

5. VII. 1917

118

# Die Kriegswohnungsnot.

Von Dr. Ivan Mezsl.

Es wurde im In- und Auslande schon öfter über den Wohnungsmangel gesprochen, der nach Beendigung des Krieges in den Großstädten und insbesondere in den Industriezentren durch den voraussichtlichen Zustrom erwerblicher Elemente mit sozusagen wirtschaftshistorischer Gewissheit zu erwarten ist. Deutsche Staatsmänner und Wohnungstheoretiker haben sich wiederholt über das Problem geäußert und haben als eine der wichtigsten sozialen Aufgaben, die unmittelbar nach der Herstellung des Weltfriedens zu lösen sein werden, die gesunde Ausgestaltung der großstädtischen Wohnverhältnisse bezeichnet.

Nun ist der Feldzug noch gar nicht zu Ende, und in Budapest ist das Problem bereits brennend geworden. Die Wohnungsmarktlage zeigte schon im vergangenen Jahre eine ungünstige Tendenz und die Mietpreise waren geradezu freihand in die Höhe gestiegen, wenn ihnen die Mietpreisverordnung nicht den Weg verlegt hätte. Allerdings kann diese Regierungsverordnung nur als eine momentane, einseitige, jedoch durch die Not gebotene Abhilfe betrachtet, keinesfalls aber als eine endgültige Lösung des Problems hingenommen werden. Eine vorurteilslose Orientierung über die nun entstandene Wohnungsmarktlage können uns nur die Ursachen der gegen jede Erwartung frühzeitig ausgebrochenen Wohnungsfrage bieten.

Das Kriegsglück hat die Gebiete der Zentralmächte vor einer feindlichen Invasion größtenteils verschont. Verhältnismäßig haben noch die Bukovina, Ostgalizien und zuletzt Siebenbürgen darunter gelitten. Die nächstgelegene Hauptstadt zu allen diesen Gebietsteilen ist unsere Haupt- und Residenzstadt, und daraus erklärt sich der Umstand, daß durch die Einwanderung der Flüchtlinge gerade die Aufnahmefähigkeit dieser Großstadt auf die härteste Probe gestellt wurde. Besonders infolge des zuletzt erfolgten heimtückischen rumänischen Angriffes hatte das Zustromen der flüchtenden Bevölkerung einen solchen Umfang genommen, daß jede Vorsorge zur Vermeidung der Wohnungsnot, wie auch eine vorhergehende Organisation der Unterbringung und der gleichmäßigen Verteilung der Flüchtlinge in den verschiedenen friedenssicheren Teilen des Landes ziemlich unmöglich war.

Infolgedessen hatte die Zuwanderung die Bilanz des hauptstädtischen Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage umgeworfen, und es darf nicht wundernehmen, daß die Mietpreise eine ziemlich gewaltig ansteigende Tendenz erfahren haben.

Der Flüchtlingszug hat jedoch nicht in seinem ganzen Umfange einen dauernden Einfluß auf die Wohnverhältnisse der Hauptstadt ausgeübt. Nach der glücklicherweise rasch erfolgten Vertreibung des Feindes aus Siebenbürgen hat die organisierte Rückwanderung der vertriebenen Bevölkerung rasch begonnen. Die weniger bemittelte siebenbürgische Bevölkerung eilte zurück an ihre Wohn- und Erwerbsstätte, der wohlhabende und infolgedessen überhaupt nicht so bewegliche Teil dieser Bevölkerung blieb aber zurück und bildet heute noch einen nicht unbedeutenden Faktor der Budapester Wohnungsmarktlage.

Als eine zweite Ursache der gegenwärtigen Budapester Wohnungsnot ist in den wachsenden Ansprüchen eines großen Teiles der Bevölkerung zu erblicken. Die durch die Kriegskonjunkturen begünstigten zahlreichen Elemente beanspruchen eine Expansion ihrer Haushaltungen, und dadurch wäre das Entstehen einer Wohnungsnot auch ohne jede Vermehrung der hauptstädtischen Bevölkerung unvermeidlich. Manche Haushaltung, die früher nicht über das Maß von zwei bis drei Wohnräumen hinausging, macht sich heute in ganzen Stockwerken breit, es werden sogar Miethäuser angekauft und als Einfamilienhäuser eingerichtet. Hierzu kommt, daß die um ihre Existenz schwer kämpfende Mittelklasse sich lieber in jedem anderen Konsumgebiete einengen läßt, nur um das bisherige Wohnniveau aufrechterhalten zu können.

Unter solchen Umständen wäre Budapest auf die fieberhafte Tätigkeit des Baugewerbes angewiesen. Dieses aber hat im Kriege versagt und der Mangel an Wohnungen macht sich täglich stärker fühlbar.

Die Theorie des Wohnungswesens ist in der Auffassung einig, daß die normalen Wohnverhältnisse sich dadurch charakterisieren, daß den Wohnungsuchenden als normaler Wohnungsvorrat ein Anteil von 3 Prozent sämtlicher Wohnungen leer zur Verfügung steht. Professor Dr. Pohle\*) schreibt hierüber: „Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem großstädtischen Wohnungsmarkte zeigt eine gewisse Tendenz, sich so einzustellen, daß ein Vorrat von drei Prozent leerstehender Wohnungen vorhanden ist. Das legt den Schluß nahe, daß wenn diese Bedingung erfüllt ist, normale Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte herrschen.“

In Budapest war die Anzahl sämtlicher Wohnungen bei der Volkszählung im Jahre 1906 — laut Mitteilungen des Statistischen Amtes der Haupt- und Residenzstadt Budapest — 152.750. Wenn man nur die damaligen Daten in Betracht zieht, obwohl seit dieser Zeit die Anzahl der Wohnungen sich beträchtlich vermehrt haben dürfte, so müßten unter normalen Wohnungsmarkterhältnissen — als dreiprozentiger Anteil von 4551 leerstehende Wohnungen in Budapest vorhanden sein. Demgegenüber soll in der Wirklichkeit die Anzahl der in Budapest gegenwärtig leerstehenden Wohnungen nicht einmal 500 überschreiten.

Diese Anzahl ist unbedingt sehr gering, auch wenn man sich damit zu trösten versucht, daß in dem Friedensjahre 1901 der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen in Magdeburg nicht mehr als 1,9 Prozent, in Berlin sogar nur 1 Prozent der vorhandenen sämtlichen Wohnungen betrug.

Die gegenwärtige Budapester Wohnungsnot ist eine Folge der außerordentlich starken, nicht allmählich steigenden, sondern in außerordentlichen Wirtschaftsverhältnissen „stöße“ auftretenden Nachfrage gegenüber einem durch dieselben außerordentlichen Verhältnisse begrenzten Angebot. Infolgedessen muß die einzig denkbare Abhilfe, die Vermehrung der Wohnungen, ebenfalls den außerordentlichen Verhältnissen angepaßt, „stöße“ und nicht „allmählich“ erfolgen.

Die normale, solide Bauweise ist dieser Aufgabe nicht einmal unter normalen Verhältnissen gewachsen, umsoweniger während des gegenwärtigen Krieges. Darum muß die angelegliche Absicht der hauptstädtischen Leitung, durch Barackenbauten rasche Abhilfe zu schaffen, als eine sehr gesunde, zweckmäßige Idee empfunden werden. Man darf nur nicht vor dem Worte: „Baracke“ zurückschrecken. Wenn man bedenkt, daß bei der heutigen hygienisch vollkommenen Bauweise die Baracken auch als stabile Spitäler sehr gut benützt werden können,

so ist wahrlich kein Grund für gesunde Leute vorhanden, eine bequem und schön gebaute, häuslich eingerichtete Barackenwohnung zu verschmähen. Nur müssen selbstverständlich diese Barackenwohnungen so gebaut sein, daß sie von innen dieselbe Bequemlichkeit bieten und dasselbe Wohlgefallen erregen, wie die Wohnungen in den fester gebauten Miethäusern. Die Barackenwohnungen dürfen gegenüber den Miethäuserwohnungen nur einen einzigen Nachteil haben, den der Unsolidität, der rascheren Abnutzung, dieser trifft aber nicht die Bewohner, sondern den Baunternehmer.

Niemand würde daran denken, Barackenbauten für ständige Wohnungen einrichten zu wollen, es kann aber nicht geleugnet werden, daß eine bessere, rasche Abhilfe für die krisenhafte Ubergangszeit kaum denkbar ist.

Erst nachdem die Kriegswohnungsnot gelindert sein wird, kann die Haupt- und Residenzstadt Budapest in die Lage versetzt werden, wie die ausländischen Großstädte, über die zukünftige Wohnungsnot, welche für die Zeit nach Beendigung des Weltkrieges voraussehbar ist, nachzudenken. Diese Aufgabe ist viel komplizierter als die Abhilfe gegen die gegenwärtige Wohnungsnot, denn das Maß der vorhandenen Not läßt sich bemessen, das einer zukünftigen Nachfrage aber nicht. Die Schwierigkeit der Einschätzung des Wohnungsbedarfes war ja von jeher das wichtigste Problem des Wohnungsmarktes und die Urheberin einer jeden Wohnungsfrage. Es wäre ganz illusorisch, sich in quantitative Schätzungen darüber einzulassen, in welchem Maße die Einwanderung nach Budapest und die sonstige Vermehrung der Bevölkerung dieser Großstadt nach dem Kriege erfolgten dürfte.

Dem nicht einschätzbaren Maße entsprechend muß eine dehnbare Vorsorge getroffen werden, die den jeweiligen Anforderungen angepaßt werden kann. Es muß die Möglichkeit geschaffen werden, leere Wohnungen in genügender Anzahl auf den Wohnungsmarkt zu bringen, und zwar ohne das Risiko, eventuell zu viele Wohnungen gebaut zu haben, die in unerwünschter großer Anzahl unbenützt bleiben, denn dieses Risiko könnte dann die Mietpreise ungemein in die Höhe treiben.

Ein dehnbares Angebot solcherart ohne Risiko könnte nur die Einbeziehung der Gemeinden der nächsten und näheren Umgegend zum hauptstädtischen Wohnungsmarkte herbeiführen. Dies kann nur durch den Ausbau eines dichten S-Bahnnetzes und durch die Organisierung eines regen praktischen Bahnverkehrs von den Peripherien bis in die Mitte der Stadt, womöglich ohne die Notwendigkeit des Aussteigens, bewirkt werden. Man muß in dieser Hinsicht dem Beispiele des durch die sogenannten „Wohnungsreformer“ so viel gelobten Landes, Belgiens, nachgehen, wo es den Industriearbeitern durch die Bahneinrichtungen ermöglicht wurde, von Entfernungen bis durchschnittlich 20 Kilometer ihre Arbeits- und Werkstätte gegen billige Reiseabonnements erreichen zu können. Da müssen auch die Staatsbahnen mithelfen durch Einstellung zahlreicher Lokalzüge in die Fahrordnung, die ausschließlich dem Zwecke dienen sollten, Arbeiter und Beamte gegen billiges Abonnement in entsprechender Tageszeit von ihren Wohnstätten in die Stadt und zurück zu befördern.

Professor Rudolf Eberstadt\*) hebt die Tagesleistung der belgischen Staatsbahnen hervor, die im Durchschnitt eine tägliche Beförderung von insgesamt 440.000 Personen umfasst; dagegen ist die Anzahl der täglich beförderten Arbeiter auf 200.000 anzusehen, so daß „nahezu die Hälfte des von den belgischen Staatsbahnen bewältigten wochentlichen Personenverkehrs auf Arbeiterabonnements entfällt.“

Eine derartige Anforderung wird an unsere Eisenbahnen mit Rücksicht auf den Stand unserer Industrie im Vergleiche zu der weit mehr vorgefertigten Industrie Belgiens selbstverständlich nicht gestellt. Nichtsdestoweniger muß auch bei uns die Ausgestaltung eines zweckentsprechenden Lokalverkehrs dringend in Angriff genommen werden, da eine Großstadt, die eine weitere Vermehrung ihrer Bevölkerung zu erwarten hat, in ihrer Umgegend eine ständige Wohnungserneuerung haben muß.

Außer der voraussichtlichen Einwanderung ist eine Anzahl jungverheirateter Leute in die Zukunftsrechnung einzustellen, die vorläufig nur als Asternmieter Unterkunft finden, keinen selbständigen Wohnungsbedarf haben und erst in den kommenden glücklicheren Friedenszeiten ein eigenes Heim zu gründen beabsichtigen. Dieser Faktor der neugegründeten Familien ist sogar viel wichtiger als die Volksvermehrung jeder anderen Art, weil in der Regel anzunehmen ist, daß gerade durch die neugegründeten Familien die Nachfrage nach Wohnungen vermehrt wird. Professor Dr. Pohle erwähnt in seinem obengitierten Werke (S. 114), daß in Frankfurt a. M. im Durchschnitt der Jahre 1901 bis 1907 unter den Anlässen des Wohnungszuzugs die Veranlassung „Gründung einer selbständigen Haushaltung“ dreimal so stark vertreten war, als die Ursache „Zugzug von auswärts“. Bei der Einschätzung der zukünftigen Budapester Wohnungsnachfrage werden die diesbezüglichen Daten der neuesten Statistik unbedingt zu berücksichtigen sein.

Die Entwidlung der Haupt- und Residenzstadt läßt in der nahen Zukunft die stoßweise Vermehrung ihrer Bevölkerung voraussehen. Wird aber Budapest in seiner Umgegend eine ausreichende Wohnungsreserve besitzen mit guten S-Bahnverbindungen und wird diese Reserve im Notfalle zur Vermeidung einer eventuellen Wohnungsfrage leicht herangezogen werden können, so wird die Hauptstadt ihrer weiteren Entwicklung mit ruhiger Erwartung entgegensehen dürfen.

\*) Die Wohnungsfrage, Band I. Sammlung Götschen Nr. 495, Leipzig 1910.