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 Anreizungsbewilligung 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 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 Dauerbelehungen 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