Verhältnissen an den Wohnhausbau zu schreiten. Wie viele Monate nach Beginn der Abrüstung bis dahin verfließen, ist von vorneherein kaum bestimmbar.

Notstandsmaßregel.

Um die drohende Obdachlosigkeit für die Zwischenzeit abzuwenden, müssen Notstandsmaßregeln ergriffen werden. Als die zweckmäßigste wurde vielfach bereits die Heranziehung der militärischen Unterkunfts- und Spitalbaracken erkannt. Diese umfassen im Weichbilde Wiens rund 219.000 m² verbauter Fläche. Ein im Stadtbauamte angestelltes Studium hat ergeben, daß eine vorübergehende Verwertung dieser Baracken für Kleinwohnungszwecke dann ganz gut möglich ist, wenn man das System der Zentralküchen und gesonderter Zimmer einführt, eine Einrichtung, die für die erste Woge der zurückflutenden Arbeiterbevölkerung sogar zweckmäßiger sein dürfte als jene mit Sonderküchen. Rechnet man unter dieser Voraussetzung mit einem Bedarf von 40 m² verbauter Fläche pro Kleinwohnung, also mit einem Erfordernis von 6720 × 40 = 268.800 m² für das erste Jahr oder mit 22.400 m² pro Monat, so würden die 219.000 m² für nahezu 10 Monate reichen. In dieser Zeit müssen die Baustoffpreise auf ein wirtschaftlich erträgliches Maß herunter gebracht werden. Dieses Maß, d. h. die noch zulässige Höhe der Baustoffpreise über jener vor dem Kriege, zutreffend vorherzubestimmen, wäre ein kühnes Unterfangen. Man käme aus dem geschlossenen Kreise der gegenseitigen Abhängigkeiten nicht heraus. Der Baustoffpreis hängt von den Lohnsätzen, den Rohstoffpreisen und von der Höhe des Leihzinses ab, die Lohnsätze vom Lebensmittelmarkt, dieser von der landwirtschaftlichen Urproduktion, alle Erzeugung, industrielle und landwirtschaftliche, zum Teil vom Geldmarkte, dessen Zinsfuß das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt. Ohne Schwankungen wird die Entwicklung nicht vor sich gehen. Von Kundigen wird angenommen, daß sich der Bankzinsfuß nach einiger Zeit und dann für längere Dauer auf 5% stellen wird. Rechnen wir z. B. damit und mit der weiteren Annahme, daß es gelingen wird, die Baustoffpreise innerhalb 10 Monaten auf einen Stand herunterzudrücken, der jenen vor dem Kriege um nicht mehr als 30% überschreitet. Dann hätten wir die Aufgabe, unter welchen Bedingungen ist wieder an einen auf wirtschaftlicher Grundlage ruhenden Wohnhausbau zu denken, so weit abgegrenzt, daß wir das Bild ergänzen und die erforderlichen Maßnahmen bestimmen können.

Wir nehmen die gleichen Grundpreise an, wie sie vor dem Kriege bestanden, Baukosten, die jene von damals um nicht mehr als 30% überschreiten, eine Zinsfußhöhe von 5% und Mietpreiserhöhungen von 10%. Nachdem wir errechneten, daß eine 30%ige Baukostenteuerung nicht eine 10, sondern ein 24 bis 28%ige Mietpreiserhöhung nach sich zöge, muß sich die Gesamtheit zu einer rund 16%igen Rohzinsaufbesserung bequemen, und weil die Tätigkeit privater Bauunternehmer den Kleinwohnungsbau meidet, wenn ihr nicht die Beschaffung der Baugelder und der 2. Belehnungssätze erleichtert und verbilligt wird, müssen dafür geeignete Vorkehrungen getroffen werden. Beides ist durchführbar.

Die Rohzinsaufbesserung.

Bei gleich bleibenden Grundpreisen und einer 30%igen Baukostenteuerung betragen, sicher gerechnet, die Gestehungskosten einer Zimmer-Küchen-Wohnung mit 50 m² verbauter Fläche im Mittel K 6000, jene einer größeren Kleinwohnung etwa K 15.000.

Wir brauchen jährlich: 6720 Zimmer-Küchen-Wohnungen zu K 6000 = K 40,320.000, 1260 größere Kleinwohnungen zu K 15.000 = K 18,900.000, also jährliche Gestehungskosten von K 59,220.000 oder rund 60 Mill. Kronen. Je mehr Baurechtsgründe in Verwendung kommen, umsomehr Grundkosten fallen weg und umso niedriger wird die Summe.

Sollen die Anlagekosten von 60 Mill. Kronen zu 5% verzinst und zu $^1/_2$% getilgt werden, so müßten die Hausmieten einen jährlichen Reinertrag von 3·3 Mill. Kronen und einen Rohertrag von $\frac{3{,}300.000}{0{\cdot}64}$ = K 5,156.000 abwerfen, welcher nach den angestellten Rechnungen um durchschnittlich 26% höher wäre als jener vor dem Kriege. Dieser hätte K 4,092.000 betragen. Wollen wir nur eine 10%ige Mietpreissteigerung zugestehen, so dürfte der Rohzins nur K 4,092.000+10% = K 4,501.200 betragen. Um das zu erreichen, müßte also eine von der Gesamtheit kommende Hilfe durch eine noch zu bestimmende Reihe von Jahren alljährlich K 5,156.000 — 4,501.200 = K 654.800 beisteuern. Diese Beisteuer müßte so lange dauern, bis die auch in Zeiten gesunder Wirtschaft vor sich gehende allmähliche Steigerung der Mietpreise den Stand von 26% über den Preisen vor dem Kriege erreicht hat oder, da wir eine sofortige 10%ige Mietpreissteigerung zugestehen wollen, eine weitere Steigerung von 16%.

Nach dem Gange unserer bisherigen Entwicklung ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Mietzinssteigerung von ungefähr 1%. Wir müßten also für eine Entwicklungszeit von 16 Jahren vorsorgen, d. h. den Erbauern der in Betracht kommenden Kleinwohnungshäuser die Rohzinsaufbesserung in einer geeigneten Form zuwenden, sie hingegen verpflichten, den Rohzins so zu bestimmen, daß er einen angemessenen Durchschnittszins der jeweiligen Hauslage und Wohnungsart, wie er vor dem Kriege üblich war, um nicht mehr als 10% überschreitet, und sich weiterhin für sich und ihre Rechtsnachfolger verbindlich zu machen, diesen Zins mindestens 16 Jahre lang in gleicher Höhe zu halten. In Betracht kommen alle in den ersten 16 Jahren nach Friedensschluß errichteten Kleinwohnungshäuser, deren Erbauer diese und die folgenden Vereinbarungen mit der Öffentlichkeit eingehen wollen. Ausgeschlossen sollen alle technisch oder wirtschaftlich ungeeigneten Bauunternehmer sein. Als technisch geeignet können nur jene angesehen werden, die den Nachweis ihres Wissens, Könnens und ihrer Befugnis erbracht haben, also Zivilingenieure, Zivilarchitekten, Baumeister und Maurermeister. Als wirtschaftlich geeignet sollten nur jene technisch Geeigneten in Betracht kommen, die den Nachweis erbringen können, daß sie mindestens 15% der Gesamtgestehungskosten an eigenem Kapital zur freien Verfügung haben.

Wie sollen die Rohzinszuschüsse ausgefolgt werden? Die für die Leistung in Betracht kommenden öffentlichen Körperschaften sind Staat, Land und Gemeinde. Sollen diese zur Aufbringung der Geldbeträge an den Geldmarkt herantreten? Das könnte nicht empfohlen werden, weil jede Steigerung der Nachfrage auf den Zinsfuß erhöhend wirkt. Die einfachste und zweckmäßigste Gebarung sichert der Steuernachlaß, denn es kommt auf eins hinaus, ob der Rohzins aufgebessert oder die Steuerlast vermindert wird.

Die Steuerfreiheit.

Allerdings kann die zeitweilige Erhöhung der Steuerfreiheit nur darum empfohlen werden, weil sie eine Notstandsmaßregel sein soll und so durchgeführt werden kann, daß sie nicht schädlich wirkt. Im allgemeinen ist die Einrichtung der steuerfreien Jahre gewiß eine schädliche Maßregel. Sie hat ja die Fähigkeit, die Tätigkeit der Bauunternehmer anzuregen, aber auf Kosten der Mieter. Denn wenn der spätere Hausbesitzer eine Reihe von Jahren hindurch um eine bestimmte Summe weniger Steuer zu zahlen hat, ist das gleichbedeutend mit einer mehrjährigen Rente,