

## Der Kampf gegen die Wohnungsnot.

Von einem Verwaltungsfachmann.

Wien, 21. August.

Die Kapitel eines Handbuches der Verwaltungslehre, die der Jurist studieren und der durchschnittliche Staatsbürger wenigstens oberflächlich kennen sollte, dürften eine starke Vermehrung erfahren und die neuen Ueberschriften werden lauten: Bekämpfung der Wohnungsnot, Wohnungsfürsorge usw.

In der „Begründung“ — früher nannte man die Sache: „Motivenbericht“ — eines jetzt dem Parlament vorgelegten Gesetzesentwurfes kommt der bemerkenswerte Satz vor, daß das Wohnungswesen „zu einem vollwertigen Zweige der Verwaltung ausgestaltet werden muß — und merkwürdig, das allumfassende, dickleibige Handbuch der österreichischen Verwaltung, der bekannte „Rayrhofer“, dessen Transport einen kleinen Möbelwagen erfordert, enthält unter seinen vielen Hauptstücken bisher keines über Wohnungswesen! So rasch wachsen unsere Bedürfnisse — oder ändern sich unsere Anschauungen, daß neben den ehrwürdigen Kapiteln von Sanität, Gewerbe, Polizei, Militärwesen u. dgl. auf einmal vollwertig ein neuer bisher nicht einmal einer Registrierung gewürdigter Verwaltungszweig vor unseren Augen emporwächst.

Er ist ein Kind der Not — der Wohnungsnot — wie ja jedes neue Verwaltungsgebiet nicht einer Liebhaberei, sondern zwingenden Umständen entspringt, die nicht dadurch aus der Welt verschwinden, daß man sie eine Zeitlang übersieht, sondern daß man sie bekämpft. Diesen Kampf hat das neue Ministerium für soziale Fürsorge pflichtmäßig aufzunehmen; denn für diesen Zweck wurde es ja in die Welt gesetzt.

Nach einigen etwas schüchtern zu nennenden Versuchen über Mieterschutz, über Bereitstellung von anderweitig verwendeten und leerstehenden Lokalen für Wohnzwecke und Ähnlichem tritt es mit einer Gesetzesnovelle betreffs der Errichtung eines Wohnungsfürsorgefonds hervor, das ist mit der Bereitstellung von Geldmitteln, damit in möglichst umfassender Weise gebaut werden und in diesen Neubauten zu einem erschwinglichen Zinse gewohnt werden könne.

Jede Verwaltungstätigkeit hat zwei Seiten: die eine ist die polizeiliche, die aufpaßt, daß nichts geschieht, was der Sitte, der Gesundheit, der Sicherheit usw. widerstrebt, und die andere Seite ist die schaffende, die bewirkt, daß überhaupt etwas geschieht; die erstere hindert, daß etwas Unzulässiges gemacht wird, die andere aber befördert das Notwendige. Auf dem Gebiete des Wohnungswesens vertreten von altersher die Bauordnungen die polizeiliche Seite und dazu soll noch eine eingehende Wohnungsinspektion hinzukommen. Das ist gewiß sehr schön und richtig; aber so wenig man mit Sittensprüchlein eine Eisenbahn bauen kann, so wenig kann die beste Bauordnung und die schönste Wohnungsinspektion dem Obdachlosen ein Quartier anweisen, und deshalb ist es bei aller Hochschätzung polizeilicher Vorkehrungen doch vorzuziehen, daß durch die Ausgestaltung eines Fonds der Fundus für den Wohnungsbau zwar nicht neu geschaffen — denn er wurde schon 1910 begründet — aber doch wesentlich vermehrt und durch die vorliegende Novelle in seiner Wirksamkeit ausgestaltet wird.

Der Grundgedanke, welcher seinerzeit schon zur Errichtung des Fürsorgefonds führte, war der, daß der Staat der großen Wohnungsnot zwar durch staatliche Bauten nur in höchst unvollkommener Weise abhelfen könne, daß er aber mit verhältnismäßig geringen Mitteln und ohne schwerwiegendes Risiko die Bautätigkeit außerordentlich steigern könne, wenn er gegenüber den Hypothekargläubigern die Bürgschaft übernimmt, daß diese nicht zu Schaden kommen. Dann kann auch ein nicht kapitalstärkiger Erbauer Hypotheken weit über die sonst übliche Pupillarversicherung zu mäßigen Zinsen erhalten und insbesondere kann eine gemeinnützige Baugenossenschaft oder Stiftung oder ein Selbstverwaltungskörper große Hypotheken (bis 90, ausnahmsweise 95 Prozent des Gesamtwertes der Liegenschaft) unter staatlicher Bürgschaft erhalten und es genügen Eigenmittel von 10 oder gar 5 Prozent. Nach dem Entwurfe können sie sogar unter besonderen Umständen auf 2-5 Prozent des Bauwertes herabsinken. Der Glückliche kann bauen um einen Preis, für den er nicht mieten könnte. Denn abgesehen von jener Bürgschaft, kann der Fürsorgefonds auch unmittelbare Kredithilfe und Bauvorschüsse gewähren und endlich — und darin liegt eine besonders beachtenswerte Ausdehnung der Fürsorge — kann er für Krieger-Miet- und Eigenheimstätten Zuschüsse zu den Annuitäten gewähren, ebenso für Miethäuser, insoweit Wohnungen an kinderreiche Familien vermietet werden.

Die finanzielle Einwirkung des Fonds erscheint ziemlich weitreichender Art; nach den vorliegenden Berechnungen

verfügt der Fonds über rund 15 Millionen Kronen für Bürgschafts- und über rund 2 Millionen für Darlehenszwecke und könnte damit Bauführungen im rund fünfzehnfachen Betrage (270 bis 300 Millionen Gesehungskosten) ermöglichen, also Bauten für fast eine Drittelmilliarde, was immerhin ein bedeutungsvoller Faktor ist. Da jedes Jahr von 1918/19 angefangen ansteigend 3 bis 4 Millionen zu diesem Fonds hinzugefügt werden, erhöht sich entsprechend die Zahl der durch ihn ermöglichten Bauten. Diese Fürsorge ist selbstverständlich nur für die minderbemittelte Bevölkerung gedacht, die in Kleinwohnungen lebt; neu ist die besondere Berücksichtigung der Kriegsbeschädigten und ihrer Hausgenossen, auch der Kriegervitwen- und -kinder, wobei auch uneheliche Kinder einbezogen sind, ebenso ist der Pflegerinnen gedacht und, was besonders hervorzuheben ist, der kinderreichen Familien (mindestens vier Kinder im Hausstande).

Dadurch wird für die gemeinnützige Bautätigkeit ein direkter Anreiz zur Widmung von Kriegerwohnheimstätten sowie Wohnungen für kinderreiche Familien, die sonst schwer unterkommen, gegeben, sowie zur Gewährung von erschwinglichen Mietpreisen, da ohne diese Widmung die Wohltaten des Gesetzes dem Erbauer nicht zugute kommen. Indirekt wird das Erbauen von Häusern in so großem Ausmaße und mit erschwinglichen, der Steigerung nicht ausgesetzten Mietpreisen einen hemmenden Einfluß auf das allzu üppige Anwachsen der Mietpreise auch in jenen Zeiten ausüben, wo die Gesetze über den Mieterschutz ihr von den Hausherrn schon lange ersehntes natürliches Ende finden müssen.

Alles in allem handelt es sich um ein großzügiges sozialpolitisches, in den technischen Einzelheiten gegen früher wesentlich verbessertes Gesetz, dessen Annahme in allen österreichischen Ländern von der überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung als eine Wohltat empfunden würde, um so mehr, als es dem Staat verhältnismäßig doch nur geringe Opfer auferlegt.