

Wohnungsnot und Wohnungs- teuerung.

Von Dr. Josef Resch, Unterstaatssekretär für soziale Verwaltung.

Mit der Kultur, mit der Verfeinerung der Lebenshaltung steigern sich auch die Ansprüche, die wir an unsere Wohnung stellen. Von der Beschaffenheit hängt Wohl und Wehe des Bewohners ab. In einer behaglichen Wohnung werden Zufriedenheit, Sittlichkeit und körperliche Gesundheit des Einzelnen, aber auch Arbeitskraft des ganzen Volkes gedeihen können. „Die Wohnung ist ein Gradmesser der Kultur.“ Leider entsprechen die Wohnverhältnisse in unseren großen und mittleren Städten oft nicht den kulturgemäßen Ansprüchen. Wenn man die Wohnstatistiken der österreichischen und deutschen Städte betrachtet, erkennt man erst die Unsumme von Elend und Not, von der diese trockenen Ziffern uns erzählen. Das stolze Haupt mancher Stadt neigt sich in Trauer und verbirgt verschämt einen Sumpf physischer und moralischer Fäulnis. Wir können voraussehen, daß unter solchen Wohnverhältnissen auch der letzte Funke von Familiensinn, Heimatsgefühl und Vaterlandsliebe erstickt wird.jene Zahlen lehren uns verstehen die große Zahl von Sittlichkeitsverbrechen, der Selbstmorde, der überhandnehmenden männlichen und weiblichen Prostitution, die Abnahme der ehelichen Geburten, das Anschwellen des Armenbudgets, die Ueberfüllung der Kranken-, Irren- und Armenhäuser, die bedrückende Zunahme der Lungenschwindsucht.

Mit Recht wird daher die Wohnungsfrage als eine der wichtigsten und brennendsten sozialen und kommunalen Reformen bezeichnet. Wenn man Wohnungsnot und Wohnungsteuerung in allen Großstädten wie Paris, Berlin, Leipzig usw. findet, es sich also um keine Wiener Eigenart handelt, so wird doch in der Folge der Ausführungen hauptsächlich auf die Wiener Verhältnisse Bezug genommen werden.

Der in Wien bestehende Wohnungsmangel äußert sich besonders darin, daß fast bei jedem Ausziehtermin Familien sich obdachlos melden müssen, weil sie keine Wohnung finden können. So unglaublich dies klingt, ist es doch wahr. Die wirkliche Wohnungsnot kann man am besten aus der Zahl der leerstehenden Wohnungen ersehen. Unter normalen Verhältnissen soll der Leerstellungsprozentsatz drei betragen, d. h. auf hundert Wohnungen sollen drei leerstehende Wohnungen

kommen. Dieser Prozentsatz wird in Wien schon lange nicht mehr erreicht. Von Jahr zu Jahr nimmt die Zahl der leerstehenden Wohnungen ab, so betragen die leerstehenden Wohnungen

im Jahre 1907	1.9%
„ „ 1908	1.6%
„ „ 1909	0.8%

Im Jahre 1911 und 1912 sollen die leerstehenden Wohnungen kaum mehr 0.3% erreicht haben, d. h. es entfielen auf tausend Wohnungen kaum mehr 3 leerstehende Wohnungen. Wenn man bedenkt, daß in diesem geringen Prozentsatz auch die großen und mittleren Wohnungen mit inbegriffen sind und daß diese Wohnungen häufiger als die Kleinwohnungen leer stehen, so kommt man zu dem Ergebnis, daß hinsichtlich der Kleinwohnungen dieser Prozentsatz (0.3%) noch zu hoch angenommen ist.

Dieser furchtbare Mangel an Kleinwohnungen ist auf den Rückgang der Bautätigkeit zurückzuführen. Nach der letzten Volkszählung hat sich die Zahl der Wohnhäuser in Wien (ohne Floridsdorf) seit 1900 um 11.3%, die Zahl der besetzten Wohnungen jedoch um 24.78% vermehrt. Ein Teil des Bevölkerungszuwachses hat in neuen Häusern keine Unterkunft gefunden, sondern mußte in den bereits bestehenden Häusern untergebracht werden und hat so eine Wohnungsseinschränkung und Wohnungsverkleinerung bewirkt. Eine ganz besondere Erhöhung der Wohnungsziffern und der Hausbesetzung zeigen die Arbeiterbezirke. Daß unter solchen Umständen der Wert der Wohnung leidet liegt auf der Hand. Um den Boden rücksichtslos auszunutzen, entstehen die modernen Zinskaserne mit vier bis fünf Stockwerken, mit Höfen, die den Namen „Schacht“ verdienen. Wenn auch der Mieter in diesen großstädtischen Gefängnissen, in welchen sich selten ein Sonnenstrahl verirrt, von seinen Strapazen kaum Erholung findet, so sind doch derartige „Wohnungen“ verhältnismäßig teuer. Aus der Wohnungsnot entsteht dann naturgemäß die Wohnungsteuerung.

Unter den gegenwärtigen Verhältnissen ist es fast ausgeschlossen, auf eine Herabsetzung der Mietzinse zu rechnen. Dazu fehlen die zwei wichtigsten Voraussetzungen: billiger Baugrund und billige Baumaterialien. Die Wohnungsnot haben sich ein struppelloses Bodenwucher und ein rücksichtsloses Kartellunwesen zunutze gemacht. Millionenprofite sind durch die Bodenspekulation in die Taschen weniger geflossen. Der die Volksgesundheit schädigenden Ausnützungsmöglichkeit des Baugrundes sind keine gesetzlichen Schranken gesetzt, der Bauplatzbesitzer konnte seine Monopolstellung zum Schaden der Allgemeinheit mißbrauchen. Welche Früchte der Bodenwucher in Wien gezeitigt hat, kann man aus der sprunghaften Steigerung des Bodenwertes in den letzten 20 Jahren ersehen. Man sollte meinen, daß der Bodenwert dort die höchste Verteuerung erfahren hat, wo sich das Verkehrs- und Verkaufsleben der Großstadt abspielt. Aber nein: Die Bodenwerte haben dort eine schwindelhafte Höhe erreicht, wo in den Arbeiterbezirken sich Zinskaserne an Zinskaserne

reicht. Die authentische Wertsteigerung in den Jahren 1890 bis 1910 beträgt in manchen Arbeiterbezirken wie Floridsdorf, Simmering 400 bis 1000%.

Es ist zweifellos, daß an der Wohnungsnot und -teuerung die Auswüchse des Kartellunwesens teilweise schuld sind. Gibt es überhaupt noch Baumaterialien, deren Preis nicht durch Kartelle willkürlich festgesetzt wird?

Wo lebt das Genie, das auf teurem Grund mit teuren Baumaterialien billige Wohnungen hervorzubringen kann? Niemand baut heutzutage aus Nächstenliebe. Jeder Bauherr und Hausbesitzer wünscht, daß sein für das Haus ausgelegtes Kapital in den Mietzinsen seine Verzinsung finde. Bietet der Hausbesitzer eine solche Verzinsung nicht, so wird das Kapital nicht im Hausbesitz, sondern anderwärts angelegt werden. Wenn aber der Hausbesitzer für Baugrund und Baukosten viel Kapital auflegen mußte, wird auch der Mietzins, der die ganze Verzinsung des Kapitals und die hohen Steuerabgaben decken soll, nicht nieder ausfallen können.

Es gibt kein Allheilmittel gegen Wohnungsnot und Wohnungsteuerung. Eine Anzahl von Maßnahmen sind nötig, um da Abhilfe zu schaffen. Staat, Land, Gemeinde müssen eingreifen, wenn unsere Wohnungsverhältnisse eine Besserung erfahren sollen. Zur Lösung des modernen Wohnungsproblems ist die Gemeinde in erster Linie berufen.