



Städtischer Wohnhausbau, XVI, Sandleitengasse.

Das Finanzierungsproblem.

Hält man sich diesen volkswirtschaftlichen Tatbestand vor Augen, dann erklärt sich sofort auch ganz zwanglos die Abneigung der Gemeinde, Wohnhausbauten mit Hilfe von Anleihen zu errichten. Die Löhne und Gehälter in Österreich sind eben auf der Tatsache aufgebaut, daß der Mietzins im Haushalt keine erhebliche Rolle spielt. Daraus folgt, daß auch die Wohnungen in den Neubauten nur zu jenen Preisen vermietet werden können, wie sie für Wohnungen der gleichen Ausdehnung, der gleichen Ausstattung heute ortsüblich sind. Andernfalls müßte es sich ergeben, daß in jeder Fabrik, in jedem Büro neben Personen, die mit ihrem Lohn angesichts der Niedrigkeit der Mieten immerhin noch das Auslangen finden können, andere arbeiten, die verelenden müßten, weil sie ein Viertel ihres Lohnes und noch mehr für die Wohnung auszugeben hätten. Diese an sich kleine Minderheit würde entweder in ihrer Lebenshaltung auf einen völlig unerträglichen Zustand herabsinken oder diese mit Recht Unzufriedenen wären die Träger der heftigsten Lohnbewegungen. Dabei aber könnte diesen Bestrebungen



Städtischer Wohnhausbau, XVI, Sandleitengasse.

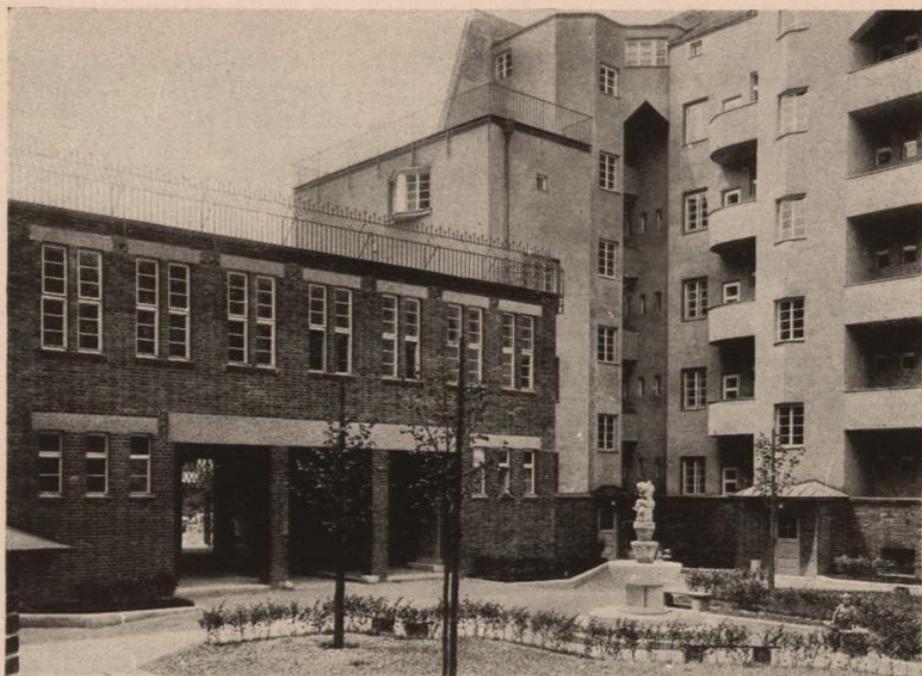
ein wirklich dauernder Erfolg nicht beschieden sein, weil damit letzten Endes der Stillstand der Exportindustrie verknüpft wäre. Die Gemeinde kann also für die neuen Wohnungen, mögen die Herstellungskosten wie hoch immer sein, nur den gegenwärtig für Wohnungen dieser Qualität allgemein geltenden Mietzins verlangen. Da alle übrigen Hauseigentümer in Wien zufolge des Mieterschutzgesetzes keine Rente beziehen, so kann auch die Gemeinde das in den Häusern investierte Kapital nicht unter Verzinsung bringen. Die weitere Folgerung aus diesem Tatbestand aber ist, daß es nicht angeht, Anleihen für Bauführungen aufzunehmen, aus denen keine Verzinsung und Tilgung des in ihnen steckenden Kapitals zu holen ist. Deshalb also ist der stete Hinweis unnütz, daß es doch eigentlich ein Gebot der Gerechtigkeit sei, auch jene kommenden Generationen zu Zahlungen heranzuziehen, die in späteren Zeiten diese Wohnhäuser benutzen werden. Es soll dabei die Frage gar nicht erörtert werden, ob es überhaupt möglich wäre, Anleihen und noch dazu in einem sehr beträchtlichen Umfang für Bauführungen zu erhalten, die vom Standpunkt des Käufers einer solchen Anleihe als unproduktiv anzusehen sind. Ganz gewiß aber ist es, daß die recht hohen Zinsen für diese Anleihen ja gleichfalls aus der Bevölkerung Jahr für Jahr herausgeholt werden müßten. Überdies würden diese Gelder, da nach den gegebenen Verhältnissen große Anleihen



Städtischer Wohnhausbau, XVI, Sandleitengasse.

auf dem inneren Markt nicht unterzubringen sind, ins Ausland strömen, was gewiß für die Volkswirtschaft dieses ohnehin verarmten Landes ein höchst unerwünschter Zustand ist.

Es würde sich aber zweifellos noch folgendes herausstellen: Nämlich das Verlangen, daß jene Menschen, die in den neuen Wohnungen untergebracht sind, so viel zahlen sollen, als eben zur Verzinsung und Tilgung der aufgenommenen Wohnbauanleihen erforderlich ist. Eine solche Agitation hätte stets einen reichen Nährboden. Die Mietzinse aber, die sich dabei ergeben würden, hätten ungefähr die doppelte Höhe der einstigen Friedensmieten. Einerseits wegen der um mehr als 50 Prozent gestiegenen Baukosten, andererseits wegen der gleichfalls um mindestens 50 Prozent höheren Zinsen, die gegenwärtig in Zentraleuropa im Vergleich zum Jahre 1913 für Anleihen gezahlt werden müssen. Es bedarf nicht erst der eingehenden Begründung, daß es völlig unerträglich wäre, wenn just in den Wohnhäusern der Gemeinde Wien Mietzinse verlangt werden würden, die in gar keinem Einklang zu den Löhnen und Gehältern stehen, die — wie früher eingehend dargelegt — in aller Regel keinen Raum für irgendwelche Valorisierung des Mietzinses zugunsten einer Kapitalsrente lassen. Zur Kennzeichnung der Verhältnisse sei darauf hingewiesen, daß selbst jene wenigen Privatbauten, die von vornherein für einen ganz kleinen Kreis sehr zahlungsfähiger Personen



Städtische Wohnhausanlage, X, Quarinplatz.

berechnet waren, Monate hindurch leer standen, ehe sich das Dutzend Mieter finden ließ.

Diese Gründe waren bestimmend, daß die Gemeinde die Wohnhäuser aus Steuererträgen baut. Mit der Vollendung des Objektes ist es auch schon auf Null abgeschrieben. Daher kann sich die Gemeinde ohne weiteres gleich allen übrigen Hausbesitzern in Wien damit begnügen, die bloßen Betriebs- und Instandhaltungskosten von den Mietern einzuheben. Zur Deckung des Bauaufwandes dient zunächst die mit dieser Zweckbestimmung eingeführte Wohnbausteuer, über die in einem gesonderten Kapitel eingehender berichtet wird. Der Ertrag ist jedoch angesichts des großen Wohnungsbedarfes nicht ausreichend. Die Gemeinde zieht infolgedessen auch andere Steuerquellen heran. In den Verwaltungsjahren 1925 und 1926 wurden für Wohnhausbauten rund je 96 Millionen Schilling ausgegeben. Für 1927 war eine Ausgabe von 118 Millionen Schilling vorgesehen, konnte aber nicht voll aufgearbeitet werden. Für 1928 ist mit einer Ausgabe von etwa 75 Millionen Schilling zu rechnen. Nach Abzug der Entschädigungen an die Hauseigentümer für die Einhebung der Wohnbausteuer standen rund 32¹/₄ Millionen Schilling in den Jahren 1926 und 1927 zur Verfügung. Das darüber hinausgehende Erfordernis findet seine Deckung im sonstigen Budget.