

ziehen und daß die Befugnisse der gemeinnützigen Geldanstalten zu erweitern sind.

Die heutigen Ausführungen können nicht alles Einschlägige behandeln, das wird die Aufgabe der folgenden Wechselrede sein. Aber auf eines muß aufmerksam gemacht werden, auf den Sirenenruf der Spekulanten: „Laßt höher und dichter bauen“. Ihnen und den Grundbesitzern paßte das. Die Baukosten pro Wohnungseinheit werden wohl nicht geringer durch das Hoch- und Dichtbauen, im Gegenteil. Je wolkenkratzermäßiger der Bau ist, umso teurer sind die Baukosten pro Wohnung. Sie nehmen erfahrungsgemäß schon vom 3. Stockwerke an zu. Aber der Ertrag pro Flächeneinheit des Grundes wächst mit der Höhe des Gebäudes. Möge das Volk verkümmern in luft- und lichtlosen Räumen! Wenn nur der Grundwert wächst. Diesem Ruf nach „höher und dichter bauen“ müssen wir entgegen treten mit ganzer Kraft. Das Volkswohl zu fördern, ist unsere Aufgabe und das verlangt weiträumige und niedrige Verbauung; das Volkswohl fordert nicht die Bereicherung von Grundbesitzern und Spekulanten, sondern niedere Grundpreise.

Überblick.

Die hier untersuchten Maßregeln zur Vorbeugung gegen die befürchtete Obdachlosigkeit nach dem Kriege beinhalten zunächst die Bereitstellung und Herrichtung der militärischen Unterkunfts- und Spitalbaracken im Ausmaße von rund 219.000 m² verbauter Fläche für Kleinwohnungszwecke. Mit diesen kurzlebigen Bauten könnte der Wohnungsbedarf der ersten 10 Monate befriedigt werden. Die Heeresverwaltung wäre als die Besitzerin und bisherige Verwalterin die allein berufene Körperschaft für die Herrichtung und den Betrieb dieser Bauten, die zeitweilige Weiterverwendung würde einer vorzeitigen Verschleuderung dieser Bauten vorbeugen und ein wirtschaftlich erwünschtes Ausleben derselben ermöglichen. Innerhalb der 10monatlichen Notstandszeit sollten die Vorbedingungen für eine 16 jährige Übergangszeit geschaffen werden. Die Beschickung der landwirtschaftlichen, der Bergwerks- und aller sonstigen Betriebe, deren Aufgabe die Beschaffung der Rohstoffe und Uerzeugnisse ist, mit ausreichenden Mannschaften, Stoffen und Mitteln, auch solchen, die der Verkehr benötigt, wird das dringendste Erfordernis sein und die Grundlage, auf der die Erzeugung von Sachgütern immer höherer Ordnung so aufgebaut werden kann, daß das Angebot die jeweilige Nachfrage übersteigt. Die hohen Baustoffpreise können nur dann auf

eine erschwingliche Höhe heruntergebracht werden, wenn der Wohnungsbau erst dann in größerem Umfange einsetzt, bis die ihn treffenden Sachgüterpreise auf eine wirtschaftlich annehmbare Stufe heruntergebracht sind. Bei Einhaltung dieses Vorganges wird die Wirkung der entgegenarbeitenden Verbandspolitik der Sachgütererzeuger durch Zwangsmaßregeln unschädlich zu machen sein. Unter Bedachtnahme auf die bisherige Entwicklung des Baugewerbes und sein Verhältnis zum Geldmarkte ist gleichfalls in den ersten 10 Monaten für eine geregelte Beschaffung des Baugeldes und für eine rasche und sichere Beschaffung tilgbarer Dauerbelehnungen durch Schaffung einer gemeinnützigen, städtischen Baugeld- und durch eine Belehnungsanstalt für 2. Sätze vorzusorgen. Diese 2 gemeinnützigen Anstalten werden am besten unter einer einheitlichen Leitung arbeiten. So wesentlich ein richtiges, kaufmännisches Vorgehen für sie sein wird, gerade so notwendig wird ein eingehendes Sachverständnis im Bau- und Schätzungswesen von ihren leitenden Kräften gefordert werden müssen. Aus diesem Grunde werden nur Bau- und Schätzungssachverständige die berufenen Leiter und Hauptarbeiter in dieser Anstalt sein dürfen. Unter den Annahmen, daß es gelingt, die Grundpreise auf dem Stande vor Ausbruch des Krieges zu halten und die Baustoffpreise auf eine Höhe von nicht mehr als 30% über jenen vor dem Kriege abzubauen, wird ein rasch und sicher gegen eine 5·5% ige Verzinsung beschafftes Baugeld die privaten Unternehmer befähigen, den Kleinwohnungsbau in Angriff zu nehmen. Als Unternehmer werden nur Bausachverständige zuzulassen sein, welche über ein frei verfügbares Kapital von mindestens 15% der Gesamtkosten des jeweilig in Angriff zu nehmenden Baues nachweisen können. Die gemeinnützige Baugeld- und Belehnungsanstalt für 2. Sätze wird sich ihre Mittel gegen eine $4\frac{3}{4}\%$ ige Verzinsung beschaffen müssen, um in der Lage zu sein, Baugelder und 2. Sätze gegen $5\frac{1}{2}\%$ ige Verzinsung und Tilgung hinausgeben zu können. Zur Beschaffung des Geldbedarfes in der Höhe von 30 Mill. Kronen für die Baugelder und von nach und nach erforderlichen rund 330 Mill. Kronen für die 2. Belehnungssätze kann von der ausschlaggebenden Mithilfe der Großbanken nicht abgesehen werden. Die Hoffnung auf diese Mithilfe ist berechtigt, weil auch das Gedeihen der Großbanken von der Schaffens- und Sparkraft des Volkes abhängt. Unter den angeführten Voraussetzungen sind die Bauunternehmer dann befähigt, Kleinwohnungs-

bauten herzustellen und um Zinse zu vermieten, die jene vor dem Kriege um nicht mehr als 10% überschreiten, wenn ihnen eine 16 jährige Befreiung von der 17% igen Staatssteuer und eine 16 jährige Ermäßigung der Landesumlage von 28 auf 22% und der Gemeindeumlage von 25 auf 19.5% zugestanden wird. Das hiefür erforderliche Steuergesetz müßte gleichfalls in den ersten 10 Monaten beschlossen und genehmigt werden.

Als Sicherstellung der Gesamtheit gegenüber den Bauunternehmern hätten diese die sie und ihre Rechtsnachfolger im Hausbesitze bindende Verpflichtung im Grundbuche einzuverleiben, daß eine Mietzinserhöhung über die 10% ige Mietzinsteuerung hinaus für die Zeitdauer von 16 Jahren, vom Tage der letzten Benützungsbewilligung an gezählt, ausgeschlossen ist. Vom boden- und wohnungspolitischen Standpunkte aus wird auch die Forderung nach Einverleibung der weiteren Verpflichtung zu stellen sein, daß eine über 85% der Gesteungskosten hinausgehende bürgerliche Mehrbelastung der Liegenschaft untersagt ist. Würden überdies noch die Bauhandwerkerforderungen durch eine zweckmäßige Hinausgabe der Baugelder sichergestellt, so dürften alle notwendigen Anforderungen der Gesamtheit befriedigt sein. Aber auch den Unternehmern ist ein genügender Anreiz zur Tätigkeit gegeben. Die Aufnahme eines entsprechenden Unternehmergewinnes in die Gesteungskosten sichert ihnen ihren Arbeitslohn und die Verzinsung ihres 15% igen Kapitalanteiles, die Aussicht, den ersten Bezahlungssatz schon gegen eine $4\frac{3}{4}\%$ ige Verzinsung und $\frac{1}{2}\%$ ige Tilgung zu bekommen, und die Gewißheit, die vereinbarten Mietzinshöhen nur 16 Jahre lang beibehalten zu müssen, ziehen Hauskäufer an, die geneigt sein werden, mehr als die Gesteungskosten zu zahlen.

Die vorgeschlagenen Maßregeln würden also voraussichtlich genügen, in der bevorstehenden Übergangszeit eine gesunde, ausreichende Bautätigkeit zu schaffen und zu erhalten. Es gäbe zwar keine gewaltigen Unternehmergewinne, aber ausreichenden Verdienst, die Menge und die Güte der Bauleistungen könnte geregelt und gesichert, der notwendige Wohnungsbedarf befriedigt und noch erschwingbare Mietzinshöhen könnten gewährleistet werden. Überdies wäre aber auch das für den Kleinwohnungsbau in Betracht kommende Baugewerbe in die Bahn einer gesunden Weiterentwicklung gebracht.

*

*

*