

Die Wohnungsfrage.

Von Varrat G. ns Varrat.

Der Ausblick auf die Wohnungsverhältnisse Wiens nach dem Krieg ist ein sorgenregender.

In den verfloffenen drei Kriegsjahren ist der Wohnhausbau ständig zurückgegangen, der Wohnungszuwachs ist nahezu auf dem Nullpunkte angelangt, die Zahl der leerstehenden Wohnungen nimmt ab und beträgt kaum mehr $\frac{1}{2}$ Prozent, das Fehlen der Arbeitskräfte und der Baustoffe erzeugt unerwartungslöse Baukosten. Die geringe Zahl von rund 2500 leerstehenden Wohnungen würde noch nicht befriedigend sein, wenn die Wohnungsherstellung nicht völlig lahmgelegt, die Vorräte nicht weitgehend aufgebraucht, die Arbeiter nicht an der Front und die Lebensmittel nicht so knapp und so verhängnisvoll teuer wären, wenn wir überdies genügend Kohle und Verkehrsmittel hätten. Damit sind gleichzeitig die Hemmungen genannt, die vor der Zuangriffnahme der Wohnbautätigkeit beseitigt werden müssen.

Daß die heutige Seltenheitshöhe der Baukosten ganz vorübergehend ist, leuchtet ein. Sie wird sich schon bei nur einigem Angebot senken. Weniger begriffen wird aber, daß auch Baukostensteigerungen von 50 Prozent wegen ihrer weitreichenden Wirkung auf die große Mehrheit der Bevölkerung als gefährlich anzusehen sind. Sie würden die Mietpreise um rund 43 Prozent erhöhen. Bei den Mietern von Kleinwohnungen beträgt der Aufwand für das Wohnen durchschnittlich ein Fünftel ihres Einkommens, die erwähnte Erhöhung also 86 Prozent. Gegenwärtig, in der Zeit der Milliardenausgaben und der furchtbaren Teuerung erscheint uns diese Ziffer nicht schreckhaft; dann aber, nach dem Friedensschluß, zur Zeit der schwersten wirtschaftlichen Erschöpfung, zur Zeit des Lechzens nach jeder Preisermäßigung, würde eine so bedeutende Verteuerung der Lebenshaltung, die nicht gleichzeitig auch eine Verbesserung derselben bedeutet, auf das schwerste empfunden und zu erbitterten Lohn- und Ueberwälzungskämpfen führen. Die öffentlichen Körperschaften, Staat, Land und Gemeinde bezögen wohl höhere Steuern und Umlagen, müßten aber höhere Gehalte und Löhne zahlen und die gefährliche Einbuße mit in den Kauf nehmen, daß die Bevölkerung teurer, aber nicht besser lebt, teurer schafft, also in Erzeugung-, Wettbewerbs- und sonstiger Steuerkraft zurückgeworfen ist.

Das Bestreben derer, die unter der Schwere der Zeit noch nicht um die Einsicht gebracht wurden, daß alle leiden, wenn der wirtschaftliche Zustand der Gesamtheit zurückgeht, muß deshalb dahin gerichtet sein, den Wohnhausbau ohne übertriebene Mietzinssteigerungen ermöglichen zu helfen.

Die Voraussetzungen: Rückkehr der Arbeiter, ausreichende Nahrungsmittel zu mäßigen Preisen, genügende Kohle, reichliche Verkehrsmittel, dann in der Folge: ausgiebige Baustoffherzeugung und erschwingliche Arbeitslöhne und Baustoffpreise werden zu ihrer Verwirklichung eine gewisse Zeit erfordern, in der nur das allerdringendste gebaut werden darf.

Wir brauchen aber in Wien nicht nur einen jährlichen Zuwachs von rund 8000 Kleinwohnungen einschließlich der 3-Zimmer-Wohnungen, sondern müssen gerade zur Zeit der geringen Bautätigkeit Hunderttausende eingerückter Wiener

wieder in unseren Mauern aufnehmen, zu einer Zeit, in der die obigen Voraussetzungen, Belebung der landwirtschaftlichen, bergmännischen, Handels- und Verkehrstätigkeit, erst recht in Gang zu bringen sind. Diese Aufgabe wird ohne Notstandsmaßnahmen für das erste Friedensjahr ohne Eingreifen der Öffentlichkeit nicht zu lösen sein.

Derzeit beherbergt Wien noch viele Flüchtlinge. Diese besetzen nach den Erhebungen des städtischen Wohnungsamtes über 7700 Wohnungen, darunter über 4000 Kleinwohnungen. Die staatlichen Vorkehrungen in den jetzt überall vom Feinde befreiten Kronländern der Flüchtlinge werden die baldige Rückkehr derselben auf ihre Heimatböden beschleunigen müssen. Von den vielen Truppenunterkunft- und Spitalbaracken der Heresverwaltung im Reichsbilde Wiens wird vorübergehend ein großer Teil für Notstandsmwohnungen einzurichten sein.

Ueberdies wird die Gesamtheit vor Barauslagen für die baldige Fertigstellung bereits begonnener Kleinwohnungshäuser nicht zurückschrecken dürfen. Ohne solche Vorkehrungen wäre die Zeit nicht abzuwarten, bis Nahrungs-, Arbeits- und Baustoffpreise genügend abgebaut sind, um Kleinwohnungen mit erschwinglichen Mietpreisen herstellen zu können.

Mit der Beseitigung der genannten Hemmungen sind aber noch lange nicht alle Sorgen gebannt.

Trotzdem die Rohstoffe unserer hauptsächlichsten Baustoffe im Inland zu beschaffen sind, ist die Möglichkeit nicht ausgeschlossen, daß der Abbau der Baukosten nicht so rasch und so weitgehend gelingt, als im Interesse der Gesamtheit erstrebenswert erscheint. Dann wird eine Mietzinssteigerung gegenüber dem Stande von 1914 nur dann in engen Grenzen zu halten sein, wenn als Notbehelf eine Erweiterung der Steuerfreiheit für neuverbaute Kleinwohnungshäuser genehmigt wird, bei gleichzeitiger Bindung der Mietzins während der Dauer der Steuerfreiheit.

Eine der schwersten Sorgen bildet die Beschaffung billigen Baugeldes und zweiter Belehnungssätze, denn die Anforderungen an den Geldmarkt werden aller Voraussicht nach sehr groß und das Leihgeld wird anfangs sehr teuer sein. Auch diesem Uebel kann nur die Gesamtheit steuern, etwa durch Gründung einer gemeinnützigen Anstalt, die Baugelder zu erschwinglichen Bedingungen zur Verfügung stellt und Belehnungen für zweite Sätze unter Zugrundelegung der Gemeinnützigkeit durchführt, beides unter Ueberwälzung eines gewissen, unvermeidbaren Zinsenverlustes auf die Allgemeinheit.

In der Gebarung dieser gemeinnützigen Baugeld- und Belehnungsanstalt für zweite Sätze läßt sich das berechnete Verlangen unserer Baugewerbetreibenden nach genügender Sicherung ihrer Bauforderungen voll verwirklichen.

Die genannten Vorkehrungen würden die Deckung des Wohnungsbedarfes nach dem Kriege wesentlich erleichtern. Wie auf allen Gebieten des wirtschaftlichen Lebens wird auch auf dem in Rede stehenden der Kampf der widerstreitenden Interessen der verschiedenen Bevölkerungsschichten ein schwerer werden. Die frühzeitige Einigung auf Richtlinien, die geeignet sind, diese Interessen so in Einklang zu bringen, daß das Gesamtwohl und die Erzeugungskraft des Volkes gewahrt bleiben, ist ein dringendes Gebot unserer Zeit.