mietpreise konnte der Bedarf an Kleinwohnungen kaum mehr gedeckt werden. So selbstverständlich nach der bisherigen Entwicklung des Baugewerbes die Heranziehung technisch und wirtschaftlich geeigneter Unternehmer für den Kleinwohnungsbau ist und durch zweckentsprechende Baugeldbeschaffung ermöglicht werden soll, so schädlich wäre es, die unzureichenden Kräfte zu halten.

Baukosten und Mietpreise.

Soll die Privatbautätigkeit nach dem Kriege einsetzen können, so muß der Ertragswert der Häuser die Gestehungskosten decken. Die Summe der Grundkosten und der Baukosten einschließlich aller unvermeidlichen Nebenkosten und eines entsprechenden Unternehmergewinnes darf nicht größer sein als der kapitalisierte Reinertrag des voll vermieteten Hauses. Wir haben es mit Grundkosten, Baukosten, Geldbeschaffungskosten und Mietpreisen zu tun und den Versuch zu machen, ihre sich gegenseitig teilweise bedingenden Höhen so fest zu legen, daß wir zu einem möglichst starken Erzeugungszustande in der Gesamtwirtschaft gelangen; denn das Maß und die Art unseres künftigen Schaffens wird die Raschheit des Wiederaufstieges bedingen. Ganz ohne Zwang wird der Ausgleich der widerstreitenden Interessen nicht gelingen, denn der Vorteil des Einzelnen ist nicht immer auch der Vorteil der Gesamtheit, welch letzteren wir vor allem im Auge zu behalten haben. Die Aufgabe geht also auch dahin, wie können die verschiedenen Privatinteressen mit jenen der Gesamtheit am zweckmäßigsten in einen gedeihlichen Einklang gebracht werden?

Gehen wir die einzelnen Kostenpunkte durch.

a) Der Grundwert.

Dürfte man wagen, die Befriedigung des Wohnhausbedarfes ganz dem freien Spiel der wirtschaftlichen Kräfte zu überlassen, so würden die Mietpreise so hoch getrieben werden, daß die Ertragswerte jene Bau- und Grundkosten deckten, welche teils die Umstände erheischen, teils die Spekulation erreichen will. Die Umstände erheischen höhere Arbeitslöhne und höhere Baustoffpreise als vor dem Kriege. Die Spekulation wird bestrebt sein, teils die Baustoffpreise möglichst lange hoch zu halten, teils auch die Grundpreise zu halten, die ohne diese künstliche Einwirkung herunter

gehen müßten, wenn es, wie anzustreben ist, gelingt, mit einer mäßigen Mietpreiserhöhung durchzukommen. Wir wollen voraussetzen, daß die Bedachtnahme auf das Volkswohl siegt, vorsichtigerweise aber nicht mit niedrigeren, sondern mit den gleichen Grundpreisen wie vor dem Kriege rechnen.

b) Die Baukosten.

Der jetzige Zustand mit seiner oft bis 100%igen Baukostensteigerung unterbindet die Herstellung von Wohnhäusern ganz. Er erforderte Mietzinssteigerungen von 82 bis 92%, je nach dem Grundpreise, wie die nachfolgenden Rechnungen zeigen. In diesen soll der Wert der Steuerfreiheit aus später darzulegenden Gründen ganz außer Betracht bleiben. Die Staatssteuer wird nach dem Gesetze vom 28. 12. 1911, RGBl. Nr. 242, mit dem für Kleinwohnungsbauten gültigen Maße von 17% des um die Selbstkosten für Wasser, für Hausbeleuchtung, Kanalaräumung u. dgl. verminderten Rohzinses angenommen, die Landesumlage mit 28%, die Gemeindeumlage mit 25% der Staatssteuer. Dann beträgt der Reinertrag rund 64% des Rohzinses. Das Haus soll seinem Erbauer unter diesen Voraussetzungen die Gesamtgestehungskosten mit 5% verzinsen und mit 0.5% tilgen, d. h. der Reinertrag soll 5.5% der Gesamtgestehungskosten betragen.

Nehmen wir, um auf verlässlichen Tatsachen aufzubauen, als 1. Beispiel das 4-geschossige Kleinwohnungs-
haus, das Goldemund in seiner Abhandlung „Die Wiener Wohnungsfrage“, 1910, nach den Grundsätzen der neuen, leider noch immer nicht beschlossenen Bauordnung bearbeitete und berechnete, und rechnen wir jetzt unter Zugrundelegung der oben angeführten Belastungen und Ertragsziffern:

1. Stand 1910.

Grundkosten: 637.5 m ² à K 50 = ...	K 31.875.—
Baukosten: Keller, Ebenerdgeschoß, 3 Stockwerke, Dach, 420 m ² verbauter Fläche zu za. K 264.30 = ...	„ 110.000.—
Anlagekosten:	K 141.875.—
Reinertragsbedarf bei 5.5%iger Verzinsung und Tilgung	„ 7.803.13
Rohzinsbedarf: $\frac{7803.13}{0.64} = ...$	„ 12.200.—

Das Haus enthält 13 Zimmer-Küchen- und 15 Zimmer-Kabine-Küchen-Wohnungen. Mietpreise von K 32 pro

Monat oder K 384 pro Jahr für die Zimmer-Küchen-Wohnungen und von K 43 pro Monat oder K 516 pro Jahr für die Zimmer-Kabinettt-Küchen-Wohnungen, also gute Durchschnittspreise für die Zeit vor dem Kriege, ergeben einen Rohzins von $13 \times 384 + 15 \times 516 = \text{K } 12.730$, genügen also den gestellten Anforderungen reichlich.

2. Nehmen wir nun die Grundkosten wie 1910 an, die Baukosten um 110% höher, d. h. um rund 100% höher als 1914, so betragen die Grundkosten. . . . . K 31.875, die Baukosten $420 \times 555 = \dots \dots \dots$ „ 233.100, die Anlagekosten . . . . . K 264.975, der Reinertrag bei 5·5% iger Verzinsung und Tilgung . . . . . „ 14.574, der Rohzinsbedarf: $\frac{14.574}{0.64} = \dots \dots \dots$ „ 22.770,

d. h. er ist um 86·64% höher als jener vom Jahre 1910.

3. Werden die Grundkosten wie 1910 angenommen, die Baukosten um 40% höher, d. i. mit K 420×370 , so entstehen die Anlagekosten von K $31.875 + 155.400 = \text{K } 187.275$, ein Reinertragsbedarf bei 5·5% von . . . . . „ 10.300 und ein Rohzinsbedarf von . . . . . „ 16.100, der um 31·96% höher ist als jener unter 1. errechnete von K 12.200. Das Beispiel zeigt, daß bei Annahme eines für ein Kleinwohnungs-haus guten Grundpreises von 50 K/m² gegenüber den Verhältnissen von 1910 eine Mietpreissteigerung von 86·64% eintreten müßte, wenn die Baukosten um 110% höhere sind als jene von 1910, während eine 31·96% ige Mietpreissteigerung genügen würde, um die Wirkung einer 40%igen Baukostenteuerung auszugleichen.

Nehmen wir als 2. Beispiel die im Jahre 1914 fertig gestellten 5-geschossigen Arbeiter- und Beamten-Wohnhäuser der „Ersten gemeinnützigen Baugesellschaft für Kleinwohnungen“, X. Inzersdorferstraße 81/83:

4. Die Kosten betragen nach Angabe der Gesellschaft:
 Grundkosten: $4830 \cdot 16 \text{ m}^2$ zu K 32·92 = K 159.000,
 Baukosten: Arbeiterhäuser:
     2046 m² zu K 400 = ... „ 814.400,
     Beamtenwohnhaus: 814 m² zu K 480 = ... „ 390.720,
 Nebenkosten . . . . . „ 72.000,
 Anlagekosten . . . . . K 1.436.120,
 Reinertragserfordernis (5·5%) . . . . . „ 78.987,
 Rohzinsserfordernis: $\frac{78.987}{0.64} = \dots \dots \dots$ „ 123.400.

5. Bei gleichen Grundkosten und 100%igen Bau-
mehrkosten ergeben sich

Anlagekosten von $K 159.000 + 2.554.200 = K 2.713.240$,
entsprechend einem Reinertragserfordernis von „ 149.228,
einem Rohzinsfordernis von . . . . . „ 233.170
und einer Rohzinssteuerung gegenüber 1914 von 88·95%.

6. Bei gleichen Grundkosten und einer 30%igen
Baukostenverteuerung ergeben sich

Anlagekosten von $K 159.000 + 1.660.256 = K 1.819.256$,
ein Reinertragserfordernis von . . . . . „ 100.059,
ein Rohzinsfordernis von . . . . . „ 156.342
und eine Mietzinssteuerung gegenüber 1914 von 26·69%.

Das Beispiel zeigt, daß bei Annahme
eines für Kleinwohnungshäuser ent-
sprechenden, für größere Kleinwohnun-
gen aber sehr billigen Grundpreises
von 32·92 K/m² gegenüber den Verhält-
nissen von 1914 eine Mietpreissteige-
rung von 88·95% eintreten müßte, wenn
die Baukosten um 100% höhere sind als
1914, und eine Mietpreissteigerung von
26·69%, wenn die Baukosten um 30% höher
wären als 1914. Hiemit ist ziffernmäßig
bewiesen, daß der jetzige Zustand mit
seiner bis 100%igen Baukostensteige-
rung Mietzinssteigerungen von unge-
fähr 82 bis 92% gegenüber dem Stande
von 1914 erfordern würde, während eine
30%ige Baukostenteuerung eine ungefähr
24 bis 28%ige Mietpreissteigerung nach
sich zöge.

Mietpreise unterscheiden sich von sonstigen, z. B.
Sachgüterpreisen dadurch, daß sie von einem einmal
erreichten Höhenstand in den seltensten Fällen wieder
herunter zu bringen sind. Im freien Spiel der wirtschaft-
lichen Kräfte würden sich die Baukosten wohl nach und
nach auch ohne Eingreifen der Öffentlichkeit ermäßigen,
dafür würde später schon der Wettbewerb sorgen. Der
Abbau würde aber gewiß von den Interessierten verringert
und so verlangsamt werden, daß nicht die Mieter, sondern
der Hauptsache nach die Besitzer der unverbauten Wohn-
gründe den Nutzen hätten. Das Spiel würde so gedreht
werden, daß die Mietzinse hoch blieben und der Abfall an
Baukosten sich zu einem Mehrbetrag an Grundkosten
wandelte. Wir würden viel teurer wohnen, viel teurer
schaffen, in der Wettbewerbskraft und im wirtschaftlichen

Wiederaufstieg zurückbleiben. Darüber besteht kein Zweifel. So wenig wir eine mäßige Mietpreiserhöhung, z. B. um 10% gegenüber den früheren Friedenspreisen, werden hindern können, so kraftvoll müssen wir uns gegen eine stärkere Steigerung wenden. Die Mittel dazu finden wir zunächst im raschen Abbau der Baukosten, insbesondere der Baustoffpreise, und in einer gesamtwirtschaftlich richtigen Verwendung der Steuerfreiheitswerte.

Haben die ausgeführten Rechnungen dargetan, daß Baukostenverteuerungen Mietpreiserhöhungen in nahezu dem gleichen Verhältnisse nach sich ziehen würden, und bedenkt man, daß die Ausgabe für die Wohnungen der Minderbemittelten und des Mittelstandes vor dem Kriege schon 15 bis 40% des Einkommens verschlang, so kommt man zu dem Schlusse, daß das Weiterbestehen der jetzigen Baukostenteuerung eine 10 bis 35% ige Verteuerung der Lebenshaltung der Massen beinhaltet. Diese große Verteuerung bewirkt auf die Seite der Mieter zunächst eine arge, wirtschaftliche Bedrängung, dann unausbleibliche Lohnkämpfe mit dem schließlichen Ergebnis der entsprechenden Lohnerhöhung. Die gewaltige Summe dieser Lohnerhöhungen flöbe zunächst in die Taschen der Vermieter. Da diese aber beim Hauskauf die hohen Gestehungskosten bezahlen müssen, ränne die Summe in die Tasche der Bauunternehmer weiter. Von den reinen Baukosten entfallen rund 30% auf Löhne der Bauarbeiter und rund 70% auf Baustoffkosten. Der 30% ige Anteil der Arbeitslöhne fände seinen Weg wieder zu den Massen zurück, desgleichen ein Teil der 70%, der auch ja Arbeitslöhne beinhaltet. Auf etwa 50% des Ganzen aber spekuliert die Baustoffindustrie mit ihren geldgewaltigen Hintermännern. Diese würden natürlich mit allen Mitteln der Verbandspolitik dahinstreben, sich den mächtigen Geldzufluß so lange als möglich zu sichern. Im Verlaufe des allmählich doch unvermeidlichen Abbaues der Preise flöbe dann der Goldstrom immer reichlicher in die Taschen der Grundbesitzer, wir bekämen bei hochgehobenen Ertragswerten der Miethäuser und sinkenden Baukosten steigende Grundpreise. Der ganze, für die Massen schmerzliche, für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtheit hemmende, ihre Wettbewerbs- und ihre Erzeugungskraft unterbindende Vorgang brächte schließlich eine gänzlich unverdiente Bereicherung der Besitzer des Grundes und Bodens.

Die Bedachtnahme auf das Volkswohl verlangt darum vorbeugende Maßregeln.