

Wohnungspolitik nach dem Kriege.

Wenn auch nach dem Krieg vielleicht die Aufgaben dieser kleinen Gärten auf dem Gebiete der Volksernährung in den Hintergrund treten werden, so wird es doch aus sanitären und ethischen Gründen Aufgabe der Stadtverwaltung bleiben, schon in den Verbauungsplänen große Gebiete vorzusehen, in welchen dieser Garten des kleinen und kleinsten Mannes dauernd wird bestehen können.*) Noch größer werden natürlich die Aufgaben der Gemeindeverwaltung nach dem Kriege im engeren Sinne sein.

Frage, ob Wohnungsnot zu erwarten.

Die Frage, ob eine Kleinwohnungsnot zu gewärtigen sei, ist bekanntlich umstritten. Gegen die Kleinwohnungsnot wird die traurige Tatsache hervorgehoben, daß zahlreiche Haushalte durch den Tod des Familienvaters der Auflösung verfallen werden. Für eine Kleinwohnungsnot wird eine ganze Reihe von Umständen aufgezählt: Die Errichtung neuer

*) Der Gemeinderat der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien erblickt in dem Schrebergartenwesen eine wichtige Ergänzung der Wohnungsfürsorge. Er spricht seine Geneigtheit aus, diese den Interessen der öffentlichen Gesundheit und Sittlichkeit gleich dienliche Einrichtung in jeder Weise zu fördern.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, daß zur Sicherung des Umstandes, daß die neu zu schaffenden Anlagen tatsächlich den Absichten der Schöpfer der Schrebergartenidee entsprechen und die bei einzelnen der bestehenden Anlagen wahrgenommenen Mängel verschwinden, vom Magistrate eine Regelung auf Grund der §§ 100 und 46 des Gemeindestatutes einvernehmlich mit der k. k. Polizeibehörde in dem Sinne geplant ist, daß dem Schrebergärtner jede tunliche Erleichterung zugestanden und außer dem Verbote der Mächtigung nur jene Einschränkungen auferlegt werden, welche sich im Interesse der Allgemeinheit, der Anrainer und der Schrebergartenbewegung selbst im Sinne des Magistratsberichtes notwendig erwiesen haben.

Insbefondere erteilt der Gemeinderat seine Zustimmung dazu, daß für die Bewilligung zur Errichtung und zum Betriebe von Schrebergartenanlagen keine Gebühr zur Einhebung gelangt.

Zur Förderung des Schrebergartenwesens wird die Überlassung geeigneter städtischer Grundflächen zur Anlage von Schrebergärten für einen fallweise festzusetzenden mäßigen Pachtzins und auf möglichst lange Zeitdauer grundsätzlich genehmigt.

Gaushaltungen nach dem Kriege infolge der Kriegstraunngen, das Unterbleiben jeder Bautätigkeit durch mehrere Jahre, das soziale Herabgleiten vieler Familien und endlich starke Zuwanderung in die Städte.*) Von allen diesen Momenten wird, glaube ich, das letztere das ausschlaggebendste sein und nur von ihm wird es abhängen, ob tatsächlich eine große Wohnungsnot eintritt oder nicht. Allerdings ist dies ein Faktor, der heute in keiner Weise voraus einzuschätzen ist, da er von der gesamten wirtschaftlichen Entwicklung nach dem Kriege abhängt, die ja selbst wieder für uns alle ein Buch mit sieben Siegeln ist. Es ist das weiters ein Faktor, der sich jeder Beeinflussung durch die Gemeindeverwaltungen entzieht; keine noch so weitgehende Vorsorge der Gemeinden würde ausreichend sein, wenn eine Zuwanderung in ganz unerhörtem Maße in die Großstädte stattfände. Das einzige, was sich schon im jetzigen Zeitpunkt tun läßt, ist die Einleitung solcher Maßnahmen, welche uns wenigstens ein genaues Bild über die Gestaltung des Wohnungsmarktes und seine Entwicklung sichern. In Deutschland ist die Frage des Wohnungswesens nach dem Kriege Gegenstand eingehender Erörterung in der Literatur.

Allgemeine Vorsorge für die Zeit nach dem Kriege.

Auch die Regierungen haben sich dort schon geäußert und sowohl die preußische als die bayrische Regierung stehen auf dem Standpunkte, daß gegenwärtig ein Eingreifen unmöglich, aber die genaueste Beobachtung der Entwicklung der Dinge geboten sei. In diesem Sinne habe ich vor allem Vor-

*) Von mancher Seite wird auch darauf verwiesen, daß während der Kriegszeit keine Auswanderung aus Österreich-Ungarn erfolgt ist und daß nach Friedensschluß eine starke Rückwanderung aus Amerika in die Heimat zu gewärtigen sei.

Aus Österreich-Ungarn sind ausgewandert:

im Jahre 1909	250 530	Personen
" " 1910	270 060	"
" " 1911	163 962	"
" " 1912	247 466	"
" " 1913	309 950	"

sorge getroffen, daß dem Gemeinderate und Stadtrate für die etwa künftig nötigen Maßnahmen eine geeignete vollziehende Stelle zu Gebote stehe.

Errichtung eines Wohnungsamtes der Stadt Wien.

Ich habe vor kurzem die Errichtung eines Wohnungsamtes der Stadt Wien verfügt. Demselben wurden außer den schon bisher erörterten Maßnahmen durch die Gemeinde im Wohnungswesen auch weitere wichtige Aufgaben zugewiesen:

„Die Wirksamkeit als Zentralstelle bei Durchführung des vom Gemeinderate beschlossenen obligatorischen Wohnungsnachweises sowie als Zentralstelle der Wohnungsaufsicht, falls deren Einführung in Wien beschlossen werden sollte.

Überleitung der heutigen ausnahmsweisen Verhältnisse auf dem Gebiete des Wohnungswesens in den normalen Friedensstand, insbesondere auch Behandlung der Fragen der Zinsrückstände, sonstigen Mietzins- und Kündigungsfragen von grundsätzlicher Bedeutung.

Vorbereitung aller Maßnahmen, welche sich für den Fall einer Kleinwohnungsnot als geboten erweisen sollten. (Frage der Verwendung der Barackenbauten oder sonstigen Notstandswohnungen.)

Maßnahmen zur Förderung der privaten Bautätigkeit nach dem Kriege, insbesondere für Kleinwohnungen, unter besonderer Berücksichtigung der Kreditfrage.“

Wohnungszählung und Wohnungsnachweis.

Von allen diesen Aufgaben erscheinen mir jene als die heute dringlichsten, welche die vorerwähnte Klarheit in der Beurteilung der Lage des Wohnungsmarktes bezwecken. Dem Gemeinderate wird daher die Vornahme einer Wohnungszählung empfohlen und im Anschlusse an das Wohnungsamt die Einrichtung eines obligatorischen Wohnungsnachweises. Die letztere Maßnahme würde zwar eigentlich die Schaffung eines Wohnungsgesetzes als gesetzliche Basis zur Voraussetzung

haben, da aber die von der Regierung seit vielen Jahren in Aussicht gestellte Erlassung eines Wohnungsgesetzes kaum so bald zu gewärtigen ist, werde ich trachten, auf Grund des Gemeindestatutes wenigstens die notwendige Vorsorge zu treffen. Es ist allerdings nicht zu übersehen, daß das Gemeindestatut nirgends vom Wohnungswesen spricht und irgend eine Tätigkeit der Gemeinden auf diesem Gebiete muß mehr oder weniger gezwungen in die sonstigen den Gemeinden zugewiesenen Wirkungskreise eingegliedert werden. Ich betone dies deshalb besonders, weil allenthalben die Neigung besteht, die Gemeinde wie in anderen Dingen, so auch im Wohnungswesen für alle ungünstigen Erscheinungen verantwortlich zu machen. Dabei wird aber übersehen, daß der Gemeinde das Wohnungswesen in keinem Gesetz zugewiesen ist und daß ihr in den wichtigsten Fragen jede gesetzliche Grundlage zum Einschreiten fehlt.

Mietpreise.

Es gilt dies, um hier eine schon heute die Öffentlichkeit mehrfach beschäftigende Frage zu nennen, z. B. auch von den Mietpreisen nach dem Kriege. Naturgemäß hängt diese Frage stark mit der Frage des Wohnungsmangels zusammen.

Ungarische Verordnung.

Sie ist vielfach dadurch erörtert worden, daß, wie ja allgemein wohl bekannt, die königlich ungarische Regierung durch eine Verordnung vom 13. November 1916 die Mietzinserhöhung von Wohnungen im allgemeinen ausgeschlossen und jene Mietzinse als Höchstbeträge erklärt hat, die in der Zeit vom 1. Februar 1914 bis 1. November 1916 zu bezahlen waren. Über dieses Maß hinaus darf der Mietzins auch dann nicht erhöht werden, wenn ein neuer Mieter in die Wohnung einzieht. Bloß für Zentralheizung und Wasserversorgung wurde eine mäßige Zinserhöhung gestattet. Es mußte auch gesorgt werden, daß die Verordnung nicht durch Mißbrauch mit dem Kündigungsrechte in ihrer Wirkung vereitelt werde. Es wurde daher das Kündigungsrecht des Vermieters auf

außerordentliche Fälle beschränkt. Von der Wirkung der Verordnung wurde diejenige Wohnung ausgenommen, deren Mietzins in Budapest 5000, in Städten mit mehr als 20 000 Einwohnern 3500 K und in kleineren Orten 2500 K überschreitet. Diese Verordnung, welche ich ihrer Wichtigkeit halber etwas ausführlicher besprochen habe, ist naturgemäß Gegenstand vieler Anfeindung gewesen. Es ist richtig, daß sie, wie alle ähnlichen Maßnahmen, eine gewisse Ungerechtigkeit ausübt, da jene Wohnungen, deren Zins zu hoch gestellt war, als er überhaupt erreichbar schien, die vielleicht sogar zu den geforderten Zinsen kaum Mieter gefunden hätten, durch die Vorschrift gar nicht berührt werden; dagegen trifft diese Verordnung jene Hausherrn, welche in wohlwollender und konservativer Weise durch viele Jahre hindurch keine Mietzinssteigerung vorgenommen haben, angesichts der allgemeinen Teuerung empfindlich. Das größte Bedenken, das gegen die Verordnung geltend gemacht wurde, betrifft aber nicht ihre gegenwärtige Wirksamkeit, sondern den Zeitpunkt, in welchem zur Aufhebung dieser Kriegsverordnung geschritten wird. Es ist sehr schwer eine Form zu finden, welche eine solche Aufhebung ermöglicht, ohne gerade jene Wirkung herbeizuführen, welche durch die Verordnung ausgeschlossen werden sollte. Andererseits muß zugegeben werden, daß gerade auf dem Gebiete der Wohnungen eine derartige Verordnung wirkungsvoller ist, wie bei Lebensmitteln oder ähnlichem, da hier nicht mit der sonst üblichen Wegschaffung und Verheimlichung zu rechnen ist. Welche Maßnahmen auf diesem Gebiete aber immerhin als zweckmäßig erscheinen mögen, sicher ist es nicht Sache der Gemeindeverwaltung, sondern der Staatsverwaltung, regelnd und ordnend einzutreten.*)

Wohnungsaufsicht.

Sache der staatlichen Gesetzgebung ist es auch, die Voraussetzungen für eine wirksame Wohnungsaufsicht zu schaffen.

*) Inzwischen hat die Gesamtregierung mit der Verordnung vom 26. Jänner 1917 „Über den Schutz der Mieter“ eingegriffen.

Die Einrichtung der Wohnungsaufsicht ist eine alte Forderung der Bodenreform. Neben der Beseitigung mancher Übelstände in der Wohnungsbenützung erhofft man sich durch die Wohnungsaufsicht auch die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im allgemeinen durch einen auf die Schaffung neuer gesunder Wohnungen gerichteten Druck. Die Wohnungsaufsicht kann in sehr verschiedener Weise und nach mehrfachen Gesichtspunkten eingerichtet werden und tatsächlich bestehen unter dieser Bezeichnung sehr verschiedenartige Einrichtungen.

Aufsicht über Baubestand.

Die Aufsicht kann zunächst den baulichen Bestand der Wohnung erfassen und seine Übereinstimmung mit Baubewilligungen und baupolizeilichen Vorschriften ständig überprüfen. In dieser Bestimmung gibt auch die bestehende Gesetzgebung wenigstens für die schlimmsten Fälle die Handhabe zum Einschreiten, wenn auch zugegeben werden muß, daß es bisher an der entsprechenden Organisation und an Personen für eine solche Überwachung gefehlt hat. Schwierig ist allerdings die Frage, was geschehen muß, wenn Mängel dieser Art festgestellt werden. Vielfach ist die Behebung technisch kaum möglich und es muß zur gänzlichen Räumung des Objektes geschritten werden. Was dies bei einer schon bestehenden Kleinwohnungsnot bedeutet, brauche ich nicht näher auszuführen. In anderen Fällen sind zur Beseitigung der Übelstände so große Geldsummen erforderlich, daß sie die Hauseigentümer mit bestem Willen nicht beschaffen werden können. Daß es gegenwärtig, nämlich während des Krieges, schon physisch ausgeschlossen ist, bauliche Herstellungen größeren Umfanges durchzuführen, brauche ich kaum zu betonen und eine wirksame Wohnungsaufsicht in dieser Hinsicht wird wohl erst in den Tagen des Friedens denkbar sein. Die Wohnungsaufsicht kann sich aber auch, indem sie den einmal vorhandenen Bestand der Wohnung als gegeben ansieht, mit der Art der Wohnungsbenützung befassen.