

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 Hausherren 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 zuzuschießen 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 unfühlbare, 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 Gesamtbedarf 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 unregelmäßige 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 in stände, die Belehnung mit