

Die Gemeinde Wien verwaltet ihren gesamten Hausbesitz selbst durch die städtische zentrale Wohnhäuserverwaltung. Damit hat sie sich eine gewaltige Aufgabe gestellt, die in organisatorischer, technischer und kaufmännischer Beziehung befriedigend gelöst wurde; sie ist aber — und das muß besonders hervorgehoben werden — trotzdem recht schwierig, vor allem deswegen, weil sie der öffentlichen Kritik im weitesten Maße ausgesetzt ist. Was gegenüber jedem andern Hauseigentümer oder Verwalter nur eine belanglose Kleinigkeit sein mag, wird ja bei der Gemeindeverwaltung zu einer Angelegenheit der Öffentlichkeit.

Die städtische Wohnhäuserverwaltung hat sich auch unter den schwierigsten Verhältnissen gut bewährt. Sie wird streng zentral geführt und gliedert sich

- a) in eine Gruppe für die Vormerkung der Wohnungsuchenden und für die Vergebung der Wohnungen und Geschäftslokale,
- b) in die administrative Verwaltung,
- c) in die technische Gebäudeverwaltung und
- d) in die betriebsmäßige Verrechnung (Buchhaltung).

Der Gruppe für Vormerkung und Vermietung, die von den übrigen Zweigen der Wohnhäuserverwaltung streng getrennt ist, fällt die Aufgabe zu, die Wohnungsuchenden nach dem Dringlichkeitsgrad und ihren besonderen Bedürfnissen zu berücksichtigen und ihnen die Wohnungen in den Neubauten zuzuteilen. Bei der Auswahl der Wohnungsuchenden gelangt ein Punktsystem zur Anwendung, das auf alle Merkmale der Dringlichkeit besonders Rücksicht nimmt. Es schließt ungerechtfertigte Bevorzugungen und eine willkürliche Behandlung der einzelnen Fälle aus. Es besteht seit mehr als 10 Jahren und hat sich vorzüglich bewährt.

Mit der unmittelbaren Hausaufsicht sind Hauswarte betraut. Bei den Althäusern kommt in der Regel auf je ein Haus ein Hauswart, während in den Neubauten für je drei Etagenhäuser ein Hauswart bestellt wird. Die Erhebung der Mietzinse von den Mietparteien erfolgt durch die Hauswarte monatlich. Sie haben die einkassierten Mietzinse spätestens am 3. Monatstage mittels Post-

The town of Vienna has set itself the heavy task of managing the houses belonging to it; and although from the point of view of organisation, technical knowledge and economics this task is most successfully carried out through a central municipal administrative office, yet it is a very difficult one, because everything that is done is exposed to public criticism. Things that in the case of any ordinary house proprietor would be unimportant trifles become occasions for publicity when the Municipality is involved.

This administrative office — or board of management — has proved its worth in most difficult conditions. It is kept strictly central, and is divided into 4 groups:

- a) for entering the names of applicants for dwellings, and for distributing dwellings and business premises,
- b) for the administrative work,
- c) for the technical side of the work of management,
- d) for accounts and book-keeping.

Group A, which is kept strictly apart from all the others, has the task of apportioning the dwellings in the new buildings according to the degree of urgency and the special needs of the applicants. In choosing the latter a system is used which takes special note of all signs of urgent need. It excludes any possibility of preference or of arbitrary decisions, and has proved its excellence throughout a period of more than ten years.

The work of supervision is done by housing officers. In the case of old houses each house has its own officer; for new buildings one to every three is considered sufficient. The monthly collection of rents is done by these officers whose duty it is to pay them in by means of postal orders to the Post Office account of the administrative office, not later than on the 3rd of each month.

These housing officers have to see to the cleaning of the houses under their charge, as well as to the inspection; and in tenement houses, the lighting of staircases and yards and the locking and unlocking of the house doors. They also have to watch over the safety of the houses and their inhabitants. For these services they receive an

La ville de Vienne administre son domaine bâti directement par l'administration centrale des maisons d'habitation. Elle a entrepris là une tâche immense qui est résolue d'une façon satisfaisante au point de vue organisation, technique et économie; elle n'en reste pas moins très difficile et cela doit être particulièrement souligné par qu'elle est largement exposée à la critique publique. Ce qui pour chaque propriétaire au gérant est une vétille sans importance devient dans la gestion municipale une affaire publique.

L'administration municipale des maisons d'habitation s'est garantie aussi bien que possible contre les difficultés. Elle est parfaitement centralisée et se compose de:

- a) un service pour recevoir les demandes de logements et les satisfaire
- b) le secrétariat
- c) les services techniques
- d) la comptabilité.

Le premier service, rigoureusement séparé des autres, a la tâche de prendre note des demandes de logements et de les classer selon le degré d'urgence et les besoins particuliers et d'attribuer les logements dans les nouvelles constructions. Le choix des concurrents se fait par un système de points qui se base surtout sur l'urgence. Ceci écarte les préférences injustes ou un traitement arbitraire des cas individuels. Ce système existe depuis plus de 10 ans et s'est montré très avantageux.

On a confié à des concierges la surveillance directe des maisons. Autrefois on mettait 1 concierge dans chaque maison en principe, dans les nouvelles constructions, c'est un, toutes les 3 maisons. L'encaissement des loyers a lieu tous les mois par le concierge. Celui-ci doit, au plus tard le 3ième jour du mois, transférer les sommes reçues au compte de l'administration à la Caisse d'Épargne Postale.

A côté de la garde et du nettoyage, il incombe aussi au concierge la surveillance directe des maisons qui lui sont attribuées. Il doit veiller à l'éclairage des escaliers et des cours, à l'ouverture et à la fermeture des portes d'entrée, à la sûreté de la maison et de ses habitants. Le concierge est logé gratuitement pour ce travail, pour l'encaissement des loyers il reçoit 1 %

anweisung auf das Postsparkassenkonto der Wohnhäuserverwaltung einzuzahlen.

Den Hauswarten obliegt neben der Wartung und Reinigung auch die unmittelbare Beaufsichtigung der ihnen zugewiesenen Häuser. Sie haben für die Beleuchtung der Treppenhäuser und Höfe, für das Öffnen und Abschließen der Haustore zu sorgen und über die Sicherheit des Hauses und seiner Bewohner zu wachen. Der Hauswart erhält für diese Arbeiten eine abgabefreie Wohnung, für das Inkasso der Mietzinse 1% der abgeführten Gelder und von den Mietern ein durch Verordnung des Landeshauptmannes festgesetztes Reinigungsgeld, das von den Mietern unmittelbar bezahlt wird. Die Einnahmen eines Hauswartes stellen sich durchschnittlich auf etwa 80 Sch. pro Monat nebst freier Wohnung. Die Zahl der Hauswarte beträgt derzeit 1457.

Den Hauswarten sind Hausinspektoren übergeordnet. Es sind dies Außenbeamte der zentralen Wohnhäuserverwaltung. Der städtische Hausbesitz ist gegenwärtig in 23 Sprengel eingeteilt. Auf einen Sprengel entfallen 2000 bis 2500 Wohnungen. Für jeden solchen Sprengel ist ein Hausinspektor bestellt. Er hat in den Häusern seines Sprengels regelmäßig Sprechstunden abzuhalten, um sowohl den Hauswarten als auch den Mietparteien zu ermöglichen, ihre Angelegenheit persönlich vorzubringen, ohne die zentrale Häuserverwaltung aufsuchen zu müssen.

Die 23 Verwaltungssprengel sind in Bezirksreferaten zusammengefaßt. Derzeit bestehen 11 solcher Referate. Den Bezirksreferenten obliegt die Erfüllung aller Angelegenheiten, die nicht durch den Hauswirt oder Hausinspektor besorgt werden. Sie sind die eigentlichen Verwalter der Häuser.

Den Bezirksreferenten beigeordnet ist die technische Hausverwaltung, der die Erledigung aller technischen Angelegenheiten in engster Zusammenarbeit mit den Hauswarten, Hausinspektoren und Bezirksreferenten obliegt.

Eine eigene Betriebsbuchhaltung besorgt die Festsetzung der Mietzinse, wie überhaupt die Verrechnung aller Einnahmen und Ausgaben, so auch die Führung der Betriebsrechnungen für jedes einzelne Haus und der Zentralwaschküchen und Badeanlagen. Sie besorgt auch die Verfassung des Jahresvoran-

average salary of 80 Sch. per month and a flat rent-free; for the collecting of the rents they get 1% of the sum collected, and the cleaning is paid for by the tenants direct, the amount being determined by the administrative head of the district. At the moment there are 1457 of these officers.

Over them are set inspectors, who are exterior officials of the Administration. The houses belonging to the town are divided into 23 districts, each containing 2000 to 2500 dwellings, and each having one inspector whose duty it is to fix regular hours for consultation thus making it possible for both housing officers and tenants, to consult him on their affairs instead of having to go to the central office.

The 23 districts are joined together to form larger divisions ("Bezirksreferate") of which there are 11 at the present time. The heads of these divisions ("Bezirksreferenten") have to deal with all the affairs which are beyond the province of the housing officers and inspectors. These are the real administrators of the houses.

Besides the "Bezirksreferenten" there are the superintendents for all technical matters, on whom close cooperation with the housing officers, inspectors and "Bezirksreferenten" is enjoined. There is a special office for the fixing of the rents, the calculating of all receipts and expenses, as also of the cost of keeping each house in order, and the running of the central laundries and baths. This office also draws up the estimates for the forthcoming year and balances the accounts according to the methods of commercial book-keeping.

The staff of the Municipal Administrative Office consists of 1457 housing officers, 23 inspectors, 11 heads of districts ("Bezirksreferenten"), 25 technical workers, 26 clerks in the bookkeeping office, 11 inferior officials and 2 lawyers.

The strict definition of the duties of each of these bodies, and the method according to which the whole administrative office is arranged cause it to function almost without friction, and permit of a clear view of the working of this gigantic and unexampled machine.

So far, no unusual difficulties have appeared. The payment of the rents takes place normally and there are very few arrears; on November 1st, 1932 they only amounted to 2%. Also the total

des sommes versées et pour le nettoyage une somme d'argent fixée par le chef de district et qui est payée directement par les locataires. Le salaire d'un concierge se monte en moyenne à 80 Sch. par mois, plus le logement gratuit. Leur nombre est actuellement 1457.

Au dessus des concierges il y a des inspecteurs, qui sont des fonctionnaires extérieurs de l'administration centrale. La propriété bâtie de la ville est actuellement divisée en 23 groupes (Sprengel) de 2000 à 2500 appartements et un inspecteur est assigné à chacun. Il doit se tenir à des heures régulières dans ses maisons à la disposition des locataires de façon à permettre, aussi bien à ceux-ci qu'aux concierges, de présenter leurs affaires sans être obligés d'aller à l'administration centrale.

Ces 23 groupes administratifs sont réunis en circonscriptions supérieures (Bezirksreferate), pour l'instant au nombre de 11. Le fonctionnaire qui est à la tête de cette circonscription a à régler toutes les affaires qui n'ont pas pu l'être par le concierge ou l'inspecteur. À proprement parler ce sont eux les véritables gérants des maisons.

À côté de ces «Bezirksreferenten» il y a les services techniques à qui incombe l'exécution de tous les travaux techniques en collaboration étroite avec les concierges, inspecteurs et «Bezirksreferenten».

Une comptabilité propre d'exploitation s'occupe de déterminer le prix des loyers, d'enregistrer les comptes d'exploitation de chaque maison, des buanderies centrales et bains-douches. Elle s'occupe aussi de l'établissement des prévisions et du bilan selon les principes de la comptabilité commerciale.

Le personnel de l'administration est actuellement de 1457 concierges, 23 inspecteurs, 11 «Bezirksreferenten» (classe des fonctionnaires moyens), 25 personnes du personnel technique, 26 employés de la comptabilité, 11 huissiers et 2 conseillers juridiques; par suite de la rigoureuse séparation des attributions de chaque organe et de la constitution ordonnée de toute l'administration on obtient un fonctionnement presque sans frictions et une vue claire de tous les détails de cette administration d'immeubles géante et sans exemples.

Jusqu'à présent on n'a eu aucune difficulté dépassant la mesure nor-

schlages und des Rechnungsab- schlusses nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung.

Der Personalstand der städtischen Wohnhäuserverwaltung besteht derzeit aus 1457 Hauswarten, 23 Hausinspektoren, 11 Bezirksreferenten (mittlere Verwaltungsbeamte), 25 Personen technisches Personal, 26 Beamten des Rechnungsdienstes, 11 Kanzleibeamten und 2 rechtskundigen Beamten.

Durch die strenge Abgrenzung der Kompetenzen für jedes Organ der Wohnhäuserverwaltung und durch den organischen Aufbau der gesamten Verwaltung ergibt sich eine fast reibungslose Funktion und ein klarer Einblick in alle Details der riesenhaften und ohne Beispiel dastehenden Gebäudeverwaltung.

Es haben sich bisher keinerlei über das normale Maß hinausgehende Schwierigkeiten gezeigt. Die Bezahlung der Mietzinse erfolgt normal. Die Rückstände an Mietzinsen sind verhältnismäßig gering. Sie betragen am 1. November 1932 nur rund 2%. Aber auch die Kosten der gesamten Häuserverwaltung sind trotz ihres amtlichen Charakters, der eine gewisse Schwerfälligkeit in sich schließt, mindestens nicht um Erwähnenswertes höher als bei privaten Hausverwaltungen. Die reibungslose und fast allseits befriedigende Verwaltung ist zu einem guten Teile auch auf die Mitwirkung der Mietervertreter zurückzuführen. Sie haben an der Aufrechterhaltung der Ordnung in den Wohnhausanlagen einen nicht geringen Anteil.

Die Finanzierung und die Mietzinse

Als die Wiener Gemeindeverwaltung zur planmäßigen Bekämpfung der Wohnungsnot und des Wohnungselendes schritt, war die Finanzierung der Wohnbauaktion eine der ersten und schwierigsten Aufgaben, die gelöst werden mußten. Die Frage der Finanzierung des Wohnbaues war ja „das Problem“ der Nachkriegszeit, die Kernfrage der Wohnungswirtschaft. Da Oesterreich nach dem Kriege sehr verarmt war und die Mietzinse für alle Wohnungen in Oesterreich durch das Mieterschutzgesetz niedrig gehalten waren, — anders als bei niedrigen Mietzinsen konnte der Lebensstandard unter den gegebenen

costs of the administration in spite of its official character, which must necessarily make it somewhat ponderous and slow to move, are scarcely higher than in private management. This frictionless and

almost entirely satisfactory working is due in part to the co-operation of the tenant's representatives. Their part in the maintenance of order in the buildings is not a small one.



3

Karl-Marx-Hof

male, le paiement des loyers a lieu régulièrement; les arriérés sont relativement faibles, ils se montaient au 1er novembre 1932 à 2% environ seulement. Même les frais de l'administration toute entière, malgré que leur caractère administratif apporte avec soi une certaine lourdeur, ne sont pas, au moins d'une façon digne de remarque, plus haut que ceux d'une

administration immobilière privée. Ce fonctionnement presque sans frictions et qui satisfait presque tous les partis, doit être aussi attribué pour une bonne part à la coopération des locataires. Ils n'ont pas contribué d'une façon minime au maintien du bon ordre dans les dépendances des maisons d'habitation.

Financing and Rents

When the Viennese municipal authorities started their systematic campaign against the housing shortage and the bad conditions prevalent, one of the first and most difficult tasks was the financing of the dwellings they built. In fact this was "the problem" of the post-War period, the central point of the whole housing question. As Austria became very much impoverished after the war, and all rents had to be kept low by the Protection of Tenants Law — (with the then-existing wage conditions it was impossible to keep up the standard of living by any other means than that of lowering the rents) — the

Financement et Loyers

Quand le Conseil Municipal de Vienne entreprit une lutte en règle contre la crise du logement et les taudis, le financement de l'entreprise était un des premiers problèmes qui devaient être résolus, et un des plus difficiles. La question du financement des maisons d'habitation était vraiment «le problème» de l'après-guerre, le point central de la crise du logement. Comme l'Autriche était alors très appauvrie, les loyers de tous les appartements avaient été comprimés par la loi de protection des locataires — sans un taux réduit des loyers étant donné la situation des salaires, le standard de vie ne pouvait

Lohnverhältnissen überhaupt nicht gehalten werden — kam die Beschaffung der für den Wohnbau nötigen Geldmittel durch eine Anleihe oder durch zinspflichtiges Kapital nicht in Frage; es war ja nicht nur nötig, die gebauten Wohnungen billig vermieten zu können, sondern die Gemeinde Wien war bei der Durchführung ihres Wohnbauplanes gezwungen, schon bei der Finanzierung ihrer Wohnbauten neue Wege zu suchen und zu finden.

Da es notwendig war, billige Wohnungen herzustellen, wurden die für den Wohnbau nötigen Gelder durch Steuern erhoben.

Diese Finanzierung hat sich bis heute bewährt.

Das Neue und Wesentliche dieser Wohnbausteuer war ihre Staffe- lung, die den Besitzer der kleinen Wohnung schonte und den Besitzer der größeren Wohnung zu einer stärkeren Leistung zwang.

Die Wohnbausteuer wird nach dem Jahresmietzins in Goldkronen bemessen. Die gestaffelte Steuer, — die im Vorjahre unwesentlich ge- ändert wurde, — sah in den Jahren 1924—1931 folgendermaßen aus:

acquiring of the necessary money for building by means of a loan or tributary capital was out of the question; it was not only necessary to be able to let the dwellings cheaply when built, but also to build them cheaply. Vienna was therefore forced to seek other ways of financing her dwellings.

The money necessary for building cheap houses was raised by mean of rates, which method held good until to-day.

The most important thing about these rates was that they were on a gradual scale, which protected the owners of small dwellings while demanding more of the owners of larger ones.

These rates are calculated in gold kroners, according to the annual rent. The graduated scale, which was subjected the year before last to an inconsiderable alteration, was from 1924 to 1931 more or less as follows:

pas être maintenu — ceci excluait la possibilité de se procurer les moyens de construire par un emprunt ou par un capital grevé d'intérêts; le Conseil Municipal n'était pas seulement obligé de louer à bon marché, mais il était aussi forcé dans la réalisation de son programme, tout d'abord pour le financement, de chercher des voies nouvelles.

Comme il fallait absolument construire des logements, et à bon marché, les capitaux nécessaires furent prélevés par les impôts.

Ce financement s'est vérifié jusqu'à aujourd'hui. La nouveauté et l'essentiel de cet impôt pour les constructions d'habitation étaient sa progression qui épargnait les petits locataires et exigeait une plus lourde contribution de la part des gros.

Cet impôt est calculé selon le loyer annuel en couronnes-or. L'impôt proportionnel — qui a été un peu modifié l'année dernière — se présentait de la façon suivante pour les années 1924—31:

Wohntype Type of Dwelling Genre de logement	Jahresmietzins in Goldkronen / Rent in gold kroners / Loyer annuel en couronnes-or	Jahressteuerbeitrag in Schilling / yearly Rate in Schillings / Montant annuel de l'impôt en sch.
Arbeiterwohnung / workingman's flat / logement d'ouvrier	360.—	10.80
Kleine Beamtenwohnung / small official's flat / petit logement de fonctionnaire . . .	600.—	18.—
Mittlere Beamtenwohnung / medium official's flat / moyen logement de fonctionnaire	1.200.—	42.—
Gute Beamtenwohnung / higher official's flat / logement supérieur de fonctionnaire .	1.800.—	72.—
Mittelstandswohnung / middle class flat / logement de la classe moyenne	2.400.—	108.—
Mittelstandswohnung / middle class flat / logement de la classe moyenne	3.000.—	150.—
Luxuswohnung / luxury flat / appartement de luxe	5.000.—	420.—
" " "	10.000.—	1.620.—
" " "	50.000.—	22.770.—
" " "	100.000.—	52.770.—

Bemerkenswert ist, daß die Steuerlast durch die Wohnbausteuer selbst in der höchsten Steuerklasse weitaus geringer ist als die Last, die vor dem Kriege auf allen Wohnungen lag. Bei der neuen Wohnbausteuer beträgt sie in der niedersten Kategorie rund ein Fünftel, bei der höchsten Kategorie etwas mehr als ein Drittel der Vorkriegslasten auf die Wohnung.

Die Wirkung dieser Steuerstaffelung zeigt sich darin, daß die 527 730 billigsten Wohnungen und Geschäftslokale in Wien rund 23 % der Wohnbausteuer tragen, wäh- rend die 3470 teuersten Woh-

It is worthy of note that the bur- den imposed by this housing rate is considerably less, even in the high- est class, than that imposed on all dwellings before the War. In the lowest category it amounts to about $\frac{1}{50}$, in the highest rather more than $\frac{1}{3}$ of the pre-War rate.

The working of this graduated scale can be seen from the fact that the 527 730 cheap dwellings and business premises in Vienna pay 23% of the total housing rate, while the 3470 most expensive pay more than 44%. The 86 dwellings with the heaviest rents (together more than 100 000 gold kroners before the

Il faut remarquer que la charge, même dans la plus haute classe est de beaucoup moins lourde que celle qui pesait en général sur tous les appartements avant la guerre. Dans le nouveau système la charge est environ, pour la classe des plus petits logements, $\frac{1}{50}$, et pour les grands un peu plus de $\frac{1}{3}$ de celle d'avant guerre.

L'effet de cette graduation de l'impôt se manifeste en ce que 527 730 petits logements et maga- sins de Vienne payent environ 23% de l'impôt pour le loyer tandis-que 3470 gros appartements apportent plus de 44 % de l'impôt. Les

nungen Wiens mehr als 44 0/0 der Steuer aufbringen. Die 86 teuersten Mietobjekte in Wien (mit mehr als 100 000 Goldkronen Vorkriegszins) zahlen jährlich 3 910 056 Schilling Wohnbausteuer, das ist so viel wie 350 000 Arbeiter- und Angestelltenwohnungen mit einem jährlichen Vorkriegszins bis zu 600 Goldkronen zusammen.

Ausgenommen von dieser Staffe- lung sind nur Geschäftslokale und Objekte, die der Fremdenzimmer- abgabe unterliegen; für sie sind eigene Sätze errechnet worden. Die Erhebung der Steuer geschieht durch die Hauseigentümer, die da- für eine Vergütung im Ausmaße von 10 0/0 der abgeführten Summe, höchstens aber 20 Schilling im Monat erhalten. Die geltenden Steuersätze lauten:

war) now pay annually 3 910 056 schillings housing rate, which is about equal to 350 000 working- men's dwellings with a pre-war rent of 600 gold kroners.

Only business premises and those which come under the heading of room letting are exempt from this rate, and they have their own regu- lations. The rates are collected by the house proprietors, who are paid about 10 0/0 of the amount, but not more than 20 schillings a month. The rates for such build- ings are as follows:

86 appartements ou maisons de la classe la plus chère (payant avant la guerre plus de 100 000 cou- rones-or de loyer) payent chaque année 3 910 056 sch. d'impôt sur le loyer; c'est autant que 350 000 loge- ments d'ouvriers et d'employés qui payaient jusqu'à 600 courones-or de loyer avant la guerre.

Seuls les locaux commerciaux et maisons meublées sont en dehors de cette classification; ces caté- gories comportent des taux spéci- aux. L'impôt est perçu par le pro- priétaire qui retient pour cela, en dédommagement, de 10 0/0 de la somme perçue avec une limite supérieure de 20 sch. par mois. Les taux en vigueur sont les suivants:

Für die ersten	600 Goldkronen ist das	300 fache als Wohnbausteuer abzuführen
für die nächsten	600 Goldkronen „ „	400 fache „ „ „
„ „ „	600 „ „ „	500 fache „ „ „
„ „ „	600 „ „ „	600 fache „ „ „
„ „ „	600 „ „ „	700 fache „ „ „
„ „ „	1000 „ „ „	1200 fache „ „ „
„ „ „	1000 „ „ „	1500 fache „ „ „
„ „ „	1000 „ „ „	1800 fache „ „ „

For the first 600 gold kroners	300 times this figure must be paid as house rent tax in schillings.
for the next 600 gold kroners	400 times „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „ 600 „ „	500 times „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „ 600 „ „	600 times „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „ 600 „ „	700 times „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „ 1000 „ „	1200 times „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „ 1000 „ „	1500 times „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „ 1000 „ „	1800 times „ „ „ „ „ „ „ „ „ „

Pour les premiers	600 courones-or	300 fois cette somme en schillings est à payer comme impôt sur le loyer.
pour les „	600 courones-or suivantes	400 „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „	600 „ „ „	500 „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „	600 „ „ „	600 „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „	600 „ „ „	700 „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „	1000 „ „ „	1200 „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „	1000 „ „ „	1500 „ „ „ „ „ „ „ „ „ „
„ „ „	1000 „ „ „	1800 „ „ „ „ „ „ „ „ „ „

Darüber hinaus, also für Objekte mit mehr als 6000 Goldkronen Vorkriegszins, demnach für ausge- sprochene Luxuswohnungen und große Geschäftslokale, geht die Skala getrennt weiter. Für Woh- nungen steigt sie bis auf das 6000- fache, das bei mehr als 30 000 Gold- kronen Jahresfriedenszins erreicht wird. Für Geschäftslokale gelten niedrigere Sätze einer früheren Skala, die vom 900 fachen bis zum

Beyond this, for property with a pre-war rent exceeding 6000 gold kroners — that is to say, for real luxury flats or very large business premises — the scale increases, the rate differing for the two different kinds.

For dwellings it increases to 6000-fold the basic rate, which maximum rate is reached in the case of a pre-war rent of more than 30 000 gold kroners.

Au dessus, pour un loyer de plus de 6000 courones-or avant la guerre, donc pour des appartements indiscutablement de luxe et de grands locaux de commerce, l'é- chelle se poursuit suivant une autre progression. Pour les appartements elle atteint le coefficient 6000 qui est atteint pour un loyer d'avant- guerre de plus de 30 000 courones- or. Pour les locaux de commerce une ancienne échelle plus modérée

2000 fachen reichen. Der Ertrag dieser Wohnbausteuer bezifferte sich jährlich auf rund 36 000 000.— Schilling. Die Gemeinde hat aber zeitweilig mehr als das Doppelte dieses Betrages für den Wohnhausbau ausgegeben. Dieses Plus wurde den übrigen Steuereingängen der Gemeinde entnommen. Die Wohnbausteuer hat tatsächlich die Durchführung des Wohnbauprogramms der Gemeinde Wien sichergestellt; sie hat ermöglicht, daß die Wohnungen, die gebaut worden sind, zu tragbaren, niedrigen Mietzinsen vermietet werden konnten. Die Mietzinsse, die keine Quote für Zinstilgungen enthalten brauchten, sind keine Gewinnmieten, wie ja der gesamte Wohnbauplan der Gemeinde Wien Gewinne aus den gebauten Häusern von vornherein bei der Kalkulation ausschloß.

Es kommt ja, wie auch Dr. Mulert, Präsident des Deutschen und Preußischen Städtetages kürzlich sagte, nicht bloß darauf an, der Zahl nach ausreichende Wohngelegenheiten zu schaffen, sondern auch vor allem Wohnungen herzustellen, die nach ihrer Beschaffenheit und nach ihrem Preise den Bedürfnissen gerade der breiten Schichten der Bevölkerung, für die sie in erster Linie bestimmt sein müssen, gerecht werden.

Wohnungsnot kann man nicht beheben durch den Wohnungsbau schlechthin, sondern nur durch Neubauwohnungen zu tragbaren Mietzinsen.

Die Mietzinse in den städtischen Wohnhausbauten werden daher unter dem Gesichtspunkt errechnet, daß sie einerseits für die breiten Massen erschwinglich sind, andererseits aber Deckung bieten müssen für die laufenden und größeren Instandhaltungsarbeiten, für die Betriebskosten, für die Erhaltung der gärtnerischen Anlagen und für die Verwaltungskosten.

Aus dem Gesagten ergibt sich der Vorteil der Wiener Mietzinspolitik: die Gemeindewohnungen sind tatsächlich den breitesten Massen der Bevölkerung zugänglich. Mieterschutz, Wohnungsbau und Häuserverwaltung bedeuten die kommunale Organisierung der Wirtschaft mit dem weiteren Ziele einer in allen Erwerbsstufen auf die kommunale Organisation hin geordneten Wirtschaftseinheit der gesamten Stadt; hier sind die Brücken, die von der kommunalen Wohnbaupolitik zu einer Neugestaltung der

Fortsetzung auf Spalte 2

For business premises an older and somewhat lower scale is in force, ranging from 900-fold to 2000-fold.

The amount which this housing rate brings in annually is about 36 000 000 schillings. The municipality has however at times spent more than the double of this sum on building, the rest being taken from the other municipal rates.

It is the housing rate which has rendered possible the execution of Vienna's building programme, and which permitted of the dwellings being let at reasonable and possible rents. The rents (which had not to include amortisation) are not for purposes of gain; such were excluded by the town of Vienna from her building projects.

As Dr. Mulert, President of the German and Prussian "Städtetag", said the other day, it is not merely a question of building a sufficient number of dwellings; what is needed, is dwellings which from all points of view, including those of size and rent, are suitable for the broad masses of the population for whom they are first of all intended.

Housing shortage cannot be removed by building alone, but by building new dwellings at reasonable rents.

The rents of the municipal dwellings are therefore determined by the following conditions: — on the one hand that they must be attainable by the poor working class, and on the other that they must cover the heavy costs of upkeep both for houses and ornamental gardens, and of management.

The above shows the great advantage of the housing policy of Vienna: that the dwellings are indeed accessible to the broad masses of the people. Protection of tenants, construction of dwellings and management of houses show the municipal organisation of Vienna, which has yet a further aim: a common economic policy as regards all scales of revenues for the whole town; these are the bridges leading from the municipal housing policy to an economic reconstruction in which the municipal authorities are called to play a large part.

Wirtschaft überhaupt hinüberführen, in der die Stadtverwaltung eine besondere Rolle zu spielen berufen ist.

est en vigueur, elle va du coefficient 900 à 2000. Cet impôt rapporte environ chaque année 36 000 000 sch. La commune a, à certaines époques, dépensé plus du double de ce montant pour la construction de maisons d'habitation; le complément a été fourni par les autres impôts de la commune. La contribution sur les loyers a vraiment seul rendu possible l'accomplissement du programme de construction de la municipalité de Vienne; il a rendu possible de louer les logements ainsi construits à des prix bas et supportables. Les loyers n'ont pas à tenir compte des intérêts du capital et ne sont pas des loyers bénéficiaires, ceux-ci avaient été exclus, dès l'abord par le plan d'ensemble de construction de logements de la ville de Vienne.

Il ne s'agit pas seulement, comme le Dr. Mulert, président de la «Deutscher und Preußischer Städtetag», disait récemment, de créer un certain nombre de logis suffisants, il faut aussi des logements qui d'après leurs installations et leurs prix satisfont les besoins de la plus large couche de la population à laquelle ils doivent être destinés en première ligne.

La crise du logement ne peut pas être résolue tout simplement en construisant, il faut encore construire des maisons neuves à loyers supportables.

C'est pourquoi les loyers dans les maisons de la ville sont fixés en vue de l'admissibilité pour la grande masse de la population et doivent d'autre part assurer la couverture des travaux d'entretien ordinaires et extraordinaires, des frais d'exploitation de jardinage et d'administration.

De ce qui vient d'être dit ressort l'avantage de la politique de Vienne en matière de loyers: les logements municipaux sont vraiment accessibles à la plus grande masse de la population. Protection des locataires, construction de logements et administration de maisons présentent l'organisation municipale de l'économie publique avec le but d'une économie unique ordonnée à tous les échelons de revenus dans le cadre municipal; nous avons ici les ponts qui conduisent d'une politique de construction communale à une nouvelle formation de l'économie dans laquelle l'administration municipale est appelée à jouer un grand rôle.