

Wiener Stadt-Bibliothek.

64810 A

Stadt - Bibliothek
A 64870 Umplaz

Zur

Wohnungsbedarfsdeckung nach dem Kriege

Vortrag, gehalten in der Voll-
versammlung des Oesterr. Ingenieur-
und Architekten-Vereines
am 3. November 1917 von
Baurat Ing. HANS BARTACK

Sonderdruck aus der „Zeitschrift
des Oesterr. Ingenieur- und Architekten-
Vereines“ 1917, Heft 44, 45 u. 47

Urban & Schwarzenberg

Berlin

1917

Wien

N 24, Friedrichstraße 105 b

I. Maximilianstraße 4

Nicht im Handel

Zur

Wohnungsbedarfsdeckung

nach dem Kriege

Vorab. gehalten in der Voll-

15469 N. 96451

und Hochbau-Verein

am 3. November 1917 von

Bausitz ins BARTACK



Sonderdruck aus der Zeitschrift

des Oester. Ingenieur- und Architekten-

Vereins, 1917, Heft 42, S. 47

Urban & Schwarzenberg

Wien

1917

Berlin

K. u. k. Handelskammer Wien

Druck von Schmid

Zusammenfassung: Der Wohnungsbedarf, das Baugewerbe, Baukosten und Mietpreise, die Baukostenteuerung, der Abbau der Preise, Notstandsmaßregel, die Steuerfreiheit, die Beschaffung der Baugelder und der 2. Belehnungssätze, Überblick, Ausblick auf die fernere Zukunft.

* * *

Der im Jahre 1914 begonnene Weltkrieg bedeutet einen Markstein in der Entwicklung der Menschheit. Wenn wir den Versuch unternehmen, Mittel zu finden, wie sein unterbrechender und hemmender Einfluß auf die Bautätigkeit zu beheben sein wird, dürfen wir uns nicht auf dieses Einzelgebiet der wirtschaftlichen Tätigkeit beschränken, sondern müssen auch bis zu einem gewissen Grade die wirtschaftliche Gesamtlage, ihren Stand und ihren Gang in Betracht ziehen.

Vor dem Kriege waren die vor allen in Mitleidenschaft gezogenen europäischen Völker weit vorgeschritten in der Sicherung ihrer Bedürfnisbefriedigungen, nicht nur der gegenwärtigen, sondern auch der künftigen, nicht nur der notwendigen, wie Nahrung, Wohnung, Kleidung, sondern auch der im Notfalle entbehrlichen, wie Reisen, Verbrauch geistiger Getränke, Rauchen, Kunstgenüsse u. dgl. Die Erzeugung nahm ständig zu an Voraussicht, Zweckmäßigkeit und Umfang, der Handel an Reichweite, Vielgestaltigkeit und Sicherheit, Hungersnot oder Obdachlosigkeit erschienen uns als längst verschollene, nie wiederkehrende Übel. Nun ist die Hungersnot plötzlich wieder da und die Obdachlosigkeit steht vor der Tür. Um den Kriegsbedarf zu decken, mußten wir die sonstige Erzeugung weitgehend einschränken und unsere Vorräte, die Arbeitsergebnisse

vieler verflüssener Jahre, aufbrauchen. Wir fühlen aber die Kraft in uns, ungebeugt von vorne wieder anzufangen. Selbstverständlich ist an die ausreichende Sicherung der notwendigsten Bedürfnisbefriedigungen vor allen anderen heranzutreten. Zunächst wird der Hunger zu bannen sein, dann die drohende Obdachlosigkeit. Im nachstehenden soll der Versuch unternommen werden, Maßregeln zu finden, die geeignet wären, von Wien die gefürchtete Obdachlosigkeit abzuwenden.

Sie ist zu fürchten, weil innerhalb der verflüssenen 3 Kriegsjahre die Wohnhausbautätigkeit fast bis zum Nullpunkte herabgesunken ist und weil die Baukosten einen Höhepunkt erreichten, der unerschwingliche Mietpreise im Gefolge hätte, wenn er bliebe. Wir werden nach der Feststellung des notwendigen Jahreszuwachses an Wohnungen und der noch ertragbaren Mietzinshöhen zu untersuchen haben, wie der Bedarf gedeckt werden könnte. Die Größe des Bedarfes an jährlich zuwachsenden Wohnungen und die noch zulässige Mietzinshöhe der Kleinst- und der Kleinwohnungen sollen in unserer Rechnung als bekannte Größen aufgestellt werden, eine kurze Betrachtung unserer Bautätigkeit und der Entwicklung unserer Bau-gewerbe wird zeigen, wie wir den gerissenen Faden der Wohnhausbeschaffung wieder anzuknüpfen und weiter-zuführen haben, um schließlich auf dieser Grundlage die unbekannten Größen, Baukosten, Geldbeschaffung, Größe und Art der Beihilfe, zu bestimmen. Der hier eingeschlagene Weg geht also nicht von dem gegenwärtigen Ausnahmestande, d. h. von gestörter Erzeugung der Baustoffe und unerschwinglichen Baukosten, aus, sondern von dem späteren, wieder gesunden Zustande, in dem die Erzeugung klaglos arbeitet und die Baukosten erschwinglich sind.

Der Wohnungsbedarf.

Der erforderliche Jahreszuwachs an Wohnungen hängt von dem Bevölkerungszuwachs ab. Für diesen bieten die folgenden, dem „Statistischen Jahrbuche der Stadt Wien für das Jahr 1913“ teils entnommenen, teils daraus errechneten Zahlen Anhaltspunkte.

Die vorstehenden Zahlen sind nur teilweise und nur bedingt für das Weitere zu brauchen. Denn die Sache dreht sich nicht um den Durchschnitt der Bevölkerung und der Häuser, sondern um die Bedarfsdeckung für den wirtschaftlich schwächsten Teil der Bevölkerung und um die Kleinstwohnungshäuser, überdies, weil der Krieg einen

Wohn- und Bevölkerungstafel.

Z e i t	Zunahme 1908 bis 1909	1909	Zunahme 1909 bis 1910	1910	Zunahme 1910 bis 1911	1911	Zunahme 1911 bis 1912	1912	Mittel 1908 bis 1912
Zahl der Häuser	39.407	39.723	544	40.267	720	40.987	640	41.627	555
Zuwachs an Häusern	456.322	465.882		471.350		480.083		492.053	
Zahl der Wohnungen	11.58	11.73		11.70		11.71		11.82	
Mittlere Wohnungszahl pro Haus									
Zuwachs an Wohnungen	9560	3987	5468	2521	8733	1698	11.470	1864	8933
Leerstehende Wohnungen	7714	0.85%		0.55%		0.35%		0.38%	0.76%
Gesamt-Bevölkerung	1.964.589	1.996.618		2.031.498		2.064.583		2.098.225	
Zunahme der Bevölkerung			34.880		33.085		33.642		33.409
Mittlere Kopzahl pro Haus	49.85	50.26		50.45		50.37		50.41	50.27
Mittlere Kopzahl pro Wohnung	4.31	4.28		4.31		4.30		4.27	4.294

Teil des Mittelstandes weitgehend geschwächt hat, auch um den Bedarf dieser Bevölkerungsschichte und um ihre bis zu 3 Zimmer großen Wohnungen, die, soweit die reine Wohnfläche weniger als 80 m² beträgt, im Sinne des Gesetzes vom 28. 12. 1911, RGBl. Nr. 242, als Kleinwohnungen aufzufassen sind. Ganz unsicher ist der künftige Bevölkerungszuwachs. Von dem Durchschnitte der 5 Jahre 1908 bis 1912 in der Höhe von 33.409 stammte ungefähr $\frac{1}{3}$ vom Überschuß der Geburten über die Todesfälle, $\frac{2}{3}$ wanderten zu. Ohne sich in unbeweisbare Vermutungen über die Abnahme der Geburten, die Zunahme der Sterbefälle und die Größe der künftigen Zuwanderung einzulassen, wird es für den Voranschlag empfehlenswert sein, eher mit einer zu großen als zu geringen Bevölkerungszunahme zu rechnen, z. B. mit 36.000 pro Jahr. Die Kleinstwohnungen, vorzüglich aus Zimmer und Küche oder Kammer und Küche bestehend, bergen auch eine größere Kopffzahl, als die Durchschnittsziffer 4.294 der Tafel angibt.

Nach Goldemund, „Die Wiener Wohnungsverhältnisse“. 1910, ergibt sich aus 11 untersuchten Kleinwohnungshäusern der Arbeiterbezirke eine mittlere Kopffzahl von 5.3 pro Kleinwohnung. Da Goldemund besonders ungünstige Beispiele anführen wollte, wird der wirkliche Gesamtdurchschnitt etwas günstiger sein. Wir wollen ihn mit rund 5 Köpfen pro Wohnung annehmen. Nach Sagmeister, „Wohnungszählung“. 1914, sind nahezu 80% der Wiener Wohnungen Kleinstwohnungen. Nach den Ergebnissen der neuesten Zählung vom Frühjahr 1917 hat sich an diesem Zustande fast nichts geändert, die Zahl der Leerstehungen ist etwas, aber unwesentlich, günstiger geworden infolge der Einberufungen zum Kriegsdienste, so daß die obige Ziffer von 1914 für unsere Untersuchung als genügend genau und voranschlagsmäßig vorsichtig angenommen werden kann. Da nur 5% der Wiener Wohnungen 4 Zimmer und mehr umfaßten, hätte sich unsere Untersuchung auf 95% des Gesamtwohnungsbedarfes zu erstrecken, wobei der Fehler nicht groß sein wird, wenn wir 80% als Zimmer-Küchen-Wohnungen, 15% als größere, bis höchstens 3 Zimmer-Wohnungen annehmen.

Aus der Annahme eines jährlichen Bevölkerungszuwachses von 36.000 Menschen und der Mittelziffer der Tafel von 4.294 pro Wohnung ergibt sich ein Bedarf von 8400 jährlich herzustellender Wohnungen. 5%, d. i. 420, fallen für große Wohnungen ab, 80%, d. i. 6720, für Zimmer-Küchen-Wohnungen, 15%, d. i. 1260, für sonstige größere Kleinwohnungen. Damit wäre die erste, als bekannt an-

zunehmende Größe unserer Berechnung, die Größe des Wohnungsbedarfes, festgestellt.

Das Baugewerbe.

Ein gesundes, starkes Volk schafft aus eigener Kraft und ruft nicht ungezwungen nach Staatshilfe. Diese Tatsache und der Gang unserer Entwicklung weisen im Wohnhausbau den privaten Unternehmern die ausschlaggebende Tätigkeit zu. Wir brauchen einen kurzen Überblick über die bisherige Entwicklung unserer Baugewerbe, um eine zweckmäßigere Weiterbildung ins Auge fassen zu können. Bis ungefähr um die Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten unsere Bauherren vorzugsweise Kleinhäuser und gaben selbst das nötige Geld für den Bau. Sie beschafften sich in der Regel die Baustoffe selbst, zahlten am Wochenschluß die Löhne aus, die baugewerbetreibenden Meister brauchten wenig eigenes Geld, sie waren unter ihren Arbeitern nicht viel mehr als die Ersten unter Gleichen, das Baugewerbe ruhte auf rein handwerksmäßiger Grundlage. Dann kam die Zeit des starken Wachstums unserer Städte, die Mietkaserne verdrängte das Kleinhaus, der Bauunternehmer den für eigene Rechnung und eigenen Bedarf bauenden Bauherrn, die Baugewerbetreibenden, insbesondere die Baumeister und die Zimmermeister, brauchten immer mehr eigenes oder geliehenes Geld, sie mußten ihre Betriebe von rein handwerksmäßigen zu kapitalistischen umgestalten. War früher ihr sorgenloseres Bestreben gewesen, so viel zu verdienen, um gut leben zu können, so trachteten sie nunmehr wie alle schaffenden Kräfte unserer kapitalistischen Zeit, möglichst viel zu erwerben und vorausschauend ihre Zukunft reicher zu gestalten. Wer konnte, wendete sich dem einträglicheren Bau reicherer Häuser mit größeren Wohnungen zu, der undankbarere Kleinwohnungsbau blieb immer mehr den Anfängern und den wirtschaftlich schwächeren, schließlich vielfach Unternehmern, die weder über technisches Wissen und Können noch über eigenes Geld verfügten, dafür aber bereit waren, für entlehnte Baugelder hohe Zinsen zu zahlen. Die hiedurch hervorgerufene Verteuerung der Kleinwohnungshäuser und in der Folge ihrer Mietpreise konnte den Erbauern umso gleichgültiger sein, als sie nichts zu verlieren hatten und im Falle der Zwangsversteigerung höchstens ihre Gläubiger, insbesondere aber die Bauhandwerker, hineinlegten.

Diesen ungesunden Zustand hätten wir auch ohne Eintreten des Weltkrieges ändern müssen. Denn trotz der ständigen, übertriebenen Verteuerung der Kleinwohnungs-

mietpreise konnte der Bedarf an Kleinwohnungen kaum mehr gedeckt werden. So selbstverständlich nach der bisherigen Entwicklung des Baugewerbes die Heranziehung technisch und wirtschaftlich geeigneter Unternehmer für den Kleinwohnungsbau ist und durch zweckentsprechende Baugeldbeschaffung ermöglicht werden soll, so schädlich wäre es, die unzureichenden Kräfte zu halten.

Baukosten und Mietpreise.

Soll die Privatbautätigkeit nach dem Kriege einsetzen können, so muß der Ertragswert der Häuser die Gestehungskosten decken. Die Summe der Grundkosten und der Baukosten einschließlich aller unvermeidlichen Nebenkosten und eines entsprechenden Unternehmergewinnes darf nicht größer sein als der kapitalisierte Reinertrag des voll vermieteten Hauses. Wir haben es mit Grundkosten, Baukosten, Geldbeschaffungskosten und Mietpreisen zu tun und den Versuch zu machen, ihre sich gegenseitig teilweise bedingenden Höhen so fest zu legen, daß wir zu einem möglichst starken Erzeugungszustande in der Gesamtwirtschaft gelangen; denn das Maß und die Art unseres künftigen Schaffens wird die Raschheit des Wiederaufstieges bedingen. Ganz ohne Zwang wird der Ausgleich der widerstreitenden Interessen nicht gelingen, denn der Vorteil des Einzelnen ist nicht immer auch der Vorteil der Gesamtheit, welch letzteren wir vor allem im Auge zu behalten haben. Die Aufgabe geht also auch dahin, wie können die verschiedenen Privatinteressen mit jenen der Gesamtheit am zweckmäßigsten in einen gedeihlichen Einklang gebracht werden?

Gehen wir die einzelnen Kostenpunkte durch.

a) Der Grundwert.

Dürfte man wagen, die Befriedigung des Wohnhausbedarfes ganz dem freien Spiel der wirtschaftlichen Kräfte zu überlassen, so würden die Mietpreise so hoch getrieben werden, daß die Ertragswerte jene Bau- und Grundkosten deckten, welche teils die Umstände erheischen, teils die Spekulation erreichen will. Die Umstände erheischen höhere Arbeitslöhne und höhere Baustoffpreise als vor dem Kriege. Die Spekulation wird bestrebt sein, teils die Baustoffpreise möglichst lange hoch zu halten, teils auch die Grundpreise zu halten, die ohne diese künstliche Einwirkung herunter

gehen müßten, wenn es, wie anzustreben ist, gelingt, mit einer mäßigen Mietpreiserhöhung durchzukommen. Wir wollen voraussetzen, daß die Bedachtnahme auf das Volkswohl siegt, vorsichtigerweise aber nicht mit niedrigeren, sondern mit den gleichen Grundpreisen wie vor dem Kriege rechnen.

b) Die Baukosten.

Der jetzige Zustand mit seiner oft bis 100%igen Baukostensteigerung unterbindet die Herstellung von Wohnhäusern ganz. Er erforderte Mietzinssteigerungen von 82 bis 92%, je nach dem Grundpreise, wie die nachfolgenden Rechnungen zeigen. In diesen soll der Wert der Steuerfreiheit aus später darzulegenden Gründen ganz außer Betracht bleiben. Die Staatssteuer wird nach dem Gesetze vom 28. 12. 1911, RGBL. Nr. 242, mit dem für Kleinwohnungsbauten gültigen Maße von 17% des um die Selbstkosten für Wasser, für Hausbeleuchtung, Kanalaräumung u. dgl. verminderten Rohzinses angenommen, die Landesumlage mit 28%, die Gemeindeumlage mit 25% der Staatssteuer. Dann beträgt der Reinertrag rund 64% des Rohzinses. Das Haus soll seinem Erbauer unter diesen Voraussetzungen die Gesamtgestehungskosten mit 5% verzinsen und mit 0.5% tilgen, d. h. der Reinertrag soll 5.5% der Gesamtgestehungskosten betragen.

Nehmen wir, um auf verlässlichen Tatsachen aufzubauen, als 1. Beispiel das 4-geschossige Kleinwohnungs-
haus, das Goldemund in seiner Abhandlung „Die Wiener Wohnungsfrage“, 1910, nach den Grundsätzen der neuen, leider noch immer nicht beschlossenen Bauordnung bearbeitete und berechnete, und rechnen wir jetzt unter Zugrundelegung der oben angeführten Belastungen und Ertragsziffern:

1. Stand 1910.

Grundkosten: $637.5 \text{ m}^2 \text{ à K } 50 = \dots \text{ K } 31.875\text{—}$,

Baukosten: Keller, Ebenerdgeschoß, 3 Stockwerke, Dach, 420 m^2 verbauter Fläche

zu za. K $264.30 = \dots \text{ „ } 110.000\text{—}$,

Anlagekosten: $\dots \text{ K } 141.875\text{—}$,

Reinertragsbedarf bei 5.5%iger Verzinsung und Tilgung $\dots \text{ „ } 7.803.13$,

Rohzinsbedarf: $\frac{7803.13}{0.64} = \dots \text{ „ } 12.200\text{—}$.

Das Haus enthält 13 Zimmer-Küchen- und 15 Zimmer-Kabinett-Küchen-Wohnungen. Mietpreise von K 32 pro

Monat oder K 384 pro Jahr für die Zimmer-Küchen-Wohnungen und von K 43 pro Monat oder K 516 pro Jahr für die Zimmer-Kabinett-Küchen-Wohnungen, also gute Durchschnittspreise für die Zeit vor dem Kriege, ergeben einen Rohzins von $13 \times 384 + 15 \times 516 = \text{K } 12.730$, genügen also den gestellten Anforderungen reichlich.

2. Nehmen wir nun die Grundkosten wie 1910 an, die Baukosten um 110% höher, d. h. um rund 100% höher als 1914, so betragen die Grundkosten. . . . K 31.875, die Baukosten $420 \times 555 =$ „ 233.100, die Anlagekosten K 264.975, der Reinertrag bei 5·5% iger Verzinsung und Tilgung „ 14.574, der Rohzinsbedarf: $\frac{14.574}{0.64} =$ „ 22.770,

d. h. er ist um 86·64% höher als jener vom Jahre 1910.

3. Werden die Grundkosten wie 1910 angenommen, die Baukosten um 40% höher, d. i. mit K 420×370 , so entstehen die Anlagekosten von K $31.875 + 155.400 = \text{K } 187.275$, ein Reinertragsbedarf bei 5·5% von „ 10.300 und ein Rohzinsbedarf von „ 16.100, der um 31·96% höher ist als jener unter 1. errechnete von K 12.200. Das Beispiel zeigt, daß bei Annahme eines für ein Kleinwohnungs- haus guten Grundpreises von 50 K/m² gegenüber den Verhältnissen von 1910 eine Mietpreissteigerung von 86·64% eintreten müßte, wenn die Baukosten um 110% höhere sind als jene von 1910, während eine 31·96% ige Mietpreissteigerung genügen würde, um die Wirkung einer 40% igen Baukostentenerung auszugleichen.

Nehmen wir als 2. Beispiel die im Jahre 1914 fertig gestellten 5-geschossigen Arbeiter- und Beamten-Wohnhäuser der „Ersten gemeinnützigen Baugesellschaft für Kleinwohnungen“, X. Inzersdorferstraße 81/83:

4. Die Kosten betragen nach Angabe der Gesellschaft: Grundkosten: $4830 \cdot 16 \text{ m}^2$ zu K 32·92 = K 159.000, Baukosten: Arbeiterhäuser:

2046 m² zu K 400 = „ 814.400, Beamtenwohnhaus: 814 m² zu K 480 = „ 390.720, Nebenkosten „ 72.000, Anlagekosten K 1.436.120, Reinertragserfordernis (5·5%) „ 78.987, Rohzinserfordernis: $\frac{78.987}{0.64} =$ „ 123.400.

5. Bei gleichen Grundkosten und 100%igen Bau-
mehrkosten ergeben sich

Anlagekosten von $K\ 159.000 + 2.554.200 = K\ 2.713.240$,
entsprechend einem Reinertragserfordernis von „ 149.228,
einem Rohzinserfordernis von „ 233.170
und einer Rohzinststeuerung gegenüber 1914 von 88·95%.

6. Bei gleichen Grundkosten und einer 30%igen
Baukostenverteuerung ergeben sich

Anlagekosten von $K\ 159.000 + 1.660.256 = K\ 1.819.256$,
ein Reinertragserfordernis von „ 100.059,
ein Rohzinserfordernis von „ 156.342
und eine Mietzinststeuerung gegenüber 1914 von 26·69%.
Das Beispiel zeigt, daß bei Annahme
eines für Kleinwohnungshäuser ent-
sprechenden, für größere Kleinwohnun-
gen aber sehr billigen Grundpreises
von 32·92 K/m² gegenüber den Verhält-
nissen von 1914 eine Mietpreissteige-
rung von 88·95% eintreten müßte, wenn
die Baukosten um 100% höhere sind als
1914, und eine Mietpreissteigerung von
26·69%, wenn die Baukosten um 30% höher
wären als 1914. Hiemit ist ziffernmäßig
bewiesen, daß der jetzige Zustand mit
seiner bis 100%igen Baukostensteige-
rung Mietzinssteigerungen von unge-
fähr 82 bis 92% gegenüber dem Stande
von 1914 erfordern würde, während eine
30%ige Baukostentenerung eine ungefähr
24 bis 28%ige Mietpreissteigerung nach
sich zöge.

Mietpreise unterscheiden sich von sonstigen, z. B.
Sachgüterpreisen dadurch, daß sie von einem einmal
erreichten Höhenstand in den seltensten Fällen wieder
herunter zu bringen sind. Im freien Spiel der wirtschaft-
lichen Kräfte würden sich die Baukosten wohl nach und
nach auch ohne Eingreifen der Öffentlichkeit ermäßigen,
dafür würde später schon der Wettbewerb sorgen. Der
Abbau würde aber gewiß von den Interessierten verringert
und so verlangsamt werden, daß nicht die Mieter, sondern
der Hauptsache nach die Besitzer der unverbauten Wohn-
gründe den Nutzen hätten. Das Spiel würde so gedreht
werden, daß die Mietzinse hoch blieben und der Abfall an
Baukosten sich zu einem Mehrbetrag an Grundkosten
wandelte. Wir würden viel teurer wohnen, viel teurer
schaffen, in der Wettbewerbskraft und im wirtschaftlichen

Wiederaufstieg zurückbleiben. Darüber besteht kein Zweifel. So wenig wir eine mäßige Mietpreiserhöhung, z. B. um 10% gegenüber den früheren Friedenspreisen, werden hindern können, so kraftvoll müssen wir uns gegen eine stärkere Steigerung wenden. Die Mittel dazu finden wir zunächst im raschen Abbau der Baukosten, insbesondere der Baustoffpreise, und in einer gesamtwirtschaftlich richtigen Verwendung der Steuerfreiheitswerte.

Haben die ausgeführten Rechnungen dargetan, daß Baukostenverteuerungen Mietpreiserhöhungen in nahezu dem gleichen Verhältnisse nach sich ziehen würden, und bedenkt man, daß die Ausgabe für die Wohnungen der Minderbemittelten und des Mittelstandes vor dem Kriege schon 15 bis 40% des Einkommens verschlang, so kommt man zu dem Schlusse, daß das Weiterbestehen der jetzigen Baukostenteuerung eine 10 bis 35% ige Verteuerung der Lebenshaltung der Massen beinhaltet. Diese große Verteuerung bewirkt auf die Seite der Mieter zunächst eine arge, wirtschaftliche Bedrängung, dann unausbleibliche Lohnkämpfe mit dem schließlichen Ergebnis der entsprechenden Lohnerhöhung. Die gewaltige Summe dieser Lohnerhöhungen flöÙe zunächst in die Taschen der Vermieter. Da diese aber beim Hauskauf die hohen Gestehungskosten bezahlen müssen, ränne die Summe in die Tasche der Bauunternehmer weiter. Von den reinen Baukosten entfallen rund 30% auf Löhne der Bauarbeiter und rund 70% auf Baustoffkosten. Der 30% ige Anteil der Arbeitslöhne fände seinen Weg wieder zu den Massen zurück, desgleichen ein Teil der 70%, der auch ja Arbeitslöhne beinhaltet. Auf etwa 50% des Ganzen aber spekuliert die Baustoffindustrie mit ihren geldgewaltigen Hintermännern. Diese würden natürlich mit allen Mitteln der Verbandspolitik dahinstreben, sich den mächtigen Geldzufluß so lange als möglich zu sichern. Im Verlaufe des allmählich doch unvermeidlichen Abbaues der Preise flöÙe dann der Goldstrom immer reichlicher in die Taschen der Grundbesitzer, wir bekämen bei hochgehobenen Ertragswerten der Miethäuser und sinkenden Baukosten steigende Grundpreise. Der ganze, für die Massen schmerzliche, für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtheit hemmende, ihre Wettbewerbs- und ihre Erzeugungskraft unterbindende Vorgang brächte schließlich eine gänzlich unverdiente Bereicherung der Besitzer des Grundes und Bodens.

Die Bedachtnahme auf das Volkswohl verlangt darum vorbeugende Maßregeln.

Die Baukostenteuerung.

Vor Eingehen auf dieselben ist es nicht ohne Interesse, den jetzigen Stand der Baukostenteuerung durch einige Tatsachen zu kennzeichnen. Ein Maurer verdiente vor dem Kriege K 6·5 bis 9 pro Tag, jetzt K 12 bis 16; die Steigerung beträgt rund 80%. Tagelöhnerpreisen von K 4 bis 5 früher stehen jetzt K 6 bis 9 gegenüber. 1000 Stück Ziegel kosteten früher K 50 bis 60, jetzt K 80 bis 120. Der Preis des Sandes hat sich fast verdreifacht. Für Fuhrleistungen wird das 3- bis 5-fache gezahlt. Der Preis des Portlandzementes hat sich nahezu, jener der Eisenkonstruktionen mehr als verdoppelt. Der Preis der Schlosserwaren hat sich nahezu, jener der Tischlerwaren ganz verdreifacht. Die Preise der Anstriche und der Verglasungen haben sich vervierfacht. Die Holzwarenpreise stiegen auf das Vierfache der früheren. Der Aufstieg der Preise vollzog sich während des Krieges nicht gleichmäßig, sondern in einer zunächst sehr flachen, dann immer stärker ansteigenden Kurve. Naturgemäß, denn anfänglich waren noch reiche Vorräte an Menschen und Stoffen da. Nach den Vergebungen der Bauhandwerkerleistungen für kleinere laufende Bedürfnisse der Gemeinde Wien, die allerdings mehr für die Lohn- als die Stoffpreisbewegung kennzeichnend sind, weil der Stoffverbrauch verhältnismäßig geringfügig ist, weisen die Preise bis 1. 1. 1915 noch keine bemerkenswerten Erhöhungen auf. Aber schon nach zehnmonatlicher Kriegsdauer, d. i. am 1. 6. 1915, mußten Aufzahlungen zwischen 8 und 22% bewilligt werden, die dann von Halbjahr zu Halbjahr stiegen und vom 1. 1. 1916 an nur mehr gegen eine sechswöchentliche gegenseitige Bindung Gültigkeit haben. Hierbei ist bemerkenswert, daß die Arbeitslöhne für Zimmermannsarbeiten am 1. 1. 1917 schon eine 125% ige, jene für Spenglerarbeiten bereits eine mittlere 136% ige Erhöhung aufwiesen.

Die starke Verminderung der Baustoffe und der Arbeitskräfte im Baugewerbe bewirkt im Vereine mit der großen Lebensmitteleuerung und mit der Preispolitik der Lieferanten, daß die ohnehin außerordentlich verminderte Nachfrage nach Bauleistungen immer noch groß genug ist, die Preise ständig zu heben.

Der Abbau der Preise.

Wir stehen nun zunächst vor der Frage, wie soll ein rascher Abbau der Baukostenteuerung durchgeführt werden? Der Abbau muß rasch sein, d. h. innerhalb etwa eines halben Jahres nach Friedensschluß durchgeführt werden, sonst kann mit dem Wohnhausbau nicht begonnen werden und

die von den Kriegsschauplätzen zuströmenden Arbeitermassen finden dann kein Obdach. Der Abbau der Arbeitslöhne ist eine Frage für sich, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Die Arbeitslöhne werden in dem gleichen Maße zurückgehen wie die Lebensmittelpreise; der Rückgang dieser ist wieder bedingt von der Hebung der landwirtschaftlichen Erzeugungskraft und der Einfuhr von Lebensmitteln. Es steht wohl fest, daß die Fernhaltung des Hungers den Anfang unseres Aufstieges bedeutet. Zu allererst müssen die Landwirte wieder an die Arbeit. Dann sind die Hemmungen der Baustoffindustrie zu beseitigen. Ihr Bedarf an genügend ernährten Arbeitskräften, an Kohle, Eisen, Holz, Verkehrsmitteln u. dgl. muß in zweiter Linie gedeckt werden, was wieder die vorausgehende Beschickung der Bergwerke, Hüttenwerke, Wälder u. dgl. mit leistungsfähigen Arbeitskräften voraussetzt. Kein Ruhigdenkender kann bezweifeln, daß zunächst die Urstoffe zu sichern sind und dann der Reihe nach die Sachgüter immer höherer Ordnung. Das Angebot der Sachgüter niederer Ordnung muß reichlich sein, bevor die Erzeugung der Sachgüter höherer Ordnung einsetzt. Dann ist ein Abbau der Preise möglich und, sollte sich ein Industriezweig weigern, erzwingbar. Dann ist der Staat befähigt, ungerechtfertigte Preistreibereien durch Zwangsmaßregeln zu hindern. Die Folgerung für den Baumarkt ist die, daß die Bautätigkeit erst einsetzen darf, bis das Angebot an Baustoffen reichlich genug ist. Von besonderer Wichtigkeit ist der Zustand des Geldmarktes. Aller Arbeitsmarkt ist vom Geldmarkt abhängig, denn er braucht Leihgeld. Setzt der Staat für die Baustoffe Höchstpreise fest, was er dann ungescheut und mit sicherer Wirkung tun kann, wenn er vorher die reichliche Baustoffbeschaffung ermöglicht und im Bedarfsfalle erzwingt, so darf er auch nicht aus den Augen lassen, daß die Industrie nicht nur Arbeitskräfte und Urstoffe, sondern auch Leihgeld braucht und dafür nicht höhere Zinsen zahlen kann, als ihr die etwa staatlich festgesetzten Höchstpreise ihrer Erzeugnisse gestatten. Darum gehört die staatliche Zinsfußpolitik, die Gesamtheit aller Vorkehrungen zwecks Erzielung eines möglichst niedrigen Bankzinsfußes, mit zu den ursprünglichen Vorkehrungen für die Hebung unseres wirtschaftlichen Zustandes.

Kehren wir zum Wohnhausbau zurück. Erst die vorausgehende, ausreichende Beschaffung der Baustoffe und die ausreichende, immer billiger werdende Ernährung der Bauarbeiter schaffen die Möglichkeit, unter gesicherten

Verhältnissen an den Wohnhausbau zu schreiten. Wie viele Monate nach Beginn der Abrüstung bis dahin verfließen, ist von vorneherein kaum bestimmbar.

Notstandsmaßregel.

Um die drohende Obdachlosigkeit für die Zwischenzeit abzuwenden, müssen Notstandsmaßregeln ergriffen werden. Als die zweckmäßigste wurde vielfach bereits die Heranziehung der militärischen Unterkunfts- und Spitalbaracken erkannt. Diese umfassen im Weichbilde Wiens rund 219.000 m² verbauter Fläche. Ein im Stadtbauamte angestelltes Studium hat ergeben, daß eine vorübergehende Verwertung dieser Baracken für Kleinwohnungszwecke dann ganz gut möglich ist, wenn man das System der Zentralküchen und gesonderter Zimmer einführt, eine Einrichtung, die für die erste Woge der zurückflutenden Arbeiterbevölkerung sogar zweckmäßiger sein dürfte als jene mit Sonderküchen. Rechnet man unter dieser Voraussetzung mit einem Bedarf von 40 m² verbauter Fläche pro Kleinwohnung, also mit einem Erfordernis von $6720 \times 40 = 268.800 \text{ m}^2$ für das erste Jahr oder mit 22.400 m^2 pro Monat, so würden die 219.000 m² für nahezu 10 Monate reichen. In dieser Zeit müssen die Baustoffpreise auf ein wirtschaftlich erträgliches Maß herunter gebracht werden. Dieses Maß, d. h. die noch zulässige Höhe der Baustoffpreise über jener vor dem Kriege, zutreffend vorherzubestimmen, wäre ein kühnes Unterfangen. Man käme aus dem geschlossenen Kreise der gegenseitigen Abhängigkeiten nicht heraus. Der Baustoffpreis hängt von den Lohnsätzen, den Rohstoffpreisen und von der Höhe des Leihzinses ab, die Lohnsätze vom Lebensmittelmarkt, dieser von der landwirtschaftlichen Urproduktion, alle Erzeugung, industrielle und landwirtschaftliche, zum Teil vom Geldmarkte, dessen Zinsfuß das Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt. Ohne Schwankungen wird die Entwicklung nicht vor sich gehen. Von Kundigen wird angenommen, daß sich der Bankzinsfuß nach einiger Zeit und dann für längere Dauer auf 5% stellen wird. Rechnen wir z. B. damit und mit der weiteren Annahme, daß es gelingen wird, die Baustoffpreise innerhalb 10 Monaten auf einen Stand herunterzudrücken, der jenen vor dem Kriege um nicht mehr als 30% überschreitet. Dann hätten wir die Aufgabe, unter welchen Bedingungen ist wieder an einen auf wirtschaftlicher Grundlage ruhenden Wohnhausbau zu denken, so weit abgegrenzt, daß wir das Bild ergänzen und die erforderlichen Maßnahmen bestimmen können.

Wir nehmen die gleichen Grundpreise an, wie sie vor dem Kriege bestanden, Baukosten, die jene von damals um nicht mehr als 30% überschreiten, eine Zinsfußhöhe von 5% und Mietpreiserhöhungen von 10%. Nachdem wir errechneten, daß eine 30%ige Baukostenteuerung nicht eine 10, sondern ein 24 bis 28% ige Mietpreiserhöhung nach sich zöge, muß sich die Gesamtheit zu einer rund 16% igen Rohzinsaufbesserung bequemen, und weil die Tätigkeit privater Bauunternehmer den Kleinwohnungsbau meidet, wenn ihr nicht die Beschaffung der Baugelder und der 2. Belehnungssätze erleichtert und verbilligt wird, müssen dafür geeignete Vorkehrungen getroffen werden. Beides ist durchführbar.

Die Rohzinsaufbesserung.

Bei gleich bleibenden Grundpreisen und einer 30%igen Baukostenteuerung betragen, sicher gerechnet, die Gestehungskosten einer Zimmer-Küchen-Wohnung mit 50 m² verbauter Fläche im Mittel K 6000, jene einer größeren Kleinwohnung etwa K 15.000.

Wir brauchen jährlich: 6720 Zimmer-Küchen-Wohnungen zu K 6000 = K 40,320.000, 1260 größere Kleinwohnungen zu K 15.000 = K 18,900.000, also jährliche Gestehungskosten von K 59,220.000 oder rund 60 Mill. Kronen. Je mehr Baurechtsgründe in Verwendung kommen, umsomehr Grundkosten fallen weg und umso niedriger wird die Summe.

Sollen die Anlagekosten von 60 Mill. Kronen zu 5% verzinst und zu 1/2% getilgt werden, so müßten die Hausmieten einen jährlichen Reinertrag von 3·3 Mill. Kronen

und einen Rohertrag von $\frac{3,300.000}{0.64} = K 5,156.000$ ab-

werfen, welcher nach den angestellten Rechnungen um durchschnittlich 26% höher wäre als jener vor dem Kriege. Dieser hätte K 4,092.000 betragen. Wollen wir nur eine 10% ige Mietpreissteigerung zugestehen, so dürfte der Rohzins nur K 4,092.000 + 10% = K 4,501.200 betragen. Um das zu erreichen, müßte also eine von der Gesamtheit kommende Hilfe durch eine noch zu bestimmende Reihe von Jahren alljährlich K 5,156.000 — 4,501.200 = K 654.800 beisteuern. Diese Beisteuer müßte so lange dauern, bis die auch in Zeiten gesunder Wirtschaft vor sich gehende allmähliche Steigerung der Mietpreise den Stand von 26% über den Preisen vor dem Kriege erreicht hat oder, da wir eine sofortige 10% ige Mietpreissteigerung zugestehen wollen, eine weitere Steigerung von 16%.

Nach dem Gange unserer bisherigen Entwicklung ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Mietzinssteigerung von ungefähr 1%. Wir müßten also für eine Entwicklungszeit von 16 Jahren vorsorgen, d. h. den Erbauern der in Betracht kommenden Kleinwohnungshäuser die Rohzinsaufbesserung in einer geeigneten Form zuwenden, sie hingegen verpflichten, den Rohzins so zu bestimmen, daß er einen angemessenen Durchschnittszins der jeweiligen Hauslage und Wohnungsart, wie er vor dem Kriege üblich war, um nicht mehr als 10% überschreitet, und sich weiterhin für sich und ihre Rechtsnachfolger verbindlich zu machen, diesen Zins mindestens 16 Jahre lang in gleicher Höhe zu halten. In Betracht kommen alle in den ersten 16 Jahren nach Friedensschluß errichteten Kleinwohnungshäuser, deren Erbauer diese und die folgenden Vereinbarungen mit der Öffentlichkeit eingehen wollen. Ausgeschlossen sollen alle technisch oder wirtschaftlich ungeeigneten Bauunternehmer sein. Als technisch geeignet können nur jene angesehen werden, die den Nachweis ihres Wissens, Könnens und ihrer Befugnis erbracht haben, also Zivilingenieure, Zivilarchitekten, Baumeister und Maurermeister. Als wirtschaftlich geeignet sollten nur jene technisch Geeigneten in Betracht kommen, die den Nachweis erbringen können, daß sie mindestens 15% der Gesamtgestehungskosten an eigenem Kapital zur freien Verfügung haben.

Wie sollen die Rohzinszuschüsse ausgefolgt werden? Die für die Leistung in Betracht kommenden öffentlichen Körperschaften sind Staat, Land und Gemeinde. Sollen diese zur Aufbringung der Geldbeträge an den Geldmarkt herantreten? Das könnte nicht empfohlen werden, weil jede Steigerung der Nachfrage auf den Zinsfuß erhöhend wirkt. Die einfachste und zweckmäßigste Gebarung sichert der Steuernachlaß, denn es kommt auf eins hinaus, ob der Rohzins aufgebessert oder die Steuerlast vermindert wird.

Die Steuerfreiheit.

Allerdings kann die zeitweilige Erhöhung der Steuerfreiheit nur darum empfohlen werden, weil sie eine Notstandsmaßregel sein soll und so durchgeführt werden kann, daß sie nicht schädlich wirkt. Im allgemeinen ist die Einrichtung der steuerfreien Jahre gewiß eine schädliche Maßregel. Sie hat ja die Fähigkeit, die Tätigkeit der Bauunternehmer anzuregen, aber auf Kosten der Mieter. Denn wenn der spätere Hausbesitzer eine Reihe von Jahren hindurch um eine bestimmte Summe weniger Steuer zu zahlen hat, ist das gleichbedeutend mit einer mehrjährigen Rente,

deren kapitalisierten Anfangswert er beim Hauskauf pünktlich zahlen muß. Der Bauunternehmer rechnet mit dieser Zahlung und deckt damit schon im Voranschlage einen Teil seiner Gesteungskosten. Den Nutzen davon haben seine Lieferanten. Zum geringen Teil unter Umständen die Baustoffindustrie und die Lohnarbeiter, der Hauptsache nach aber die Grundbesitzer. Der Bauunternehmer kann um den Steuerfreiheitswert für den Grundkauf mehr auslegen. Die Einrichtung der Steuerfreiheit steigert also die Grundpreise, in der Folge die Bodenrente, und weil der von seinen Renten lebende Grundbesitzer seinen Geldbedarf aus dem Kapitalmarkte zieht oder diesem vorenthält, wirkt sie auch mittelbar auf den Geldzinsfuß erhöhend. Diese Einrichtung ist darum eine wirtschaftspolitisch verfehlte Maßregel. Aber auch wohnungspolitisch wirkt sie schädigend. Denn der Hausbesitzer, der den Steuerfreiheitswert gezahlt hat, muß ihn verzinst bekommen und diese Verzinsung müssen die Mieter aufbringen. Der Hauptschaden kommt aber erst, wenn die steuerfreien Jahre ablaufen. Dann muß der Hausbesitzer eine höhere Steuer zahlen, geht mit Mietpreissteigerungen vor, belastet wieder die Mieter, der vergrößerte Rohzins erhöht den Ertragswert des Hauses, dieser zieht den Grundwert mit in die Höhe und den schließlichen Erfolg streichen wieder die Grundbesitzer ein.

Muß aus diesen Gründen eine richtige, d. h. auf die Hebung des Gesamtwohles eingestellte Wirtschafts- und Wohnungspolitik bestrebt sein, die Einrichtung der steuerfreien Jahre überhaupt zu beseitigen, ein Vorgang der dann am Platze sein wird, bis wir in der Lage sind, eine durchgreifende Änderung unserer veralteten Grund- und Gebäudesteuer durchzuführen, so müssen wir uns doch für die Übergangszeit mit Geduld wappnen. Tiefgreifende Änderungen, wie der Ersatz der bestehenden Grund- und Haussteuer durch die gerechtere und richtigere Steuer vom gemeinen Werte, sollen vor ihrer Einführung vom Volke begriffen und erst nach einer genügenden Aufklärungsarbeit ins Werk gesetzt werden. Die bevorstehende Übergangszeit soll auch die Aufklärungszeit sein. Sind wir zunächst auch gezwungen, die Zahl der steuerfreien Jahre für die Kleinwohnungen wenigstens sogar zu erhöhen, so ist das nicht gleichbedeutend mit dem Aufgeben des Zieles. Es wird nur für eine Zeitspanne von 16 Jahren der drängenden Not nachgegeben. Wird die Einrichtung so gestaltet, daß der kapitalisierte Steuerfreiheitswert vom Bauunternehmer nicht ausgegeben werden kann, und das

ist der Fall, wenn die Mietzinshöhen von vornherein bestimmt werden, so fällt auch die Hälfte der Schäden hinweg.

Größe der Steuerfreiheit.

Es besteht kein Anlaß, von der für Kleinwohnungshäuser gültigen 17%igen Staatssteuer abzugehen. Diese beträgt K 13'3487 pro K 100 des um die Selbstkosten für Gas, Wasser u. dgl. verminderten Rohzinses. Wir haben die Größe des für eine Jahresgruppe von Kleinwohnungshäusern erforderlichen Rohzinszuschusses oder Steuernachlasses mit K 654.800 errechnet, die Größe des zulässigen Rohzinses, wenn die Mietzinssteigerung 10% nicht überschreiten soll, mit K 4,501.200. Der um die Selbstkosten der Hausherrn verminderte Rohzins beträgt dann erfahrungsgemäß im Durchschnitte K 4,501.200 — 2% = K 4,411.176, 13'3487% hievon betragen K 588.835, also weniger als die erforderlichen K 654.800, die zuzuschließen sind, um eine bloß 10% ige Mietpreiserhöhung fordern zu können. Der Steuernachlaß muß etwas höher werden als 13'3487%, u. zw. $\frac{10 \times 654.800}{4.411.176} = 14'8441\%$.

Diese Ziffer wird erreicht, wenn für die 16 steuerfreien Jahre außer dem Erlaß der Staatssteuer noch die 28% ige Landesumlage auf 22%, die 25% ige Gemeindeumlage auf 19'5% ermäßigt wird. Dann ergibt sich eine Nachlaßgröße von $K 4,411.176 \times 14'8441\% = K 654.795'4$, die dem Bedarfe von K 654.800 entspricht.

Das Ergebnis der Untersuchung lautet also: Bei gleichbleibenden Grundpreisen, einer 30%igen Baukostenteuerung und einem 5'5%igen Baugelde ist eine nur 10%ige Erhöhung der Kleinwohnungsmieten dann durchführbar, wenn die derzeit bestehende 6jährige Befreiung von der Entrichtung der 17%igen Staatssteuer auf den Zeitraum von 16 Jahren verlängert und wenn für die gleiche Zeitspanne die 28%ige Landesumlage auf 22%, die 25%ige Gemeindeumlage auf 19'5% ermäßigt wird. Diese Maßregel ist zwar ein zeitweiliger Rückschritt in der Verfolgung richtiger, wirtschaftspolitischer Bestrebungen, jedoch durch die Not der Zeit gerechtfertigt. Sie erspart das mißliche, weil zinsfußerhöhende

Herantreten der öffentlichen Körperschaften an den Geldmarkt, ihre Wirkungen sind für diese Körperschaften darum fast unfühlbar, weil unvermeidliche, mäßige Mietzinserhöhungen in den alten Häusern Mehrerträge an Steuern und Umlagen bringen werden.

Die Beschaffung des Baugeldes und der 2. Sätze.

Die zur Erbauung der Kleinwohnungshäuser heranzuziehenden, technisch und wirtschaftlich als hierfür befähigt befundenen Unternehmer benötigen jährlich an 5·5% igem Leihgeld 85% von rund 60 Mill. Kronen, d. i. rund 51 Mill. Kronen, als Baugeld. Da ein tüchtig geführter Kleinwohnungsbau vom Grundkauf an bis zur letzten Benützungsbewilligung höchstens eine Jahresdauer in Anspruch nimmt und das Baugeld nur nach und nach, dem Baufortschritte entsprechend, zur Auszahlung gelangt, kann das Geld 2 mal im Jahre rollen, wenn nach der Bauvollendung für einen raschen Ersatz durch die Dauerbelehnung gesorgt wird. Es ist demnach mit einem Gesamt-

bedarf von $\frac{51}{2}$ Mill., d. i. mit 25·5 Mill., zu rechnen und mit

30 Mill. gewiß das Auslangen zu finden. War schon vor dem Kriege ein Baugeld gegen eine 5·5% ige Verzinsung nur in den seltensten Fällen zu bekommen, so wäre das ohne Schaffung einer besonderen Einrichtung nach dem Kriege wohl für lange Zeit geradezu ausgeschlossen. Das unregelte Herantreten an den Geldmarkt und die Zwangslage der überwiegenden Zahl der Bauunternehmer würden das Ihrige tun und außerordentlich geldverteuernd wirken. Darum ist die Schaffung einer Baukreditbank auf gemeinnütziger Grundlage unvermeidlich. Ferner ist nicht anzuzweifeln, daß vor allem die Gemeinde hiezu berufen ist, insbesondere darum, weil der Zustand des Baumarktes einen tiefgehenden Einfluß auf die Entwicklung des Gemeinwesens ausübt und weil die Bedingungen der Bautätigkeit verschiedene sind in den verschiedenen Gemeinden. Auch weil die Gemeinde kraft ihrer Rechte und ihrer Verwaltung von allen öffentlichen Körperschaften die innigsten Verbindungen mit dem Wohnhausbau hat. Die Gemeinde Wien dürfte auch in der Lage sein, die bescheidene Summe von 30 Mill. Kronen aus Eigenem aufzubringen, sie ist auch kraft ihrer Sparkassen imstande, die Belehnung mit

ersten Sätzen rasch und billig durchzuführen. Die Anforderung geht aber auch dahin, 2. Sätze, d. i. vom 50. bis 85. % rasch und billig, d. h. gegen eine 5 % ige Verzinsung und eine 0.5 % ige Tilgung, zu beschaffen. Auch dieses Erfordernis ist in geregelter Weise nur durch eine gemeinnützige Anstalt durchzuführen, denn die Selbstkosten erreichen erfahrungsgemäß 0.75 %, die Anstalt muß also selbst das Geld zu 4.75 % zur Verfügung bekommen und darf nur mit einem bescheidenen Gewinn bei verhältnismäßig großen Anforderungen rechnen. Der Jahresbedarf betrüge bei 60 Mill. Baugestehungskosten und 35 % Satzhöhe 21 Mill. Kronen in einem Jahr und erreichte, da man es mit tilgbaren, langfristigen Dauerbelehnungen zu tun hat, in 16 Jahren die immerhin beträchtliche Summe von 336 Mill. Kronen. Die Aufgabe, in der Übergangszeit nach dem Kriege, nach und nach über 300 Mill. Kronen gegen eine 4.75 % ige Verzinsung zu beschaffen, geht über das Vermögen der Gemeinde hinaus und benötigt die Hilfe der Großbanken. Der Versuch wird zeigen, wie weit bei den Großbanken die Erkenntnis gediehen ist, daß sie allen Anlaß haben, nicht nur den eigenen Erwerb, sondern insbesondere die Schaffenskraft des Volkes, die ja auch die Grundlage ihres eigenen Erfolges ist, zu fördern. Das den Großbanken zugemutete Opfer, einer gemeinnützigen, städtischen Baukredit- und Hypothekenbank für 2. Sätze im Verlaufe von 16 Jahren rund 360 Mill. Kronen gegen eine $4\frac{3}{4}$ % ige Verzinsung zur Verfügung zu stellen, ist wahrlich bescheiden im Vergleiche zu den hohen Gewinnen, die sie im Kriege aus dem Volksvermögen zogen.

Vor Übergang zur kurzen Zusammenfassung des Vorgesprochenen soll neuerlich betont werden, daß die endliche Gesetzwerdung der neuen Bauordnung gleichbedeutend ist mit der Befriedigung eines dringenden Volksbedürfnisses. Die alte Bauordnung genügt nicht mehr zur Sicherung der Volksgesundheit und der Volksinteressen. Auch die Wiederholung des gerechten Rufes nach Erweiterung der Enteignungsrechte, nach Schaffung von behördlichen Schätzungsämtern und nach Ersetzung der bestehenden Grund- und Gebäudesteuern durch die Steuer vom gemeinen Werte darf nicht vergessen werden; es wäre auch verfehlt, von der Forderung abzugehen, daß den Großbanken die Spargroschen der kleinen Wirtschaftler zu ent-

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

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

Überblick.

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

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

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

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

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

*

*

*

Ausblick auf die fernere Zukunft.

Die Gefahr, sich in der Abschätzung der ferneren Zukunft zu irren, soll nicht hindern, sich mit ihr zu befassen. Denkt man an die weitere Entwicklung des Baumarktes, so rückt immer wieder in erster Linie der Zustand des Geldmarktes in das Gesichtsfeld und beide sind abhängig von der Entwicklung unseres Gesellschaftszustandes. Dieser aber läßt sich schon einigermaßen voraussehen. In all unserem Werden hat die Erhaltung der Wehrhaftigkeit eine viel ausschlaggebendere Rolle gespielt, als den meisten zum Bewußtsein kommt. Die Lehens- und Ständeverfassung sowie das handwerksmäßig betriebene Gewerbe des Mittelalters waren zum großen Teil ein Erzeugnis der damals geübten Form, sich zu verteidigen oder anzugreifen, wirtschaftlich fußten sie auf der Naturalwirtschaft. Dann kam die Geldwirtschaft, die Kapitalbildung, das Streben nach einem auch die Zukunft sichernden Erwerb, es kamen die absoluten Regierungen, die stehenden Heere und die Verdrängung der Handwerkerwirtschaften durch die kapitalistischen Betriebe, die Volksmassen vermehrten sich außerordentlich, ihre Einzelglieder wurden persönlich und politisch frei, die Kapitalbildung schritt vorwärts zu Gunsten weniger, zu Ungunsten der meisten; diese letzteren besitzen nicht viel mehr als ihre körperliche oder geistige Arbeitskraft. Als Einzelpersonen sind sie schwach, aber in ihrer Vergesellschaftung, deren wachsende Macht ihnen immer mehr zum Bewußtsein gelangt, liegt diejenige Kraft, welche dem Gesellschaftszustand der gegenwärtigen Kulturvölker den Weg weist. Durch die Macht der Vergesellschaftung erzwingen sich die Massen, die körperlich oder geistig arbeitenden Besitzlosen, Schritt für Schritt auch die wirtschaftliche Freiheit, die sie nicht allein befähigt, am Leben zu bleiben, sondern auch ihre und die Zukunft ihrer Nachkommen zu sichern. Diese Sicherung, das Vorschauen und Vorsorgen, ist ein Kennzeichen wachsender Kultur, die Versicherung in ihren vielfältigen Weisen ist die Form der wirtschaftlichen Freiheit des einzelnen Massengliedes. Die Versicherung wurde zur Volksnotwendigkeit und wird immer weiter ausgebaut werden. War sie bisher der Hauptsache nach eine Tätigkeit privaten Unternehmungsgeistes zum Zwecke des Erwerbes auf kapitalistischer Grundlage, so wird sie künftig eine auf gemeinnütziger Grundlage ruhende, ständig wachsende Aufgabe der Gesamtheit sein. Außer ihrem Hauptzweck, der wirtschaftlichen Sicherstellung des Einzelnen, wird sie die Sicherstellung der notwendigsten

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

Nachwort.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

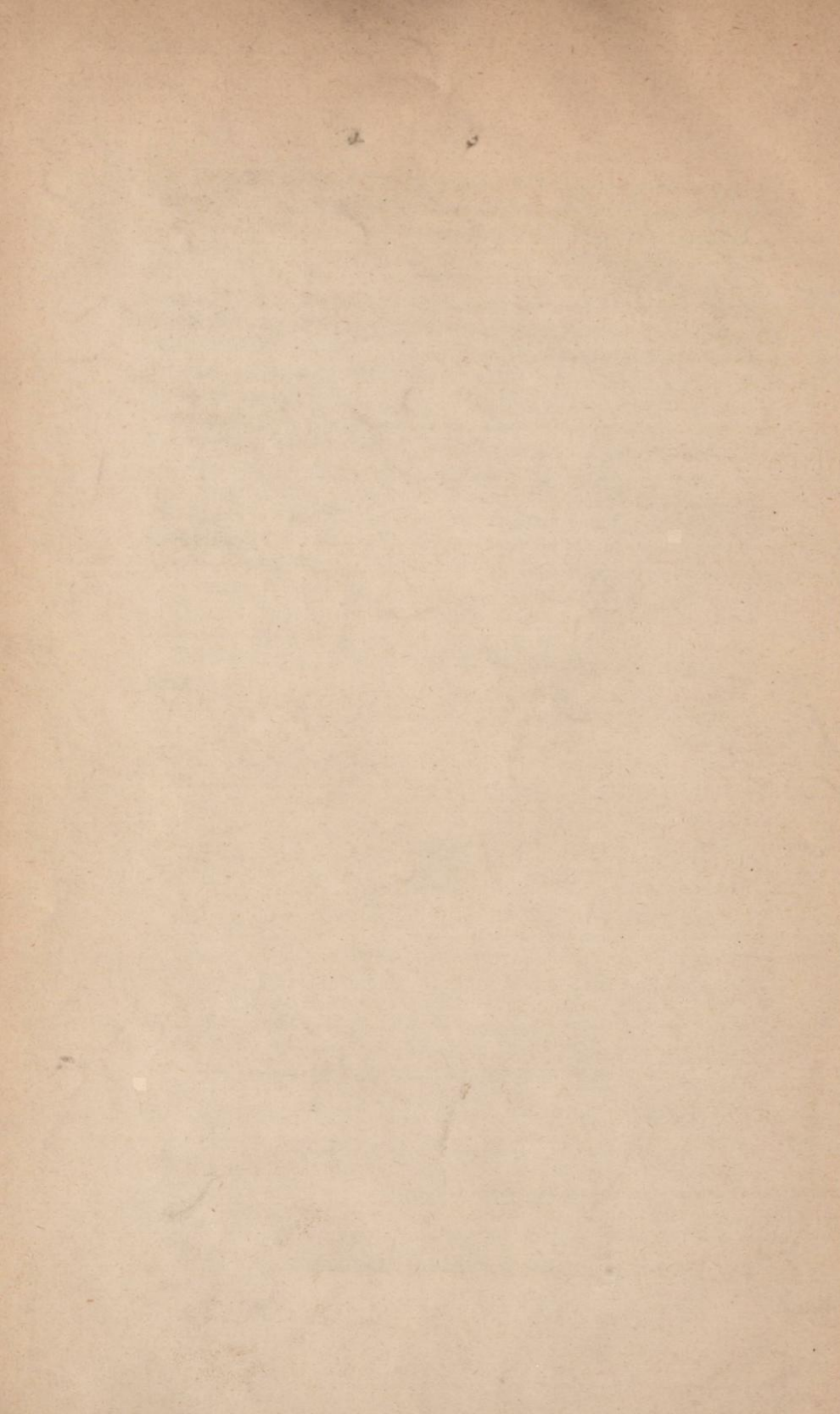
$$\begin{aligned} \text{Der Ertragswert} &= \frac{100 \times (0.50 \text{ bis } 0.65) \times \text{Rohzins}}{\text{Verzinsungsprozente}} = \\ &= \text{dem 10- bis 15 fachen Rohzinse im allgemeinen.} \end{aligned}$$

Jede Erhöhung des Rohzinses trifft das Heer der Mieter, darunter fast alle, die von ihrer geistigen oder körperlichen Arbeit leben und im Mittel $\frac{1}{5}$ ihres Verdienstes für die Wohnung ausgeben. Je größer die Mietpreissteigerung ist, um so empfindlicher leiden anfänglich die Mieter, um so heftiger sind dann die folgenden Lohnkämpfe, bis die Überwälzung der Belastung auf die Allgemeinheit beendet ist. Wohl wachsen die Steuern und Umlagen mit dem Rohzinse, aber Nutzen haben die öffentlichen Körperschaften, Staat, Land und Gemeinde, keinen davon, im Gegenteil. Denn der höhere Mietzins erzwingt höhere Löhne, verteuert die Lebenshaltung, ohne sie gleichzeitig zu bessern, und drückt darum die Erzeugungs-, Kauf-, Wettbewerbs- und Steuerkraft herab. Den Hausbesitzern wird die Rente um 0.5 bis 0.6 der Mietpreissteigerung erhöht. Gelangt das Haus zum Umbau, so will der Besitzer den Ertragswert bezahlt bekommen, in dem jede Mietzinssteigerung mit dem 10- bis 15 fachen Betrage steckt. Dem Schaden der großen Mehrheit und der Gesamtheit steht der Nutzen einer kleinen Minderheit gegenüber.

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

Ing. Hans Bartack.

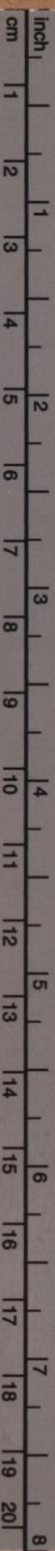




FOCUS



JESSOPS
COLOUR AND MONOCHROME
SEPARATION GUIDE



COLOUR



BLUE

CYAN

GREEN

YELLOW

RED

MAGENTA

GREY



- ①
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- ⑦
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- ①⑥
- 17

