

## Der Ökonomist.

## Das baugewerbliche Dilemma und die städtische Grundrente.

Von Ottokar Stern.

Direktor der Allgemeinen österreichischen Baugesellschaft.

Das Wiener städtische Wohnungsamt kann jetzt nicht mehr tun, als seine monatlichen Ausweise hinausgeben, wonach die Rückgänge im Wohnungsvorrat sich immer mehr verlangsamten, weil dieser Vorrat sich dem Nullpunkt nähert. Die Wissenschaft nennt solche Annäherungsvorgänge asymptotische. Wie ich vor sechs Monaten an dieser Stelle darlegte („Neue Freie Presse“ Nr. 19246) kann eine Großstadt erfahrungsgemäß über ihren Wohnungsmarkt beruhigt sein, sobald von 10.000 Kleinwohnungen rund 300 Wohnungen verfügbar sind. Im August war aber in Wien diese Zahl schon auf 8 herabgesunken. Dabei muß noch beachtet werden, daß gerade die Kleinwohnungen aus besonderen Gründen derzeit stärker entlastet sind als unter gewöhnlichen Verhältnissen, weil der fehlende Arbeiterzuzug, die Zusammenlegung von Haushalten und die geringere Inanspruchnahme durch Kriegsflüchtlinge insbesondere den Kleinwohnungen augenblicklich noch zustatten kommen. Vor dem Kriege verhielten sich die Prozentsätze der Leerstellungen von Kleinwohnungen zu solchen von Wohnungen im allgemeinen, wie 0,89 : 1,39. Halten wir die amtlich ausgewiesene Durchschnittsleerstellung vom August d. J. mit 0,08 Prozent fest, so würde sich bei jetzt eintretender Wiederkehr der gleichen Bevölkerungsverhältnisse wie vor dem Kriege die Leerstellung in Kleinwohnungen nach obiger Proportion mit 0,051 Prozent ergeben. Dann würden also von 10.000 Kleinwohnungen nur 5 statt 300 Wohnungen verfügbar sein.

Bis Ende dieses Jahres wird die Wohnungserzeugung während der Kriegszeit um insgesamt mindestens 23.000 neue Wohnungen aller Größen zurückgeblieben sein. Würde auch der undenkbare Fall eintreten, daß ab Neujahr 1919 die ganze durchschnittliche Friedensjahreserzeugung von 8000 bis 9000 Wohnungen wieder erzielt würde, so bliebe das genannte Wohnungsdefizit doch weiterhin dauernd bestehen, und es würden (gemäß der auf eine Wiener Wohnung entfallenden Durchschnittskopffzahl von 4,294) rund 100.000 Einwohner bei ihrer Rückkehr nach Wien obdachlos sein. Da aber nichts gewisser ist, als daß auch nach dem Kriege noch jahrelang die Jahreserzeugung hinter dem genannten früheren Durchschnitt zurückbleiben wird, so wäre es eine verhängnisvolle Täuschung, bloß 100.000 neue Obdachlose in Wien zu erwarten. Die Zahl ist ein Minimum; sie wird mit jedem der ersten Friedensjahre noch ganz beträchtlich anwachsen.

Als selbstverständliche Folge muß dann auch die schon an sich recht unerfreuliche Kopffzahl von 4,294 per Wohnung noch größer werden. Welchen Einfluß das auf die Volksgesundheit nehmen muß, begreift man erst, wenn man sich vergegenwärtigt, daß die Kopffzahl zum größten Teil von den Kleinwohnungen (bis höchstens Zimmer, Kabinett, Küche) beeinflusst wird, da diese ja 73,21 Prozent aller Wiener Wohnungen ausmachen. Zusammen mit den unbefriedigenden Zuständen auf dem Gebiete der Ernährung und Kleidung liefert das baugewerbliche Dilemma unseren zwei neugeschaffenen Ministerien für soziale Fürsorge und für Volksgesundheit, wahrlich hinreichenden Stoff zum Denken und Schaffen!

Mit solchen Erkenntnissen schwindet wohl jede Aussicht auf die Befreiung des Wohnungsmarktes von seiner gesetzlichen Bindung. Die letztere ist die einzige wirtschaftliche Regierungsmaßnahme im Kriege, deren volle Durchführung spielend leicht gelang. Trotzdem sie von allen Seiten als unentbehrlich für die Allgemeinheit anerkannt werden muß, bleibt sie doch zweifellos ungerecht gegenüber dem Hausbesitzern.

Bei dieser Sachlage kann es sich fernerhin um nichts anderes als eine Ersetzung dieser Maßregel durch bessere Einrichtungen, aber von gleicher, die Mieter schützender Wirkung handeln. Ein solcher Ersatz ist um so dringlicher, als, wie wir eben gesehen haben, die schon entstandene Wohnungsnot auch auf absehbare Zeit nach dem Kriege keine Milderung, wohl aber eine Verschärfung erfahren kann. Im gleichen Sinne wirken auch noch andere, mit Sicherheit zu erwartende wirtschaftliche Erscheinungen. Zunächst wird dem herrschenden Mangel an Baustoffen und Bedarfsartikeln nur recht allmählich abgeholfen werden können, und vor allem wird das finanzielle Dilemma zwischen Anlagekosten und Ertragsfähigkeit der bürgerlichen Bautätigkeit auch nach dem Kriege noch längere Zeit fortbestehen. Eine weitere Vergrößerung der Wohnungsnot nach dem Kriege ist von dem Verlauf zu den Städten zu erwarten, der nicht nur der geschichtlichen Erfahrung, sondern dem Bedürfnis der Städte selbst entspricht. Erst dann — einige Zeit nach dem Kriege — werden wir wissen, was Wohnungsnot heißt, und welcher Natur ihre Begleiterscheinungen sind.

Der Ersatz unserer Mieterchutzverordnung muß also durch Einrichtungen erfolgen, welche eine längere Bestanddauer vertragen. Gerade diese Eigenschaft kann dem bestehenden Mieterchutz keinesfalls zugesprochen werden. Nicht nur wegen seiner Rechtsverweigerung gegenüber dem Hausbesitz, sondern vor allem, weil sein Bestand an sich nicht einmal zarte Keime zur Behebung der Ursachen für die Wohnungsnot aufkommen lassen kann.

Die mit dem Geldwerte immer unvereinbarere Ertragsbeschränkung und die gesetzlich festgelegte Einseitigkeit des Kündigungsrechtes für den Mieter können die verscheuchte bürgerliche Bautätigkeit nie und nimmer neu anregen. Was für „bestehende“ Wohnungen gilt, kann nach gemachten Erfahrungen auch jederzeit auf neu erstell- ausgedehnt werden. Beim Versuche, trotz aller Hindernisse die Verwirklichung ernster Wohnbauprojekte jetzt zu schreiben, stieß ich stets auf tiefstes Mißtrauen in den Rechtszustand des städtischen Realbesitzes. Die industriell engagierte Grundbesitzer mußten befürchten, daß neuerbaute Wohnungsbiedlungen nach dem Kriege nicht für die berufliche Arbeiterklasse verfügbar sein würden, da ihrer Veräußerungswelt eben entgegen sein könnten.