

IV. Maßnahmen gegen Bodenspekulation — Wohnungsverteuerung und Wohnungsnot.

Unter den Maßnahmen, welche der Bekämpfung der in der Boden- und Wohnungsfrage herrschenden Mißstände dienen sollen, können wir drei Gruppen unterscheiden.

Zu der ersten zählen alle Vorschläge, welche auf dem Wege der staatlichen Gesetzgebung, bezw. durch Verordnungen autonomer Gemeinden die Bodenspekulation minder einträglich zu machen bestrebt sind:

1. Wertzuwachssteuer, Baubeschränkung, Zwangsenteignung u. a.;

2. eine zweite Anzahl von Vorschlägen gipfelt in der Tendenz durch ein großes Angebot von Baustellen und Wohnungen in dem Gelände weiter außerhalb der Städte, eine Dezentralisation und damit eine Entlastung, sowie Wertminderung des Wohnungskontingentes innerhalb der letzteren hervorzurufen;

3. die dritte — radikalste — Bewegung verlangt die Überführung des Bodens aus dem Privatbesitze in das Eigentum der kommunalen Verwaltung.

Zu diesen drei Punkten wäre zu bemerken:

ad 1. Wenn auch die hohe Besteuerung des durch Zufall unverhältnismäßig gesteigerten Wertzuwachses von Acker- oder Wiesenboden und damit die weitgehendste Rücküberführung der Grundrente in die Allgemeinnutzung dem gerechten Volksempfinden mehr entspricht als die dagegen geäußerten juristischen Bedenken gegen einen dadurch verursachten Eingriff in erworbene Besitzrechte, so hat sich doch eine dementsprechend weitgreifende Wertzuwachssteuer bisher nicht durchsetzen können. Hauptsächlich aus dem Grunde, weil weder Staat noch Gemeinde sich der Gefahr aussetzen wollte, das Kind mit dem Bade auszuschütten, d. i. durch allzu harten Druck, sei es durch intensive Besteuerung, sei es durch andere in der ersten Gruppe genannten Beschränkungen das private Interesse an der Aufschließung des Geländes zu vereiteln und damit die Wohnungsnot zu vermehren.

ad 2. Der Dezentralisation, im großen Maßstab Innenkolonisation, liegt der Gedanke zugrunde, Gelände, das mangels äußerer bodenwertsteigernder Momente den natürlichen Preis bewahrt hat, für Wohnbauzwecke heranzuziehen. Dieses Projekt setzt aber unbedingt entsprechende Verkehrsverhältnisse voraus, welche den Ansiedlern ermöglichen, ohne zu großen Zeitverlust an den Ort ihrer Tätigkeit zu gelangen.

Den Anstoß zur Idee der Dezentralisation haben offenbar englische und belgische Verhältnisse gegeben, Länder mit ausgebreitetem Verkehrsnetz, insbesondere intensivem Schnellbahnenverkehr. Abgesehen davon, daß in Österreich und Ungarn diese Bedingungen in entsprechender Ausdehnung nicht vorliegen, überdies eine gewisse

Umformung in den Gewohnheiten, Neigungen, Tages- und Speise-einteilung unserer Bevölkerung nach dem Muster der genannten Länder vorausgehen müßte, ist es mehr als wahrscheinlich, daß sich mit der Zeit auch an dieser Stelle bodenwertsteigende Einflüsse geltend machen würden.

ad 3. So langen wir bei der dritten Gruppe von Vorschlägen an, welche die Vereinigung der privaten Boden- und Wohnungsbaurechte in der Hand der Gemeindeverwaltung fordern. Sei es durch Ankauf einer möglichst großen Anzahl von Gründen, sei es im Notfall im Wege der Zwangsenteignung, beides unter Mitwirkung von Schätzungskommissionen, übernimmt die Gemeinde die Rolle des Grundherrn, bezw. Hausbesitzers, und ist damit in die Lage versetzt: a) bei einem genügenden Boden- und Wohnungsanbot durch Konkurrenz spekulative Tendenzen einzudämmen, der Bevölkerung billigere und gesündere Wohnungen zu bieten; b) der Ausbreitung der Städte jene Form und Richtung zu verleihen, wie sie die betreffende Zeit bezüglich Hygiene, Volkswirtschaft und Geschmack eben fordert.

Als Schulbeispiele einer derartigen großzügigen und erfolgreichen kommunalen Bodenpolitik werden Frankfurt a. M., Ulm und Freiburg i. B. hervorgehoben. Sie dienen auch als Paradigmata der verschiedenen Modalitäten, unter denen die Gemeinde den von ihr erworbenen Grund zu Bauzwecken abgeben kann. So dominiert in der Bodenpolitik Frankfurts das Erbbaurecht, demzufolge nach englischem Vorbild der Boden nicht dauernd in den Besitz des Erstherrn übergeht, sondern an selben bloß für — in diesem Falle — 100 Jahre verpachtet wird, nach diesem Zeitraum fällt die Parzelle samt dem darauf befindlichen Objekt an die Stadt zurück. Demgegenüber hat Ulm das sogenannte Wiederkaufsrecht bevorzugt. Durch den mit diesem Rechte beinhalteten Vertrag ist die Stadtverwaltung in der Lage, 1. nach stipulierter Verpachtungsdauer, 2. bei Nichteinhaltung gewisser, die Benützung, Instandhaltung u. a. betreffender Bedingungen das von ihr errichtete Wohngebäude zurückzukaufen. Den einfachsten Weg hat die an dritter Stelle genannte Stadtverwaltung Freiburg i. Br. gewählt, indem sie nach Erwerbung eines mehr als zwei Drittel der gesamten Baufläche ausmachenden Areales die auf selbem erbauten — meist — Kleinwohnungen, zu entsprechend niederen Preisen vermietet.

Es hat den Anschein, wie wenn sich der Gedanke einer in der kommunalen Verwaltung zentralisierten Boden- und Wohnungspolitik in immer steigendem Maße durchsetzen würde. So hat sich (Notiz im „Morgen“ vom 3. Februar 1917) in allerjüngster Zeit die preußische Staatsregierung entschlossen, mehrere hundert Hektar forstfiskalischen Geländes, darunter auch in der Nähe Groß-Berlin's, in guter Verkehrslage zur Herstellung von Wohnungen für den Mittelstand und die minderbemittelten Massen zur Verfügung zu stellen. Die hierfür veranschlagten Preise, welche hinter denen vom Staate bei Einzelverkäufen in den letzteren Jahren erzielten Ver-

kaufsbeträgen wesentlich zurückbleiben, ermöglichen eine gemischte-
Bebauung mit kleinen und mittleren Häusern für je eine bis acht
Familien unter Freilassung von reichlich bemessenen Flächen für die
Anlagen von Hausgärten und Spielplätzen. Wie sich nun die Geme-
inde Wien dem Problem der Wohnungsfrage gegenüber verhält,
soll gleich besprochen werden.

V. Die Wohnungsfrage in Wien nach dem Kriege, insbesondere im Zusammenhange mit der Tuberkulose-Aktion.

Es ist ohne weiteres klar, daß die Mängel der Wohnungsfrage in
Wien, welche bereits vor 23 Jahren v. Philipowich¹⁾ drängten, seinen
Mahnruf in den „Wiener Wohnungsverhältnissen“ zu erheben, durch
den Krieg in mehrfacher Hinsicht gesteigert wurden und nach
Friedensschluß die Bevölkerung mit einer ernststen Kalamität be-
drohen. Maßgebend für diese Befürchtung ist vor allem der Umstand,
daß zu einer Zeit, wo der Großteil der arbeitenden Schichten ent-
weder im Felde steht oder für den Kriegsbetrieb im Hinterlande
herangezogen wurde, die private Bautätigkeit darniederliegt. Dies
umso mehr, als Baumaterial nur in beschränktem Quantum und zu
hohen Preisen zur Verfügung steht und selbst nach Friedensschluß
ein baldiger Rückgang der auf 100 und mehr Prozent gestiegenen
Material- und Lohnpreise nicht zu gewärtigen ist. Dabei erfordert
(Barta)²⁾ der jährliche Bevölkerungszuwachs zumindest die Fertig-
stellung von 8400 Wohnungen, darunter 80% (6720) Kleinwohnungen!
Des weiteren ist es eine offene Frage, ein wie großer Teil von den
aus derzeit feindlicherseits besetzten oder devastierten Gebieten zu-
geströmten Flüchtlingen und zu welchem Zeitpunkte selber in seine
Heimat zurückkehren wird. Ist auch nicht anzunehmen, daß sich in
Wien ähnliche Erscheinungen ergeben werden, wie sie in Berlin 1871
nach Friedensschluß sattsam als „Ochsenkopf-Affaire“ bekannt:
„durch den Unterkunfts-mangel gezeitigt wurden,“ so muß doch bei
Rückkehr der Wiener Krieger ein weiteres Fühlbarwerden des
Wohnungsmangels und dessen hygienischer Folgen gewärtigt wer-
den. Diese beiden Momente, zu welchen noch andere, so z. B. (Weiß-
kirchner³⁾ die Gründung neuer Haushaltungen infolge der Kriegs-
traunungen, das soziale Herabgleiten vieler Familien u. a. kommen,
charakterisieren der Hauptsache nach die zu befürchtende Über-
füllung der Wohnungen, der allerdings ein — zur Zeit nicht berech-
bares — Minus durch Abgang der im Kriege Gefallenen und Rück-
gang der Geburten in den Kriegsjahren gegenübersteht.

¹⁾ Philippowich, l. c.

²⁾ Zitiert nach einem Vortrag im Wiener Ingen. und Architektenverein,
1917.

³⁾ Weißkirchner, Städtische Wohnungspolitik, 1917. K. Strache,
Wagnsdorf.