

## Ausblick

In ihrem elften Arbeitsjahre steht die Gefiba inmitten einer Wirtschaftskrise von unerhörten Ausmaßen; ganze Kulturkreise sind von lähmender Unsicherheit und Lebensfurcht erfaßt. — Umfomehr ist es Pflicht, neue Aufstiegsmöglichkeiten wahrzunehmen, neue Wege zu beschreiten.

Sowohl die Kernhausaktion als auch die Heimbauhilfeaktion sind im Zeitalter des Mietereschutzes, in welchem gesetzlich festgelegte, weit unter den Herstellungskosten liegende Mietzinse herrschen und die amtliche Wohnungsfürsorge den Bau und die verbilligte Hergabe der erforderlichen Neubehauung aus allgemeinen Mitteln zu leisten bestrebt ist, auch als Versuche zu werten, wenigstens den Siedlungsbau wirtschaftlich auf eigene Füße zu stellen. Bei der gegenwärtig bestehenden Überlastung der öffentlichen Haushalte gewinnen diese Versuche nicht nur erhöhte Bedeutung, sondern es gilt, da es sich hier um eine Dauererscheinung handelt, auf dem Wege der Organisierung der Selbsthilfe zielbewußt fortzuschreiten. Der Gedanke des eigenen Heimes auf eigener Scholle ist so stark, daß er selbst in unserem verarmten, schwer um sein Dasein ringenden Volke noch ungeahnte Kräfte entbindet und Leistungen hervorbringt, welche in- und ausländischen Beobachtern Bewunderung abnötigen. Noch immer, trotz aller sozialen und wirtschaftlichen Nöte, wachsen in und um Wien ununterbrochen alljährlich hunderte von kleinen Einfamilienhäusern aus dem Boden, ohne allgemeine Mittel, nur durch die Spar- und Arbeitskraft der einzelnen geschaffen, und so ist es im ganzen Lande. Noch immer werden in Österreich alljährlich hunderte von Millionen Schilling gespart und wenn man die vielen kleinen Sparer, aus deren Scherflein erfahrungsgemäß der Großteil dieser Beträge zusammengesetzt ist, befragen würde, was ihnen als erstrebenswertestes Ziel ihrer Spartätigkeit vorschwebt, so würde die große Mehrzahl gewiß antworten: „Ein kleines Haus mit Garten.“

Die Verwendung dieser gewaltigen Rücklagen erfolgt jedoch nur zu einem sehr geringen Teil in diesem dem Volkswillen entsprechenden Sinne durch Finanzierung des Siedlungsbaues im Wege der Gewährung von Hypothekarkrediten für Einfamilienhäuser und Kleinanwesen. Während die Errichtung solcher Heimstätten infolge der Kapitalsnot oft unter unfählichen Schwierigkeiten, langsam und unrationell, vielfach ohne fachgemäße Planung und Ausführung, vor sich geht, wodurch sie ebenso verteuert wird wie durch die unverhältnismäßig hohen Zinsen, sind Sparinstitute häufig in Verlegenheit bezüglich einer sicheren und gewinnbringenden Anlage ihrer Gelder.

Wenn das Realkreditwesen in der Nachkriegszeit überhaupt in seinen Grundlagen erschüttert wurde, so daß jegliche Belehnung von Liegenschaften bedeutend erschwert ist, so können bekanntlich Eigenheime und Kleinwirtschaften nur zu besonders drückenden Bedingungen Darlehen erhalten; es wird meist nur ein

niedriger Satz bis zu etwa einem Drittel des Schätzwertes gewährt; die Großrealität wird als Kreditunterlage bevorzugt, mit der Begründung, daß in ersterem Falle eine geringe Sicherheit vorhanden sei.

Diese Meinung kann jedoch einer unbefangenen Beurteilung nicht standhalten. Auf Grund der 10jährigen Erfahrungen der „Gefiba“ auf dem Gebiete der Finanzierung des Eigenheimbaues kann mit Bestimmtheit ausgesagt werden, daß er eine mindestens ebenso gute Kreditbasis bildet, wie andere Liegenschaften, Erfahrungen, welche durch diejenigen anderer Länder, in welchen das Einfamilienhaus die gebräuchliche Wohnform bildet, durchaus bestätigt werden. Abgesehen von der besseren Sicherheit, welche nach dem Grundsätze der Riskentrennung durch Zerlegung eines großen Darlehens in eine Reihe kleinerer entsteht, hat sich auch gezeigt, daß der Wert des Kleinbesitzes infolge der immer vorhandenen und in stetiger Zunahme begriffenen Nachfrage viel weniger den Krisenschwankungen ausgesetzt ist, als der des vielfach spekulativen Großbesitzes. Gerade die Erwägung, daß Notmaßnahmen besonders einschneidender Art, wie der Mieterschutz, vor dem Eigenheim halt machen müssen, weil es als unmittelbares Gebrauchseigentum in höherem Grade unteilbar und unantastbar erscheint, sollte zu seiner besseren Würdigung als feste Kapitalsanlage auf lange Sicht führen. Auch die Opferwilligkeit, mit welcher der eigene Herd und die eigene Scholle selbst unter harten Entbehrungen wirtschaftlich verteidigt werden, hat die Wirkung, dem Einfamilienhaus eine größere Krisenfestigkeit zu verleihen und den Kleinbesitzmarkt zu stützen. In England und Amerika ist diese Erkenntnis seit jeher Gemeingut der Realkreditinstitute und sie befehlen daher im Gegensatz zu den unseren das Eigenheim eher höher als andere Gebäude und Grundstücke; mit seiner wachsenden Verbreitung wird auch bei uns die gleiche Erfahrung zu der gleichen Einsicht führen.

Inzwischen hat die vom Geldgeschäft vernachlässigte Bewegung zum Boden sich im Laufe der letzten Jahre in den Bauparkassen ein Mittel finanzieller Selbsthilfe geschaffen. Der bemerkenswerte Aufstieg dieser Unternehmungen, für den es in der Finanzgeschichte wenige Beispiele gibt, zeigt, daß hier ein dringendes volkswirtschaftliches Bedürfnis vorliegt. Wenn auch das Bausparwesen in seiner Anfangsentwicklung manche bedenklichen Erscheinungen aufweist, so ist es doch bereits auf dem Wege, sich unter reger Teilnahme der Öffentlichkeit davon zu befreien. Es wird Aufgabe der „Gefiba“ sein, dieser neuen Kraftquelle des Siedlungswesens ihre volle Aufmerksamkeit zu schenken und an den Bestrebungen, sie möglichst wirksam in den Dienst der Sache zu stellen, tätig mitzuarbeiten.

Aber nicht nur in finanzieller, sondern auch in technisch-organisatorischer Hinsicht eröffnen sich der Anstalt weite Arbeitsgebiete und der Beginn des zweiten Jahrzehntes ihrer Tätigkeit findet sie im Begriffe, eine neue Massenaktion großen Stiles einzuleiten. Den Gedanken der Kernhausaktion wieder aufnehmend, wird sie eine Serie billiger, aber ausbaufähiger Kleinsthäuser errichten, welche in Anpassung an das Wachstum von Familie und Einkommen ihrerseits „wachsen“, das heißt nach vorgesehenen Plänen organisch zu einem vollständigen Einfamilienhaus ausgestaltet werden können. Dieses Projekt wird anschließend an die bereits

fertiggestellte „Eigenheimkolonie am Wasserturm“ in günstiger Verkehrslage in der Form von zunächst 70 Einheiten verwirklicht werden und die „Gefiba“ hofft, mit ihm eine neue Epoche fruchtbringender Arbeit erfolgreich einzuleiten.

Wenn im Laufe des letzten Jahrzehntes fast ausschließlich der wohnungspolitische Inhalt der Siedlungsbewegung im Vordergrund stand, so war die „Gefiba“ sich doch stets bewußt, daß auch die Fragen der Innenkolonisation, der Selbstverforger- und Erwerbssiedlung in den Bereich ihrer Aufgaben fallen. In der letzten Zeit ist diese Zielsetzung wieder in erheblichem Maße, als Bekämpfung der Arbeitslosigkeit durch Bodenproduktion, hervorgetreten. Die Fragen der Stadtrand- und Kurzarbeiterfiedlung finden allgemeine Aufmerksamkeit. — Die „Gefiba“ hat auf diesem Gebiete, wenn auch vorerst keine ausführende, so doch ein bedeutendes Maß an vorbereitender theoretischer Arbeit geleistet und hofft auch hier Gelegenheit zu haben, der Bewegung zu dienen.

Nach zehnjährigem, ereignisreichem Bestande steht die „Gefiba“, unerfchüttert durch eine furchtbare Wirtschaftskrise, fest vertrauend auf die Zuverlässigkeit ihres Grundgedankens:

### S i e d l u n g !

Sie war gedacht als eine Werkstätte des Wiederaufbaues, sie wurde es, sie möge es für immer bleiben.