

### Die Hypothekarentlastung der Wiener Häuser.

Von Dr. Max Reiniz.

Das Kapital sucht heute nicht so fürmisch wie ehedem die Hypothek auf, und die nachfolgenden Ziffern zeigen, daß speziell in Wien der Hypothekemarkt viel von seiner Rundschaft eingebüßt hat. Nicht zum Schaden der Volkswirtschaft, denn die Entschuldung von Grund und Boden trägt gute Früchte. Selbst die Hypothekarinstitute ziehen davon Vorteil, weil sie, an den freiwilligen Rückzahlungen viel profitieren.

Die großen Tilgungen bedingen nämlich die Einziehung, beziehungsweise die Berechnung von Pfandbriefen, welche den Emissionsinstituten beträchtliche Kursgewinne erbringen und überdies eine bessere prognostische Verwertung der freigewordenen Leihkapitalien ermöglichen.

In sämtlichen Bezirken Wiens wurden noch in der Zeit der Hochkonjunktur (1911) rund 336 Millionen Kronen neuer Darlehen einverleibt, dagegen nur 65.6 Millionen gelöscht, während in dem abgelaufenen Jahre (1917) von Wiener Hausrealitäten bereits mehr als 200 Millionen getilgt und auch gelöscht wurden. Dieser exzeptionell großen Entschuldung stand nur eine Neubelastung von 117 Millionen Kronen gegenüber.

Das Verhältnis zwischen Tilgung und Neueinschuldung hat sich demnach auffallend günstig gestaltet, und wenn man das Ergebnis der beiden letzten Kriegsjahre zusammen vor Augen hält, dann tritt die Verschiebung zugunsten der Hypothekarentlastung noch ekklatanter zutage. In den Jahren 1916 und 1917 wurden nämlich netto rund 138 Millionen Kronen zurückgezahlt, nachdem der Neubelastung von 200.7 Millionen Kronen die Schuldtilgungen in der Höhe von 338.7 Millionen gegenüberstanden. Dies die absolute Schuldentlastung zweier Jahre.

In Wirklichkeit ist das Ergebnis noch viel günstiger, weil erwähnte Neueinschuldung zum großen Teil durch Zeichnungen auf die Kriegsanleihen entstanden ist, welche als aktive Gegenwerte gegenüber den entsprechenden Satzposten zu gelten haben.

Die Rückzahlungen haben sich unter den vielen Instituten — Hypothekendarlehenbanken, Sparkassen, Kreditgenossenschaften und Versicherungsgesellschaften — derart verteilt, daß eine merkliche Abnahme des Darlehensgeschäftes nur bei einigen wenigen Versicherungsanstalten zu verzeichnen war und der alte Pfandbriefstand im Ganzen nur

einverleibt wurden, eine gewiß kaum nennenswerte Restschuld, wenn man sich vor Augen hält, daß beispielsweise im Jahre 1914 auf die gesamten Hauskäufe von nur 178.2 Millionen nahezu 40 Millionen als Restschuld verblieben waren.

In solchen Ziffern liegt der eklatante Beweis großer Geldansammlungen und eines erfreulichen Umbildungsprozesses auf dem Gebiete des Realitätenwesens. Die Aussicht auf eine nur mäßige Hausrente kommt bei den meisten Häuserwerbungen nicht in Betracht. Die kolossalen Preise, die sich nach der Lage in den gesuchten Bezirken abmessen, sind nichts weiter als Wirkungen des Reichtums jener, die auf den Genußwert eines schönen Realbesitzes mehr Gewicht legen als auf die Kapitalsrente. Wo Kriegsgewinner wohnen, so in der Innern Stadt, Mariabühl, Neubau und in den Cottagevierteln Döbling, Währing und Hiezing, dort haben die meisten Besitzübergänge stattgefunden. Sie partizipieren an den Hauskäufen des vorigen Jahres von zusammen 450 Millionen Kronen allein schon mit 213 Millionen, und was sie kauften, verschafft ihnen nicht die Herrschaft über eine ökonomische, sondern über eine soziale Position.

Man kann überhaupt die Wahrnehmung machen, daß die den Wiener Hausbesitz begleitende spezifische höhere Bewertung nicht die bessere Rentabilisierung des Kapitals zur Grundlage hat. Die beiden Rekordjahre 1916 und 1917 müßten sonst viel höhere Hauszinssteuererträge aufweisen. Diese blieben aber ziemlich unverändert gegen früher. Die Hauszinssteuer betrug nämlich im Jahre 1916 157.5 Millionen, fast so viel wie im vorhergehenden Jahre, und 1917 162 Millionen Kronen.

Der große Wertzuwachs, welcher dem städtischen Realbesitz anhaftet, kommt nichtsdestoweniger dem Staate in anderer Hinsicht sehr zustatten. Wer jetzt ein Haus oder eine Baustelle zu höherem Preise kauft, als er es vor Jahren konnte, der wird nach dem Mehrwerte nicht nur die Gewinnsteuer, sondern auch eine höhere Vermögensabgabe leisten müssen, also zwei Abgaben, die dem Staate entgangen wären, wenn der Realbesitz durch die Kriegskonjunktur nicht mobilisiert und einer höheren Bewertung zugeführt worden wäre. Andererseits wird auch der Verkäufer nach seinem größeren Vermögen, das er durch den Verkauf seines Hauses erlangte, an Steuern mehr zahlen, als wenn er seinen Besitz ruhig behalten hätte.

Bei der Bewertung von Miet- und Wohnhäusern dürfte nämlich, analog den Bestimmungen über den deutschen Wehrbeitrag (§ 16, Reichsgesetz vom 3. Juli 1913), bei Fest-

... (mirrored text from reverse side of the page) ...