beobachten, wie ja auch vor dem Kriege stets beobachtet werden konnte, daß bei steigendem, bei hohem Zinsfuß der Bauparkt stagnierte. Nur darauf ist es zurückzuführen, wenn trotz des denkbar einfachsten gesetzlichen Verfahrens für die Erzielung der erforderlichen Erhöhung der Instandhaltungszinse, Wohnhäuser nicht in ausreichendem Maße instandgesetzt werden.

Der dadurch herbeigeführte mangelhafte Bauzustand zahlreicher Wohngebäude, dessen Beseitigung ebenso sehr 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 Wohnungszweck sicherzustellen.

Die Gemeinde bedient sich hierbei der Bauordnung. Diese gibt der Gemeinde als Baubehörde die Möglichkeit, die im öffentlichen Interesse gebotene Beseitigung von Baugeschäden durch Hinausgabe von baupolizeilichen Aufträgen 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 im letzten Halbjahre entschlossen, in Säumnisfällen die Durchführung rechtskräftig aufgetragener Bauarbeiten im Wege der politischen Exekution im Sinne der kaiserlichen Verordnung vom 20. Juni 1854, R.-G.-Bl. Nr. 96, auf Gefahr und Kosten des Verpflichteten zu veranlassen. Eine derartige Ersakausführung ist jedoch nur dann möglich, wenn die Gemeinde die entsprechenden Barmittel für die Vornahme der Bauarbeiten ohne Rücksicht auf ihre Einbringlichmachung von den Verpflichteten bereithält, weil die Löhne und die Materialien naturgemäß zeitgerecht bezahlt werden müßten.

Gleichzeitig mit der Schaffung der neuen Wohnbausteuer hat die Gemeinde aus dem Ertragnisse dieser öffentlichen Abgabe einen Betrag von 4.9 Milliarden Kronen grundsätzlich für die Zwecke der Wohnhaus-erhaltung gewidmet. Dieser Betrag kann nun unter anderem auch zur vorläufigen Bestreitung der Kosten von Ersakausführungen umsomehr verwendet werden, als die Kosten nach Durchführung der Arbeiten mit allen gesetzlichen Mitteln von den Verpflichteten einbringlich gemacht werden, also wieder zurückfließen.

Die Gemeinde hat auf dieser Grundlage in den letzten Monaten in rund 99 Fällen die Vornahme von Bauschäden im Wege der Ersakausführung angeordnet, durch welche 2016 Wohnungen (zumeist Kleinwohnungen), 52 Geschäftslokale und drei Werkstätten ihrer volkswirtschaftlichen Bestimmung erhalten bleiben sollen. In vielen Objekten wurden die Bauarbeiten bereits vollständig beendet, in anderen Objekten sind die

Arbeiten bereits in Angriff genommen oder werden in allernächster Zeit begonnen werden. Bei einer Reihe von Objekten haben es die Verpflichteten zur Vornahme einer behördlichen Ersatzausführung nicht kommen lassen, sondern haben es vorgezogen, die ihnen aufgetragenen Arbeiten rechtzeitig aus eigenen Mitteln zur Ausführung zu bringen.

Nach den geschilderten, bisher gemachten Erfahrungen stellt sich die behördliche Ersatzausführung als ein wirksames Mittel für die Bemühungen der Gemeinde Wien hinsichtlich der Erhaltung der im Gemeindegebiete von Wien derzeit vorhandenen Wohnungen dar. Die Gemeinde Wien wird diesen Weg in allen Fällen, wo es sich um schwere Schäden an Wohngebäuden handelt, welche die künftige Verwendbarkeit der betroffenen Wohnungen geradezu in Frage stellen, mit der gebotenen Nachdrücklichkeit im Interesse der wohnungsbedürftigen Bevölkerung auch weiterhin beschreiten.

Produktion neuer Wohnungen.

A. Förderung der privaten Bautätigkeit. Wenn man nach Wegen zur Milderung der Wohnungsnot sucht, so werden neben den bereits in ziemlich erschöpfender Weise angewendeten Maßnahmen zur besseren Erfassung und besseren Ausnützung des vorhandenen Wohnraumes und neben den in strengster Weise durchgeführten Maßnahmen zur Verminderung der Zahl der Wohnungsuchenden jene Maßnahmen die wichtigste Rolle spielen, durch die die Beschaffung neuer Wohnungen, die Förderung und Belebung der Neubautätigkeit unterstützt wird.

Man wird sicherlich der Gemeinde das Urteil nicht verjagen können, daß sie, soweit es in ihrer Macht gewesen war und vielleicht fast über ihre finanzielle Leistungsfähigkeit hinaus, auch auf diesem Wege das Neueste getan hat, um durch Erstellung neuer Wohnungen die Wohnungsnot wirksam zu bekämpfen.

Die Gemeinde hat sich hiebei durchaus nicht bloß beschränkt, selbst tätig zu sein und im größtmöglichen Umfange städtische Wohnungsneubauten herzustellen, wie auch durch weitgehende Unterstützung der Siedlungsgenossenschaften die Errichtung von Siedlungshäusern zu fördern, sondern sie war auch bemüht, das Privatkapital für die Erstellung von Wohnbauten anzuregen.

Zur Förderung der Privatbautätigkeit wurde für Wohnungsbauten schon in der Wiener Anforderungsverordnung eine weitgehende Befreiung von der Beschlagnahme ausgesprochen, die durch die spätere Verordnung des Bürgermeisters vom 10. Oktober 1921, L.=G.=Bl. für Wien Nr. 128, zu einer restlos vollständigen Befreiung ausgestaltet wurde. Ebenso wie von der Beschlagnahme ist auch durch Landesgesetz vom 30. September 1921, L.=G.=Bl. Nr. 127, eine für Neu-, Um-, Zu- und Aufbauten im Wiener Gemeindegebiete vollständige Befreiung von allen Gemeindesteuern und Abgaben auf die Dauer von 30 Jahren zugestanden worden, die auch in das neue Gesetz über die Einhebung einer Wohnbausteuer übernommen wurde, indem solche Bauten kraft besonderer Zuerkennung nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesetzes vom 30. September 1921, L.=G.=Bl. für Wien Nr. 127, auch von der Wohnbausteuer gemäß § 3 dieses Gesetzes befreit werden können. Es hat ferner sowohl die frühere Mieter-schutzverordnung wie auch das geltende Mietengesetz und ebenso auch das

mit 1. Jänner 1923 in Kraft getretene Anforderungsgesetz die Neubauten aus seinem Anwendungsbereiche vollständig ausgeschaltet. Schließlich sind auch auf dem Gebiete der Bauordnung zur Förderung und Belebung der Bautätigkeit durch das Gesetz vom 17. Juni 1920, L.-G.-Bl. Nr. 547, und die im Sinne dieses Gesetzes erlassenen Gemeinderatsbeschlüsse vom 24. September 1920, P. Z. 13597, und vom 27. Juni 1922, P. Z. 6761, Erleichterungen der Bestimmungen der Bauordnung, insbesondere zur Herstellung und Benützung von Dachbodenwohnungen und zur Förderung von Stockwerksaufbauten in Kraft getreten.

Durch die aufgezählten gesetzlichen Begünstigungen wurden die Forderungen und Wünsche, die vielfach in der Presse und aus den Kreisen des privaten Unternehmertums als Voraussetzung für die Entfaltung privater Bautätigkeit aufgestellt wurden, nicht nur restlos erfüllt, sondern man ist sogar vom Standpunkte der Wohnungsreform durch das gänzliche Fallenlassen aller sozialen Schutzmaßnahmen zugunsten der Mieter im Interesse der Belebung der Bautätigkeit weiter gegangen, als man vielleicht hätte gehen sollen.

Gleichwohl hat sich trotz aller getroffenen Maßnahmen eine private Bautätigkeit nicht entfaltet; sie kann sich eben nur entfalten, wenn das Bauen rentabel wird. Auf absehbare Zeit ist daran bei der jetzigen wirtschaftlichen Entwicklung aber nicht zu denken.

Trotz dieser Erfahrung ist auch im Jahre 1923 nicht vermieden worden, auf Mittel und Wege zu sinnen, die zur Bekämpfung der Wohnungsnot neben der Neubautätigkeit der Gemeinde die Beschaffung neuer Wohnungen durch private Initiative möglich erscheinen lassen.

Unter anderem wurden überall dort, wo die Befreiung von der Anforderung die Voraussetzung für einen privaten Neubau bildete, in liberaler Weise Zugeständnisse gemacht, die über die gesetzlichen Bedingungen hinausgingen. So wurden Zusicherungen erteilt, daß Unternehmungen, die für ihre Angestellten Wohnhäuser erbauen, zugunsten ihrer Angestellten auch über jene den Anforderungen unterliegenden Wohnungen verfügen dürfen, die durch die Vermietung der Neubaumwohnungen an Angestellte frei werden.

Auch die Frage wurde einer ernstlichen Prüfung unterzogen, ob es nicht möglich wäre, einen Baubeitrag aus öffentlichen Mitteln zu leisten, um den Anreiz zur Ausführung solcher im Interesse der Allgemeinheit erwünschten Herstellungen zu erhöhen. Man dachte hierbei insbesondere an die Gewährung von Prämien, die dann gegeben werden sollten, wenn innerhalb einer bestimmten Frist der Neubau von Dachwohnungen, Stockwerksaufbauten oder sonstiger für Wohnzwecke nutzbar zu machenden Wohnungen in Angriff genommen würden. Berechnungen, die angestellt wurden und die sich auf praktische Erfahrungen über die Kosten von Stockwerksaufbauten stützten, führten jedoch zu dem Ergebnisse, daß entweder die Prämie so hoch bemessen werden müßte, daß ihre Leistung aus öffentlichen Mitteln an Einzelpersonen nicht mehr vertretbar ist oder bei niedriger Prämie eine derart hohe Zinsfestsetzung der zu schaffenden Neubaumwohnung zugestanden werden müßte, daß solche Wohnungen für die Allgemeinheit nicht mehr in Betracht kommen könnten. Es unterblieb daher aus diesen Gründen vorläufig die weitere Verfolgung dieser Angelegenheit.

B. Wohnhausbau durch die Gemeinde. In der richtigen Erkenntnis, daß auch eine noch so weitgehende Förderung privater Bautätigkeit die Erreichung des angestrebten Zieles ebensowenig ermögliche, als eine noch so strenge Handhabung der Bestimmungen über den Mieterschutz und die Wohnungsanforderung die Wohnungsnot zu beseitigen vermöchte, hat die Gemeinde das Schwergewicht ihrer Wohnungsfürsorge auf die Schaffung neuer Wohnungen durch eigene Tätigkeit verlegt und dadurch zweifellos die wirksamste Maßnahme zur Bekämpfung der Wohnungsnot ergriffen.

Das Bauprogramm vom Jahre 1922 wurde durch das großzügige Bauprogramm vom Jahre 1923 noch weit übertroffen. Es gelang der Gemeinde, in diesem Jahre 3817 Wohnungen sicherzustellen, und zwar 2310 Wohnungen in Neubauten, 71 durch Adaptierung städtischer Häuser, 975 Siedlungsbauten, 193 in ehemaligen Kasernen (Arsenal, Ragan), 288 in Baracken. Rechnet man hierzu noch 93 Wohnungen, die durch Adaptierung angeforderter Räume in Privathäusern für den Wohnungsmarkt beschafft, beziehungsweise wieder benützbar gemacht wurden, so ergibt dies einen Gewinn von 3910 Wohnungen, von denen 1800 bereits besiedelt wurden, während der Rest in den ersten Monaten des Jahres 1924 fertiggestellt werden wird.

Die Quellen, aus denen die Mittel für den Wohnhausbau gewonnen wurden, sind die Erträge aus der Wohnbausteuer sowie die Wohnbauleihen, deren Verzinsung und Tilgung aus dem Ertrage der Wohnbausteuer zu erfolgen hat, besondere Genehmigungen des Gemeinderates und die Eingänge aus den Äquivalenten.

Auf Grund der Gemeinderatsbeschlüsse vom 9. März und vom 18. Mai, sowie des Stadtsenatsbeschlusses vom 31. Juli 1923 wurden für die Hochbauten 185.670 Millionen Kronen, für die Siedlungsbauten 52.045 Millionen Kronen genehmigt. Außerdem wurden im Laufe des Jahres für die Erstellung neuer Wohnungen in der Raganer Kaserne und in den Objekten 5, 7 und 9 des Arsenal, die von der Eigentümerin dieser Bauobjekte nach Räumung durch die Heeresverwaltung dem Wohnungsamte zur Erbauung von Wohnungen zur Verfügung gestellt wurden, 1595 Millionen Kronen und für 288 Wohnungen in den Baracken in der Schleiergasse (10. Bezirk) und in Simmering 1470 Millionen Kronen genehmigt. Endlich wurde für die genehmigten Adaptierungen in den städtischen Häusern und in den angeforderten Privatwohnungen der Betrag von 1000 Millionen Kronen bewilligt, so daß insgesamt für die Schaffung von Wohnungen ein Gesamtbetrag von 241.780 Millionen Kronen zur Verfügung stand.

Da der Bau dieser Wohnungen in das Ressort einer anderen Verwaltungsgruppe fällt und dem Wohnungsamte nur eine Mitwirkung und Einflußnahme, sowie die Zuweisung der fertiggestellten Wohnungen zukommt, liegt eine nähere Schilderung dieser Bauführungen außerhalb des Rahmens dieses Berichtes. Es sei jedoch hier festgehalten, daß immer getrachtet wurde, daß die zu erstellenden Wohnungen auch bei kleinstem Umfange alle zweckmäßigen, Arbeitskräfte sparenden und die Benützung erleichternden Einrichtungen erhalten müssen. Es wurde daher stets dafür gesorgt, daß Gas, Wasser, elektrisches Licht in jede Wohnung eingeleitet, Klosett mit Wasserspülung im Wohnungsverbande vorgesehen wird

und tunlichst auch Nischen für den Einbau von Schränken und Wirtschaftsmöbeln geschaffen werden. Auch für die Einrichtung von Badegelegenheiten ist vorgesorgt worden; ebenso wurden nach Möglichkeit gemeinsame Küchenanlagen und Gemeinschaftsräume für Kinder, die der Selbstorganisation der Hausbewohner übergeben wurden, eingerichtet. Es ist ferner darauf Bedacht genommen worden, daß die Wohnräume tunlichst sonnseitig angelegt werden.

Wie beispielgebend die Gemeinde bei ihren Bauten auf dem Gebiete der Wohnkultur gewirkt hat, zeigt wohl am besten die Aufstellung, welche die Wohnverhältnisse in den Wiener Kleinwohnungen auf Grund der statistisch verarbeiteten Wohnungsaufnahme vom Jahre 1919 den Wohnverhältnissen in den von der Gemeinde in der Nachkriegszeit errichteten Neubauten gegenüberstellt.

Es sind also von je 1000 in Wien vor dem Jahre 1919 erstellten Kleinwohnungen nur 847 mit Küchen und nur 62 mit Vorzimmern ausgestattet, zu 607 Kleinwohnungen gehört eine Bodenabteilung, zu 780 eine Kellerabteilung, in 232 Kleinwohnungen ist Gas oder elektrisches Licht oder beides installiert, bei 953 Kleinwohnungen befindet sich die Wasserleitung und bei 921 der Abort außerhalb der Wohnung, wobei zumeist Abort und Wasserleitung zwei oder mehreren Parteien gemeinsam dienen müssen.

Dagegen sind in den von der Gemeinde Wien seit dem Jahre 1919 erstellten Neubauten von je 1000 Kleinwohnungen 1000 mit Küche, Boden- und Kellerabteilung ausgestattet, 1000 mit Gas, elektrischem Licht oder beiden Einrichtungen versehen, 736 haben eigenes Vorzimmer und 906 den Abort und die Wasserleitung in der Wohnung.

Die hier angeführten statistischen Ziffern sprechen wohl eine deutliche Sprache und lassen erkennen, daß in den Neubauten der Gemeinde Wohnräume erstellt wurden, die den kulturellen und sozialen Anforderungen der Wohnungsreform und der Hygiene voll auf Rechnung tragen.

M i e t e r s c h u z u n d S c h l i c h t u n g s s t e l l e n .

Der Beginn des Berichtsjahres bildete für die Entwicklung und Fortbildung des Mieterschutzes einen wichtigen Zeitpunkt. Das neue Mietengesetz, das für das Wohnungswesen von grundlegender Bedeutung ist, trat in Wirksamkeit und verbesserte in mehrfacher Hinsicht die frühere Mieterschutzverordnung. Für die Bestimmung des Mietzinses wurden ganz neue Wege eingeschlagen. Galt früher ein Verbot der Erhöhung des Mietzinses, wenn nicht ganz bestimmte Voraussetzungen dafür vorhanden waren, so kennt das neue Mietengesetz nur einen gesetzlichen Mietzins, der den Zins der Vorkriegszeit zur Grundlage hat und neben einer bescheidenen Rente für den Hausbesitzer für die Instandhaltung des Hauses, für die Deckung der Betriebskosten des Hauses und für die Sicherung der laufenden öffentlichen Abgaben Vorsorge trifft.

Eine wichtige Neuerung bildete auch die Schaffung neuer Behörden für die Austragung von Mietstreitigkeiten, über die Mietkommissionen zu entscheiden haben, die aus einem Richter und je einem Beisitzer aus dem Kreise der Mieter und Vermieter bestehen. Die Beisitzer werden jeweils auf die Dauer eines Jahres auf Grund von Vorschlägen der Vereinigungen

der Hausbesitzer und der Mieter vom Bürgermeister bestellt. Bevor aber der Streitsfall zur Mietkommission gelangt, muß er bei der von der Gemeinde auf Grund des Gesetzes am Sitze eines jeden magistratischen Bezirksamtes errichteten zuständigen Schlichtungsstelle anhängig gemacht werden und es hat diese Stelle eine gütliche Beilegung des Streites zu versuchen und wenn der Versuch erfolglos bleibt, über Antrag eine vorläufige Entscheidung zu fällen.

Das neue Mietengesetz hat also die Mietämter der alten Mieterschutzverordnung durch neue Behörden ersetzt. Es blieb wohl noch ein Rest an Tätigkeit für die Mietämter insofern, als die Uebergangsbestimmungen des Gesetzes die Anordnung trafen, daß über Anträge, die die Zulässigkeit eines Mietzinses oder die Angemessenheit eines sonstigen Entgeltes für die Zeit bis 31. Oktober 1922 betreffen, noch die Mietämter nach den alten Vorschriften zu entscheiden hatten.

Wenn man bedenkt, daß alle Mietämter trotz steter Vermehrung der Senate große Rückstände hatten, die Hunderte von Anträgen umfaßten und die darauf zurückzuführen sind, daß ein umständliches und zeitraubendes Verfahren früher platzgreifen mußte, um Selbstverständlichkeiten festzustellen, wie zum Beispiele die Bestimmung der Kosten der Rauchfangkehrung, der Gangbeleuchtung usw., wenn man dies bedenkt, so kann man wohl sagen, daß allerdings unter Anwendung eines in der letzten Zeit mehr summarischen Verfahrens es verhältnismäßig wider Erwarten rasch möglich wurde, die Einstellung der Tätigkeit der Mietämter zu verfügen. Bereits unter dem 10. Februar 1923 konnte der Bürgermeister unter gleichzeitigem Dank an alle Funktionäre der Mietämter für ihre Mühewaltung anordnen, daß mit 28. Februar die Mietämter aufgelassen werden. Ein Mietamt mußte allerdings belassen werden. Es war das Mietamt für den 1. Bezirk, dessen Kompetenz auf ganz Wien erweitert wurde. Es konnte, obschon es nur ganz vereinzelt in Funktion trat, erst mit 1. Oktober 1923 ebenfalls aufgelassen werden. Die Notwendigkeit des Fortbestandes dieses Mietamtes findet seine Erklärung darin, daß nach der früheren Mieterschutzverordnung dem Mieter ein Rückforderungsanspruch zustand, wenn er zuviel gezahlt hatte, ein Anspruch, der erst binnen Jahresfrist verjährt. Es mußte daher eine Stelle belassen werden, die im Falle der Geltendmachung des Rückforderungsanspruches zu entscheiden vermag, ob die Leistung des Mieters die nach der Mieterschutzverordnung zulässige Grenze überstiegen hat.

In Wien ist das Schwergewicht für das Verfahren in Zinsstreitigkeiten nach dem neuen Mietengesetze nicht in den Mietkommissionen zu suchen, die an Stelle der Mietämter getreten sind, sondern bei den auf Grund des § 27 des Mietengesetzes in den 21 Bezirken errichteten früher erwähnten Schlichtungsstellen. Man war im Zeitpunkte des Inkrafttretens des neuen Mietengesetzes vielfach geteilter Meinung über den mutmaßlichen Erfolg dieser Bestimmung, daß die Mietkommission erst angerufen werden könne, wenn die Mietstreitigkeiten vorerst bei der Gemeinde anhängig gemacht wurden. Man hörte die Ansicht, daß das Schlichtungsamt der Gemeinde eine überflüssige Einrichtung sei, weil ja nach dem Gesetze eine solche Schlichtungsstelle gar keine ordentliche Instanz bilde, und daß das Amt zu einem Scheindasein berufen sei, weil jede Partei

ohne Angabe von Gründen über die Entscheidung der Schlichtungsstelle hinweg bei der Mietkommission ihr Recht suchen könne.

Die Statistik über die Tätigkeit der Schlichtungsstellen widerlegt diese Behauptung mit großer Deutlichkeit und gibt denen Recht, die ein solches Schiedsgericht mit der Befugnis, eine Vorentscheidung zu fällen, als zweckmäßig und wünschenswert bezeichneten. Die Entlastung der Gerichte, die bereits eingebürgerte Gewohnheit, bei Mietstreitigkeiten das Bezirksamt aufzusuchen, die vollständige Unentgeltlichkeit und eine gewisse Formlosigkeit sind in die Augen springende Vorteile dieser Einrichtung. Wenn auch eine offizielle Statistik über die Tätigkeit der Mietkommissionen in Mietstreitigkeiten noch nicht veröffentlicht wurde, so ist es doch allgemein bekannt, daß nur in seltenen Fällen Streitigkeiten, die bei den Schlichtungsstellen anhängig gemacht wurden, im weiteren Verfahren zur Mietkommission kommen.

Die Zahl der Anträge, die bei den 21 Schlichtungsstellen von Wien einliefen, betrug insgesamt 15.798. Von diesen Streitigkeiten wurden durch Vergleich insgesamt 5597, das sind 36 Prozent aller Fälle, erledigt. Hingegen war eine Vorentscheidung nötig in 8238 Fällen. Rechnet man die durch Vergleich erledigten Anträge und die durch Vorentscheidung erledigten Anträge zusammen, so wurden von 15.798 eingebrachten Anträgen 13.835 in der Berichtsperiode enderledigt.

Mit der Führung der Geschäfte der Schlichtungsstellen wurde bei jedem magistratischen Bezirksamte von der Magistratsdirektion zunächst ein Beamter unter seiner persönlichen und unmittelbaren Verantwortung betraut. Die Sorge für die gleichmäßige und einheitliche Geschäftsbehandlung und Rechtsanwendung in allen Bezirken wurde dem Wohnungsamte übertragen. Bei der Auswahl dieser Beamten ist getrachtet worden, in erster Linie solche Beamte zu bestellen, die auch schon als Vorsitzende bei den alten Mietämtern erprobt wurden, also Beamte, die durch ihre Erfahrung in Mietstreitigkeiten sich einer gewissen Autorität erfreuen, der sich Mieter und Vermieter zu unterwerfen bereit sind. Die Zunahme der Geschäfte bereits in den ersten Monaten sowie der Umstand, daß es unmöglich ist, die Geschäfte des Schlichtungsamtes bloß auf zwei Augen zu stellen, machte es bald notwendig, für jede Schlichtungsstelle einen zweiten Beamten beizustellen, der zur Unterstützung und Vertretung des Leiters berufen ist.

Versucht man, die bei den Schlichtungsstellen eingelaufenen Anträge nach bestimmten Kategorien zu scheiden, so haben der Zahl nach die Fälle die Mehrheit, die sich mit der Erhöhung des Instandhaltungszinses befassen. Solche Anträge wurden insgesamt 5367 eingebracht. Anträge nach § 16 des Mietengesetzes auf Festsetzung des Mietzinses und des sonstigen Entgeltes bei Untermieten wurden insgesamt 3624 eingebracht. Anträge auf Festsetzung des Jahresmietzinses, die bekanntlich nur bis 1. Mai 1923 gestellt werden konnten, wurden insgesamt 2444 eingebracht. Sonstige Anträge, die nach dem Mietengesetze zulässig sind und zu denen hauptsächlich die Anträge auf Ueberprüfung der Betriebskosten zählen, wurden 4363 eingebracht.

Am stärksten wurde von den Parteien die Schlichtungsstelle des 2. Bezirkes, des 13. Bezirkes und des 3. Bezirkes in Anspruch genommen. Hingegen ist bei den Schlichtungsstellen im 11., 15. und 1. Bezirke die

geringste Zahl von Anträgen zu beobachten. Die geringste Zahl von Vergleichen findet sich bei den Schlichtungsstellen für den 18., 2. und 21. Bezirk. Die geringste Zahl der Vorentscheidungen weisen die Schlichtungsstellen für den 14., 6. und 8. Bezirk auf.

Von den 5367 im Laufe des Jahres eingebrachten Anträgen auf Erhöhung des Instandhaltungszinses wurden 1050 abgewiesen, in 2951 Fällen den Anträgen ganz oder teilweise stattgegeben, während die restlichen Fälle bis zum Schlusse des Jahres noch nicht entschieden waren. Von den 2951 Fällen, in denen eine Erhöhung des Instandhaltungszinses vor der Schlichtungsstelle vereinbart oder durch Vorentscheidung zugebilligt wurde, wurde in 563 Fällen eine Erhöhung bis zum 200 fachen Friedenszins, in 1693 Fällen eine Erhöhung bis zum 500 fachen Friedenszins und in 551 Fällen eine Erhöhung bis zum 1000 fachen Friedenszins bewilligt, während in 144 Fällen eine über das 1000fache des Friedenszinses hinausgehende Erhöhung zugestanden wurde.

Die größte Zahl weisen demnach jene Fälle auf, in denen eine Erhöhung über den 200 fachen bis zum 500 fachen Friedenszins zugebilligt wurde. Hierbei weisen, wenn man die zugebilligten Erhöhungen der Instandhaltungszinse bezirksweise betrachtet, der 21. Bezirk und der 12. Bezirk die ungünstigsten Ergebnisse auf, während sich die günstigsten Resultate im 18. und 1. Bezirke finden.

Neben den in den Tabellen ausgewiesenen durch Vergleich oder Vorentscheidung zugebilligten Erhöhungen des Instandhaltungszinses sind noch 436 Fälle zu verzeichnen, in denen eine Erhöhung wohl durch Vergleich, aber auf andere Art als durch Vervielfachung des Instandhaltungszinses zustande gekommen ist. Es handelt sich hier meistens um jene Fälle, bei denen die Mieter sich zu einer einmaligen Leistung außerhalb des Instandhaltungszinses herbeiließen, meist in der Höhe der Kosten der im gegebenen Falle erforderlichen außerordentlichen Zustandsetzungen.

Zu sehr interessanten und wertvollen statistischen Ergebnissen gelangt man auch, wenn man die Zahl der in den einzelnen Bezirken in dieser Zeitspanne gestellten Anträge in Beziehung bringt zur Zahl der Wohnungen in diesen Bezirken. So wurden zum Beispiele bei den Schlichtungsstellen im 16. Bezirke insgesamt 886, im 10. Bezirke insgesamt 791, im 20. Bezirke insgesamt 571 Anträge eingebracht, während im 4. Bezirke 684, im 19. Bezirke 478, im 6. Bezirke 792 Anträge eingebracht wurden. Unter Berücksichtigung der Zahl der Wohnungen in diesen Bezirken ergibt sich daraus, daß im 16. Bezirke jede 55. Wohnung, im 10. Bezirke ebenfalls nur jede 55. Wohnung, im 20. Bezirke jede 47. Wohnung die Schlichtungsstelle beschäftigte, während im 4. Bezirke schon jede 25. Wohnung, im 19. Bezirke jede 32. Wohnung und im 6. Bezirke schon jede 12. Wohnung zur Verhandlung bei der Schlichtungsstelle kam.

Was geht aus dieser Statistik hervor? Die Mieter der ausgesprochen proletarischen Bezirke nehmen die Schlichtungsstelle absolut und relativ in weitaus geringerem Maße in Anspruch als die Mieter jener Bezirke, in denen ein starker bürgerlicher Einschlag zu bemerken ist und die Wohnungstypen und die Bevölkerungsschichten stark differieren. Selbst dann noch bleibt die Spannung, absolut und relativ genommen, außerordentlich hoch, wenn in Rücksicht gezogen wird, daß in diesen gemischten Bezirken Streitig-

keiten aus dem Untermietverhältnis naturgemäß häufiger in Erscheinung treten als in den proletarischen Bezirken.

Worauf ist dieser Unterschied in der Inanspruchnahme der Schlichtungsstellen in den verschiedenen Bezirken zurückzuführen? Ganz offenbar darauf, daß in den drei proletarischen Bezirken die Bildung der Mietervertretungen ziemlich ausnahmslos durchgeführt wurde und fast in jedem Hause Bevollmächtigte der Mieter bestellt wurden, die die Verhandlungen mit den Hausbesitzern führen, die Rechnungen überprüfen, die Wünsche der Mieter vertreten und sich durch die Beschäftigung mit dem Gegenstande die erforderliche Sachkenntnis erworben haben, um den Ansprüchen der Hauszigentümer begegnen zu können und eine Auseinandersetzung mit ihnen zu ermöglichen, ohne die Schlichtungsstellen anrufen zu müssen.

Diese Zahlen sind wohl ein glänzender Beweis für die Richtigkeit des Gedankens der Mietervertretung und es wäre sehr zu wünschen, daß die Gepflogenheit, die in den drei proletarischen Bezirken geübt wird, allgemeiner Brauch in den Wiener Häusern würde, weil dadurch eine vernünftige Auseinandersetzung mit den Hausbesitzern ohne Anrufung der Schlichtungsstellen und Mietkommission ermöglicht würde, womit nicht nur den Mietern, sondern auch korrekt denkenden Hausbesitzern gedient sein würde.

Die Wirkungen der neuen gesetzlichen Bestimmungen über den Mieterschutz äußern sich vor allem darin, daß in den weitaus überwiegenden Fällen die sachgemäße Erhaltung der Wohnhäuser, die durch hohe Kosten, wie auch durch das bisherige Verbot der Erhöhung des Mietzinses einer ernststen Gefährdung ausgesetzt war, mehr oder minder gesichert wurde. Die generelle Regelung der Mietzinse in der oben ange deuteten Art hatte auch eine bedeutende Entlastung der mit Mietsachen beschäftigten Behörden zur Folge, ohne anderseits den Mietern eine unerträgliche Inanspruchnahme aufzubürden. Zwei Zahlen mögen hier gegenübergestellt werden: Im Jahre 1922 fällten die Wiener Mietämter über 200.000 Entscheidungen, dagegen hatten im Jahre 1923 die Schlichtungsstellen sich nur in 15.798 Fällen mit Mietzinsstreitigkeiten zu befassen.



Anhang.

Vergleichende Uebersicht über die rechtskräftigen
Anforderungen im Jahre 1922 und 1923.

1922.

Die Anforderungen wurden ausgesprochen auf Grund der Wiener Anforderungsverordnung vom 31. März 1921.

Anforderungsgrund	von der M.-Abt. 15	von dem magistratischen Bezirksamte																					
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	Ges.
§ 8, Pkt. 1	.	3	25	29	8	6	3	4	7	5	75	35	38	59	43	17	6	12	1	22	12	13	423
Doppelwohnungen	Pkt. 2	2	8	5	4	1	.	3	.	26	9	15	23	.	1	5	9	13	6	2	.	1	133
Nichtbenützte Wohnungen	Pkt. 3	17	131	163	73	166	32	35	42	107	181	70	101	147	99	77	118	126	85	87	66	23	1946
Unzulänglich benützte Wohnungen	Pkt. 4	11	15	35	16	19	7	6	4	13	53	1	14	19	8	6	33	8	16	9	6	7	306
Überzählige Wohnräume	Pkt. 5	74	18	38	46	17	19	31	21	88	8	4	13	50	7	7	3	2	35	38	.	2	521
Untervermietung, zu hoher Zins	Pkt. 6	70	246	181	110	247	99	138	95	256	384	117	351	259	206	173	321	202	175	65	278	44	4017
Übertretung der Wohnungsverordnungen, Benützung für unerlaubte Zwecke	Pkt. 7	1	11	.	4	3	11	.	1	3	.	.	.	1	.	3	1	2	1	.	.	3	42
Bestrafung wegen Preistreiberei	Pkt. 8	11	22	8	12	8	5	5	7	16	8	.	6	4	4	5	6	3	9	1	2	3	145
Zweckwidrige Benützung	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Tod des bisherigen Mieters	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Hotel	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	6
Mißbräuchliche Mündigung wegen Eigenbedarf	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Anforderung zugunsten öffentlicher Angestellter	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
B. G e s e h ä f t s r ä u m e.																							
§ 9	.	Statistisch nicht erfaßt																					
Zusammen	6	189	476	459	273	467	176	222	177	514	718	242	546	539	368	293	497	368	328	224	364	93	7539
Allgemeine Anforderungen	.	29	46	135	43	61	40	85	44	57	200	75	120	138	26	28	354	110	124	6	144	288	2153
Insgesamt	6	218	522	594	116	528	216	307	221	571	918	317	666	677	394	321	851	478	452	230	508	381	9692

Die Anforderungen wurden ausgesprochen auf Grund des Anforderungsgesetzes vom 7. Dezember 1922.

Anforderungsgrund	von der Nr. 20bt. 15	von dem magistratischen Bezirksamte																						
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	Ges.	
Leerstehung	§ 11, B. 2 u. 11	3	25	63	10	14	12	22	6	21	67	28	50	18	12	10	45	21	16	3	4	17	467	
Doppelwohnungen	§ 11. 1	.	65	6	.	1	1	4	.	6	1	1	6	15	.	6	35	7	1	4	7	.	166	
Nichtbenützte Wohnungen	§ 11. 3	3	46	19	11	14	7	14	5	2	24	10	16	22	10	4	16	3	9	9	9	8	261	
Unzulänglich benützte Wohnungen	§ 11. 4	32	9	28	24	7	10	18	3	13	16	3	6	10	11	11	47	6	30	12	6	.	624	
Überzählige Wohnräume	§ 11. 5 a, b	23	78	54	44	46	52	79	28	52	102	22	33	79	18	18	78	52	60	27	64	10	1041	
Untervermietung, zu hoher Zins	§ 11. 7 a, b	.	7	3	4	3	2	3	.	1	3	.	.	.	.	.	6	.	1	.	.	2	35
Übertretung der Wohnungsvorschriften. Benützung für unerlaubte Zwecke	§ 11. 8	.	2	1	.	1	3	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1	8
Bestrafung wegen Preistreiberei	§ 11. 10	17	2	3	3	1	3	7	1	.	2	.	2	.	3	.	8	5	1	2	8	.	68	
Zweckwidrige Benützung	§ 11, § 11. 6	29	70	50	52	28	21	43	34	44	53	11	20	42	41	22	117	44	35	16	31	21	884	
Tod des bisherigen Mieters	§ 11. 12	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	7
Mißbräuchliche Kündigung wegen Eigenbedarf	§ 11. 13	.	.	1	.	.	1	.	.	.	.	5	.	.	1	.	.	.	4	5	.	.	17
Anforderung zugunsten öffentlicher Angestellter	§ 16	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	362
B. G e s t ä f t s r ä u m e.																								
	§ 17	7	2	1	2	1	3	5	2	1	4	1	6	3	7	7	6	3	4	1	.	.	66	
Zusammen	.	772	121	302	230	149	115	116	192	79	140	272	81	139	219	103	78	358	141	161	79	129	59	4026
Allgemeine Anforderungen	§ 14	33	18	23	54	32	118	13	46	20	39	171	42	134	115	136	113	300	132	58	31	168	212	2008
Insgesamt		805	139	325	284	181	233	129	238	99	179	443	123	273	324	239	191	658	273	219	110	297	271	6014

Zahl der im Jahre 1923 rechtskräftig angeforderten Wohnungen nach Wohnungsgrößen.

Angefordert	Klein- Woh- nungen	Kleinere Mittelw.	Größere Mittelw.	Groß- woh- nung	Einzel- räume	Zusammen
von d. M. Abt. 15	398	15	16	5	380	814
v. mag. Bez.-Amt I	12	26	13	31	59	141
II	202	42	22	21	41	328
III	184	50	14	4	31	283
IV	86	59	15	8	13	181
V	162	27	7	3	35	234
VI	64	34	12	8	12	130
VII	134	41	17	12	34	238
VIII	45	30	13	4	8	100
IX	105	47	15	1	14	182
X	244	25	.	.	175	444
XI	69	2	.	.	52	123
XII	155	35	13	4	66	273
XIII	159	52	15	13	72	311
XIV	147	5	.	5	82	239
XV	96	34	15	5	42	192
XVI	391	23	1	.	244	659
XVII	153	42	4	.	74	273
XVIII	82	42	27	2	71	224
XIX	61	22	13	3	12	111
XX	180	37	4	3	73	297
XXI	229	15	.	.	32	276
Wien	3358	705	236	132	1622	6053*)

*) Diese im Vergleiche zu Tabelle auf Seite 37 ausgewiesene größere Zahl erklärt sich daraus, daß mit einer Anforderung vielfach mehrere Einzelräume erfaßt wurden.

Anmerkung: Die Gruppe der Kleinwohnungen umfaßt: Wohnungen mit ein bis zwei Wohnräumen (Kabinett u. Küche; Zimmer u. Küche; Zimmer, Kabinett, Küche). — Die Gruppe der kleineren Mittelwohnungen umfaßt: Wohnungen mit zwei bis drei Wohnräumen (Zwei Zimmer, Küche; Zimmer, zwei Kabinette, Küche). — Die Gruppe der größeren Mittelwohnungen umfaßt: Wohnungen mit drei bis vier Wohnräumen (Zwei Zimmer, Kabinett, Küche; zwei Zimmer, zwei Kabinette, Küche; drei Zimmer, Küche; drei Zimmer, Kabinett, Küche). — Die Gruppe der Großwohnungen umfaßt: Wohnungen mit drei Zimmern, zwei Kabinetten, Küche; vier Zimmer, Küche und darüber.

Bezirksweise Uebersicht der in der I. Klasse eingereichten Wohnungswerker und der Notstandsfälle nach dem Stande vom 1. Jänner 1923 und vom 31. Dezember 1923.

Wohnhaft in den Bezirken	In der I. Klasse eingereichte Wohnungswerker				Notstandsfälle			Anteil an der Gesamtzahl in %
	Stand am 1. Jänner 1923	Anteil an der Gesamtzahl in %	Stand am 31. Dez. 1923	Anteil an der Gesamtzahl in %	Veränderungen bis 31. Dezember 1923		Stand am 31. Dez. 1923	
					Zuwachs	Abfall		
I.	266	1.5	209	0.9	39	40	15	1.9
II.	1.200	7.1	1.665	7.4	143	149	65	8.4
III.	1.114	6.6	1.690	8.0	163	164	75	9.7
IV.	389	2.2	368	1.8	55	53	28	3.7
V.	625	3.6	773	3.8	88	101	27	3.5
VI.	341	1.9	307	1.5	66	75	17	2.3
VII.	447	2.6	476	2.3	66	74	25	3.2
VIII.	355	2.1	363	1.4	34	32	24	3.3
IX.	618	3.6	765	3.7	79	82	36	4.7
X.	1.200	7.1	757	3.6	163	177	69	8.9
XI.	556	3.2	587	2.8	27	31	10	1.4
XII.	899	5.2	1.237	5.9	109	120	38	4.9
XIII.	1.139	6.8	1.545	7.3	103	151	43	5.7
XIV.	854	4.9	1.045	4.9	76	68	29	3.8
XV.	434	2.5	394	1.2	58	60	19	2.5
XVI.	1.413	8.2	2.076	9.8	133	251	46	6.0
XVII.	660	3.8	967	4.6	73	87	24	3.3
XVIII.	630	3.7	742	3.6	64	62	32	4.3
XIX.	464	2.7	457	2.2	88	82	60	7.8
XX.	1.088	6.5	1.517	7.2	111	118	54	7.2
XXI.	931	5.4	1.235	5.9	38	33	26	3.5
Einzelpersonen								
in den Bezirken								
I bis XXI	1.486	8.8	2.193	10.2	—	—	—	—
Insgesamt :	17.109	100	21.368	100	1776	1909	763	100

Schaffung von Wohnungen durch die Gemeinde Wien nach dem Stande vom 31. Dezember 1923.

	Zahl der benützungsfähigen Wohnungen im Jahre					Insgesamt
	1919	1920	1921	1922	1923	
a) Durch Neubauten der Gemeinde Wien	55	305	105	774	650	1889
b) in städt. Häusern durch Stockwerksaufsetzungen und Adaptierungen	10	23	21	73	71	198
c) in Baracken	86	—	160	251	206	703
d) in Kasernen	—	316	6	—	159	481
e) durch Adaptierung angeforderter Räume	30	99	18	90	93	330
f) durch Beistellung von Ersatzwohnungen im Äquivalentverfahren	—	—	—	131	90	221
g) in genossenschaftlichen Häusern	—	164	70	78	—	312
h) durch Siedlungsbauten	—	—	49	352	531	932
Summe:	181	847	429	1749	1800	5006

Erster Band
Wien XX

