

BAUWIRTSCHAFT UND BAURECHT

AUSSTELLUNGEN, MESSEN

HERAUSGEBER: REG.-BAUMEISTER FRITZ EISELEN

Alle Rechte vorbehalten. — Für nicht verlangte Beiträge keine Gewähr.

61. JAHRGANG

BERLIN, DEN 4. MAI 1927

Nr. 9

Die Finanzierung des Wiener Wohnungsbaues*).

Von Dr. Karl H. Brunner, Wien.

Übersicht: Die drei Bereiche des Wohnungswesens. — Neue Gestaltung im Wohnungsbau: Kollektive Architektur. — Eigenregie der Kommune. — Wohnungsmarkt, Wohnbaumonopol. — Wiener Mietzinsbildung. — Die Tätigkeit der Schlichtungsstellen. — Ungleiche Belastung durch den veränderlichen Instandhaltungszins. — Instandsetzungskredite. — Der Valorisierungsstreit. — Die „Wohnbausteuer“ als einzige Geldquelle der Wiener Bautätigkeit. — Die Dringlichkeit von Reformen der Finanzierung. —



Das System des Wiener Wohnungsbaues durch die Gemeinde hat eine erschöpfende sachliche Beurteilung im Hinblick auf seine Finanzierung noch nicht gefunden. Im Gemeinderat der Stadt Wien und zum Teil auch in der Öffentlichkeit wurde die Frage zu einem Streitfall der Parteien; sie wurde dort mit den fernliegenden Dingen in einer Art und Weise verquickt, daß die allseits befriedigende Lösung des Problems heute geradezu unentwirrbar erscheinen muß. Abgesehen von einigen, meist wiederum parteipolitisch gefärbten Erörterungen in privaten Körperschaften, hüllen sich die Fachkreise in Stillschweigen, so daß dem Laien jede Handhabe fehlt, ein klares Urteil über die hin- und herschwebenden Schlagworte zu gewinnen. Um hierin wenigstens einen Schritt vorwärts zu kommen, ist es notwendig, das sozial- und wirtschaftspolitische Problem des Wohnungsbaues, also die Frage der engeren Wohnungspolitik, in ihre Bestandteile zu zerlegen und getrennt zu untersuchen. Als solche primäre Fragen kommen in Betracht:

1. der technische Prozeß der Wohnungsherstellung,
2. der soziale Prozeß der Wohnungsanspruchnahme,
3. der dazwischen liegende volkswirtschaftliche Prozeß der Mittelbeschaffung.

Wiewohl diese Abhandlung nur dem letztgenannten Ausschnitt gewidmet ist, muß auf die beiden vorgenannten kurz eingegangen werden, um jede Unklarheit über Grundbegriffe und Voraussetzungen zu beheben.

Die großen Richtlinien des modernen städtischen Wohnungsbaues — sei es in der Form der geschlossenen mehrgeschossigen Verbauung, sei es in jener der Siedlung — sind die der organischen Zusammenfassung, der einheitlichen kubischen Gestaltung in großen Einheiten. Die individuelle, nur durch formale Bestimmungen der Bauordnung beeinflusste Verbauung einzelner selbständiger Parzellen, ihr äußeres Gepräge durch eine „repräsentative“ Fassaden-Architektur und durch eine als notwendiges Übel betrachtete, von der baukünstlerischen Gestaltung ausgekommene Kehrseite wird verlassen zugunsten einer großzügigen Gestaltung, deren Grundgedanke es ist, zahllose Einheiten gleicher Form, gleicher Ausstattung, gleicher Bestimmung, wie sie die Kleinwohnungen in den kleinstädtischen und Arbeitervierteln darstellen, auch in einheitlichen Baukörpern (dem ganzen Block, der ganzen Siedlung) zusammenzufassen. Diese Entwicklung entstammt durchaus dem Geiste des modernen, auf sozialen Grundlagen beruhenden Städtebaues und trat im Wohnungsbau schon vor dem Kriege überall dort zutage, wo an Stelle zahlreicher Einzel-Initiativen ein umfassendes Kollektiv-Programm zu gestalten war: so in den englischen Gartenstädten, in den für ihre Zeit vorbildlichen Arbeitersiedlungen in Essen und vielen anderen.

Diese kollektive Gestaltung setzt also nur die Möglichkeit einheitlicher Planung voraus, die bei Bauten von Arbeitgebern, Genossenschaften, Wohnungsfürsorgegesellschaften ebenso gegeben ist, wie beim Wohnungsbau unmittelbar von der öffentlichen Verwaltung selbst, und es ist gewiß ein Irrtum, den ausschließlich kommunalen Wohnungsbau damit zu begründen, daß die moderne Wohnbaukultur dies bedinge.

Ist damit ein in der politischen Erörterung für das Wiener System oft gebrauchtes Argument entkräftet, so muß das Gegenargument, wonach der kommunale Wohnungsbau überhaupt unrichtig und unwirtschaftlich sei, gleichfalls als unzutreffend bezeichnet werden. Es mag speziell den Wiener Planlösungen, bzw. schon den Bauprogrammen mancher wohnbautechnische Mängel anhaften: so die Tieferlegung der Innenhöfe und Höherführung der Innentrakte, wodurch im Innern der Baugruppen sechs- bis siebengeschossige Trakte entstehen (Reumann-Hof); oder die Anordnung nicht quer durchlüftbarer, also auch nur einseitig belichteter Wohnungen (Baulöcke XIII. Bez. Rottstraße und Philippsgasse; im letzteren Falle bei enger Parallelführung eines langen Gassen- und eines Hoftraktes) usw. Abgesehen von solchen Mängeln, denen aber ganz bedeutende neuartige soziale und volkshygienische Einrichtungen der Wiener Wohnbauten gegenüberüberstehen, ist der kommunale Wohnungsbau im Prinzip nicht abzulehnen. Was hingegen gewisse Gefahren in wirtschaftlicher Hinsicht in sich birgt und sich in Wien auch bereits stark fühlbar macht, ist das Monopol der Bauausführungen durch die Gemeinde, das wohl auch zu Preiskartellen der Unternehmerschaft führen kann und wobei die gesamte Bauindustrie (Baugesellschaften, Baumeister, Baumaterialienherzeuger und Händler) niemals so homolog heranzuziehen und zu beschäftigen ist, wie das durch eine Mehrzahl der Auftraggeber geschieht.

Was nun die Bereitstellung vermietbarer Wohnungen und den Wohnungsmarkt selbst anbelangt, so erscheint wohl durch den Kommunalbau der unmittelbarste Einfluß in sozialpolitischen Belangen gewährleistet, obwohl ja Bauordnung, Mieterschutz, gesetzliche Mietensetzung und Wohnungsaufsicht den Gemeinden erprobte Mittel an die Hand geben, diesen Einfluß auf den gesamten Wohnungsmarkt wirksam auszuüben. Das Wiener Wohnbaumonopol der Gemeinde ist vielleicht ein ungewolltes und jedenfalls ein indirektes: der private Wohnungsbau ist nicht verboten, aber er kommt nicht zustande, weil bei Niedrighaltung der Mietzinse (der Mietindex beträgt 13 v. H. der Friedensmiete gegenüber 106 v. H. in Deutschland und 140 v. H. in England) naturgemäß auch die bescheidenste Rentabilität fehlt. Die Mietzinsleistung der Wiener Wohnparteien setzt sich zusammen aus Grundzins, Instandhaltungszins, Reinigungsgeld und Betriebskostenentgelt (für Stiegenhausbeleuchtung, Wasserzins, Kanalaräumung, Kaminfeger, Versicherung usw.); hinzu kommt die vom Mieter zu entrichtende Wohnbausteuer, die mit 1. Februar 1923 an Stelle der früheren Mietzinsabgabe getreten ist. Die ehemals festgesetzte Höhe des Instandhaltungszinses mit dem 150-fachen Friedenszins reicht für namhaftere Instandsetzungen natürlich nicht aus, weshalb je nach Bedarf Erhöhungen bewilligt werden müssen. Im Sinne des mit 1. Januar 1923 in Wirksamkeit getretenen österr. Mietengesetzes haben Mietkommissionen am Sitze eines jeden Bezirksgerichtes alle Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis zu entscheiden, wobei in allen Gemeinden, in denen ein eigenes Wohnungsamt besteht, vor Anrufung der Mieten-

* Weite Kreise dürften die besonderen Wege interessieren, die Wien in seiner Wohnungswirtschaft bisher gegangen ist. [Die Schriftleitung.]

kommission eine Austragung des Streitfalles vor den Gemeindestellen zu versuchen, bzw. ein Vorentscheid derselben einzuholen ist. In Wien wurden zu diesem Berufe in allen Bezirken „Schlichtungsstellen“ eingerichtet.

In den Jahren 1923—1925 betrug die Zahl der bei den Schlichtungsstellen eingelaufenen Anträge 61 196, von denen etwa ein Viertel mit einem Vergleich schlossen, während in drei Viertel der Fälle nur Vorentscheide getroffen werden konnten. 33 443 dieser Anträge betrafen die Erhöhung der Instandhaltungszinse zwecks Vornahme besonderer Reparaturen, rund 16 000 Anträge betrafen in der Hauptsache eine Überprüfung der Betriebskosten. Zur richtigen Einschätzung dieser Zahlen sei angeführt, daß Wien in der Vorkriegszeit nur 42 000 Wohnhäuser hatte.

Von den seitens der Schlichtungsstellen in den zwei Quartalen April—September 1926 zugebilligten Erhöhungen des Instandhaltungszinse betrafen

12 v. H. Erhöhungen bis zum	500 fachen	Instandhaltungszins
16 " " " "	1000 fachen	
29 " " " vom	1000—1800 fachen	
25 " " " "	2000—3000 fachen	
6 " " " über den	3000 fachen	

restliche 12 v. H. der Fälle wurden nach anderer Verrechnungsweise, hauptsächlich durch einmalige Beitragsleistung der Mieter zu der Renovierung ausgetragen.

Hierdurch wird ersichtlich, daß die Belastung der Mieter bei gleichbleibendem Mietenindex innerhalb ein und desselben Bezirkes eine außerordentlich ungleiche ist — je nach der Reparaturbedürftigkeit des Hauses; naturgemäß ist diese relative Belastung in älteren Häusern höher als in Neubauten der letzten Vorkriegsjahre. Diese für eine gerechte Verteilung der Mietzinshöhen recht bedenkliche Erscheinung findet auch in Folgendem eine gewisse ziffermäßige Bestätigung: im letztangeführten Zeitraum April—September 1926 betragen die Instandhaltungskosten:

im Bezirk	Schillinge	bei einer Einwohnerzahl des Bezirkes	auf den Kopf der Einwohner umgerechnet*)
V. Margarethen	2 810 000	90 000	31 S.
XIV. Rudolfsheim	1 121 000	79 000	15 S.
X. Favoriten	1 848 000	142 000	13 S.

wobei die Reihenfolge der hier beispielsweise angeführten Bezirke, die im allgemeinen ähnlichen Charakter tragen, der fortschreitenden Stadterweiterung entspricht, so daß die größte Zahl neuerer Bauten auf den X. Bezirk entfällt. Die Anzahl der Wohnungen betrug in diesen Bezirken

	1890	1920
V. Margarethen	19 591	27 462
XIV. Rudolfsheim	12 470	23 477
X. Favoriten	19 034	40 097

Bei der Fassung des Mietengesetzes scheint man diese ungleiche Belastung der Mieter vorausgesehen zu haben, denn es sind dort „Ausgleichsfonds“ vorgesehen, die über Verordnung des Landeshauptmannes in einzelnen Gemeinden errichtet werden können, um fallweise durch Beiträge zu den Kosten von Instandhaltungsarbeiten deren Deckung zu erleichtern. Ein solcher Ausgleichsfonds ist für Wien nicht errichtet worden. Hingegen bürgert sich die allgemeine Anwendung einer anderen Gesetzesbestimmung ein, die nämlich vorsieht, daß für den Begleich größerer Instandhaltungsarbeiten Leihkapital herangezogen werden kann, dessen Rückzahlung auf eine angemessene Frist aufzuteilen ist. Diese Instandhaltungskredite werden nun zum größten Teile von der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien beigestellt (die von diesem Institut gewährten Kredite betragen i. J. 1924 3 Millionen, i. J. 1925 rund 10 Millionen Schilling) und werden allgemein auf einen Zeitraum von 5 Jahren gewährt, wobei eine Geldbeschaffungsprovision und die Verzinsung in die Rückzahlungsraten, d. s. die erhöhten Instandhaltungszinse, inkalkuliert werden. In § 6 des Mietengesetzes ist ausdrücklich festgelegt, daß die Instandhaltungskosten zuzüglich einer angemessenen Verzinsung des aufgewendeten eigenen oder fremden Kapitals aus den Instandhaltungszinse (der Miete) zu bestreiten sind, so daß es inkonsequent erscheint, gerade nur die primäre normale Verzinsung des im Gebäudebesitz bereits von früher her investierten und noch nicht amortisierten Kapitals abzulehnen.

Um die Valorisierung des Gebäudeertrages geht der Kampf zwischen Hausbesitzer- und Mieterorganisationen, bzw. den politischen Parteien seit Jahren. Ja die Frage des Mieterschutzes ist eine der meistumstrittenen im gegenwärtigen Wahlkampfe. Die Begründung für eine Ablehnung dieser Valorisation bildet der bekannte Umstand, daß die chem. Hypotheken mit entwertetem Gelde zurückgezahlt und

*) Die Spannung ist auf den Kopf der hiervon betroffenen Mieter natürlich noch höher.

daß in der Zeit der Inflation vielfach Häuser um ein Spottgeld erstanden wurden. Daß die Verallgemeinerung dieser Ereignisse unrichtig ist, das erweist die Realbesitzaufnahme nach der noch heute ganze Häuserzeilen im Besitze der Vorkriegseigentümer oder ihrer Erben stehen. Unter diese sind unzählige Gewerbetreibende, Kaufleute, Pensionäre zu zählen, die ihren Realbesitz teils aus Prestigegründen, teils des ungeschmälernten Ertrages wegen überhaupt nicht in namhafter Höhe belehnten. Der Stand der Hypothekenschulden für die Bezirke I—X (einschl. des heutigen, vom II. Bezirke abgetrennten XX. Bezirkes) betrug i. J. 1910 bei einer Anzahl von 250 000 Wohnungen 1 662 000 000 Kr., somit für die Wohnung durchschnittlich 6500 Kr. (Der Gesteuerpreis einer Wohnung in diesen, zum größeren Teil bürgerliche Wohnviertel einschließenden Bezirken hat damals im groben Durchschnitt 10 000 bis 14 000 Kr. betragen.) Berücksichtigt man nun den Umstand, daß die Neubautätigkeit der Unternehmerschaft und die Geschäftshausbauten in der Innenstadt fast durchweg mit 90 v. H. Leihkapital erfolgte, so bestätigt sich dadurch, daß eine andere namhafte Gruppe des Hausbesitzes wesentlich unter 50 v. H. oder unbelehnt gewesen sein muß, was dem Ortskundigen auch aus der Erfahrung bekannt ist.

Es geht daraus hervor, daß der hier geführte Meinungsstreit nur mit Hilfe eingehender realstatistischer Erhebungen vollkommen gerecht gelöst werden kann.

Unter den Posten, die der Mieter zu entrichten hat, figuriert nun seit dem Jahre 1923 und an Stelle der vorher eingehobenen Mietzinsabgabe die mit Gemeinderatsbeschluß vom 1. Februar 1923 in Geltung gesetzte Wohnbausteuer, die je nach der Höhe der Friedensmiete progressiv ansteigend bemessen und von den Mietern allmonatlich entrichtet wird. Sie beträgt z. B. im Jahr für Wohnungen, bestehend aus

Zimmer und Küche	11.— S.
2 Zimmer, Kabinet, Küche, Bade- u. Dienerzimmer	42 — "
4 Zimmer und Nebenräume	110.— "
für ein bürgerliches Einfamilienhaus je nach Größe und Ausstattung und auch je nach Steuer-Bemessung, die hier sehr differiert	200—1600.— "
für Palais	bis zu 50 000.— "

Die Erträgnisse dieser Wohnbausteuer werden zur Gänze dem kommunalen Wohnungsbau zugeführt, ja sie reichen zur Finanzierung des in Ausführung begriffenen Bauprogrammes der Gemeinde nicht aus und werden aus anderweitigen Mitteln des Gemeindehaushaltes ergänzt.

Und hierin liegt im wirtschaftspolitischen Sinne der Kern der Frage. Die österr. Volkswirtschaft leidet unter ganz besonderen Schwierigkeiten, ihre industrielle Produktion ist durch die Abschnürung des Absatzgebietes auf einen Bruchteil ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt, der internationale Handelsverkehr strömt zum großen Teile an kleinen Staate Österreich vorbei, seine Handelsbilanz ist passiv. Bei dieser Sachlage und der notorischen Verarmung weiter Schichten der Bevölkerung kann von Überschüssen der Volkswirtschaft nicht gesprochen werden und bekanntlich kann der Wohnungsbau in der Hauptsache nur aus solchen finanziert werden, ohne Störungen der Wirtschaft auf anderen Gebieten hervorzurufen. Die Mittel der Wohnbausteuer und der sonstigen zum Wohnungsbau herangezogenen Abgaben oder Steuern bilden im großen und ganzen nicht Verdienüberschüsse, sondern Einkommens-teile der Bevölkerung, deren Umwandlung in Kapital (unter verändertem Eigentum) heute keineswegs gerechtfertigt ist. Es ist an dieser Stelle hervorzuheben, daß in ganz gleicher Weise wie bei den Wohnbauten auch die Kosten anderweitiger Neuanlagen: großer Volksbäder, Säuglingsheime, Kinderpflegestätten usw. aus dem laufenden Budget der Gemeinde gedeckt werden. Die städtischen Wohnbauten und derartige Wohlfahrtsanlagen werden aber ihren Zweck jahrzehntelang erfüllen; die Wohnbauten werden mit der ja doch unvermeidlichen schrittweisen Erhöhung der Mietzinse späterhin auch einen entsprechenden Ertrag abwerfen — es ist darum unrichtig, ihre gesamten Anlagekosten aus den Beiträgen weniger Jahresperioden einer notleidenden Wirtschaft zu decken, dies um so mehr, als den Wirtschaftsträgern Österreichs gleichzeitig ganz bedeutende sozialpolitische Leistungen anderer Art auferlegt werden. Es ist geradezu ein Gebot der Selbsterhaltung eines Volkes, die öffentlichen Belastungen in schwierigen Zeiten auf ein Mindestmaß zu beschränken und somit seine Investitionen auf lange Sicht zu finanzieren.

Die Mehrheit der Wiener Gemeindevertretung hat den Weg der ihr wiederholt nahegelegten Wohnbaufinanzierung durch Anleihen abgelehnt, weil der an das Ausland zu leistende Zinsendienst einen volkswirtschaftlichen Verlust darstelle. Es ist diese Auffassung im selben Maße unstich-

haltig, in dem es unbegründet wäre, wenn jeder Fabrikant ausschließlich nur mit Eigenkapital arbeiten, ein Siedler nur mit Eigenkapital Boden und Haus erstehen würde. Jener Zinsendienst, den der Fabrikant aus seiner geschlossenen Privatwirtschaft heraus an fremde Kreditgeber entrichtet, ist — auch im gemeinwirtschaftlichen, durchweg auf Kredite begründeten Betrieb — aufgewogen durch den Effekt der Produktion an sich, durch Umsatz und Verdienst. Ebenso im Eigenheim aus fremdem Geld; die ganze soziale Eigenheimbewegung wird durch die Erkenntnis gestützt, daß die Hebung der Wohn- und Lebenskultur — das Eigenheim ist in zahllosen Fällen erst ihr Beginn — dem Volkstum reiche Früchte trägt und den Aufwand an Zinsen aus öffentlichen Mitteln reichlich lohnt, selbst wenn dieser Gewinn eine Zinszahlung an das Ausland bedingt.

Nun ist für die Wiener Verhältnisse die Notwendigkeit einer Auslandsanleihe für den Wohnungsbau gar nicht unbedingt gegeben. Die „Wohnbausteuer“, die „Fürsorgeabgabe“, die „Lustbarkeitssteuer“ und alle wie immer gearteten laufenden Eingänge der öffentlichen Verwaltung suchen den Wirtschaftsertrag an den Umsatz-Stellen seiner Komponenten, an Lohn und Gehalt, am Aufwand zu erfassen. Dies ist der allgemein beschrittene Weg, um die Erfordernisse des öffentlichen Haushaltes in gerechter Weise auf die Bevölkerung zu repartieren — sofern es sich um „allgemeine Regien der Wohlfahrt“ handelt. Sowie aber ein weiterer Bedarf an Mitteln für zinsentragende Investitionen besteht, erscheint es geradezu als soziale Pflicht der Verwaltung, mit deren Beschaffung nicht gleichfalls nur die Umsatzstellen der Wirtschaft zu belasten, sondern sie dort zu suchen, wo die Wirtschaft aus fremden Quellen oder über den normalen Ertrag Rücklagen angesammelt hat. Hier, an den Verwaltungsstellen der flüssigen Kapitalien, den Sparkassen, Versicherungsinstituten, Banken und Hypothekenanstalten ist die Quelle für die Finanzierung neuer produktiver Anlagen und grundsätzlich auch des Wohnungsbaues zu suchen. Berufenen Urteilen gemäß steht es außer Zweifel, daß der Geldbedarf für die erststellige Beleihung des Wiener Wohnungsbaues derzeitigen Umfangs am Inlands-Geldmarkt aufzubringen wäre (die Kostenerfordernisse für jährlich etwa 5000 Wohnungen nebst Ergänzungsanlagen belaufen sich auf etwa 80 000 000 bis 100 000 000 Schilling); bei Beschaffung von Auslandsmitteln könnte die Wohnungsproduktion natürlich wesentlich erhöht werden. Die Voraussetzung für die Gewinnung von Privatkapital für den Wohnungsbau bildet allerdings eine grundsätzliche Reform der Real- und Wohnungspolitik, die Wiederherstellung des Ertrages, die Staatsgarantie für die Wahrung des Eigentums und seiner angemessenen Nutzungsmöglichkeit.

Daß solche Rücklagen vorhanden sind, d. h. daß trotz gedrückter Wirtschaftslage einzelne Geschäftszweige dennoch gute Erträge abwerfen, dafür erbringt die Zunahme der Einlagenstände in Wiener Geldinstituten den besten Beweis:

Einlagenstand in Schillingen	1. 10. 1924	1. 10. 1925	1. 10. 1926
a) 9 Großbanken		164 567 000	277 314 000
b) Postsparkasse, 3 sonstige Sparkassen, 2 Konsumgenossenschaften, Versatzamt (Dorotheum) Landeshypothekenanstalt f. N.-Ö.	80 000 000	258 426 000	438 719 000
c) Zentralsparkasse der Gemeinde Wien	38 154 700	118 392 300	203 145 200
zusammen:	118 154 700	541 385 300	919 208 200

Diese Mittel werden ja zum Teil bereits dem Wohnungsmarkt zugeführt, da sowohl die erwähnten Instandhaltungskredite aus Mitteln des Kapitalmarktes, in der Hauptsache aus jenen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, fließen, wie letztere ja auch Kredite an auswärtige österreichische Städte, so an Linz (18 000 000 Schilling), an Wiener Neustadt (1300 000) usw. vergibt; Linz bewirkt hieraus die Fortsetzung des städt. Wohnungsbaues, Wiener Neustadt den Ankauf von Verkehrsmitteln (Autobussen) u. Bauland.

Gerade diese Verwendung der Spargelder, die selbstverständlich nicht anders als wieder gegen Verzinsung und Rückzahlung (als Anleihen, bzw. im Einzelfall als Hypotheken) erfolgen kann, bekräftigt die Gangbarkeit dieser Art der Finanzierung auch für Wien. Für eine allgemeine Belebung der Wohnbautätigkeit (auch von seiten der Genossenschaften, von Arbeitgebern und Privaten) kommen noch weitere Erfordernisse hinzu.

Jene Spargelder und Rücklagen der Bevölkerung würden für die 1. Hypothek aufzukommen haben, während für die zweitstellige Hypothek, solange der freie Bankreditmarkt nicht aufkommt, öffentliche Anleihenmittel beigestellt werden müßten mit — je nach Bedarf — gänzlicher oder teilweiser Erlassung der Zinsen, die in den heute tragbaren Mieten keinen Platz haben. Nur diese Zinsen hätten vorläufig den öffentlichen Haushalt zu belasten. Jedemfalls aber wäre mit der Zeit die Amortisierung aller Leihgelder einzuleiten, so daß diese Mittel langsam aus der Wirtschaft wieder aufgebracht und im Falle langfristiger Verfügbarkeit zu neuen Investitionen zur Verfügung stünden. Heute geht all das verfügbare Sparkapital jener Bevölkerungsschichten Wiens, die es nur für Eigenheime ansammeln, dem offiziellen Wohnungsbau verloren und zersplittert sich zum Teil in zahllosen wilden Siedlungen rings um die Stadt, wo nun die Selbsthilfe in unökonomischen und unschönen Kleinbauten am Werke ist. —

Ein Rundblick über den derzeitigen Wohnungsbau.

Leipziger Siedlungswoche vom 9. bis 12. März 1927.

Von Architekt Johannes Bartschat, Berlin. (Schluß aus Nr. 8.)



Am 12. März wurde der Vortrag „Die Mitarbeit der Frau an der Gestaltung der Wohnung“ nicht von der verhinderten Frau Min.-Rat Dr. Bäumer gehalten, sondern von Frau Dr. Margis, Berlin. Die zum Teil sehr interessanten Ausführungen können von baufachlicher Seite nur so aufgefaßt werden, daß künftig von seiten der Hausfrauenvereine und von anderen Stellen aufklärend auf die Frauenkreise gewirkt werden soll, damit künftig die Wünsche der Frau bei der Wohnungsgestaltung sich in Gleisen bewegen, die unserem wirtschaftlichen und kulturellen Stande entsprechen. Denn es ist fraglos, daß die bisherigen Mängel, die der Wohnung und dem häuslichen Wirtschaftsbetriebe noch anhaften, auf die auf Unkenntnis und altem Herkommen gegründeten Forderungen der Beteiligten, also in erster Linie der Frauen beruhen, die sich nur schwer den Fortschritten anpassen. Unzweifelhaft hat nicht nur der Architekt, sondern auch der Bauunternehmer stets so gebaut, wie es die Mieter, also die Benutzer der Wohnungen wünschten. Deshalb klang auch vieles, was die Rednerin forderte, für den Fachmann wie aus ferner, 3—4 Jahrzehnte zurückliegender Zeit. Heute sind fast alle die vorgebrachten Wünsche dem Architekten geläufig, oder er wäre eben kein Architekt. Gerade die Frau ist es, die zäh am Überlieferten und oft Überwundenen festhält, an der Trennung in Repräsentationsräume und Gebrauchsräume, die den „Salon“ nicht missen will und sich das Prunkbuffet wünscht, die für ganz überflüssiges vorhandenes Mobiliar das neue Haus gebaut haben möchte usw. Aufklärungsarbeit ist da noch sehr

vonnöten. Aber zum großen Teile ist es Schuld der Architektenschaft, daß nicht längst durch Vorträge und anderes hier Wandel geschaffen wurde. Denn nur der Spezialist, der auch die Fortschritte in anderen Ländern kennt (z. B. amerikanische Küchen), wird das Gebiet beherrschen und nicht einige Damen, die neben dem guten Willen, nur ihre persönliche oft ganz richtige Ansicht zum Ausdruck bringen, aber dabei nicht das Sprachrohr der gesamten Hausfrauen sind. Daß jetzt der Spieß umgekehrt wird und der Architekt vor der „unverstandenen Frau“ steht, deren hauswirtschaftliche Wünsche er aus Unkenntnis oder Gleichgültigkeit nicht berücksichtigt habe, ist nun die Folge.

Unzweifelhaft würden wir in unserer Wohnkultur ein starkes Stück vorwärtskommen, wenn die gesamte Frauenwelt mit kategorischen Forderungen hinter den Architekten stände. Deshalb ist auch hier etwas länger bei diesem Punkte verweilt worden. Aber die Forderungen müssen klar und eindeutig sein. Bisher hörte man aus dem Kreise der Hausfrauenvereine vielerlei und zum Teil Unklares. Frau Dr. Margis machte auch keinen Unterschied zwischen der Hausfrau, die als Dame mit einer Hausangestellten im I. Stock oder im Landhaus wirtschaftet, und der Frau aus dem Hinterhause oder der Siedlungswohnung, die oft trotz vieler Kinder täglich zur Arbeit gehen muß. Die Lebensgewohnheiten und Bedürfnisse dieser Kreise sind aber wie Tag und Nacht verschieden.

Was sonst die Rednerin ausführte, war oft klug und eignete sich sehr wohl zur Grundlage für Richtlinien, die gestaffelt nach den Bevölkerungsschichten, vor allem den

Frauen in ihrer Wirtschaftsweise zur Beherzigung zu empfehlen wären. Der Häuserbauer, auch der Möbelfabrikant, werden sich gern den Wünschen fügen, wenn nicht wie bisher zum großen Teil der „Schein“ bevorzugt wird und gute praktische Dinge, wie oft auf Ausstellungen gezeigt, gar keine Beachtung in der Praxis finden. Die Mitarbeit der Frau an der Wohnungsgestaltung kann auf dem vorbezeichneten Wege nicht nur willkommen sein, sondern ist dringend erforderlich und wird, einmal in Angriff genommen, auch zu dem erstrebten Erfolge führen.

Der letzte Vortrag der Siedlungswoche, gehalten vom Bürgermeister Hofmann, Leipzig, dem Dezernenten des Finanzamtes, behandelte die „finanziellen Ziele auf dem Gebiete des Wohnungswesens“. Er prägte den Satz, dessen Wert vor allem auf seinen berechtigten Verkläuterungen und Antithesen beruht: Wir müssen sobald wie möglich hinreichend viele und dauernd brauchbare Wohnungen zu einem jeweils tragbaren Miets- oder Nutzungspreis schaffen und uns dabei der Mittel bedienen, die den Wohnungsmangel rasch beseitigen und uns zugleich hinüberleiten zu einer vom wirtschaftlichen Prinzip getragenen Wohnungswirtschaft, die möglichst von den anerkannten Fehlern der vorkriegsmäßigen befreit ist.

Durch die Art der Finanzierung muß auf die spekulative Mehrmiete eingewirkt werden, eine Mietzinssteigerung, die nicht in der Sache selbst, z. B. der Güte der Wohnung, liegt. Die Finanzquelle, die endgültig den Wohnungsbau speist, ist die Miete oder die ihr gleichstehende Nutzungsvergütung. Eine Steigerung über 100 v. H. der Friedensmiete setzt eine Einkommenerhöhung voraus. Schon Ende 1918 war der Wohnungsbau auf kapitalistischer Grundlage unmöglich. Dann tauchte der Vorschlag auf, die Hilfe in der Form von nicht verzinslichen und rückzahlbaren Beiträgen zum Baukapital aus öffentlichen Mitteln zu leisten. Damit sollte der ertragslose Teil der Baukosten gedeckt werden. Dieses System hat viele Fehler, aber es zeigt, daß es öffentliche und private Wirtschaft klar trennt. Es liegt darin ein Anreiz zur Steigerung der Baukosten. Eine Vermischung teuren privaten Kapitals mit billigem öffentlichen Kapital würde die Kosten erheblich steigern.

Das Ausland beschafft Zusehmittels aus dem allgemeinen Steuersäckel, wir aber aus der verfehlterweise sogenannten Hauszinssteuer. Nun ist der Vorschlag gemacht worden, den für den Neubau notwendigen Baukostenbeitrag durch eine Abgabe zu finanzieren, die die Mieter der Altwohnungen zahlen sollten, in denen man billiger als in den neuen wohnt. Ein Reichsgesetz über die Beiträge zum Wohnungsbau ist erforderlich. Es hat für vollständige Erfassung der Mehrmiete zu sorgen. Die Anspannung dieser Finanzquelle zur Förderung des Wohnungsbaues ist die Forderung des Tages.

Das Reichsgesetz muß die Form der Beitragspflicht festlegen, und zwar so, daß auch die Verzinsung und Tilgung von Anleihen auf den Ertrag dieser Abgabe sicher gegründet werden kann. 275 000 Wohnungen, die ein Baukapital von 3 Milliarden Mark erfordern, sind in den nächsten Jahren dringend nötig. Eine Milliarde Mark davon kann vom privaten Kapitalmarkt, auch in Form von Grundstücken, aufgebracht werden. Die anderen 2 Milliarden sind aus Beitragsmitteln als Baukapitalbeitrag zu leisten.

Mit dem Schlußakkord der noch immer ungelösten Finanzschwierigkeiten für den Wohnungsbau endete die Leipziger Siedlungswoche, die nur als Etappe auf dem Wege zur Klärung der verschiedenen Fragen angesprochen werden kann, aber trotzdem allen Teilnehmern in hohem Maße einen tiefen Einblick und ein weitgespanntes Bild von den Kräften gab, die am Werke sind, um der Aufgabe Herr zu werden. Es war ein Rundblick über den derzeitigen Wohnungsbau, nicht wo und was gebaut wird, sondern wie zur Zeit gebaut wird.

Von seiten der Deutschen Bauzeitung ist schon seit Jahr und Tag das weite Thema in allen seinen Verzweigungen behandelt worden. In großer Zahl sind hier Alle zu Worte gekommen, die hierbei etwas zu sagen hatten, sei es durch Vorschläge oder durch Wiedergabe von Erfahrungen, durch wissenschaftliche Untersuchungen oder durch ihre baulichen Schöpfungen als Vorbild im Wohnungswesen. Aber nicht wahllos waren die Spalten der Deutschen Bauzeitung ein Sammelbecken hierfür, sondern bei aller Würdigung gegensätzlicher Ansichten, die nur befruchtend wirken können, wurden bestimmte Richtungen verfolgt. Haben wir so zur Klärung der Geister in einer Weise beigetragen, die das Ziel in mutigem Vorwärtsschreiten auf allen in Frage kommenden Gebieten sah, allerdings nur auf festem, durch die Erfahrung gegründetem Boden, so

wollen wir jetzt klar aussprechen, daß bei aller Anerkennung des schon Geleisteten doch in verschiedener Beziehung eine weitere Vervollkommnung zu erstreben wäre.

Das Bild unserer neueren Siedlungen, kann es sich vergleichen mit den künstlerischen und ethischen Werten, die aus manchem alten Dorf, aus manchem kleinen Städtchen mit Kirche, Rathaus, Marktplatz zu uns sprechen? Nicht das Malerische, nicht das Romantische sind gemeint, sondern was zum Teil das Wort Heimat umschließt. An ein Nachahmen denkt natürlich kein Mensch. Aber zu behaupten, die neuen Siedlungsbauten wären die Inkarnation eines neuen Zeit- und Weltgefühls, dürfte doch zu anmaßend sein. Sie sind aus der Not und zum guten Teil aus der Reißbrettkonstruktion entstanden, aber nicht gewachsen. Da letzteres unmöglich ist, soll man es uns aber auch nicht glauben machen wollen.

Dies die architektonische und städtebaukünstlerische Seite. Was der Wohnkultur im Inneren des Hauses abgeht, ein bedauerliches Kapitel, kommt meist auf das Schuldkonto des Ramschware verschleißenden Möbeldhändlers, gefördert durch den Ungeschmack der Zeitläufe. Wie sieht es in der Siedlungswohnung des Arbeiterstandes aus? Genau so wie früher: überfüllt, eng, brüchiger Hausrat, schlimmste Fabrikware. Ausnahmen sind selten. Heim, heimischer Herd sind auch in gehobenen Verhältnissen heut oft nur Phrasen und nicht wirklicher Inhalt. Würden die technischen Vervollkommnungen: Wasserleitung, Gas, Bad, Elektrizität usw., die wir dem Ingenieur verdanken, fortfallen, so wäre unseren neuen Häusern trotz Querlüftung, Doppelfenstern und ähnlichem doch das Beste genommen.

Bei der technischen Durchführung des Baues, der Ausführung, stehen wir zur Zeit vor einem Kampf oder sind schon mitten darin, der uns in der Häuserfabrik eine Rationalisierung zeigt, die dem doch noch vorhandenen Stand, ob Baumeister oder Bauhandwerker, einen schweren Schlag versetzen kann. Hier muß Vorsorge getroffen werden, das Neue in das Fach eindringen, mit ihm verschmelzen zu lassen, nicht daß von außen eine neue bis jetzt auch nicht billiger bauende Industrie hochgezüchtet wird (s. den Aufsatz „Architektensorgen“ in Nr. 86 v. 27. X. 26).

Haben die durch die verschiedenen Gründe veranlaßten ungeordneten Verhältnisse auf dem internationalen Kapitalmarkt zusammen mit einer falschen Mietpolitik es dahin gebracht, daß einerseits der Wohnungsbau kein lukratives Geschäft zur Zeit darstellt, so drängt andererseits die Wohnungsnot zur Abhilfe. Die Mittel der Hauszinssteuer besser als bisher in die Wagschale der Finanzierung zu werfen, ist das augenblicklich mit viel Scharfsinn behandelte Problem. Der preuß. Staatsminister der Finanzen, Dr. Höpker-Aschoff, entwickelte kürzlich seine Vorschläge nach dieser Richtung. Daneben will er aus Gründen der Gerechtigkeit die Hauszinssteuer in eine Wert-erhaltungs- und eine Entschuldungssteuer aufteilen. Ersterer dürfte in 6, letztere in 20 Jahren sich abbauen lassen.

Der Gefahr, durch ein zu rasches Tempo im Bauen die Baumaterialienpreise und -löhne ungebührlich zu steigern, muß ins Auge gesehen werden. Ein Mittel hiergegen ließe sich wohl finden. Viel wichtiger ist das Ziel der „Normalen Bautätigkeit“. Versuchen wir, die Finanzierungsmethoden nicht auf die Beseitigung der ganzen Wohnungsnot abzustellen, sondern, was für den Baufachmann wichtiger ist, auf die Herbeiführung normaler Verhältnisse. Lassen wir die öffentliche Hand da anfassend und mithelfend, die Verzinsung des Hauses normal zu gestalten. Es ist das gleiche Problem, nur unter einem anderen Gesichtswinkel gesehen. Die Zahl der fehlenden Wohnungen spricht dann aber nur im Unterton mit. Der Pulsschlag der Bautätigkeit wird belebt und geht rascher, wenn das Bauen wieder das zinstragende Geschäft wird, mit der, meist kleinen, spekulativen Chance der freien Wirtschaft. Daß hierbei alle beim Bau Beteiligten in besserer Weise als in der Vorkriegszeit herangezogen werden, dazu hat die öffentliche Hand die Macht.

Aber, endlich ein Entschluß! Der Staat hat Pflichten. Geben wir auf einer erweiterten Tagung neben anderen Festlegungen hierfür einen von der Mehrheit angenommenen Vorschlag als Richtlinie für ein Reichsgesetz. Wir wissen, daß wir nicht zuviel verlangen können und das schöne: „Mit freiem Volk auf freiem Grunde stehen“ wohl stets ein frommer bodenreformerischer Wunsch bleiben wird.

Inhalt: Die Finanzierung des Wiener Wohnungsbaues. — Ein Rundblick über den derzeitigen Wohnungsbau (Schluß). —

Verlag der Deutschen Bauzeitung, G. m. b. H. in Berlin.
Für die Redaktion verantwortlich: Fritz Eiselen in Berlin
Druck: W. Büxenstein, Berlin SW 48.