

bedarf von ungefähr 200.000 Wohnungen tritt. Man kann sich den Bauaufwand, der bis zur völligen Lösung der Wohnungsfrage erforderlich ist, errechnen, wenn man die Kosten der Errichtung einer Klein-, beziehungsweise Mittelstandswohnung zwischen 10.000 und 15.000 RM. annimmt.

Die Ermäßigung des Baukostenindex ist gegenwärtig das oberste Ziel der deutschen Wohnungspolitik, eine eigene Forschungsgesellschaft hat Richtlinien für die Verbilligung und Rationalisierung des Bauwesens aufzustellen. Wenn man die ungeheure Verarmung des deutschen Volkes nach dem Kriege, die schweren Reparationslasten und alle die übrigen Hindernisse, welche dem deutschen Wirtschaftsaufstieg in den Weg gelegt wurden, in Rücksicht zieht, dann müssen wohl die bisherigen Erfolge und besonders die gegenwärtigen Bestrebungen voll anerkannt werden, wenngleich, wie unsere Darstellungen ergeben, das Mietenproblem auch dort noch lange nicht völlig gelöst ist.

III. Osterreich — Problem und Lösungswege.

A. Zwangswirtschaft und Wohnungsbau

Der Hergang der Zwangswirtschaft in Osterreich ist bekannt. Mit dem Gesetze vom 26. Jänner 1917 begann der Mieterschutz, er wurde durch zwei Novellen im Jahre 1918 weiterhin ausgebaut und fand in dem heute noch gültigen Gesetze vom 7. Dezember 1922 seine groß angelegte gesetzliche Fundierung. Die Frage, ob die Aufrechterhaltung des Mieterschutzes über die unmittelbare Notperiode hinaus erforderlich war oder nicht, ist bereits mehrfach von den verschiedensten Seiten aufgeworfen und ebenso verschieden beantwortet worden. Der Standpunkt der Wiener Stadtverwaltung wird eingehend dargestellt in dem großen Werke „Das neue Wien“.¹⁾ Hierbei führt der amtsführende Stadtrat Anton Weber aus, die Wiener Stadtverwaltung betrachte den Wohnungsbau als eine Aufgabe der Gesamtheit, so wie schon längst die Errichtung von Schulgebäuden und Spitalern gemeindlicher oder staatlicher Fürsorge oblag. Es besteht nun ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Schulen und Spitalern, die ausschließlich Gemeinschaftsleistungen erbringen und Gemeinschaftsbedürfnissen dienen und dem Wohnhausbau, dessen Zweck die Befriedigung von Einzelbedürfnissen ist. Es erscheint undenkbar, zumindest in höchstem

¹⁾ „Das Neue Wien“, Städtewerk, herausgegeben unter offizieller Mitwirkung der Gemeinde Wien, Bd. I, S. 193 ff.

Grade unwirtschaftlich, daß in einer sozialen Gesamtheit jeder einzelne die Lehrkraft seiner Kinder bezahlt oder gar Spitalseinrichtungen für den Fall seiner Krankheit erhält, bei der Wohnung aber liegen die Dinge, wie bei jedem anderen Gebrauchsgut, so, daß der einzelne es voll in Anspruch nimmt und daher auch zur Gänze bezahlen muß. Man kann auch nicht, wie dies häufig geschieht, die „Vollsozialisierung“ der Wohnungswirtschaft mit dem staatlichen Betrieb der Eisenbahnen oder der Versorgung mit Licht und Kraft durch öffentliche Körper vergleichen. In allen diesen Fällen wird der volle Gegenwert für die solcherart übernommenen Güter und Leistungen gegeben, während der heutige Zustand des Wohnungswesens gerade durch die Nichtbezahlung dieses Gutes und durch die Vorsorge für künftige Bedürfnisbefriedigung im Wege von Steuern charakterisiert wird. Ein wesentlicher Unterschied zwischen der öffentlichen Wohnbauförderung in anderen Ländern und der österreichischen, beziehungsweise Wiener Wohnbautätigkeit liegt darin, daß die Träger dieser Tätigkeit gänzlich andere Zwecke verfolgen, als dies sonst üblich ist. Ihnen handelt es sich nach den Ausführungen Dr. Bauers auf dem letzten sozialdemokratischen Parteitag um den „Kampf für ein Stück Sozialismus innerhalb der kapitalistischen Welt“, während sonst überall die Öffentlichkeit nur eingreift, um die Ergänzung einer Gütergruppe zu ermöglichen, ohne den Preis aller bestehenden Güter dieser Gruppe auf das augenblicklich stark erhöhte Niveau zu treiben. In dieser Erwägung allein ist die wirtschaftliche Rechtfertigung der Verwendung öffentlicher Mittel für eine privatwirtschaftliche Funktion zu erblicken. Rein ökonomisch betrachtet, fragt es sich sehr, ob — von allen übrigen Nachteilen, der Verteuerung des Baues durch die öffentliche Hand, der geringen Anpassung an individuelle Wünsche usw., abgesehen — die öffentliche Bautätigkeit tatsächlich günstiger ist als die private. Die Mittel für das Bauen müssen auf alle Fälle beschafft werden. Entzieht man sie der Volkswirtschaft durch Steuern, so zerstört man angesichts der gewaltigen Beträge, die hiefür erforderlich sind, den lebendigen Leistungszusammenhang der Wirtschaft weitgehend. Dies insbesondere dann, wenn die notwendigen Summen, wie z. B. in Wien, zu bedeutenden Teilen ausgesprochenen Produktionssteuern entnommen werden. Letzten Endes bezahlt doch der einzelne den Wohnungsaufwand, mag dies ihm auch nicht zum Bewußtsein kommen. Die Dinge ändern sich nur unwesentlich, wenn man versucht, durch besondere Staffelung die Lasten nur den wohlhabenden Kreisen aufzuerlegen. Die Last wird in diesem Falle, wenn sie zu drückend wird, eben überwältigt.

Die Gemeinde verweist auch in dem vorliegenden Werke wiederholt (S. 203, 209 usw.) auf die hohen Vorkriegszinse und erklärt, daß die Zinse um so höher waren, je kleiner die Wohnung war. Soweit die letztgenannte Erscheinung tatsächlich vorhanden war, spielte hier die in der Natur der Sache liegende größere Abnutzung sowie auch der verhältnismäßig größere Bauaufwand eine Rolle. Was aber die Klagen über das allgemeine Niveau der Vorkriegszinse anbelangt, so ist zunächst darauf zu verweisen, daß 42% des Bruttozinses auf Steuern entfielen. Weiterhin bestand schon vor dem Kriege eine Wohnungsknappheit. Das genannte Werk bringt selbst die Daten, wonach in der Vorkriegszeit die Leerstellungen in Wien nicht einmal 1%, im 16. Bezirk nur 0'28% ausmachten. Gleichzeitig damit wird auf den „Druck des furchtbaren Zinses“ verwiesen. Es erhellt, daß dieser Zins kein übermäßiges Erträgnis beinhalten konnte, denn sonst würde sich das Kapital in einer viel umfassenderen Weise des Wohnungsbaues angenommen haben, als dies tatsächlich geschah.

Die Reform der Wiener Gemeindeverfassung und die finanzielle Landesgesetzgebung, insbesondere die Wohnbausteuer, die allein jedoch nur einen verhältnismäßig geringen Teil des Bauaufwandes decken konnte, versetzte die Gemeinde in die Lage, ihr großzügiges Wohnbauprogramm zu entwerfen. Insgesamt wurden bisher über 400 Millionen Schilling ausgelegt und dafür 30.000 Wohnungen errichtet. Die Wohnbausteuer trug jedoch im Jahre 1926 nur 38'4 Millionen Schilling und ist für 1927 mit 35'3 Millionen Schilling, für 1928 mit 35'8 Millionen Schilling veranschlagt. 1928 sollen insgesamt 81'5 Millionen Schilling für Wohnungswesen ausgegeben werden. Die Verwaltung dieses ungeheuren Häuserkomplexes erfolgt zentral durch eine eigene Abteilung des Magistrats. Die Zinse wurden im allgemeinen dem üblichen Schema des Mietengesetzes angeglichen, obzwar dies bei den Neubauten nach 1925 nicht mehr erforderlich gewesen wäre.

Die Siedlungstätigkeit der Gemeinde Wien steht merklich gegenüber der übrigen Wohnbautätigkeit zurück. Der einschlägige Bericht der Gemeindeverwaltung¹⁾ teilt mit, daß im Jahre 1927 insgesamt 431 Siedlungen errichtet wurden, während die Wohnbautätigkeit sich auf 6000 Wohnungen erstreckte. Die Gesamtzahl der von der Gemeinde selbst oder mit ihrer finanziellen Unterstützung errichteten Siedlungshäuser beträgt rund 3830. Was die einzelnen Siedlungsge-

1) Vgl. Österreichisches Jahrbuch 1927, S. 329 ff.

nossenschaften anlangt, so liegt ein unbedingter Vorteil darin, daß der Siedler zugleich zu weitestgehenden Arbeitsleistungen, und zwar noch über den Zeitpunkt hinaus verhalten wird, da sein eigenes Heim fertiggestellt ist. Diese Arbeitsleistungen verbilligen naturgemäß den Bau ganz außerordentlich. So sehr es nun zu begrüßen ist, wenn irgendwo eine über die achtstündige Tätigkeit hinaus geleistete Arbeit verrichtet wird, so sehr eine Verstärkung der Arbeitsleistung gerade mit Rücksicht auf die wirtschaftliche Gesamtlage erforderlich erscheint, so ist es doch manchem unmöglich, sein Haus selbst mit aufzubauen. Die Genossenschaftsordnung¹⁾ verpflichtet jedes Mitglied der Genossenschaft, an der Errichtung der Siedlung nach besten Kräften unentgeltlich mitzuarbeiten, jegliche ihm vom Vorstand oder den mit der Bauleitung betrauten Personen zugewiesene Arbeit, sogar in anderen Siedlungsgenossenschaften, zu leisten, bis die verlangte Zahl von Siedlerstunden abgearbeitet ist. Aber auch nach Ableistung der vorgeschriebenen Siedlerstunden muß das Siedlungsmitglied an jenen Arbeiten sich beteiligen, welche der Siedlung als solcher dienen. Die Zahl der zu leistenden Arbeitsstunden wird mit 40% der für den Bau eines Hauses und die Aufschließung erforderlichen Arbeitszeit festgesetzt. Die Siedlungsstunde wird mit dem Tariflohn der Hilfsarbeiterstunde ohne Zuschlag bewertet, von dem in Goldkronen festgesetzten Wert der persönlichen Leistungen gelangen jährlich 3,5% zur Abschreibung. Die Zuweisung der Siedlungsstätte erfolgt nach einem bestimmten Punktsystem. Die Siedler bleiben auch nach Fertigstellung ihrer Heimstätte einer strengen Kontrolle der Genossenschaftsvorsteherung unterworfen und müssen zahlreiche Bindungen auf sich nehmen, die vielen Siedlungslustigen, welche eigener Herr auf eigenem Grund sein wollen, eben nicht passen können. In dieser straffen Organisation, in der Unsicherheit darüber, ob und wann der einzelne zum Zuge kommt, in der Notwendigkeit der persönlichen Arbeitsleistungen und schließlich in den verhältnismäßig geringen öffentlichen Mitteln, ist der Grund dafür zu suchen, daß die Siedlungsbewegung nicht jenen Umfang angenommen hat, den wir im Auslande so vielfach beobachten können.

Seit 1927 ist die gesamte Materialbeschaffung, Arbeitsvergebung und Bauleitung zentralisiert. Die Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt („Gesiba“), an welcher Bund und Gemeinde zu gleichen Teilen beteiligt sind, wurde mit dieser Aufgabe betraut und hat bereits eine wesentliche Verbilligung der Baukosten durchgeführt.

¹⁾ Vgl. Hans Kampffmeyer, Siedlung und Kleingarten, Wien 1926, Anhang II, Genossenschaftsordnung.

Auf wesentlich anderer Grundlage fußt die „Heim-
bauhilfe“ der „Gesiba“. Hier werden die Häuser — es
sind acht verschiedene Typen — dem Käufer gegen 20% Bar-
zahlung und Zahlung des Restbetrages in 15 Jahren bei
jährlich 4%iger Verzinsung übergeben. Der Käufer erhält
das Haus im Baurecht bis zum Jahre 2000.

Gegenüber den reichen Mitteln der Gemeindeverwaltung
standen dem Bunde, beziehungsweise dem Bundes-
Wohn- und Siedlungsfonds, der 1919 als Woh-
nungsfürsorgefonds gegründet wurde und die gesetzliche Fun-
dierung durch das Gesetz vom 15. April 1921 erhielt, verhält-
nismäßig spärliche Kapitalien zur Verfügung. Die Finanzie-
rung erfolgte bekanntlich vorwiegend durch *L o s a n l e i h e n*.
Die Aufgaben dieses Fonds sind sehr reichhaltig und erstrecken
sich nunmehr auch auf das Gebiet der Innenkolonisation. Der
staatliche Beitrag zu diesem Fonds ist in den Voranschlägen
1927 und 1928 in gleicher Weise mit 1 1 Millionen Schilling
veranschlagt.

In diesem Zusammenhange sei vermerkt, daß auch die
Bundesbahnen eine im Verhältnis sogar reichhaltige
Wohnbautätigkeit für ihre Angestellten aufzuweisen haben.
Insbesondere im Anschluß an die Elektrifizierung wurden
weitgehende Bauvorsorgen getroffen. Die Wohnfläche beträgt
bis zu 90 m², insgesamt wurden 78.000 m² Wohnfläche ge-
schaffen, die Wohnbauanlage in Bludenz allein enthält
100 Wohnungen. Diese sind in der äußeren Form gefällig und
passen sich gut dem jeweiligen Landschaftsbild und den ört-
lichen Bauformen an.

In jüngster Zeit wird auch das Bausparen in Österreich
vielfach propagiert. Am erfolgreichsten erscheint die in
Deutschland zu großer Verbreitung gelangte „Gesell-
schaft der Freunde in Wüstenrot“.¹⁾ Obzwar die
Gesellschaft erst vor drei Jahren ihre Tätigkeit in Österreich
aufgenommen hat, stieg die Gesamtsumme der Baugelder bis
Mai 1928 bereits auf 37 Millionen Schilling, und wurden
191 Eigenheime errichtet. Diese Form der Bauförderung
hängt freilich mit der Zwangswirtschaft nur insofern zu-
sammen, als die herrschende Wohnungsnot einen verstärkten
Antrieb zum Eigenheimbau auslöst.

Gleichzeitig mit dem Neubau großer gewaltiger Zins-
hausblöcke hat die Gemeinde Wien eifrigst den *U n k a u f v o n*
H ä u s e r n durchgeführt, was ihr einerseits infolge des
außerordentlich ermäßigten Wertes, andererseits infolge der
Vorteile, die sie wegen des Wegfalles der Wertzuwachssteuer
hatte, nicht schwer fiel.

1) Vgl. oben S. 41.

Im ganzen hat die bisherige Baupolitik der Gemeinde, wie Dr. Bauer auf dem letzten Parteitage erklärte, trotz drückender Steuern die Wohnungsnot bei weitem nicht beheben können. Die Bautätigkeit im heutigen Wien ist nicht viel größer als ein Drittel der Vorkriegszeit. Dieser Umstand zeigt deutlich die Unfähigkeit, private Wirtschaftsfunktionen durch öffentliche Körperschaften ausfüllen zu lassen. Aber auch der erreichte Erfolg ist lediglich dem glücklichen Zusammentreffen mit dem Kapitalismus zu verdanken, d. h. die Stadtverwaltung war nur darum imstande, diese Wohnanlagen zu errichten, weil sie die Mittel hiezu der privaten Wirtschaft mühelos entnehmen konnte. Wir haben das völlige Fiasko der russischen Wohnbautätigkeit bereits kennengelernt. Wenn man auch ohneweiters zugeben muß, daß der Organisationsgeist und die wirtschaftlichen Fähigkeiten in Österreich ganz anders sind als in Rußland, so ist doch mit Nachdruck darauf zu verweisen, daß die volle Verantwortung für die Gesamtbefriedigung aller Bedürfnisse die Dinge sofort grundlegend ändern müßte und auch die Wiener Stadtverwaltung in diesem Falle, ähnlich wie die russische, mit der Befriedigung der Nahrungs- und Kleidungsbedürfnisse dermaßen in Anspruch genommen wäre, daß dem Wohnungsbau keineswegs jene Aufmerksamkeit zugewendet werden könnte wie heute.

Die

Bilanz der Zwangswirtschaft

können wir etwa in folgender Weise ziehen: Als Aktivum kann der Vorteil des Wohnens gegen Entschädigung der Betriebs- und Erhaltungskosten gelten. Dieser Vorteil, dessen Bedeutung auch für die Lohnbemessung vielfach in übertriebener Weise gepriesen wird, verringert sich dadurch, daß die 42% Steuern in der Vorkriegsmiete gegenwärtig durch andere Formen (Warenumsatzsteuer, Erhöhung der direkten Steuern usw.) mindestens paralyisiert erscheinen. Die Nachteile können in einem einzigen Begriff, in jenem des Brachliegens des Hauskapitals, zusammengefaßt werden, in dem sich alle Erscheinungen, die an den Wegfall der Hausrente geknüpft sind, vereinigen. Was bedeutet Brachlegung des Hauskapitals? Zunächst wirtschaftlichen Fruchtbarkeitsentzug, ganz unabhängig von dem scheinbar ungestörten Fortgang der Nützlichkeit des Gebrauchsgutes „Wohnung“. Der Wert eines Kapitals hängt regelmäßig von seiner Ertragsfähigkeit ab, er schwindet im gleichen Maße wie diese und muß schließlich auf Null, beziehungsweise auf den Ab-

bruchswert sinken, wenn das Erträgnis ohne Hoffnung auf Wiederkehr verlorengeht. Die wieder auftauchende Fruchtbarkeit belebt jedoch sofort die latenten Kapitalskräfte und schafft die Voraussetzungen zur Herbeiholung aller notwendigen Sachmittel. Wenn durch irgendeine Änderung im Zielbereiche der Wirtschaft eine Gütergruppe nicht mehr bezahlt wird, so ist das Aufhören der entsprechenden Erzeugung, die Kapitalzerstörung in den unmittelbaren, die Kapitalsentwertung in den mittelbaren Erzeugungszweigen die natürliche Folge. Durch das Dazwischentreten des Hauseigentums wird in unserem Falle die Sache ein wenig erschwert. Unzweifelhaft stellt die Wohnung ein Gebrauchsgut dar wie jedes andere, das Haus aber, die Summe der Wohnungen, zugleich ein Kapitalgut. Weil die Gebrauchsdauer hier länger als bei einem Kleidungsstücke währt, darf man sie nicht für ewig halten und das reproduzierende Kapital verdorren lassen. Diese Auffassung bedeutet nichts anderes als das Vergessen der Kapitalgutfunktion über der Gebrauchsgutfunktion. Nun stellt das gesamte Baukapital in der Wirtschaft ein geschlossenes Ganzes dar, und ebenso wie in irgendeinem anderen Fall verursacht die Nichtbezahlung des unmittelbaren Gebrauchsgutes das Aufhören der Erzeugung und damit die Vernichtung des Kapitals. Der Ausweg, den die Gemeinde Wien eingeschlagen hat, das Bauen aus Steuergeldern, hat diesem Verfall nur in geringem Maße abhelfen können. Die Anzahl der Bauarbeiter ist von 55.000 in der Vorkriegszeit auf 24.000 gegenwärtig herabgesunken, und von diesen waren im Vorjahre 10.250 ständig arbeitslos. Aus dem knappen Konsumptivgüterfonds soll nunmehr geleistet werden, wofür in der Vorkriegszeit so große Kapitalüberschüsse verwendet wurden. Das Kapital wurde vom Wohnungsbau verschleucht, andererseits aber für die Aufbringung der Instandhaltungskosten herangezogen, die früher im Mietzins ihre Deckung fanden. Dazu kommt noch eine Reihe anderer mißlicher Erscheinungen: die weitgehende Aufhebung der Freizügigkeit, das Elend der Untermieter, übermäßige Fahrspesen und Inanspruchnahme der Verkehrsmittel, ungerechtfertigte Begünstigungen für den wohlhabenden Mieter u. a. m. So ist die Auffassung, daß nur eine weitgehende Änderung des bestehenden Zustandes die fortschreitende Krise bannen kann, allmählich zum Gemeingut geworden.

Entwürfe und Vorschläge Darstellung

Der Vorentwurf zum Mietengesetze vom Februar 1928 brachte vorwiegend folgende Neuerungen:

Zunächst sollte der § 2 dieses Gesetzes dahin abgeändert werden, daß der „Hauptmietzins“ (anstatt Grundmietzins + Instandhaltungszins) nach dem Rauminhalt des Mietgegenstandes berechnet werden, und zwar, beginnend vom 1. Mai 1928, 7 g monatlich, bei Wohnungen und Wohnräumen im Dachgeschoß und unter der Straßenhöhe 5 g monatlich betragen sollte. Die Berechnung des Hauptmietzinses nach Rauminhalt und Bodenfläche des Mietgegenstandes sollte mit der Einschränkung gelten, daß der Hauptmietzins, auf das Jahr gerechnet, für jede Krone des Jahresmietzinses für 1914 mindestens 20 und höchstens 30 g beträgt. Der Jahreszins sollte auf Grund des Friedenszinses (am 1. August 1914) berechnet werden. Außer den zahlreichen kleineren Änderungen, welche durch den Entwurf vorgesehen waren, enthielt dieser noch die Bestimmung sogenannter Landeszinsskommisionen, die für die Zeit nach dem 1. Februar 1929 die Angemessenheit des Hauptzinses zu überprüfen und auf Grund des Ergebnisses dieser Überprüfung diesen insoweit erhöhen sollten, als es nach den im Lande bestehenden allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Häuser durchschnittlich erforderlich wäre. Die Erhöhung sollte in einem Kalenderjahr 10 g der Ober- und Untergrenze des Hauptmietzinses sowie 1 g hinsichtlich des für den Kubikmeter (Quadratmeter) vorgesehenen Betrages nicht überschreiten. Mit einem einheitlichen Beschluß sollte auch eine an verschiedenen Terminen beginnende stufenweise Erhöhung möglich sein. Diese Kommission sollte aus einem vom Bundesminister für Justiz jeweils auf ein Jahr bestellten Richter als Vorsitzenden, aus je einem Vertreter der Handels- und der Arbeiterkammer sowie aus je zwei Vertretern der Hausbesitzer und Mieter bestehen. Die Mindeststimmenanzahl für einen Beschluß auf Erhöhung des Hauptmietzinses wurde mit vier festgesetzt. Eine weitere, weniger sachlich als rechtlich bemerkenswerte Abänderung sollte der § 18 (gesetzwidrige Vereinbarungen) erhalten. Insoweit nämlich von den übrigen Bestimmungen des Gesetzes nicht abgegangen wird, sollte ein Hauptmietzins bis zu 50 g für jede Krone des Vorkriegszinses gültig vereinbart werden können. Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter nach mindestens halbjähriger Dauer der Miete über die Höhe und Entrichtung eines Mietzinses sollten, wenn sie schriftlich abgeschlossen werden, ohne Einschränkung zulässig sein und der Überprüfung durch die Mietkommission nicht unterliegen.

Die eifrige Erörterung und weitgehende Ablehnung, welche dieser Entwurf nahezu von allen in Betracht kommenden Stellen erfuhr, ist bekannt. Gleichzeitig damit wurde

von den verschiedenen wirtschaftlichen und politischen Körperschaften versucht, mehr oder minder eingehende Gegen-
vorschläge zu erstatten. Es sei hier vor allem nochmals
auf das

Gutachten der Wiener Handelskammer (Bericht vom 7. Mai 1928)

verwiesen, welches den Fragenkomplex in eingehender Weise erörterte und vielfach auch die Grundlage für weitere Kritiken und Vorschläge bildete. Im wesentlichen wendet es sich gegen die Berechnung des Zinses nach dem Rauminhalt und verweist darauf, daß die Aufrechterhaltung der Mietzinsbeschränkungen im Rahmen der geltenden Wirtschaftsordnung auf die Dauer unmöglich sei. Zunächst müsse die Art und Weise für den Abbau der Zinsbeschränkungen klargestellt werden. Es wird jedoch darauf verwiesen, daß der Entwurf im Gegensatz zu jenem von 1925 keine diesbezüglichen Bestimmungen enthält. Die Kammer schlägt nun vor, daß für alle Orte, wo seinerzeit die Hauszinssteuer in der Höhe von $26\frac{2}{3}\%$ eingehoben wurde, im Jahre 1929 allgemein die Einhebung eines Hauptmietzinses zu gestatten sei, der für je 1 Krone Friedenszins 25 g beträgt, für alle übrigen Orte wären 40 g festzusetzen, weil dort einerseits erheblich niedrigere Grundpreise bestanden und andererseits die Erhaltungskosten für Häuser außerhalb größerer Städte erfahrungsgemäß wesentlich größer seien. Es wird eine langsame und vorsichtige Wiederherstellung des normalen Zustandes in der Zinsbildung verlangt, welche kein Unternehmen, das an sich lebensfähig ist, ernstlich gefährden, keinen Wohnungsinhaber, dessen Einkommen auch nur annähernd mit seinem Wohnungsaufwande im Einklange steht, zur Aufgabe seines Heimes zwingen könne. Nach dem hiebei vorgeschlagenen Schema sollen in entsprechenden Stufen bis zum Jahre 1940 60, beziehungsweise 75 g für jede Krone Friedensmiete erreicht sein, wobei angenommen wird, daß dies bei Wegfall der Vorkriegssteuer ungefähr diejenige Höhe darstelle, welche dem Vorkriegszinse entspricht. Es wird jedoch nachdrücklich, und darin liegt die Bedeutung gerade dieses Vorschlages, auf die

Notwendigkeit eines Bauförderungsgesetzes

verwiesen, in welchem von Staats wegen für Baukosten Zuschüsse besorgt, die Gewährung von Hypothekendarlehen bestimmt, oder die Bürgschaftsübernahme für solche Hypotheken erklärt wird. Die Aufrechterhaltung der Kündigungsbeschränkungen wird auch von der Kammer verlangt und abschließend gefordert, daß die Reform des geltenden Miet-

gesetzes nunmehr so rasch als möglich in Angriff genommen und zielbewußt durchgeführt werde.

Der Vorschlag des

Hauptverbandes der Industrie

(Zuschrift an das Bundesministerium für Justiz vom 23. März 1928) erklärt einleitend die Notwendigkeit einer Mietenreform und besagt, daß die Industrie hinter den grundlegenden Intentionen der Regierung stehe und bereit sei, an deren Verwirklichung nach Kräften mitzuarbeiten. Sachlich weist diese Denkschrift allerdings weitgehende Unterschiede zu dem Gesetzentwurfe auf. Zunächst wird erklärt, daß die Mieterschaft den Gedanken einer gesetzlichen Mietzinserhöhung seit seinem Auftauchen stets, und zwar mit steigender Heftigkeit abgelehnt habe, jeder Mieter sehe eben in der Entwicklung vor allem den Punkt, wo die gesetzlich zulässige Zinsforderung seine Leistungsfähigkeit übersteigt, ihm daher Kündigungsbeschränkungen nichts mehr nützen und die Gefahr des Wohnungsverlustes eintritt. Fortgesetzte Lohnbewegungen seien die natürliche Folgeerscheinung einer solchen Steigerung des Mietzinses. Besonders bemerkenswert ist, daß der Hauptverband sich von den einschlägigen Bestimmungen des Entwurfes keineswegs jene durchgreifenden vorteilhaften Auswirkungen erwartet, wie man sie sich von einer Mietreform verspricht: Erhöhung des Häuserwertes, Belebung der Bautätigkeit, Milderung der Wohnungsnot, Verbreiterung der Kreditbasis usw. Den auf der einen Seite zu befürchtenden Nachteilen stehe somit kein ausreichendes Äquivalent auf der anderen als volkswirtschaftliche Rechtfertigung der Maßnahme gegenüber. Die gesetzliche Zinsaufwertung für schon bestehende Mietverhältnisse wird daher eher als schädlich denn als nützlich erklärt und im übrigen die volle Vertragsfreiheit bezüglich des ganzen Inhaltes des bisher geschützten Mietenvertrages verlangt. Die Denkschrift gelangt schließlich zu drei Hauptforderungen:

1. Verzicht auf jeden gesetzlichen Eingriff in individuelle mietgeschützte Bestandverhältnisse, soweit sie zurzeit schon bestehen, insbesondere auch hinsichtlich der Zinshöhe.

2. Volle Vertragsfreiheit hinsichtlich der schon vorhandenen mietgeschützten Bestandverhältnisse, insbesondere Gültigkeit von Abmachungen über Räumung der Bestandobjekte gegen Ablösung.

3. Völlige Freiheit bei Neuvermietungen nach einem bestimmten Stichtage.

Die Anträge des

Reichsbundes der Haus- und Grundbesitzer Österreichs

an die Regierung sind in zwei eingehenden Broschüren niedergelegt und enthalten außer den grundsätzlichen allgemeinen Forderungen auf Wiederherstellung der Freiheit des Hausbesitzes durch Aufhebung der Zwangswirtschaft und auf Wiederherstellung der Ertragsfähigkeit eine Reihe von konkreten Abänderungsvorschlägen zu den einzelnen Bestimmungen des Mietengesetzes. Zunächst wird eine präzise Unterscheidung zwischen Miete und Pacht verlangt, sodann die Aufhebung der Mieterschutzbestimmungen bei gewerbmäßiger Beherbergung von Fremden, die Aufhebung der „Bewucherung“ der Untermieter usw. Das Mietengesetz findet nur Anwendung auf das Innere von Bauwerken, soweit es Wohnbedürfnissen oder dem Bedürfnisse nach Geschäftsräumlichkeiten entspreche. Infolgedessen seien auszunehmen: 1. Hausgärten, Bau- und Lagerplätze; 2. Räume, die dem Fremdenverkehr, der Gewinnung dauernden Einkommens durch Untervermietung dienen, sodann alle vom Staat, Ländern und Gemeinden gemieteten Räume, Neuvermietungen und Sommerwohnungen. Der Verband wendet sich nicht gegen die Festlegung des Zinses nach Rauminhalt, verlangt jedoch eine Staffelung bis zur Erreichung des 6000- oder 8000fachen Friedenszinses sowie die Zuweisung eines garantierten Ertrages und will die Festsetzung der Fristen der parlamentarischen Auseinandersetzung überlassen.

Es wird im übrigen ein Zwang zur Instandhaltung der Wohnungen verlangt. Die Zeit der Abstattung der für Instandsetzungsarbeiten aufgenommenen Hypothekarkredite soll mit 5 anstatt mit 10 Jahren festgelegt und der neue Mieter verhalten werden, den Ausfall an Instandhaltungszins während der Nichtvermietung zu decken. Die Bestimmung, wonach eine freie Mietzinsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter ermöglicht werden soll, wird gut geheißten und beantragt, daß die Begrenzung des für freie Vereinbarungen zulässigen Zinses mit 50 g für jede Krone der Friedensmiete wegzufallen habe. Sodann wird die undeutliche Fassung des § 19 (Kündigungsbeschränkungen) bemängelt und verlangt, daß der Mieter nicht durch nachträgliche Zahlung des Mietzinses im Laufe des Prozesses die Kündigung außer Kraft setzen dürfe. Die Begrenzung des Eigenbedarfes sei zu eng und solle mindestens zugunsten der Eltern und Geschwister ausgedehnt werden. Wenn dem Mieter nicht Obdachlosigkeit drohe, soll in jedem Falle das Interesse des Hauseigentümers und seiner Familie an der Wohnung als dringender anzu-

sehen sein. Bei Geschäftslokalen soll die Zuweisung eines angemessenen Ersatzlokales genügen und die Beschränkung der Eigenbedarfskündigung auf den sogenannten Altbesitz als eine Beeinträchtigung der Verkehrsfähigkeit des Realbesitzes aufgelassen werden.

Ein auch heute noch sehr bemerkens- und beachtenswerter Vorschlag wurde bereits im Jahre 1924 vom

Baugewerbe,

von dem Vorsteher der Genossenschaft, Ing. Ludwig Sommerlatte, erstattet und bildet auch gegenwärtig die Grundlage für das Programm dieses Gewerbes.¹⁾ Der Verfasser sucht einen Mittelweg zwischen der völligen Freiheit des Mietwesens und dem heutigen Mieterschutz darin, daß er vorschlägt, man möge anstatt der praktisch unmöglich gewordenen Valorisierung die Gewinne, welche Hausbesitzern durch Entwertung von Hypotheken einerseits und durch billigen Neuankauf andererseits erwachsen, durch eine Abgabe belasten, aus deren Erträgen eine entsprechende Wohnbauförderung, sowie Zuschüsse zu Arbeitsbezügen zu erfolgen hätten. Er teilt sodann seine Vorschläge in zwei Gruppen, nämlich in Erfassung der Gewinne bei Rückzahlung von alten, d. i. vor dem 1. November 1918 aufgenommenen Hypotheken, wobei 2% der valorisierten Hypothekarschulden zu bezahlen wären, und in eine Gewinnaufgabe bei Häusern, welche nach dem 1. November 1918 angekauft wurden. Hier soll der Friedenswert als das Zehnfache des Friedensbruttozinses vom Jahre 1914 angenommen werden. Vom Differenzbetrag sollen jährlich 3% durch 20 Jahre an den Bund entrichtet werden. Außerdem schlägt der Verfasser eine Mietzinssteuer bei Wohnungen über K 2000.— Friedenszins vor. Den Mieterschutz denkt sich Sommerlatte durch eine auf 18 Monate verteilte stufenweise Erhöhung des Mietzinses beseitigt. Von den zahlreichen übrigen Gegenständen, welche die Broschüre behandelt, sei insbesondere auf den Nachweis des billigeren Bauens seitens der Privaten gegenüber der Gemeinde sowie auf den seither öfter wiederholten Vorschlag, die Realsteuern wiederum der Bundeshoheit zu übergeben, verwiesen.

Von den Einzelvorschlägen der letzten Zeit erscheint derjenige von Dr. Gottfried Runwald²⁾ sowohl rechtlich als auch wirtschaftstheoretisch als der bemerkenswerteste. Der Verfasser geht von der Tatsache aus, daß sich der Bau von

¹⁾ Vgl. Ludwig Sommerlatte: Der Abbau des Mietengesetzes. Wien 1924.

²⁾ Dr. Gottfried Runwald: Denkschrift über das Wohnungsproblem in Wien. Wien 1928.

Wohnungen im kriegsbeteiligten kontinentalen Europa ohne öffentliche Unterstüzungen nicht rentiert. Sowohl die bürgerlich orientierten Wirtschaftspolitiker, welche den Mieterschutz als eine vorübergehende Angelegenheit betrachten, als ein Übel, das möglichst bald beseitigt werden muß, als auch die Sozialisten, welche diese Tatsache begrüßen und in ihr den Ausgangspunkt einer neugearteten, öffentlich rechtlichen Bewirtschaftung der Wohnungsbedürfnisse erblicken, hätten unrecht. Würden wir heute unmittelbar zur freien Wohnungswirtschaft übergehen, so würde mit Rücksicht darauf, daß die mieterschutzfreien Neubauten selbst bei günstiger Lage und guter Ausstattung nur sehr allmählich und mit Mühe etwa zu zwei Drittel der Vorkriegsmiete angebracht werden können, der Wohnungsbau sich immer noch nicht rentieren. Es fehle an einer Nachfrage für Wohnungen, die den Kostenpreis dieses Gutes decke. Schuld daran sei nicht die mangelnde Produktion geistiger und materieller Werte, sondern vielmehr das Nichtfunktionieren des internationalen Verwertungsapparates unserer wirtschaftlichen Leistungen. In der schweren Krise der Verdorfung, welche das Zentrum unseres Staates ergriffen hat, gelte es nunmehr auch den Gemeinfinn des Dorfes aufzubringen.

Sehr wichtig für die Beurteilung des Runwaldschen Vorschlages ist seine Auffassung, wonach der Mieterschutz die Hausrente nicht aufgehoben habe. Diese Rente bestehe „selbstverständlich“ nach wie vor, sie fließe jedoch nicht dem grundbücherlichen Inhaber des Hauses, sondern dem mietvertragsgemäßen Inhaber der Wohnung oder des Geschäftslokales zu. Der derzeit ziffernmäßig nicht feststellbare Mietwert der Wohnung, vermindert um die Erhaltungskosten, sei als die Hausrente anzusehen, die dem Hauseigentümer durch die Gesetzgebung genommen und dem Mieter gegeben wurde. Der Verfasser bezeichnet die Behauptung zwar selbst als paradox, setzt aber doch allen Ernstes hin, daß die „arbeitslose Rente“, welche solcherart entsteht, einen größeren Teil des Einkommens auf gesundes Wohnen aufwenden läßt, als dies ohne Mieterschutz möglich gewesen wäre.

Als Kernpunkt der Schrift muß wohl der Satz gelten: ¹⁾ „Jener Teil des Hauswertes, der durch die Belastung mit dem Privileg tatsächlich dem Mieter zugefallen ist, ist ihm und dadurch der Volkswirtschaft durch das Gesetz endlich wirklich zu geben. Jener Teil des Hauswertes aber, der durch die Belastung mit dem Privileg tatsächlich nicht kon-

1) A. a. O. S. 16.

sumiert erscheint und heute gleichwohl brach liegt, ist dem Hauseigentümer und damit der Volkswirtschaft rechtlich zurückzugeben.“

Auf Grund dieser Auffassung gelangt Dr. Kunwald zu einer scharfen Ablehnung des Eigenbedarfes des Hausbesizers, den er als eine „quasi romantische Annahme einer auferwirtschaftlichen, persönlichen Verknüpfung des Hauseigentümers mit dem Gebäude“ bezeichnet. Durch die freie Mietzinsbildung für leerstehende oder neugebaute Wohnungen einerseits und durch die rechtsgültige Ablösung der Wohnung seitens der Hausbesizer andererseits, sollen sich zwei Märkte nebeneinander entwickeln, die jeweils die Anpassungsmöglichkeit an die gegebenen wirtschaftlichen Verhältnisse hätten. Nach dem Gesetzentwurf, welchen der Verfasser seiner Darstellung beifügt, soll das Mieterschutzrecht unter Lebenden und von Todes wegen übertragbar sein. Es soll jedoch mit dem Tode des Erwerbers, bei Geschäftslokalen, spätestens in 25 Jahren erlöschen. Schließlich befürwortet der Verfasser auf das wärmste den Bau von Eigenhäusern.

Die von sozialdemokratischer Seite erfolgten Gutachten laufen durchwegs auf eine Ablehnung jeglicher Beschränkung hinaus.

Die jüngste und offenbar grundlegende Stellungnahme zu dem Fragenkomplex stellt die große Rede des Nationalrates Dr. Otto Bauer auf dem Wiener Parteitag am 15. September 1928 dar. Es ist hier abzusehen von den zahlreichen Stellen dieser Rede, die nur auf Augenblickswirkung berechnet waren, so etwa, wenn Dr. Bauer erklärte, mit diesem Kampfe für die Nichtbezahlung des Wohngutes verteidige seine Partei die „ganze Zukunft unseres Volkes“ (1) u. a. m. Sachlich reduziert sich die Rede auf folgende Behauptungen, beziehungsweise Forderungen: Zunächst die ausdrückliche Feststellung, daß es auch in Wien nicht gelungen ist, die Wohnungsnot zu überwinden. Sodann die Erklärung, daß der Mieterschutz als Ergänzung zwingend die öffentliche Bautätigkeit voraussetze, daß auch eine volle Valorisierung der Mietzinse das Bauen nicht einträglich mache, da selbst für die kleinste Zimmer-Küche-Wohnung S 86'75 im Monat bezahlt werden müßten. Damit notwendig verbunden der Ruinzahlloser Privatwirtschaften infolge allgemeiner Erhöhung des Preisniveaus. Weiters die Forderung eines „Einweisungsrechtes“ freigewordener Wohnungen und der Vorschlag einer Erhöhung der öffentlichen Abgaben zur Ausdehnung der Gemeindebautätigkeit um 5000 Wohnungen im Jahre. Die von Dr. Bauer genannte Summe von 69 Millionen Schilling

soll — nach den Kommentaren der „Arbeiter-Zeitung“ — durch eine progressive Erhöhung der Wohnbausteuer aufgebracht werden, die „die armen Mieter nur wenig, die reichen hart trifft“.

Wir gelangen zum zweiten Mietengesetzentwurf, den die Regierung im Juli 1928 dem Hause vorgelegt hat und der nunmehr die Grundlage der Beratungen bilden wird. Es seien in diesem Zusammenhang lediglich die wichtigsten Änderungen gegenüber dem Entwurfe vom Februar verzeichnet. Der Mietzins soll nicht mehr nach dem Rauminhalte, sondern auf Grundlage des Vorkriegszinses berechnet werden, und zwar: nach der Fassung des § 2, Abs. 1, Punkt a, soll der Hauptmietzins auf das Jahr gerechnet für jede Krone Jahresmietzins 1914 betragen: In Wien:

Vom 1. November 1928	20 g
„ 1. Mai 1929	22 g
„ 1. Mai 1930	25 g
„ 1. Mai 1931	27 g
„ 1. Mai 1932	30 g
„ 1. Mai 1933	32 g
„ 1. Mai 1934	35 g
„ 1. Mai 1935	37 g
„ 1. Mai 1936	40 g
„ 1. Mai 1937	45 g
„ 1. Mai 1938	50 g
„ 1. Mai 1939	55 g
„ 1. Mai 1940	60 g

In den anderen Gemeinden, in denen seinerzeit eine Hauszinssteuer in der Höhe von $26\frac{2}{3}\%$ bestand, soll vom 1. November 1928 an ein Hauptmietzins von 25 g für jede Krone Friedenszins und sodann jeweils um 5 g mehr als in Wien eingehoben werden. In allen übrigen Gemeinden beginnt die Reihe mit 30 g und steigt zu den angegebenen Zinsterminen um je 10 g. Es wird weiter der § 7 des Mietengesetzes dahin abgeändert, daß bei großen Instandhaltungsarbeiten die Mietkommission den Zeitraum, innerhalb dessen die Auslage aus den Hauptmietzinsen zu decken ist, mit höchstens 10 Jahren zu bestimmen habe. Bei Berechnung des neuen Hauptmietzinses ist, bei grundsätzlicher Einrechnung freiwillig vereinbarter Erhöhungen, von jenem Hauptmietzins auszugehen, der bisher für den betreffenden Mietgegenstand gegolten hat. Die freiwillige Vereinbarung eines höheren Mietzinses darf den Hauptmietzins jeweils um 20 g für die Friedenskronen nicht übersteigen. Die Einrichtung der Landesmietkommissionen wird in dem neuen Entwurfe fallen gelassen, der Artikel 3 sieht Bestimmungen für den Fall vor, als

Mietkommissionen oder freiwillige Vereinbarungen bereits im Zeitpunkte des Inkrafttretens des Gesetzes das vorgezeichnete Ausmaß überschreiten.

Kritik

Wir haben uns zunächst mit den nahezu in allen Entwürfen und Vorschlägen wiederkehrenden Bestimmungen einer Ausdehnung der Übergangszeit auf 12 und mehr Jahre auseinanderzusetzen. Es scheint nun, daß in unserer raschlebigen, von großen Wirtschaftsbewegungen erfüllten Zeit eine gesetzliche Festlegung auf so lange Perioden ganz besonderer Vorsicht bedarf. Wir sehen in allen Staaten, in welchen eine ähnlich weitgehende Regelung des Wohnungswesens besteht, praktisch wesentlich kürzer befristete Gesetze. So hat z. B. der Gesetzgeber in der Tschechoslowakei das Miet- und Wohnbauwesen in der letzten Zeit jährlich neu geregelt und auch das im Mai d. J. veröffentlichte Gesetz hat wieder nur auf ein Jahr Geltung. Das gleiche gilt vom Deutschen Reiche, wo ebenfalls eine an die österreichischen Verhältnisse erinnernde Wohnungskrise bestand, auch dort ist die Regelung mit dem Jahre 1930 befristet. Im übrigen liegen die Dinge nicht so, daß ein allmähliches Einsetzen der Bautätigkeit, eine sukzessive Bewegung der Wirtschaft auf diesem Gebiete eintreten und gewissermaßen proportional mit dem Anwachsen der Mietzinserhöhung vor sich gehen könnte. Vielmehr ist ein bestimmtes Mietzinsniveau Voraussetzung für die private Bautätigkeit, ein Niveau, dessen Höhe wir augenblicklich nicht genau bestimmen können, das auch kaum dauernd gleichbleiben wird, das sich aber jedenfalls ganz genau jedem bestimmten Wirtschaftsstadium anpassen wird. Vor dessen Erlangung ist der große wirtschaftliche Zweck, der mit der ganzen Aktion verbunden ist, eben nicht erreicht, eine gesetzlich festgelegte Steigerung darüber hinaus erscheint nicht nur unwirtschaftlich, sondern geradezu gefährlich, sofern sie zu Monopolpreisen für Wohnungen führt. Sie erscheint überflüssig, wenn das Verhältnis von Angebot und Nachfrage eine Erreichung der gesetzlich bestimmten Höhe nicht zuläßt. So scheint uns jede gesetzliche Regelung, welche das Wohnungswesen ausschließlich von der Seite der Mietzinse her erfassen und durch die allmähliche Erhöhung desselben die Bautätigkeit beleben und zu normalen Verhältnissen führen soll, unzureichend.

Trotz dieser Nachteile bestehen gewichtige Gründe, welche eine kürzere Zeitspanne doch nicht zweckdienlich erscheinen lassen. In der heutigen Lage der Wirtschaft müssen gewagte Experimente auf jeden Fall verhindert werden. Eine rasche,

etwa auf ein bis drei Jahre beschränkte Valorisierung der Mietzinse muß aber als ein solches Experiment bezeichnet werden, sofern nicht eine ganz großzügige Belebung der Wirtschaftskräfte eintritt, die verhindert, daß nach Abschluß dieser Periode bloß eine neue — und, wie ohneweiters zugegeben werden muß, unwirtschaftlichere und unsozialere — Verteilung des Volkseinkommens besteht. Vielmehr muß das Ziel vernünftigerweise eine solche Erhöhung dieses Einkommens sein, welche auch die Bezahlung des Gutes Wohnung ermöglicht, ohne andere Leistungszweige der Wirtschaft entsprechend verkümmern zu lassen. Wenn also die Notwendigkeit einer gesetzlich geregelten Erhöhung des Mietzinses mit dem bestimmten, wenn auch ferne liegenden Zeitpunkt für die vollständige Bezahlung des Wohngutes als durchaus richtig erkannt werden muß, so erscheint andererseits die Länge des Zeitraumes, um einen allmählichen, schmerzlosen Übergang zu erreichen, angemessen. Die einmal gesetzlich festgelegte Skala wird sofort zu einer Eskompierung des späteren Zustandes, entsprechend der zeitlichen Distanz, führen und eine einstweilen freilich nur ganz geringe Erhöhung des belastungsfähigen Häuserwertes erwirken. Innerhalb der einzelnen Stufen muß und kann für eine weitere wirtschaftliche Energiezufuhr gesorgt und die Wirtschaft entsprechend fruchtbarer gestaltet werden. Auch diese Aufgaben, auf die wir später noch zurückkommen, erfordern selbstverständlich einen größeren Zeitraum. Es darf eben die Erhöhung der Mietzinse nicht als isolierte Maßnahme erfolgen, sondern nur in Verbindung mit einer planmäßigen, großzügigen Aktion.

In diesem Zusammenhange muß wohl auch dem Gutachten des Hauptverbandes der Industrie rechtgegeben werden, welches sich von der Durchführung des Februarentwurfes nicht jene Auswirkungen erhofft, die man dem Aufhören des Mieterschutzes in der Regel zuspricht (Erhöhung des Häuserwertes, Belebung der Bautätigkeit, Verbreiterung der Kreditbasis usw.). Es ist ohneweiters zuzugeben, daß bei Wegfall solcher ergänzender Maßnahmen für die Dauer der Entwicklung bis zu dem oben genannten Niveau das „ausreichende Äquivalent“ fehlen wird und sich vorwiegend die Schattenseiten, vor allem die fortgesetzten Lohnerhöhungen mit ihrer Tendenz zur „Überkompensierung“, auswirken werden.

Für die nachfolgende Zeit aber ist wohl klar, daß ein Haus mit feststehender Rente auch den Kapitalwert dieser Rente darstellen und diesem Werte entsprechend mit inländischem oder ausländischem Kapital beliehen werden kann.

Es können höchstens die gesamtwirtschaftlichen Folgen dieser Erscheinung fraglich sein, und hier, insbesondere im Hinblick auf die Bautätigkeit, erweist sich eben wieder die oben erwähnte Notwendigkeit einer das Wirtschaftsganze erfassenden Aktion.

Wenn wir nun weiter den Entwurf des Hauptverbandes untersuchen, so finden wir den Vorschlag einer grundsätzlichen *Zweiteilung der Mietverhältnisse*. Einerseits soll in feierlicher Form die Aufrechterhaltung der bisherigen Mieterschutzverhältnisse erklärt und an ihnen in keiner Weise gerüttelt werden, andererseits aber wird völlige Vertragsfreiheit insbesondere für Neuvermietungen verlangt. Das würde praktisch bedeuten, daß die Zweigeleisigkeit des Wohnungswesens, die zu beheben sich alle Staaten nach Möglichkeit bemühen, in Österreich geschaffen und in wachsendem Maße ausgebaut werden soll. Während sowohl im Deutschen Reiche als insbesondere auch in der Tschechoslowakei und allen übrigen Staaten mit ähnlichen Mietverhältnissen wie in Österreich alles daran gesetzt wird, einen Ausgleich zwischen der Miethöhe neuer und alter Wohnungen zu schaffen, würde dieser wirtschaftlich und rechtlich ungemein schädliche Zustand mit seinen zahlreichen Nachteilen für die Lohnbildung und seinen vielfachen Unsicherheitsmomenten hier von neuem ausgebildet werden. Es kann als Vorteil der österreichischen Wirtschaft gelten, daß gerade diese Zweigeleisigkeit, diese Abhängigkeit von tausend Zufallsmomenten hier fehlt, ihre Einführung, und zwar ohne irgendeinen absehbaren Abschluß, kann wohl kaum als wünschenswert bezeichnet werden.

Desgleichen muß die Forderung, auf jede *Änderung* der heutigen Ertragslosigkeit mietgeschützter Wohnungen in „*manifestester Form*“ zu verzichten, immerhin als bedenklich erscheinen. Diese Forderung widerspricht nicht nur allen Grundsätzen einer geordneten Kapitalwirtschaft für die Gegenwart und absehbare Zukunft, sondern kommt in dieser Form geradezu einer Perennierung dieser ungesunden, in der ganzen nichtsozialistischen Welt ziemlich vereinzelt dastehenden Zustände gleich.

Andererseits würde die „*Vertragsfreiheit ohne jede Beschränkung hinsichtlich des gesamten Inhaltes des geschützten Mietvertrages*“ Anlaß zur Übervorteilung rechtsunkundiger Mieter geben. Eine solche Gesetzesbestimmung ohne irgendwelche einschränkende Klausel würde zweifellos zu zahlreichen Vereinbarungen führen, bei denen die Entscheidung, ob sie einen zivilrechtlichen Vertrag oder einen strafrechtlichen Tatbestand darstellen, nicht einfach wäre.

Wir sehen, daß der Vorschlag Dr. *Runwalds* sich praktisch in vieler Hinsicht mit dem Gutachten der Industrie

deckt. Hier interessieren uns vor allem die wirtschaftstheoretischen und rechtlichen Begründungen. Insbesondere ist auf das geistvolle Paradoxon zurückzukommen, daß die Hausrente in Wahrheit nicht verlorengegangen, sondern als Unterschied zwischen Mietwert und Erhaltungskosten an den Mieter übergegangen ist. Es stellt diese Auffassung zweifellos ein Novum dar, es ist ein Gedanke, der aufhorchen und nachdenken läßt. Widerstreitet er doch völlig der bisherigen Auffassung und erscheint andererseits als Kolumbusei.

Wir glauben aber doch, daß nicht nur die Wirtschaftler, sondern auch der gewöhnliche Volksinstinkt recht hatte, wenn er eine völlige Aufhebung der Hausrente durch den Ertragsentgang annahm. Was hier vorliegt, ist praktisch nichts anderes als eine durch Inflation erzeugte Sozialisierung, und wenn die folgerichtigen Bestimmungen der distributären Wohnungspolitik aus dem Mietgesetze ausgeschaltet und daher das Kennzeichen des Sozialismus, nämlich die öffentliche Zuweisung, aufgehört hat, so ist damit eben nur eine geschichtlich zu erklärende Inkongruenz zu den übrigen Wirtschaftsgrundsätzen unseres heutigen Wohnungswesens gegeben. Wir glauben kaum, etwa die Vorgänge im bolschewistischen Rußland, die Enteignung des gesamten produktiven Besitzes, als einen Übergang der Rente von dem Eigentümer auf die Gesamtheit auffassen zu können. Vielmehr würde eine solche Auffassung dem gesamten Sinn der Sozialisierung durchaus widersprechen, ist es doch der Zins, „das arbeitslose Einkommen“, das dem Sozialisten als Um und Auf der Verderblichkeit und Wirtschaftschädlichkeit gilt, und dessen Ausschluß gerade den Vorteil der kommunistischen vor der privatwirtschaftlichen Wirtschaftsordnung beinhalten soll.

Die Hausrente, der Kapitalzins des Hauses, ist, ebenso wie jeder andere Zins, der über die reinen Produktionskosten hinaus bezahlte Preis eines Gutes, er ist nach der gebräuchlichsten Theorie von Gustav Cassel eben der Preis, der für die Kapitaldisposition gezahlt wird. Die grundsätzlich andere Orientierung und Organisation der sozialistischen und der Kapitalwirtschaft läßt ebensowenig theoretisch wie praktisch eine Vermischung beider Formen zu.

Eklatant erweist sich der Widerspruch Runwalds jedoch darin, daß er (a. a. O., S. 11) in einem Atem von einer „arbeitslosen Rente“ des Arbeiters und Beamten spricht, gleichzeitig jedoch erklärt, daß deren Bezüge um den Mietwert geringer wären als vordem. Es ist klar, daß nur eines von beiden gelten kann. Jedenfalls aber kann von einer

Rente im eigentlichen Sinne auch darum nicht gesprochen werden, weil der Kapitalsstamm mangels einer Amortisationsdeckung ständig einschrumpft.

Man kann also den heutigen Zustand auch wirtschaftlich nicht dahin qualifizieren, daß durch ihn die Hausrente auf die Mieter übergegangen sei. Aber noch bedenklicher erscheint die Forderung, diesen tatsächlichen Zustand in rechtliche Formen zu gießen und das tatsächliche Unrecht gesetzmäßig neuerdings festzulegen. Es ist keine wie immer geartete Rechtfertigung vorhanden, solange man mit dem Eigentume die rechtlichen Grundlagen unseres Staates anerkennt, solange insbesondere die Bestimmungen der §§ 1090 ff. des BGB. Anwendung finden sollen, eine rechtliche Begründung für die dauernde Zuerkennung dieses „Privileges“ anzunehmen, in einer Wirtschaft, die völlig auf dem Erwerbssystem beruht, hier plötzlich die Ertragslosigkeit einzuführen. Das Gesetz ist eine Notvorschrift, die so lange zweckdienlich war und auch weiterhin aufrechterhalten werden muß, solange die wirtschaftliche Grundlage für die Leistung eines der gesamten Wirtschaftsstruktur angemessenen Zinses fehlt. Sobald diese Grundlage geschaffen ist — wie alles hier Hand in Hand gehen muß, haben wir oben bereits gezeigt und wird unten noch klarer erhellen —, besteht kein wie immer gearteter Grund, das Mietengesetz und damit das Privileg der Zinslosigkeit für Wohnungen dauernd aufrechtzuerhalten. Es entspricht dies übrigens gar nicht dem Rechtsbewußtsein der Bevölkerung, vielmehr liegt hier, sofern nicht überhaupt grundsätzlich auf Sozialisierung eingestellte Ansichten vorherrschen, lediglich die Angst vor, den erhöhten Mietzins aus dem gegebenen Einkommen nicht decken zu können.

Zu den Vorschlägen des Reichsbundes der Haus- und Grundbesitzer sei grundsätzlich erklärt, daß sie selbstverständlich nur den einen Standpunkt vertreten, daß aber zahlreiche Anregungen auch im Interesse der Volkswirtschaft begrüßt werden können. Bedenklich erscheint jedoch insbesondere die Ausdehnung des Eigenbedarfes auf den Neubesitz, sowie die Beschränkung lediglich, wenn dem Mieter die Obdachlosigkeit droht. Als Obdachlosigkeit wird aber (S. 30) nur der Mangel einer Schlafstätte verstanden. Eine solche Bestimmung, vor Platzgreifen eines freien Mietenmarktes eingeführt, kann zu schweren Nachteilen Anlaß geben.

Zu der genannten Rede Dr. Bauers ist zunächst zu erklären, daß sie selbstverständlich die Kardinalfehler der Wiener kommunalen Wohnungspolitik aufweist. Es wird der gesamtwirtschaftliche Vorteil einer Wiederbelebung

des Hauskapitals nicht einmal berührt, es wird außer acht gelassen, daß das Bauen ausschließlich aus Steuergeldern einen wesentlich stärkeren Konsumtivgüterfonds voraussetzt, als ihn Oesterreich gegenwärtig aufweist, es wird die Tatsache, daß der Wegfall der Mietzinse den Wohnbedarf der Bevölkerung ungeheuer gesteigert hat, zugegeben und gar nicht die Frage aufgeworfen, ob man nicht trachten sollte, für diese Wohnungen, die aus Steuern geschaffen wurden, welche weit über unsere heutigen Wirtschaftskräfte gehen, welche in wachsendem Maße die Vermögenssubstanz angreifen und fortgesetzt neue Opfer unter den noch bestehenden Unternehmungen fordern, ob diese Wohnungen nicht doch wenigstens teilweise bezahlt werden sollen, wie dies in allen übrigen, den Wohnungsbau fördernden Staaten der Fall ist. Dr. Bauer verweist mit Recht auf die besonders schwierige Lage unseres Staates, dessen Industrie ihr früheres Absatzgebiet nahezu völlig eingebüßt habe. Hat ein solches Gemeinwesen Anlaß, die „Gaben ohne Wahl“ zu verteilen, Geschenke mit vollen Händen auszustreuen? Nicht darin liegt die soziale Aufgabe unseres Staates, möglichst viel Güter umsonst auszuteilen, sondern vielmehr darin, den einzelnen in die Lage zu versetzen, sich deren möglichst viele zu kaufen. Es liegt darum gar keine besondere Leistung vor, wenn die Gemeinde Wien aus Geldern, die sie der Wirtschaft entzogen hat, Häuser baut und dann, was Dr. Bauer so rühmend hervorhebt, eine Wohnung, die monatlich S 87.— kosten sollte, um S 91.— im Jahre hergibt. Im übrigen muß die Gemeinde Wien wohl sehr teuer bauen, wenn die Herstellungskosten für die kleinste Wohnung sich auf nahezu S 13.000.— belaufen.

Eine Bauförderung auf solcher Grundlage muß als wirtschaftswidrig bezeichnet werden. Man muß ernste Befürchtungen für den Fall hegen, als die von Dr. Bauer verlangte Erweiterung des bisherigen Bauystems einträte. Die Argumentation, daß erhöhte Steuern zu diesem Zwecke die „Arbeitslosigkeit auf einen Bruchteil senken würden, erscheint darum anfechtbar, weil die so eingehenden Mittel ja wiederum der Wirtschaft entzogen werden und irgendwo einen Fruchtbarkeitsentgang herbeiführen müßten.

Andererseits muß Dr. Bauer rechtgegeben werden, wenn er erklärt, eine Hinaufreibung der Zinse auf jenes Maß, welches die Verzinsung nach den heutigen Kreditfähen ermögliche und das Bauen zu den bestehenden Baukosten rentabel erscheinen lasse, sei ausgeschlossen. Darum aber, weil das eine Extrem falsch ist, wird das andere nicht richtiger. In Wahrheit liegt, wie wir sehen werden, das

Problem nicht in der Preisbildungs- und Verteilungssphäre der Wirtschaft, sondern kann lediglich von der Seite der Produktivitätssteigerung her gelöst werden.

Der neue Mietengesetzentwurf der Regierung schließt sich in seinen wichtigsten Bestimmungen, nämlich hinsichtlich der Mietzinssteigerung, enge an das Gutachten der Handelskammer an, indem er eine zwölfjährige Periode mit ungefähr den gleichen Sätzen abschließen läßt wie dieses. Auch in mehreren anderen Punkten berücksichtigt der Entwurf die volkswirtschaftlichen Notwendigkeiten stärker als der frühere. Freilich kann es keine Mietenregelung ohne Bauförderung geben, das zeigt die Entwicklung des gesamten Auslandes.

*

In jüngster Zeit wird von verschiedenen, zum Teil sehr maßgebenden Seiten die Bauförderung in der Form befürwortet, daß die Hauseigentümer bis zu dem Zeitpunkt, in welchem die Wohnungsnot beseitigt ist, den Mietzins nicht bar, sondern in Form öffentlicher Loospapiere erhalten sollen, während der Gegenwert dem Staate zum Zwecke der Wohnbauförderung zur Verfügung zu stellen sei. Zu diesem Vorschlag ist zu sagen, daß er zunächst weitgehende Schwierigkeiten in der Durchführung bereiten und neue scharfe Eingriffe in die Privatrechtssphäre des Hausbesitzes bedeuten würde. Volkswirtschaftlich gesehen würde er einer Zwangsanleihe gleichkommen und alle Nachteile einer solchen aufweisen. Da es sich bei den ersten Inhabern dieser Wertpapiere um Leute handelt, die sofort an die Veräußerung schreiten werden, da sie nicht nur außerordentlich geldbedürftig sind, sondern auch diese Empfänge selbst ihrem Wesen nach laufende Einnahmen darstellen, deren sofortige Umsetzung den Regelfall bildet, so müßten umfassende Maßnahmen für die Erhaltung des Kurses getroffen werden. Eine wesentliche Senkung des Kurses würde den Zweck der ganzen Aktion vereiteln. So läuft die Frage auf die weitere hinaus, ob Osterreich heute im Inlande dermaßen große Kapitalien besitzt, um eine wirkliche Bauförderung, die viele Hunderte von Millionen zu niedrigem Zinsfuß erfordert, durchzuführen. Nur unter dieser Voraussetzung wäre der Vorschlag zu begrüßen, wobei allerdings nicht vergessen werden darf, daß im selben Maß, in welchem diese Baukredite vergeben werden, andere Verwendungszwecke der Kapitalien in den Hintergrund gerückt werden müssen. Jedenfalls aber müßten daneben noch öffentliche Abgaben für den Verzinsungs- und Tilgungsdienst eingehoben werden.

Im niederösterreichischen Landtag hat kürzlich der großdeutsche Abgeordnete Zippe einen Antrag eingebracht, wonach das Land Niederösterreich eine Baupar-kasse zum Zwecke der Förderung des Eigenheimbaues errichten soll; der Zinsfuß der auf Hypothek gewährten Baudarlehen wäre mit 4 bis 5%, die Amortisationsquote mit 1 bis 2% zu bemessen. Jeder Bauwerber müßte Mitglied der Baupar-kasse sein. Baupar-beträge bis zu S 300.— blieben unverzinst, darüber hinausgehende Beträge wären mit 3% zu verzinsen. Der Vorteil dieses Vorschlages liegt einerseits in der Garantie des Landes, andererseits darin, daß eine öffentliche Kontrolle über die gesamte Gebarung vorläge.

Ein anderer Vorschlag wurde kürzlich vom Bundesminister a. D. Dr. Dinghofer vertreten. Er läuft darauf hinaus, 5 Groschen für jede Friedenskrone Mietzins für den Dienst einer Wohnbauanleihe zu verwenden, die vorwiegend für den Bau von Beamtenwohnhäusern zu dienen hätte. Insgesamt könnten solcherart jährlich 32 Millionen Schilling heringebracht werden.

Die großdeutschen Abgeordneten Zarboch, Dr. Waber, Dr. Hampel und Genossen haben am 3. Oktober 1928 folgenden Antrag, betreffend Wohnbauförderung eingebracht: „Die private Bautätigkeit, die aus den gleichen Gründen in allen Ländern Europas in und nach dem Kriege stockte, wurde allenthalben durch die Beistellung staatlicher Mittel wieder in Gang gebracht. Nur in Osterreich war dies nicht der Fall. Da eine genügende private Bautätigkeit unter den gegebenen Verhältnissen in der nächsten Zeit nicht zu erwarten ist, erscheint eine Förderung derselben durch den Bund, die Länder und Gemeinden auch in Osterreich notwendig. Der Bund, die Länder und Gemeinden sollen hiebei vor allem zur Garantie des Kapitals und der Zinsen sowie zu einem Zinszuschuß herangezogen werden. Das Kapital selbst soll zum allergrößten Teil aus privaten Mitteln beschafft werden.

Die Bedingungen, unter denen der Bauwerber der öffentlichen Hilfe zum Zwecke des Wohnungsbaues teilhaftig werden darf, können aus wirtschaftlichen Gründen nur folgende sein: Rund ein Viertel der Bau-summe samt den Kosten des aufgeschlossenen Grundes hat der Bewerber selbst beizubringen, das übrige Baukapital hat er sich durch Darlehen (1. und 2. Hypothek) zu beschaffen. Soweit es notwendig ist, soll hiebei vom Bunde, den Ländern und Gemeinden die Garantie für das Baukapital und die Zinsen übernommen und zu den letzteren ein Zuschuß gewährt werden, der die Spannung zwischen dem Zinsfuß auf dem Geldmarkt und einem solchen von etwa 4% ausgleicht.

Zur Förderung des Wohnungsbaues soll außerdem der Bund, die Länder und Gemeinden bei der Beschaffung von Baugründen behilflich sein, und wenn sie selbst solche besitzen, sie unter angemessenen Bedingungen als Eigentum oder im Wege des Erbbaurechtes dem Bauwerber überlassen. Zur Ergänzung des Eigenkapitals des Bauherrn soll auch die Arbeit in Unrechnung gebracht werden, die er für den Bau leistet. Den öffentlichen Angestellten sollen der Bund, die Länder und Gemeinden überdies durch niedrig verzinsliche oder unverzinsliche Gehaltsvorschüsse entgegenkommen. Die finanzielle Belastung des Bundes, der Länder und Gemeinden durch die Zinsenzuschüsse wird bei der vorgeschlagenen Art der Finanzierung voraussichtlich nicht sehr bedeutend sein, da man annehmen kann, daß die Bausumme eines bescheidenen Eigenheimes samt den Kosten des Grundes S 15.000.—, der Zinsenzuschuß für ein solches Haus etwa S 300.— beträgt. Hierbei wird vorausgesetzt, daß aus Gründen der Bevölkerungspolitik in allererster Linie an den Bau von Einfamilienhäusern zu denken ist. Vorderhand wären sohin zur Herstellung von 20.000 Wohnungen jährlich etwa 6 Millionen Schilling erforderlich. Zur Aufbringung dieser Mittel könnten herangezogen werden: Quoten der Realsteuern, wie dies z. B. in Deutschland vorgesehen ist, ein Bruchteil des gesetzlichen Mietzinses, ferner eine Abgabe (Freimachungsgebühr und Bereicherungsgebühr). Die Regierung wird aufgefordert, einen entsprechenden Betrag für die Wohnbauförderung in das Budget für das Jahr 1929 einzustellen.“

B. Siedlungsfrage und volkswirtschaftliche Neugestaltung

1. Kapitalsbelebung und Wirtschaftsharmonie

Ist eine Wohnbauförderung in Österreich überhaupt nötig? Die diese Frage stellen, gehen von den Wiener Verhältnissen aus. Man sieht, wie einerseits die Bedeutung dieser Stadt, die ihre Stellung als Metropole eines großen und mächtigen Staates verloren hat, gesunken ist, wie in den ersten Nachkriegszeiten ein außerordentlicher Bevölkerungsrückgang einsetzte (bis 1923 168.000), der sich seither zwar verlangsamte, aber noch immer nicht zum Stillstand gekommen ist, und man sieht andererseits, wie aus dem schwer erarbeiteten Einkommen der Bevölkerung immer neue und immer weitläufigere, immer gewaltigere Mietblöcke entstehen.

Dennoch täuscht der äußere Eindruck. Nicht nur die Anbotseinschränkung durch Zwangswirtschaft, sondern auch

der allmähliche Verfall der bestehenden Wohnungsmaße, die erhöhte Zahl von Hausständen, deren Wohnungsbedarf bisher unbefriedigt blieb, die ständig fortschreitende Wirtschaft mit der notwendigen Begleiterscheinung einer Standortsänderung und Heranziehung führender Arbeitskräfte aus dem Auslande, schließlich das Fortschreiten der Technik auch auf dem Gebiete des Wohnungsbaues mit der Hand in Hand gehenden Bedarfsverschiebung und die natürliche Bevölkerungsbewegung,¹⁾ die in den Bundesländern zum Teil ganz erheblich ist und sich für den Gesamtstaat immer mehr fühlbar machen wird, all das sind die Komponenten einer Wohnungsnot, deren Resultierende von ausschlaggebender Wichtigkeit ist. Es wäre auch unverständlich, wenn der Ausfall der Erzeugung eines so wichtigen Konsumtivgutes ohne nachhaltige Wirkungen auf die Nachfrage bliebe.

Wohnungsnot aber bedeutet nicht nur den Entgang einer Bedürfnisbefriedigung, sondern vor allem auch den Wegfall eines großen und wichtigen wirtschaftlichen Leistungszusammenhanges. Die Vernichtung des Sparkapitals, das die Grundlage aller Bautätigkeit vor dem Kriege gebildet hat, brachte eine weitgehende Störung der Wirtschaftsharmonie, des organischen Zusammenhanges in der Volkswirtschaft mit sich, die Verkümmern wichtiger Produktionszweige führte keineswegs zu einer um so größeren Ausbildung der übrigen — ganz ebenso wie etwa im menschlichen Körper die Verkümmern bestimmter Organe nicht zu einer verstärkten Ausgestaltung der übrigen führt, sondern den Organismus als ganzen angreift.

Die Ziegel- und Zementindustrie arbeitet gegenwärtig mit einer kaum 40%igen Kapazitätsausnützung, zwei Drittel der Sägewerke stehen still, die ohnedies wenig verbreitete Glasindustrie führt einen schweren Daseinskampf, und auch die Eisenindustrie fühlt den Ausfall empfindlich.

Man kann darum nicht sagen, daß eine Förderung der Bautätigkeit im gegebenen Augenblicke etwa eine überflüssige und unwirtschaftliche Aufwendung darstellen würde. Vielmehr liegen die Dinge so, daß die Wiederaufrichtung eines darniederliegenden Leistungszweiges

¹⁾ In Wien betrug der Geburtenüberschuß im Jahre 1913 4977, im Jahre 1926 war die Zahl der Todesfälle um 4259 größer als die der Geburten, im Jahre 1927 überstieg die Zahl der Todesfälle die Geburtenzahl um 5574. Für ganz Österreich dagegen (ohne Burgenland) betrug der Geburtenüberschuß 1913: 35.149, 1926: 24.779, 1927 ist ein weiterer Rückgang auf 17.074 festzustellen. Während der Geburtenüberschuß in Wien 1913 2·3‰ betrug, zeigte die Bevölkerungsbewegung im Jahre 1927 hier eine Abnahme um 3‰, wogegen beispielsweise im Burgenland eine Steigerung von 9 und in Kärnten eine solche von 8·6‰ für 1927 zu verzeichnen ist. (Vgl. „Statistische Nachrichten“, 6. Jahrgang, Nr. 7.)

auch dann, wenn sich die Wirtschaft schlecht und recht daran gewöhnt hat, auf ihn zu verzichten, kein unproduktiver Aufwand ist.

Wie kann diese Wiederaufrichtung, diese Neubelebung eines großen und wichtigen Kapitalkomplexes erfolgen? Aus dem Bisherigen wurde klar, daß die gegenwärtigen Wirtschaftskräfte nicht ausreichen, um eine harmonische Wirtschaftsausbildung durch entsprechende Erträge des Hauskapitals und Förderung des Wohnungsbaues zu ermöglichen. Weder der Bau aus Steuergeldern, der die ohnehin so knappen Konsumtivgüter in ganz unnatürlichem Maße ausschöpft, noch auch die Aufbringung der Friedensmiete aus dem heutigen Einkommen erscheint angängig. Die Hereinnahme von Kapitalien zum Wohnungsbau jedoch bleibt insoweit eine Unmöglichkeit, als die Verzinsung und Tilgung mindestens 10%, der Bauindex rund 160% beträgt. Daraus erhellt eine doppelte Notwendigkeit: die auswärtige Kreditaufnahme auf bestehende Häuser, entsprechend dem mit der Mietzinssteigerung wachsenden Hauswerte und sodann weitestgehende Förderung des privaten Wohnungsbaues, da auch die volle Erreichung des Friedenszinses diesen noch nicht rentabel erscheinen läßt.

Wir wenden uns zunächst dem ersteren Fragenkomplex zu. Das Ruhenlassen dieser Kapitalkräfte stellt — man mag die sozialen Notwendigkeiten, die dazu führten, noch so sehr anerkennen — eine wirtschaftliche Rückständigkeit dar. Wirtschaftliche Rückständigkeit aber bedeutet Verfügung über Kapitalreserven und sohin im künftigen Daseinskampf einen nicht zu unterschätzenden Vorteil. Wie eine extensive Landwirtschaft, wie der Besitz jungfräulichen Bodens, die nicht hinreichende Ausnützung der natürlichen Produktivkräfte überhaupt, Verfügung über Kapitalreserven ist, so ist auch der Mieterschutz eine solche. Un sich nicht sonderlich schmeichelhaft ist der Reichtum Österreichs an solchen Reserven, einer seiner bedeutsamsten Aktivposten, wenn nicht die tragende Stütze seiner wirtschaftlichen Zukunft.

Der Vorkriegswert der österreichischen Häuser wird auf 7 bis 9 Milliarden Goldkronen geschätzt. Wir können ihn heute mit etwa 10 Milliarden Schilling veranschlagen, sofern die Wiedereinführung in den Kapitalkreislauf erfolgt. Selbst bei einer nur 20%igen Belastung würden somit bei- läufig zwei Milliarden Schilling der Wirtschaft zufließen, ein Betrag, der weit über jenes Maß hinausgreift, das heute zur „Anfurbelung“ notwendig erscheint. Wie gesagt, müßte dieses Kapital zu einem bedeuten-

den Teil im Ausland aufgenommen werden. Eine Umlagerung der Kapitalkräfte im Inlande würde im Gesamterfolge nicht sonderlich nutzbringend sein. Schon in diesem Zusammenhange sei darauf verwiesen, daß eine solche Kreditaufnahme im Auslande, wenn sie großzügig und innerhalb kurzer Zeit erfolgen soll, zweckdienlicher Weise die Vermittlung einer oder weniger Stellen voraussetzt, den Zusammenschluß der einzelnen Kreditinstitute notwendig erscheinen läßt. Wir kommen auf diese Voraussetzungen, die für die Wohnbauförderung von noch größerer Wichtigkeit sind, unten eingehend zurück.

Eine merkbare Linderung der Wohnungsnot dürfte durch die Anbotsvermehrung, die einer allmählichen Mietzinssteigerung notwendig folgt, zunächst für große Wohnungen eintreten. In diesem Zusammenhang erscheint es nun notwendig, daß wir uns ein Bild von der Wirkung einer solchen Mietzinserhöhung auf die Einkommensverhältnisse machen. Nach dem Gutachten der Handelskammer betrug der Wohnungsaufwand in Österreich vor dem Kriege durchschnittlich 14'6% des Einkommens. Diese Ziffer stellt einen ungefähren Durchschnitt der europäischen Staaten dar. Die entsprechende Ziffer für die Schweiz war 10'4%, für Deutschland, Ungarn und Polen 18, beziehungsweise 18'1%. Bekanntlich entfielen in Wien vom Bruttozins über 40% auf öffentliche Abgaben. Diese Verhältniszahl war in der Provinz wesentlich geringer. Die außerordentliche Bedeutung der Wiener Mietziffern für den Gesamtstaat läßt jedoch diese Differenz auf ein Minimum herabsinken. Nach einer Aufstellung des Finanzministeriums ¹⁾ betrug entsprechend der Steuerstatistik der Mietzins in hauszinssteuerpflichtigen Gebäuden in Wien 304'4 Millionen Kronen, in Niederösterreich (ausschließlich Wiens) 34'2, in Oberösterreich 15'5, in Salzburg 6'2, in Steiermark 31'7, in Kärnten 6'8, in Tirol 19'5 und in Vorarlberg 5'6 Millionen Kronen. Insgesamt entfielen also 410'6 Millionen Kronen auf jene Kronländer, aus denen sich nunmehr die österreichische Republik zusammensetzt, mit Einschluß der abgetretenen Gebiete. Es dürfte sohin im Durchschnitt höchstens eine Senkung des Steuerbetrages auf 35% des Bruttozinses angenommen werden können. Die gegenwärtige Valorisierung der Mietzinse können wir, abgesehen von den bestehenden Realsteuern, durchschnittlich etwa

1) Statistik der hauszinssteuerpflichtigen Wohnungen nach dem Stande von 1908. Mitteilungen des Finanzministeriums von 1910. — Die oben erwähnten Zahlen haben in den letzten Vorkriegsjahren allerdings infolge der lebhaften Baubewegung und des erhöhten Preisniveaus mehr oder minder große Steigerungen erfahren. Auch bleiben die der Hauskassensteuer unterliegenden Objekte außer Betracht. Das Gesamtmietenentgelt 1914 belief sich auf etwa 430 Millionen Goldkronen.

mit 15% veranschlagen, so daß bis zur vollen Erreichung des Friedenszinses noch 50% fehlen. Dies aber würde nach den obigen Daten einer Steigerung der Vorkriegsausgaben um 73% oder einem Gesamtaufwand von rund 300 Millionen Schilling entsprechen. Würde man nun daran denken, diese Erhöhung durch Einsparungen auf der anderen Seite wettzumachen, mit anderen Worten eine Verschiebung des Einkommens eintreten zu lassen, so würde dies wohl zu weitreichenden Ungerechtigkeiten und vielfach, auch bei längerem Zeitraume, zu einer gewissen Notlage führen. Zwar können wir bei den unteren Gehalts- und Lohnstufen eine fast durchgehende Valorisierung annehmen, in einigen Fällen sogar eine starke Übervalorisierung, immerhin aber wird es Fälle geben, in denen sich diese Erhöhung ganz empfindlich auswirken müßte. Dies namentlich bei den mittleren und größeren Wohnungen, da hier zwar das Vorkriegsverhältnis des Gesamteinkommens ein wesentlich günstigeres war, die heutige Valorisierung des Einkommens jedoch nur eine teilweise ist. Eine weitere Verschärfung würde sich dadurch ergeben, daß wir bei den Wiener Kleinwohnungen in der Vorkriegszeit einen mindestens 20%igen Anteil des Zinses an den gesamten Lebenskosten annehmen müssen. Die Verschiebung innerhalb der Verbrauchsverhältnisse würde ebenfalls eine Erschwerung darstellen.¹⁾ Es erscheint darum notwendig, die Wirtschaft als Ganzes auch bei einer allmählichen Mietzinserhöhung entsprechend zu kräftigen, so zwar, daß eine Produktionssteigerung eintritt, welche die Bezahlung des Wohnungsgutes ermöglicht.

Fassen wir den gesellschaftlichen Erzeugungsprozeß als ein Ganzes auf, so wird ein bedeutend geringerer Prozentsatz als die oben genannten 73 hinreichen, um die beschriebene Differenz zu decken. Allerdings paßt sich die Wirtschaft nicht ohneweiters so konkreten Formwünschen an. Es wird — praktisch gesprochen — kaum möglich sein, die gleichen Verhältnisse auf neuer Ebene etwa dergestalt zu erreichen, daß die Ersparungen an Arbeitslosenunterstützung, die Ermäßigungen der Steuersätze infolge erhöhter Einnahmen, die Vorteile der besseren Kapazitätsausnutzung und schließlich die Erhöhung des Umsatzes an sich gerade jener Ersparungen, beziehungsweise Mehreinnahmen erbringen, welche dem um den erhöhten Mietaufwand gesteigerten Löhnen und Gehältern entsprechen. Vielmehr werden sich durch die Kapitalbefruchtung ganz neue Gestaltungen ergeben, die man im einzelnen heute unmöglich voraussehen kann. Darum erheben die obigen

¹⁾ Nach den Indexberechnungen für Juli 1928 (1914 = 1) Ernährung: 17.257, Genussmittel 17.474, Bekleidung 26.291, Beheizung 14.279, Wohnung 2019, Sonstiges 15.583.

Berechnungen auch keineswegs Anspruch auf Präzision, sie sollen nur einen allgemeinen Maßstab für Größen geben, hinsichtlich derer gegenwärtig die verschiedenartigsten Vorstellungen bestehen.

Neben der Belebung des Hauskapitals muß noch die Förderung des Baukapitals unbedingt Platz greifen. Es wird sich jedenfalls notwendig erweisen, auch hier auswärtige Kapitalien heranzuziehen, die Differenz, die zwischen den heutigen Kreditkosten und den tragbaren Kapitallasten beim Hausbau entsteht, wird aber von der Gesamtheit getragen werden müssen, wobei wiederum diese Lasten eingehender Erwägung und planmäßiger Verteilung bedürfen. Innerhalb gewisser Grenzen wird auch die öffentliche Bürgschaft, ein in unserem Nachbarstaate vielfach und mit Erfolg verwendetes Bauförderungsmittel, heranzuziehen sein. Daneben werden Steuerbegünstigungen und Frachtermäßigungen eine Rolle spielen.

Besondere Sorgfalt muß bei Behandlung der Frage obwalten, welche Wirkungen eine so weitgreifende Kreditgewährung, ein so plötzliches Einfließen auswärtiger Kapitalien auf die Wirtschaft ausüben wird. So günstig die Kapitalbefruchtung als solche zuverlässig sein wird, so sehr erscheint Vorsicht hinsichtlich der Verwendungszwecke am Platze. Die Methoden, öffentliche Mittel, Aufwendungen der Allgemeinheit, gewissermaßen ein Opfer der Gesamtheit zu verlangen, um die Wirtschaft wieder in Gang zu bringen, können naturgemäß nur bei der Bauführung und hier nur innerhalb gewisser Grenzen in Anwendung kommen. Die großen Kapitalien, welche bei Erhöhung der Mietzinse im Darlehenswege der Wirtschaft zufließen werden, müssen wohl zu den keineswegs niedrigen Kreditsätzen des auswärtigen Geldes verzinst werden. Hier nun erscheint eine zweckdienliche Verwendung als oberste Voraussetzung einer günstigen Wirkung, und man wird darüber nachdenken müssen, wie diese Gelder im Einzelfall am besten zu verwenden seien. Jedenfalls wird eine weitgehende Verschuldung des Hausbesitzes nur bei wirklich produktiver Verwendung der Gelder zweckdienlich sein; eine Verschuldung zu Konsumtivzwecken, in der Hoffnung, die Mittel später aus laufenden Einnahmen decken zu können, wird nach Möglichkeit vermieden werden müssen.

Das latente Kapital des Realbesitzes und Baugewerbes muß durch steigende und sichere Aussicht auf Fruchtbarkeit belebt werden. Da das Sparkapital heute nur einen kleinen Teil der Vorkriegs-

zeit ausmacht — die Spareinlagen betragen ein knappes Viertel von jenen im Jahre 1914 — so erscheint die Hereinnahme auswärtiger Kapitalien notwendig und zweckdienlich. Soweit sie zur unmittelbaren Belebung der heute lahmgelagerten Wirtschaftszweige dient, muß eine allgemeine Unterstützung durch die Gesamtheit erfolgen. Die Wirtschaft als Ganzes wird die äußersten Anstrengungen machen müssen, um die Nachteile der Einführung so bedeutender Fremdkapitalien in die österreichische Volkswirtschaft allmählich zu beseitigen.

2. Die Finanzierungsfrage

Die Forderung, wieder aus Kapital — und sei es auch vorerst aus fremdem — zu bauen, muß als oberste Regel aufgestellt werden. Zweifellos ist eine Mitwirkung der Gesamtheit notwendig, um die Entwicklung wieder in Gang zu bringen. Diese Mitwirkung stellt eine nationalwirtschaftliche Pflicht des einzelnen dar, der er sich nicht entziehen darf. Es geht nicht an, die ganze Bürde dem Kapital aufzuwälzen, da es sich darum handelt, gerade dieses aufzufüllen und ein großzügiger Vernichtungsfeldzug gerade hier das Zweckwidrigste wäre. Das Kapital ist an bestimmte internationale Voraussetzungen gebunden, ein so schwacher Staat wie Österreich wird sich vergeblich bemühen, diese zu brechen, er kann nur eines erreichen, den Entzug des Kapitals überhaupt. Es muß also mit bestimmten Verzinsungs- und Amortisationsfüßen gerechnet werden, die jene der Vorkriegszeit erheblich überschreiten, andererseits aber besteht die Notwendigkeit, die Kapitalien billig der Wirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Die Hypothekarlasten sind zwar heute bereits wesentlich niedriger als zu Beginn der Stabilisierungsperiode, sie überschreiten aber jene der Vorkriegszeit noch ganz erheblich.¹⁾

Wir haben im Deutschen Reiche die Einrichtung der Hauszinssteuerhypothek kennengelernt. Aus mehreren Gründen erscheint ihre unveränderte Übertragung auf die österreichischen Verhältnisse kaum zweckdienlich. Vor allem nicht insofern, als der gesamte Bauzuschuß, beziehungsweise das gesamte öffentliche Baudarlehen, solcherart hereingebracht werden soll. Dies würde wiederum den bisherigen Versuchen des Bauens aus Steuergeldern entsprechen, wenngleich selbstverständlich die privatwirtschaftliche

¹⁾ Die Entwicklung des Hypothekarzinsfußes ist aus folgender Aufstellung ersichtlich, welche die Säge eines führenden Wiener Instituts wiedergibt:

Organisationsform wesentlich zweckdienlicher wäre. Man pflegt im Reiche ungefähr nach folgendem Schlüssel zu rechnen: 50% des Kapitals — erste Hypothek, von irgendwelchen Kreditinstituten zu dem normalen Zinsfuß zur Verfügung gestellt, 40% — zweite Hypothek, aus öffentlichen Mitteln zu verbilligtem Zinsfuße, 10% — Eigenkapital. Dies kann das Deutsche Reich bei seinem wesentlich stärkeren inländischen Kapitalskräften ohne weitgehende Schädigung der Gesamtwirtschaft durchführen, bringt doch die Hauszinssteuer allein rund $1\frac{1}{2}$ Milliarden Mark jährlich herein, was nach dem Bevölkerungsschlüssel mehr als 250 Millionen Schilling oder dem Erträgnis der drei wichtigsten direkten Steuern (Einkommen-, Erwerbs- und Körperschaftssteuer zusammengenommen) entspräche. Selbst wenn wir die teilweise Ertragsverwendung dieser Steuer für andere Zwecke¹⁾ in Rücksicht ziehen, gelangen wir immer noch zu übermäßigen Beträgen. Sieht doch der deutsche Entschuldungsgesetzentwurf Sätze bis zu 50% der Friedensmiete, nach unseren Verhältnissen also zum 7200-fachen Vorkriegszins vor! Die unmittelbare Unterstützung aus eigenen Wirtschaftsreserven, wie beispielsweise in England, und die starke Belastung des Hausbesitzes, wie in Deutschland, kommt für unsere Verhältnisse nicht in Frage, die öffentliche Wohnbauförderung hängt hier aufs innigste mit jener der wirtschaftlichen Reorganisation zusammen. Und hier scheint die Anregung durch neue Kapitalskräfte, die allerdings mit erhöhten Anstrengungen der Gesamtheit Hand in Hand gehen müssen, wohl der geeignetste Weg.

Voraussetzung der Kreditgewährung wäre die Bildung einer zentralen Stelle, in welcher der Staat und die Wirtschaftskreise, vor allem die Kreditinstitute ver-

	Hypothekendarlehen		
	Wien		Auswärts
	Amortisable bis 30 Jahre	Reparaturdarlehen i. d. R. bis zu 5 Jahren	
1. Jänner 1923	30 $\frac{1}{2}$ ‰		
1. " 1924	25 ‰	18 ‰	
28. " 1925	18 ‰	18 ‰	
1. " 1926	13 ‰	11 ‰	
1. " 1927	9 ‰	8 ‰	
1. März 1927	8 $\frac{1}{2}$ ‰	7 $\frac{1}{2}$ ‰	8 $\frac{1}{2}$ ‰
1. August 1927	8 $\frac{1}{4}$ ‰	7 $\frac{1}{4}$ ‰	9 ‰
1. März 1928	8 ‰	7 ‰	
1. August 1928	8 $\frac{1}{2}$ ‰	7 $\frac{1}{2}$ ‰	9 $\frac{1}{2}$ ‰

An Nebengebühren (Zuzahlung und Ration, Stempel- und Einschreibegebühren, Besichtigungs- und Kanzleigebühren) ist zudem ein einmaliger Betrag von rund 6 ‰ der Darlehenssumme zu leisten.

¹⁾ Vgl. unten S. 38.

treten sind, und welche die Aufgabe hätte, Vereinbarungen mit Kreditgebern, beziehungsweise -nehmern zu schließen, wonach diesen bei Einräumung von Hypothekarkrediten auf neu errichtete Häuser ein bestimmter Teil der Zinsen erstattet wird. Der Einfachheit halber und, um ein einheitliches System, welches beiden Teilen in gleicher Weise gerecht wird, zu schaffen, wäre etwa die Hälfte der Kreditkosten vom Hauseigentümer, die andere aus öffentlichen Mitteln zu bestreiten.

Versuchen wir das Gesagte in Ziffern auszudrücken. Wir gehen von dem Schema des Handelskammergutachtens aus und nehmen eine stufenweise Erhöhung der Mietzinse innerhalb eines zwölfjährigen Zeitraumes an. Dieser Vorgang setzt voraus, daß die Mietzinsbildung erst in den letzten Jahren sich frei entwickeln und ein Wohnungsmarkt erst dann sich anbahnen wird. Mindestens die Hälfte dieses Zeitraumes, also 6 Jahre, werden verstreichen, ehe man von einer irgendwie in Betracht kommenden Verzinsung des Hauskapitals sprechen kann. Im Jahre 1935 jedoch wird nach diesem Schema der Hauptmietzins bereits das 4000fache der Vorkriegszeit ausmachen, beziehungsweise werden auf jede Krone Vorkriegsmiete 40 g entfallen. Von da ab kann man ungefähr mit einer allmählichen Marktbildung rechnen, und dann wird auch das Hauskapital zunächst bescheidene Renten abwerfen.

Es muß also das Bauprogramm so gewählt werden, daß vor diesem Zeitpunkt entweder die Bautätigkeit sich hauptsächlich auf solche Objekte erstreckt, welche von der Zinsbildung mehr oder minder unabhängig sind (Ein- und Zweifamilienhäuser), oder daß für die Zwischenzeit entsprechende Vorsorgen hinsichtlich der Verzinsung des Kapitals getroffen werden. Wir haben als Voraussetzung die Hereinnahme von auswärtigen Kapitalien ins Auge gefaßt, die zugleich mit der Bedarfsbefriedigung eine Ankurbelung des Wirtschaftsapparates zur Aufgabe hätte. Wenn wir nun ein Bauprogramm entwerfen, wonach bei einer Durchschnittsziffer von zunächst 12.000 Wohnungen im Jahre (diese Ziffer würde sich in dem Maße verringern, als der Anteil der Eigenheime, deren Produktionskosten bei guter Ausstattung mit S 20.000.— bis 25.000.— im Durchschnitt veranschlagt werden müssen, stiege) etwa der Kreditaufwand von 150 Mill. Schilling entfielen, so würde dies bei einer Ausdehnung auf 6 Jahre einer Kapitalsumme von 900 Millionen Schilling oder, bei Einrechnung entsprechender Baukredite, von einer runden Goldmilliarde entsprechen. Trotz zunehmender Verknappung auf den internationalen Geldmärkten, die wohl nicht mehr eine vorüber-

gehende, sondern bereits eine Dauererscheinung darstellt und zweifellos in der großen Weltkapitalbewegung eine gewisse Änderung ankündigt, erscheint es doch keineswegs ausgeschlossen, aus dem Auslande, und zwar etwa aus den europäischen Weststaaten (England, Holland, Frankreich usw.) diese Beträge für ausschließlich produktive Zwecke in die österreichische Wirtschaft zu leiten, zumal keine sofortige Liquidierung, sondern die Verteilung auf mehr als ein halbes Jahrzehnt in Aussicht genommen wird.

Die internationalen Kreditsätze lassen sich augenblicklich kaum für eine längere Zeitperiode vorausbestimmen. Jedenfalls aber kann man annehmen, daß ein Satz von 10% bei Einrechnung der Amortisationsquote sowie sämtlicher Spesen, welche durch die internationale Übermittlung auftreten, nicht überschritten werden wird.¹⁾ Wenn wir annehmen, daß von diesen Kreditlasten 5% vom Darlehensnehmer und 5% aus öffentlichen Mitteln aufgebracht werden, so erscheint es notwendig, jährlich 50 Millionen Schilling in dem Zeitpunkte zur Verfügung zu stellen, in welchem bereits sämtliche Kredite vergeben sind. Die Belastung des Kreditnehmers mit 5% des verwendeten fremden Kapitals erscheint in keiner Weise unerträglich, ist sie doch geringer als dies bei Hypothekarkrediten in der Vorkriegszeit häufig der Fall war. Nicht leicht erscheint die jährliche Auffüllung des Fonds auf 50 Millionen Schilling in einer Zeit der allgemeinen Knappheit der Mittel, in einer Periode, da der Staat mit jedem Schilling rechnen muß und eine Erhöhung der Steuern auf so großen und begründeten Widerstand stößt. Es kann sich keineswegs darum handeln, das bestehende Kapital anzugreifen oder gar zu verschrecken, sondern lediglich darum, eine nach Möglichkeit gerechte Verteilung auf die Allgemeinheit durchzuführen.

Wir veranschlagen, gering, den Zinsertrag der Vorkriegszeit mit insgesamt 400 Millionen Goldkronen. Denken wir uns die gesamte Speisung des oben genannten Fonds aus Abgaben, die mit der Mietzinssteigerung zusammenhängen, so würde das nach dem vorgeschlagenen Schema eine Summe von beiläufig 12 g auf die Friedenszinskrone ergeben. Dies aber erst am Schlusse der Bau-

¹⁾ Hier bestünde eine große und dankbare Aufgabe der österreichischen Banken darin, ihre internationale Verflechtung zur Erreichung möglichst günstiger Bedingungen auf den großen Kapitalmärkten zu verwenden. Es wäre zu erwägen, ob sich nicht ein allenfalls senkbarer Zinsfuß (etwa im Verhältnis der Bankrate) durchsetzen ließe. Jedenfalls müßte zur Verkürzung der Amortisationsquote die Rückzahlungsperiode möglichst lang gewählt werden. Bei einer 35jährigen Tilgungsperiode würde sich unter Annahme eines Kapitals von 1000 Millionen Schilling die Annuität bei einem Zinsfuß von $7\frac{1}{2}\%$ auf 81.5, bei einem solchen von $8\frac{1}{2}\%$ auf 90.2, von 9% auf 94.6 Millionen stellen. Von besonderer Wichtigkeit wäre im gegebenen Falle eine möglichst hohe Zuzählung, selbst wenn diese mit einer geringen Zinsfußerhöhung erkaufte werden müßte.

periode, im ersten Jahre wären nur 75 Millionen Schilling oder nicht ganz 2g erforderlich, im zweiten Jahre weniger als 4, im dritten etwas mehr als 5½ g. Selbst wenn also diese Beträge ausschließlich aus diesen Titeln stammen, ließe sich hier von einer merklichen Belastung nicht sprechen. Wir gelangen zu Beträgen, die für Kleinwohnungen im Monat nach Groschen zählen, aber auch für große Wohnungen tragbar erscheinen. Bis zum dritten Jahre, in welchem der Mietzins nach dem Kammergutachten 30 g für die Friedenskrone betragen soll, dürfte der Hausertrag unter keinen Umständen angegriffen werden. Praktisch würde für den Mieter dies nichts anderes als eine ganz leichte Steigung der Kurve im Anfange bedeuten, während andererseits ein ganz gewaltiger Wirtschaftseffekt dadurch erreicht würde. Von da ab wird zu erwägen sein, ob nicht auch die steigenden Mietzinserträge herangezogen werden können. Gewiß wird auch diese Belastung im einzelnen nicht sehr hoch sein, am Schluß der Bauperiode etwa 6½ g für die Krone Friedensmiete. Dennoch drückt jede Belastung des Ertrages den Kapitalswert. Unser Bestreben muß aber vorwiegend darauf gerichtet sein, diesen zu heben.

Hier liegt wohl nahe, den Wert dort zu drücken, wo er vordem nicht bestand. Wir haben die Vorschläge des österreichischen Baugewerbes kennengelernt, die auf eine Gewinnabgabe bei billig erworbenen Häusern und mit entwertetem Gelde getilgten Hypotheken hinauslaufen. Auch die deutsche Gesetzgebung geht von ähnlichen Gesichtspunkten aus. Dieser Standpunkt ist zweifellos gerecht, es muß aber andererseits berücksichtigt werden, daß es in der Wirtschaft vorwiegend auf die Leistung ankommt und weniger auf den Aufwand, der dazu geführt. Auch der neue Hausbesitzer hat Aufwendungen an Geld oder Arbeit in gleicher Weise machen müssen wie der alte. Eine weitgehende Wegsteuerung des Ertrages würde sich im Kapitalswert empfindlich auswirken.

Innerhalb bestimmter Grenzen jedoch dürften sich solche Korrekturen reibungslos durchführen und gerade die Bauförderung sich solcherart zweckdienlich bewerkstelligen lassen, wenn man etwa nach den jüngsten Vorschlägen im Reiche nicht eine Steuer, sondern eine ablösbare Rente¹⁾ einführt, die, mit 7½ Millionen Schilling im Zeitpunkte des 3250fachen Friedenszinses einsetzend, allmählich bis 275 Millionen Schilling stiege und auf ehemals belasteten,

¹⁾ Vgl. M u l e r t, Rede auf der Tagung des Deutschen Vereines für Wohnungsreform in Berlin am 21. Jänner 1927. In „Die Überwindung der Wohnungsnot“, Berlin 1927.

beziehungsweise veräußerten Häusern läge. Diese Form hätte den Vorteil einer sofortigen stabilen Wertbildung. Sie müßte so einfach wie möglich sein und setzt lediglich eine genaue Hypothekar- und Hausverkaufsstatistik voraus. Die technischen Einzelheiten ließen sich unschwer aus der auswärtigen, insbesondere reichsdeutschen Gesetzgebung entnehmen.

Die gesetzliche Regelung müßte wohl, ebenso wie im Reiche, wo die Realbesteuerung ebenfalls den Staaten (= Ländern) obliegt, dem Bunde zumindest grundsätzlich¹⁾ vorbehalten bleiben, die Durchführung im einzelnen könnte den Ländern überlassen werden.

Der Vorgang wäre so zu wählen, daß der freie Gang der Wirtschaft möglichst wenig behindert wird. Die auswärtigen Kredite wären den einzelnen Hypothekeninstituten nach bestimmten Schlüsseln zur Weiterverleihung zuzuweisen. Die zentrale Fondsstelle hätte das Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen im Einzelfalle zu überprüfen und für eine möglichst zweckdienliche Verwendung Sorge zu tragen. Im Sinne einer vorteilhaften Gesamtplanung wäre auch das Einvernehmen zwischen den Hypothekarinstituten herzustellen. Da in Österreich die Gewährung staatlicher Zwischenkredite, wie im Reiche, nicht möglich sein wird, so wären die notwendigen Baukredite zunächst im Ausmaße von 100 Millionen Schilling der auswärtigen Kreditsumme zu entnehmen und am Schlusse der Bauperiode in Hypotheken umzuwandeln.

Eine Frage von außerordentlicher Bedeutung wird es sein, ob im gegebenen Falle die Solidarhaftung der Hypothekeninstitute, die die auswärtigen Kreditbedingungen ganz außerordentlich verbessert, erreichbar sein wird. Es ist zu hoffen, daß dies mit Rücksicht auf die breite Grundlage, die weittragende volkswirtschaftliche Bedeutung und die privaten Geschäftsaussichten gelingen wird.

Aus den mehrfach erwähnten Gründen würde es sich vorwiegend um den Bau von Eigenheimen handeln. Obzwar die Belehnungsgrenze bei solchen im Deutschen Reiche niedriger liegt, dürfte angesichts der gewählten Konstruktion ein verlorener Bauaufwand nicht in Erscheinung treten und eine Belehnung bis zu 80% des Kostenaufwandes möglich sein, wobei die öffentlichen Körperschaften eine sie praktisch kaum belastende Haftung von 10% zu übernehmen hätten. Die Überschreitung der heute üblichen Belehnungsgrenze von 50% des Schätzwertes erscheint durch die weitgehende Kreditverbilligung gerechtfertigt. Das Höchstausmaß der Kreditgewährung (80% der Gesamtkosten) wäre nur bei

¹⁾ Die Regelung der Grundsätze für die Besteuerung des Grundbesitzes und der Gebäude ist anfänglich der Übertragung an die Länder, bezw. Gemeinden im Jahre 1923 ausdrücklich dem Bunde vorbehalten worden.

Eigenheimen zu gewähren, deren Kostenaufwand etwa S 40.000.— nicht überschreitet. Die Begünstigung der verbilligten Kreditgewährung überhaupt wäre auf Einfamilienhäuser mit einem Kostenaufwand von weniger als S 80.000.— zu beschränken. Bei Auswahl der Bauwerber wäre, ähnlich wie im Ausland, auf Vermögensverhältnisse, Kinderzahl usw. Rücksicht zu nehmen. Insbesondere wären Kriegsinvalide zu bevorzugen. Der genauen Aufteilung sowohl in örtlichem Sinne als hinsichtlich der verschiedenen Größenkategorien hätte eine eingehende Rundfrage in allen hiefür in Betracht kommenden Kreisen voranzugehen.

Es ist anzunehmen, daß eine solche Aktion Hand in Hand mit anderen Maßnahmen zu einer wesentlichen Kräftigung der Wirtschaft führt und nach Abschluß der Bauperiode eine neue auswärtige Kreditbelebung nicht mehr erforderlich ist. Man wird dann, soweit sich bei den ungeklärten Gegenwartsverhältnissen allgemeine Wirtschaftsprognosen überhaupt stellen lassen, wohl die Wege, die heute im Deutschen Reiche zur Wohnbauförderung eingeschlagen werden, in gewissem Ausmaß beschreiten können.

Die Gemeindeverwaltung von Wien dürfte sich aus mehreren Gründen von ihren Bauvorhaben (30.000 Wohnungen in den Jahren 1928 bis 1932) nicht abbringen lassen. Während aber das Bauen von Wohnhäusern aus Steuergeldern die gesamte Wirtschaft auf das Schwerste bedrängt, wenn nicht geradezu gefährdet, könnte durch einen Anschluß an die oben dargestellte Aktion derselbe soziale und wirtschaftliche Erfolg ohne jene schwerwiegenden Nachteile erreicht und der hart kämpfenden Produktion eine wesentliche Erleichterung zuteil werden. Gewiß wird von einer allzu großen Verschuldung der Gemeinde Abstand zu nehmen sein, der Spielraum aber ist angesichts der ungeheuren Aktiven außerordentlich groß, während andererseits grundsätzliche Einwendungen nicht bestehen können, da die Gemeinde mit der Dollaranleihe, die in so verblüffend kurzer Zeit und zu außerordentlich günstigen Bedingungen gelang, den Kreditweg als praktisch gangbar erklärt hat.

Man wird nun nicht annehmen können, daß die Gemeinde hinsichtlich ihrer Wohnhausbauten die Belastungsmöglichkeiten voll ausnützt. Bei einer Aufwendung von 30% Eigenkapital würde sich folgende Berechnung ergeben: Unter der Voraussetzung des gleichen Bauaufwandes wie 1928 (76 Millionen Schilling) bei einer vierjährigen Bauzeit (1929 bis 1932), gelangen wir zu einer Gesamtsumme von 304 Millionen Schilling, davon 70% fremdes Kapital, ergibt

eine Gesamtschuld von 212'8 Millionen, welche zu 5% jährlich einen Zinsaufwand von 10'6 Millionen erfordert. Der jährliche Aufwand an Eigenkapital für Bauzwecke würde so nach (30% von 76 Millionen) 22'8 Millionen Schilling sein. Im letzten Jahre des Bauprogrammes also betrüge die Gesamtlast 33'4 Millionen Schilling oder um 2'4 Millionen weniger als das Erträgnis der Wohnbausteuer nach dem Voranschlage 1928. Im ersten Jahre dagegen wäre der Aufwand nur 23'9, im Durchschnitt der vier Jahre somit 28'6 Millionen Schilling. Wahrscheinlich aber würde man mit einem geringeren Betrag auskommen. Was bedeutet dies aber? Nicht weniger als ein jährliches Ersparnis von 47 Millionen Schilling, oder, anders ausgedrückt,

die Möglichkeit, mit der Wohnbausteuer reichlich das Auslangen zu finden und die produktionshemmendste aller Gemeindesteuern, die Fürsorgeabgabe, um nicht weniger als zwei Drittel herabsetzen zu können!

Es erscheint unerfindlich, warum eine dauernde Scheidewand zwischen der Gemeindegewirtschaft und der übrigen Wirtschaft bestehen muß, wo die natürlichen Voraussetzungen so eindringlich auf ein Zusammenarbeiten hindeuten und es doch das gemeinsame Schicksal aller ist, um das es hier geht.

3. Der Baukostenindex

Die Lösung dieses Problems ¹⁾ darf von Unbeginn weniger in einer bedeutenden Senkung der Baukosten als vielmehr in einer erhöhten Mittelaufbringung gesucht werden. Dennoch aber darf nichts unterlassen werden, was in der erstgenannten Richtung wirksam werden kann. Hier scheint es vor allem die Aufgabe des Staates und der öffentlichen Körper zu sein, die Wohnbautätigkeit durch weitgehende

Steuer- und Gebührenbefreiungen

zu begünstigen. Dies erscheint darum ohne weiteres möglich, weil eine großzügige Belebung der Bautätigkeit die Wirtschaft sofort außerordentlich anregen und somit auch wesentlich gesteigerte Staatseinnahmen herbeiführen würde. Das bestehende „Investitionsbegünstigungsgesetz vom Jahre 1928“ (vom 17. Dezember 1927, BVB. Nr. 366) sieht für die Errichtung von Wohn-, Geschäfts- und Betriebsgebäuden, beziehungsweise eine über den Rahmen bloßer Erhaltungsarbeiten hinausgehende bauliche Veränderung neben den normalen Abschreibungen bis zur Hälfte der

¹⁾ Die Entwicklung der wichtigsten Zahlenreihen ist der Tabelle (Anhang I und II) zu entnehmen.

begünstigten Investitionsausgabe im laufenden Geschäftsjahre vorzeitige Abschreibungen oder die Bildung einer steuerfreien Investitionsrücklage bis zur gleichen Höhe hinsichtlich Einkommen-, Erwerbs- und Körperschaftssteuer vor. Gelangt die Investition bereits im Jahre 1928 zur Durchführung, so kann die Anlastung beliebig auf die Jahre 1928 und 1929 verteilt werden (in einzelnen Fällen, z. B. wenn der Kostenaufwand die Hälfte des Reingewinnes übersteigt, bis 1932).

Steuerpflichtige, welche keine ordnungsmäßigen Bücher führen, dürfen 25% der Investitionsausgaben vom Ertrag oder Einkommen des Jahres, in dem die Investition zur Durchführung gelangt, als anrechenbare Ausgabe in Abzug bringen.

Dieses Gesetz könnte im vorliegenden Falle eine Erweiterung dahingehend erfahren, daß für den Mittel- und Kleinwohnungsbau — zunächst also im wesentlichen für den Bau von Eigenheimen — innerhalb gewisser Grenzen völlige Befreiung von der Einkommen- und — wo eine solche in Frage kommt — auch von der Erwerbssteuer hinsichtlich des Bauaufwandes eintritt. Für den Fall der Errichtung von Eigenheimen durch Genossenschaften oder andere Körperschaften wären diesen entsprechende Vergünstigungen einzuräumen. Die Gewährung dieser Investitionsbegünstigung könnte schließlich an die Bedingung geknüpft werden, daß die Bemessungsgrundlage zur Einkommensteuer in den letzten Veranlagungsperioden ein bestimmtes Durchschnittseinkommen nicht überschritten hat.

Weiter wäre eine generelle Befreiung der Wohnhäuser von den verschiedenen Gebäude- und Mietaufwandssteuern im Ausmaße von 30 Jahren zu verlangen. Zwar haben die meisten Länder heute bereits diesen Grundsatz in ihre Gesetzgebung aufgenommen, diese ist aber nicht einheitlich.

Desgleichen könnte an eine Ermäßigung der Warenumsatzsteuer für die wichtigsten Baustoffe geschritten werden. Ihr Ausmaß könnte beiläufig nach der zu erwartenden Handelsbelebung erfolgen, damit für den Staat kein Nachteil erwächst. Angesichts der bekannten Gesamtbausummen könnte die Umsatzsteigerung annähernd genau berechnet werden.

Sodann wäre eine Ermäßigung und teilweise Aufhebung der verschiedenen in Betracht kommenden Gebühren, insbesondere der Übertragungsgebühren, der Urkundenstempel, der Baupolizeigebühren usw., durchaus möglich und würde wertvolle Erleichterungen schaffen.

Eine nicht leicht zu lösende Frage geht dahin, ob man nicht eine Verminderung der Baukosten durch Steuererleichterungen an die in Betracht kommenden Gewerbe und Industrien durchführen könnte. Eine solche

Maßnahme müßte von dem durchschnittlichen Reinertrag etwa der drei letzten Jahre ausgehen und diese zu dem korrespondierenden Umsatz in Verhältnis setzen. Bei steigendem Umsatz wäre sodann nach Maßgabe der Veränderung dieses Verhältnisses eine Steuererleichterung zu gewähren. Eine Maßnahme dieser Art wäre auch volkswirtschaftlich zu rechtfertigen.¹⁾

Endlich wären noch die im Rahmen der Aktion einfließenden Auslandsgelder von jeder Verteuerung durch staatliche Abgaben zu befreien.

Eine gewichtige Rolle für die Berechnung der Baukosten spielen die

Frachttarife.

Nun bestehen in Österreich zwar für die wichtigsten Baumaterialien sogenannte Lokaltarife von den Hauptstationen der Erzeugung — so für Ziegel, Steine, Sand, Zement, gebrannten Kalk, jedoch nicht für Stamm- und Schnittholz, ungebrannten Kalk usw. — im allgemeinen aber müßte bei starker Anregung der Bautätigkeit ein weiteres System der Frachtsätze ausgearbeitet werden, welches dem vermehrten Verkehre Rechnung trüge und möglichst genau den Selbstkosten der Bundesbahnen entspräche. Ein solches wurde bekanntlich für die Bautätigkeit der Gemeinde Wien erstellt. Bei planmäßiger Durchführung der neuen Bautätigkeit könnte dieses System mit den erforderlichen Änderungen auch für andere Gebiete Anwendung finden.

Die

erhöhte Kapazitätsausnützung

der verschiedenen Baustoffindustrien würde weiterhin zu einer verhältnismäßigen Verbilligung der Generalunkosten und in der Folge zu einer Ermäßigung der Verkaufspreise führen, desgleichen zur technischen Vervollkommnung der verschiedenen

¹⁾ Das Gesagte sei an drei einfachen Beispielen, unabhängig von ihrer praktischen Wahrscheinlichkeit, erläutert. Wir nehmen in allen Fällen eine Einzel-firma mit einem Durchschnittsertrag 1926—1928 (ED) von S 10.000 und einem Durchschnittsumsatz (UD) von S 100.000 an, sonstiges Einkommen soll nicht vorhanden sein. Erster Fall: Einkommen 1929 (E) = S 15.000, Umsatz (U) = S 150.000, gleiches Verhältnis wie in den Vorjahren, normale Besteuerung (desgleichen bei Verschlebung des Verhältnisses zugunsten des Einkommens). Zweiter Fall: E = S 20.000, U = S 400.000, daher Verhältnis 1:20 gegen 1:10, Steuerfuß (St) = S 985·60, zu 50% einzubeheben. Ermäßigter Steuerfuß (StE) = S 492·8. Dritter Fall: E = S 30.000, U = S 400.000. Verhältnis 3:40 oder 1:13·3, sohin Einhebung zu 75%, St = S 1965·60, StE = S 1474·20. Das entsprechende Verfahren hätte hinsichtlich der Erwerbsteuer einzusetzen. Die allgemeinen Formeln würden lauten: $\frac{UD}{ED} = MD$, $\frac{U}{E} = M$, $M > MD$, $StE = \frac{MD}{M} St$. — Einer solchen Maß-

nahme könnte naturgemäß nur ergänzender Charakter zukommen. Das Verhältnis Umsatz-Reingewinn hängt von zahlreichen, nicht immer bestimmbareren Einflüssen ab. Infolge Anschlusses an die Lage des Einzelfalles läge eine Ungerechtigkeit gegenüber kleineren Firmen nicht vor. Eher wären Beschränkungen zur Ausschaltung des progressiven Vorteiles bei wachsendem Umsatz und gleichbleibendem Verhältnis zum Reinertrag zu treffen.

Betriebe, insbesondere der Ziegeleien. Einzelne internationale Handelsgüter, wie z. B. das Holz, werden allerdings stets der europäischen Preisentwicklung folgen. Ganz außerordentliche Ermäßigungen lassen sich durch Normalisierung und Typisierung, namentlich durch die Errichtung von Reihenhäusern, erreichen.

Selbstverständlich wird, ebenso wie in allen übrigen Staaten, namentlich in England, Frankreich und im Deutschen Reich, eine großzügige

Bodenvorratspolitik

der Gemeinden einsehen müssen, die jedoch nicht zu einer „Vergemeinschaftung“ des Bodens, sondern nur zu dessen Bereitstellung für die individuelle Siedlung führen darf.

Wenn so von der Allgemeinheit alles unternommen wird, was zur Linderung der Wohnungsnot und zur Förderung der Wirtschaft auf dem Wege des Wohnhausbaues beitragen kann, so darf wohl auch darauf gerechnet werden, daß sämtliche in Betracht kommenden Unternehmungen sich der knappsten Kalkulationen bedienen und so der Vorwurf praktisch widerlegt wird, der bekanntlich in Deutschland und insbesondere in der Tschechoslowakei immer wieder auftaucht, daß die öffentliche Bauförderung zu einer künstlichen Steigerung der Baukosten führe.

4. Siedlung und Gestaltung

Hier scheint es angebracht, auf die tiefere Bedeutung des Siedlungswesens einzugehen. Kann es ein Zufall sein, daß in den Vereinigten Staaten 48% aller Wohnungen in Eigenheimen liegen, daß ähnliche Verhältnisse in England vorherrschen und in Holland etwa 72% aller Wohnungen auf Einfamilien- und 15% auf Zweifamilienhäuser entfallen? Die große Siedlungsbewegung, die heute durch die ganze Welt geht und die wir auch, wenngleich die Mittel hier recht spärlich sind, in unserem eigenen Lande beobachten können, ist die gesunde Gegenwirkung, die innere Auflehnung der Menschheit gegen die Großstadt. Was veranlaßt die vielen Tausende von Menschen, nach schwerer Arbeitsmühe oft stundenlang hinauszufahren, um auf einem winzigen Stückchen sandigen Bodens sich von neuem zu plagen, die Erde umzustecken und sich ein Häuschen, so gut es eben geht, zu zimmern? Es ist der Drang, aus der Umklammerung der Großstadt mit ihrer Monotonie der Arbeit, des Lärms und des Massegeistes zu entfliehen, wieder frei und — wenn auch auf einem noch so kleinen Stück Erde — sein eigener Herr zu sein. So sind jene armseligen Bretterdörfer, die mit ihren unmotivierten Türen und Fen-

stern, mit ihren hilflosen Risten- und Pappendeckelfassaden den Eindruck ungezügeltster Geschmacklosigkeit erwecken, doch ein Symbol. Sie zeigen uns den Willen der modernen Großstadtmenschheit: Heraus aus der Masse, Zurückfinden zu sich selbst und zur Natur, die so dankbar jeden Arbeitsaufwand lohnt! Man sollte dieses Zeichen der Zeit nicht übersehen. Freilich, in diesen Häuschen, die um eine irgendwo gefundene alte Türe herumgebaut sind, in diesen Anlagen, die sich häufig zwischen Feuermauern und Fabriksschloten hinziehen, wird der wahre Geist der Freiheit nicht erwachsen. Der lange Stillstand der Bautätigkeit aber, die Notwendigkeit, diese nunmehr großzügig aufzunehmen, ermöglicht auch die erhöhte Berücksichtigung dieser gefunden, stetig wachsenden Triebkräfte.

Damit rückt die Idee der Gesamtplanung, der Landes- und der Stadtplanung in den Vordergrund. Jedes wirtschaftliche Ganze ruht auf bestimmten räumlichen Voraussetzungen, denen die Siedlung sich fügen muß. Man denke, wie unerbittlich Eisen- und Kohlenlager die Menschen in ihren Bann ziehen, wie bestimmend natürliche Verkehrswege, Küstenbildungen usw. auf die Siedlungsgestaltung wirken. Beobachten wir die Wirtschaft aber in ihrer zeitlichen Entwicklung, so finden wir, daß einerseits die Bedeutung der natürlichen Raumgestaltung sich fortgesetzt ändert, daß aber andererseits nicht immer und nicht überall der rationellste Standort, die zweckdienlichste Siedlungsform gewählt wird. Dafür ist vor allem die Entwicklung der Riesenstädte kennzeichnend. Die Dezentralisation der Erzeugung wird immer häufiger als wirtschaftliche Forderung aufgestellt und zugleich eine weitgehende Umgestaltung des heutigen Stadtbildes verlangt.¹⁾ Die erstgenannte Aufgabe gehört nicht in diesen Zusammenhang. Es ist selbstverständlich, daß eine so großzügige Neuordnung lange Zeit in Anspruch nimmt und daß eine Wiederherstellung der gestörten Wirtschaftsharmonie auf neuer Ebene der vollen Anspannung jener reichen Energien bedarf, über die das deutsche Volk verfügt. Für die Zukunft ergeben sich daraus bedeutsame Perspektiven in das Gebiet der Raumwirtschaft. Wir sehen, wie die stete Umbildung der Wirtschaft zu immer neuen Kolonisationsaufgaben führt. Die oberste Voraussetzung jeder Kolonisation ist Planmäßigkeit, Durchbildung von einheitlichen Gesichtspunkten aus.

Für Österreich erscheint hier der zweite Fragenkomplex besonders wichtig: die Großstadtplanung im wei-

¹⁾ Vgl. Paul Wolf: Die Siedlung als Form in dem Sammelwerk „Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung“, Berlin 1928, sowie R. Niemayer, Regional- und Flächenausstellungspläne, „Vom wirtschaftlichen Bauen“, Dresden 1926.

testen Sinne, die Umwandlung des äußeren Stadtbildes. Auch wir leiden stark unter der im Reiche beklagten „Umpanzerung der Großstadt“. Man hat im Reiche die Auflösung dieser Umpanzerung in eine Reihe von „Trabantenstädten“ mit teilweise ländlichem Charakter vorgeschlagen und zum Teil bereits durchgeführt. Die geschlossenen Kleinhausanlagen in einiger Entfernung vom Großstadtzentrum erscheinen als die zweckdienlichste Form moderner Siedlungstätigkeit. Die gegenüber dem Hochbau höheren Anschaffungskosten werden durch die zahlreichen anderen Vorteile mindestens hereingebracht. Wird doch solcherart der gesellschaftlichen Krise der Riesenstädte weitgehend abgeholfen und die Versöhnung zwischen Landschaft und Bauwerk hergestellt.

Aber nicht nur auf die Raumgestaltung im großen kommt es an, sondern auch ganz besonders auf die Formgebung im einzelnen. Einerseits muß die tödliche Einförmigkeit der amerikanischen Wohnhausbauten, andererseits ein allzu üppig in die Halme schießender Individualismus vermieden werden, der bei der Kleinheit der Objekte nicht nur das Gesamtbild stören würde, sondern auch äußerst unwirtschaftlich wäre. Man wird also einerseits an dem Grundsatz der Reihenhäuser festhalten und zu weitgehender Normalisierung und Typisierung gelangen, andererseits aber durch geschickte Anlage das Bild beleben müssen, z. B. durch zeitweise Unterbrechung der mit der Straßenseite zur Straße gestellten Häuser durch etwas erhöhte in Giebelstellung usw. Auch wird auf die landschaftliche Umgebung, auf die örtliche Bauart usw. Rücksicht zu nehmen sein. Feinsinnige, künstlerisch begabte Architekten werden hiebei an die alten deutschen Bauformen anknüpfen können. Jeder einzelne deutsche Stamm hat in einer Jahrhunderte währenden Entwicklung seine eigene charakteristische Bauart herausgebildet, die keine Zufallserscheinung, sondern das Ergebnis seiner geistigen, künstlerischen, wirtschaftlichen Entwicklung ist. Diese Individualität von neuem zu pflegen, an ihre Weiterbildung mit dem ganzen Rüstzeug moderner Technik heranzutreten, scheint zweifellos eine dankbare Aufgabe.

Das Heim ist der Mittelpunkt menschlichen Lebens. Seine bildende Kraft auch für unser Geschlecht darf nicht unterschätzt werden. Man denke an die tiefe Symbolik der Herdflamme bei allen Völkern. Gerade dem Deutschen aber galt von jeher das „trauliche Heim“ als Sinnbild irdischer Glückseligkeit. Viele seiner besten Kräfte, heute von Massenpsychose verschüttet, würden zurückkehren, wenn man es ihm wiedergibt.

5. Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen

Um die Möglichkeiten für eine Erhöhung der Gesamt-erzeugung, die selbstverständlich als Endziel gedacht ist, zu prüfen, müssen wir uns einmal die unmittelbaren Auswirkungen der Kapitalbefruchtung vergegenwärtigen. Die jährlich neu hinzukommende Kapitalsumme von 150 Millionen Schilling — das notwendige Eigenkapital wird der eigenen Wirtschaft entnommen — wird, für Bauzwecke zur Verfügung gestellt, zu rund 80% in Löhne und Gehälter um-gesetzt. Unmittelbar kann man etwa 40% als Lohnanteil an den gesamten Baukosten veranschlagen.¹⁾ Um nun die Ziffer, um welche sich die Arbeitslosigkeit vermindert, und um welche die entsprechenden Aufwendungen der Wirtschaft herabgehen würden, zu errechnen, scheint der einfachste Weg, die Durch-schnittssumme an dem rotierenden Gesamt-kapital zu messen. Wenn wir etwa einen Stundenlohn von S 1.10 als Durchschnitt und weiterhin eine achtstündige Ar-beitszeit annehmen, so gelangen wir zu einem Jahresdurch-schnittseinkommen von rund S 2600.—, durch welche Summe der Gesamtlohnaufwand zu dividieren ist, um die hiedurch be-schäftigte Arbeiterzahl zu ermitteln. Man wird jedoch die Ver-ringerung der Arbeitslosigkeit nicht so hoch veranschlagen können, da ein Großteil des Arbeitsaufwandes nicht durch Neueinstellung von Arbeitskräften, sondern durch erhöhte Be-schäftigung der bisher bereits eingestellten erfolgen wird. Es kommt weiter dazu, daß jene Anzahl von Arbeitern und Angestellten, welche heute durch die Gemeinde Wien beschäf-tigt werden, bei Einbeziehung der Gemeindebauten in den Gesamtplan selbstverständlich berücksichtigt werden müßten. Immerhin aber kann man, vorsichtig gerechnet, mit einer

Verringerung der durchschnittlichen Arbeitslosigkeit um etwa Zwanzigtausend rechnen,

was ein jährliches Ersparnis von 16 Millionen Schilling (durchschnittlich S 66.— je Kopf und Monat) bedeuten würde.

Die Kapitalbefruchtung erschöpft sich aber nicht in die-sen Vorgängen, sondern durchdringt gleich elektrischen Wellen das Wirtschaftsganze bis in seine letzten Verästelungen. Darin liegt ja die wichtigste Rechtfertigung aus-wärtiger Kreditaufnahme. Eine durch rationell ver-wendete Kapitalzuflüsse gefestigte Volkswirtschaft vermag auch erhöhte Lasten zu tragen, während es ausgeschlossen er-

¹⁾ Nach reichsdeutschen Berechnungen war der Kostenanteil der Löhne 1926: 39.99, derjenige der Baustoffe 60.1%. Vgl. Denkschrift über die Wohnungs-not, Berlin 1927.

scheint, der österreichischen Wirtschaft heute stärkere Kräfte für Investitionstätigkeit zu entziehen. Nach Abschluß der Bauperiode wird Österreich nicht nur eine große Anzahl modernster Wohnbauten haben, sondern es wird die durch erhöhte Steuereingänge bei ermäßigten Sätzen, durch Vergrößerung des Volkseinkommens und damit zusammenhängende Neuanlagen aller Art gestärkte Gesamtwirtschaft einen zwar in seiner Gesamtheit höheren, im einzelnen Jahre jedoch unvergleichlich geringeren Betrag zu leisten haben. Erlauben es die Wirtschaftskräfte dann, größere Mittel für diesen Zweck aufzubringen, so werden sich gewiß Wege zu einer rascheren Rückzahlung finden.

Da wir die Rohstoffe für eine verstärkte Bautätigkeit fast zur Gänze im Inlande haben, so erscheint die Aufnahme auswärtigen Kapitals zahlungsbilanztechnisch nicht als Ankauf fremder Waren, auch kommt eine künstliche Geldwert-erhöhung nicht in Frage, vielmehr würde ein solcher Vorgang sich im wesentlichen als eine begrüßenswerte Entspannung in unseren auswärtigen Kreditverhältnissen darstellen. Einem verstärkten Konsumgüterbezug im Auslande müßte allerdings nach Möglichkeit vorgebeugt werden.

Das Gesamtsystem könnte zweckdienlicherweise mit der ländlichen Siedlungstätigkeit Hand in Hand gehen. Nach übereinstimmender Auffassung der Fachleute kann man rund 500.000 ha unfruchtbaren Bodens in Österreich durch Meliorierungen fruchtbar machen. Die heutige Meliorierungstätigkeit erstreckt sich vorwiegend auf solche Grundstücke, welche bereits der landwirtschaftlichen Produktion nutzbar gemacht sind, deren Ertrag jedoch vergrößert werden soll. Die Fruchtbarmachung jener Böden, welche bisher überhaupt unproduktiv sind, könnte die Siedlungstätigkeit in ganz außerordentlichem Maße fördern. Ist es doch gerade die Heimstättenfrage, welche die innere Kolonisation so sehr erschwert. Es könnten weiters einfache landwirtschaftliche Erzeugungszweige mit industrieller oder sonstiger Arbeit verbunden werden, so wie dies zum Teil heute bereits ohne große organisatorische Pläne geschieht und in anderen Staaten mit großen Erfolgen durchgeführt wird. Die Meliorierung eines Hektars Boden erfordert im groben Durchschnitt etwa S 1200.—. An die Verbesserung des gesamten fruchtbar zu machenden Bodens oder auch nur des größeren Teiles kann unter den heutigen Umständen nicht gedacht werden. Vermag doch nicht einmal das Deutsche Reich

die Kapitalwerte, welche in seinen ausgedehnten Moorlandgebieten gelegen sind, in befriedigender Weise zu benützen.¹⁾

Die Berufsumschichtung ist allerdings eine mit großer Vorsicht zu behandelnde Frage, es läßt sich jedoch nicht leugnen, daß ein Großteil der heute städtischen Bevölkerung, insbesondere derjenigen, welche erst vor kurzem aus der Landwirtschaft ausgeschieden ist, die volle Eignung zum landwirtschaftlichen Kleinbetrieb hat. Diese Form der Bevölkerungspolitik verdient zweifellos ernste Berücksichtigung, zumal die verschiedenen auswärtigen Kolonisierungsbestrebungen doch nicht zu einer weitgehenden Aufnahme des österreichischen Bevölkerungsüberschusses führen können. Nicht so sehr die natürlichen Hindernisse als vielmehr die grundsätzliche Absperrungspolitik der Überseestaaten ist daran schuld. Die innere Kolonisation ist hauptsächlich deshalb bisher so sehr im argen geblieben, weil es an einem großzügigen Plan, an einer durchgängigen Organisation fehlte. Volkswirtschaftlich gesehen erscheint jedoch eine Überführung jener überschüssigen industriellen Arbeitskräfte in die Landwirtschaft so lange zweckmäßig, als die Auswertung des im Boden liegenden Kapitals noch ausgedehnt werden kann. Mit anderen Worten, es wäre zweifellos unwirtschaftlich, fruchtbar zu machenden Boden unproduktiv liegen zu lassen und einen großen Teil der Bevölkerung in ferne Gebiete zu verpflanzen, ihn dauernd vom Mutterlande zu trennen, wenn er einerseits durch die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte Werte schaffen und andererseits die Abnehmerschaft industrieller Erzeugnisse vergrößern kann.

Die Durchführung im einzelnen fällt nicht in den Rahmen unserer Darstellung. Nur soviel sei erklärt, daß alle Versuche, an das Problem der Innenkolonisation heranzukommen, scheitern müssen, welche darauf abzielen, heute beschäftigungs- und womöglich unterstandslose Menschen anzusiedeln. So naheliegend diese Form der Siedlungstätigkeit erscheint, so falsch ist sie in Wirklichkeit. Diesen Ärmsten kann auf solche Art nur in den seltensten Fällen geholfen werden, in aller Regel werden sie mit dem Geschenk nichts anzufangen wissen. Die landwirtschaftlichen Siedler müssen vielmehr aus jenen Kreisen genommen werden, welche nicht nur über einen bedeutenden Grad von Liebe und Verständnis zur Sache, sondern auch über, wenn auch geringe, Mittel verfügen, die sie in dem neu zu schaffenden Anwesen investieren. Erst dann erscheint das nötige Verantwortungsgefühl gesichert und auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen für ein allmäh-

¹⁾ Nach Hellmut Mesner, Die landwirtschaftliche Selbstversorgung Deutschlands, S. 131 ff. sind noch ungefähr 3,350.000 ha Moor- und Seideland der Kultivierung zuzuführen.

liches Emporarbeiten gegeben. Dies haben die Erfahrungen im gesamten Ausland, insbesondere im Deutschen Reich, erwiesen. Mittelbar wirkt diese Umschichtung ja auch auf die übrigen Gruppen zurück. Es wird bei gleichem sozialpolitischen ein wesentlich größerer volkswirtschaftlicher Effekt erzielt.

Allerdings können diese Maßnahmen nur einen Sektor im Kreise jener Aktionen bilden, die zu einer Ausgestaltung der Landwirtschaft nötig sind. Wiederum gehören Einzelheiten nicht in unseren Zusammenhang. Soviel erscheint jedoch klar, daß die Landwirtschaft die stärksten ungehobenen Kapitalkräfte birgt. Das hier gewonnene Mehrerträgnis kommt mittelbar der gesamten übrigen Wirtschaft zugute, die Erhöhung der Gesamterzeugung erhöht auch die Verzinsungsmöglichkeit des Realkapitals. Das Mehrerträgnis an Steuern erlaubt eine Gehaltserhöhung der öffentlichen Angestellten, in weiterer Folge stärkere Investitionstätigkeit der öffentlichen Körper und schließlich Herabsetzung der Steuersätze. Der Ankauf industrieller Erzeugnisse führt zu erweiterten Rationalisierungsmöglichkeiten und dadurch zur Besserstellung der Arbeitskräfte, der Zuwachs an Sparkapital kräftigt die Kreditposition usw.

Zweifellos wird aber auch in den übrigen Wirtschaftszweigen eine starke Strömung zur Fruchtbarkeitsteigerung einsetzen müssen. Die da und dort auftretenden Bestrebungen werden zusammenzufassen und planmäßig auszubauen sein.

Zur Beleuchtung der Größenverhältnisse, um die es sich dabei handelt, sei darauf verwiesen, daß eine Verbesserung unserer Handelsbilanz um ein Viertel (rund 300 Millionen Schilling bei einem Passivum von über 1100 Millionen) einen Betrag ersparen würde, welcher der heute fehlenden Differenz auf die Vorkriegsverzinsung des österreichischen Hauskapitals entspricht.

Durch Entwässerungen allein könnte, allerdings innerhalb eines längeren Zeitraumes, ein landwirtschaftliches Mehrerträgnis von mehr als 350 Millionen Schilling erzielt werden.¹⁾ Was nun das Volkseinkommen Österreichs anlangt, zu dem die obige Ziffer naturgemäß vor allem in Verhältnis zu setzen ist, so wird dieses ziemlich übereinstimmend mit 67 Milliarden Schilling oder rund S 1000.— auf den Kopf der Bevölkerung ange-

¹⁾ Vgl. die Aufstellung zum Aufsatz „Landwirtschaftlicher Wasserbau“ von Karl Riediger in „Österreichs Land- und Forstwirtschaft“. Wien 1927.

geben.¹⁾ Einigermassen exakt läßt sich allerdings unter den verschiedenen Produktionszweigen nur die landwirtschaftliche Komponente berechnen. Friedrich Beil²⁾ berechnet den Wert der Ernte (1925) ohne Obst und Gemüse mit 1652, jenen der Milchproduktion mit 592, der Eierproduktion mit 34'6, der Fleischproduktion mit 592'9 Millionen Schilling. Die Forstproduktion wird auf 71 Millionen geschätzt. Obzwar diese Ziffern sich naturgemäß nicht addieren lassen, da sie vielfach in einem organischen Zusammenhang miteinander stehen, läßt sich doch sagen, daß die österreichische Landwirtschaft heute schon Werte von fast 3 Milliarden im Jahre schafft, die sich zweifellos noch ganz außerordentlich erhöhen lassen. Das gleiche gilt für zahlreiche industrielle und gewerbliche Erzeugungszweige.

So viel sei abschließend erklärt, daß bei einer systematischen, auf das Ganze gerichteten Förderung der Wirtschaft durch auswärtige Kapitalmittel und bei einer solchen allgemeinen Verbrauchseinschränkung, welche der Verzinsung und Tilgung jener Kapitalmittel, also gewissermaßen der Umwandlung von fremdem in eigenes Kapital dient, jene Beträge un schwer, ja beinahe un fühlbar aufgebracht werden können, welche erforderlich sind, um die heute brachliegenden Wirtschaftszweige des Bauwesens, diese verdorrte Hand an dem lebendigen Körper unserer Wirtschaft, wiederum mit neuen Kräften zu erfüllen und so das große Ziel eines harmonischen, organischen Wirtschaftsganzen zu erreichen.

Wenn also aus dem vorstehenden erhellt, daß nur eine planmäßige Wirtschaftspolitik, welche alle Teile im Auge hat und den bedeutenden Vorteil der Wirtschaftsharmonie, der gegenseitigen Beeinflussung aller Wirtschaftszweige, berücksichtigt, zu einem wahren Erfolge führen kann, wenn die Erkenntnis, daß nur die Wirtschaft als Ganzes, als großer kunstvoller Gliederbau leben kann und jede Verstümmelung zu weitgreifenden Krankheitserscheinungen führen muß, durchgedrungen ist, so bleibt eines doch nicht zu vergessen: Alle diese Maßnahmen können nur mit Rücksicht auf ein größeres Wirtschaftsganzes getroffen werden, wenn sie Aussicht auf dauernden Erfolg haben sollen. Nicht die Abschließung Österreichs kann das oberste Ziel einer planvollen Wirtschaftspolitik sein, sondern vielmehr nur die Herstellung jener Grundlagen der Wirtschaft, welche es instandsetzen, einmal das wertvolle Glied eines größeren Wirtschaftsorganismus zu werden.

¹⁾ Vgl. u. a. Friedrich Herz, Kapitalbildung und Volkseinkommen. Vortrag, gehalten in der Vollversammlung der Gesellschaft österr. Volkswirte am 2. Oktober 1928.

²⁾ Friedrich Beil, Kreditbedarf, Kreditfähigkeit und Kreditwürdigkeit der österreichischen Land- und Forstwirtschaft, im obgenannten Sammelwerk.