

Bedürfnisbefriedigungen, Nahrung, Wohnung und Kleidung, in ihren Tätigkeitsbereich zu ziehen und mit ihren gewaltigen Mitteln durchzuführen haben. Es kann nur eine Frage der Zeit sein, daß alle Versicherungen öffentlichen Körperschaften unterstellt werden. Dann ist auch die so schwere Geldbeschaffungsfrage für den Wohnhausbau gelöst, dann tritt wohl auch die Verteilung der Steuern und aller öffentlichen Lasten in neue, gerechtere Formen. Unsere Aufgabe ist es, für diese kommenden Umgestaltungen den Boden zu bereiten. Nur die Aufklärung des Volkes in seinen breiten Schichten kann die Kraft gebären, die alle Hindernisse hinwegräumt.

Nachwort.

Seit der Niederschrift des Vortrages haben sich die Baukosten weiterhin sprunghaft erhöht, naturgemäß, weil die Arbeitskräfte und die Baustoffe immer seltener werden, die Zahl der Leerstellungen ist zurückgegangen. Das Gesagte soll zur Einleitung einer Wechselrede dienen, bei der engere Fachleute den wichtigen Gegenstand zu erörtern haben werden, bevor unsere beschließenden Vertreter in Gemeinde- und Landstuben und im Reichsrat das Wort ergreifen. Die dargelegten Zusammenhänge zwischen Wohnungsbedarf, Baukosten, Mietpreisen und Geldbeschaffung konnten nur auf Grund von zum Teil willkürlichen Annahmen in leicht begreiflicher Weise ziffermäßig ausgedrückt werden.

Wer kann heute ermessen, wie hoch der Zinsfuß des Leihgeldes anfänglich sein und wie lange es dauern wird, bis er auf 5% abgebaut ist? Wir wissen nur, daß die Nachschaffung der weitgehend aufgebrauchten Rohstoffe und Sachgüter, die Neueinrichtung der abgenützten Erzeugungsstätten und Betriebe, der Geldbedarf der öffentlichen Körperschaften, die Feindseligkeiten des außerstaatlichen Wirtschaftskrieges, verbunden mit der gesunkenen Kaufkraft unseres Geldes, hohe Anforderungen an den Geldmarkt stellen werden. Wer kann im voraus Bestimmtes über die Bewegung der Baustoffpreise wissen? Sicher ist, daß viele Hemmungen, mit welchen die Verarbeiter ausländischer Rohstoffe zu rechnen haben, für die Baustoffherzeuger nicht bestehen. Die ersteren müssen mit Betriebseinschränkungen, verminderter Arbeiterzahl und gesunkener Kaufkraft rechnen, den Baustoffherzeugern wird nebst der Gunst des Inlandrohstoffes das Zuströmen reichlicher Arbeitskräfte und die Absatzmöglichkeit zugute kommen. Vielleicht brauchen wir nur wenige Monate auf den Beginn reichlicherer Bautätigkeit zu warten. Vielleicht erweist es sich als zweckmäßig, eine gewisse Zahl von Kleinwohnungsbauten rasch in Angriff zu nehmen, insbesondere bereits unter Dach befindliche, sonst aber unfertige, zu vollenden

und öffentliche Mittel zu opfern, um die Wirkung der überhohen anfänglichen Baukosten zu beheben, ohne die Mietpreise bedeutend zu steigern. Wie wird sich der Interessenausgleich zwischen dem für die Gesamtheit Erstrebenswerten und der Erwerbslust Einzelner in unseren Vertretungskörpern vollziehen?

Diese Unsicherheiten in der Abschätzung der Zukunft können die Wechselrede wohl abwechslungsreich, aber auch uferlos machen. Damit wir auf festem Boden bleiben, empfiehlt die Fachgruppe der Bau- und Eisenbahn-Ingenieure die nachfolgenden Leitsätze als hauptsächlichen Besprechungsstoff. Denselben gilt als besondere Empfehlung, daß unser vielerfahrene Stadtbaudirektor Dr. Goldemann sie begutachtet und verbessert hat. Sie lauten:

1. Die drohende Wohnungsnot (Obdachlosigkeit) erfordert vorbeugende Maßregeln.

2. Der Bau von Wohnhäusern wird nach dem Kriege voraussichtlich trotz allfälliger Förderungen wegen des Mangels an Baustoffen und wegen der Schwierigkeit billiger Baugeldbeschaffung nicht in dem Umfange eintreten, als es notwendig wäre, und es wird daher dem Kleinwohnungsmangel, als zeitweiliger Notbehelf, durch Heranziehung der Truppenunterkunfts- und Spitalbaracken im Weichbilde Wiens abgeholfen werden müssen.

3. Um Mietzinssteigerungen nach dem Kriege nach Möglichkeit zu vermeiden, ist es nach der Lage des Geldmarktes und nach den Verhältnissen im Baugewerbe notwendig, eine gemeinnützige Anstalt zu schaffen, welche Baugelder zur Verfügung stellt und Belehnungen für 2. Sätze unter Zugrundelegung der Gemeinnützigkeit durchführt.

4. Die Mietzinssteigerung gegenüber dem Stande von 1914 wird nur dann in engen Grenzen zu halten sein, wenn als Notbehelf eine Erweiterung der Steuerfreiheit für neuerbaute Kleinwohnungshäuser genehmigt wird, bei gleichzeitiger Bindung der Mietzinse während der Dauer der Steuerfreiheit (Steigerungsverbot).

5. Das Entgelt für die Bauleistungen der Baugewerbetreibenden wird im Gebaren der gemeinnützigen Baugeld- und Belehnungsanstalt unter allen Umständen zu sichern sein.

6. Eine Übertragung der nur vorübergehend außerordentlich hohen Baukosten auf die Bauwertschätzungen der Belehnungsanstalten würde Überbelehnungen zeitigen, die später nicht aufrecht erhalten werden könnten.

Boden und Arbeit sind die Mittel, auf die wir unseren Wiederaufstieg aus der Zerstörung gründen können. Halten wir uns immer die Ertragswertgleichung vor Augen:

$$\text{Der Ertragswert} = \frac{100 \times (0.50 \text{ bis } 0.65) \times \text{Rohzins}}{\text{Verzinsungsprozente}} =$$

= dem 10- bis 15 fachen Rohzinse im allgemeinen.

Jede Erhöhung des Rohzinses trifft das Heer der Mieter, darunter fast alle, die von ihrer geistigen oder körperlichen Arbeit leben und im Mittel $\frac{1}{5}$ ihres Verdienstes für die Wohnung ausgeben. Je größer die Mietpreissteigerung ist, um so empfindlicher leiden anfänglich die Mieter, um so heftiger sind dann die folgenden Lohnkämpfe, bis die Überwälzung der Belastung auf die Allgemeinheit beendet ist. Wohl wachsen die Steuern und Umlagen mit dem Rohzinse, aber Nutzen haben die öffentlichen Körperschaften, Staat, Land und Gemeinde, keinen davon, im Gegenteil. Denn der höhere Mietzins erzwingt höhere Löhne, verteuert die Lebenshaltung, ohne sie gleichzeitig zu bessern, und drückt darum die Erzeugungs-, Kauf-, Wettbewerbs- und Steuerkraft herab. Den Hausbesitzern wird die Rente um 0·5 bis 0·6 der Mietpreissteigerung erhöht. Gelangt das Haus zum Umbau, so will der Besitzer den Ertragswert bezahlt bekommen, in dem jede Mietzinssteigerung mit dem 10- bis 15 fachen Betrage steckt. Dem Schaden der großen Mehrheit und der Gesamtheit steht der Nutzen einer kleinen Minderheit gegenüber.

Halten wir uns die Tragweite der Mietpreissteigerungen vor Augen, verschließen wir uns nicht der Erkenntnis, daß ein mäßiges Hinaufgehen gerecht ist, aber stemmen wir uns gegen alle Versuche zu Übertreibungen, denn das Wohl der Gesamtheit muß unser Leitstern sein.

Ing. Hans Bartack.

