Reichspost 1./I. 1916

Wohnungsfürsorge und staatliche Realkreditkommission.

Von Dr. Anton Huber.

Die im verflossenen Monate stattgefundene Tagung der österreichischen Baugenossenschaften, an welcher auch amtliche Stellen, Ministerien, Landesausschüsse, Stadtgemeinden, ferner Handels- und Gewerbekammern, sowie andere wirtschaftliche Vereinigungen und bedeutende Finanzinstitute vertreten waren, hat auf Grund eines auf reichhaltiges statistisches Material gestützten Referates des Oberrevidenten der Südbahn und Baugenossenschaftssekretärs Arnold Breuer den Beschluß gefaßt, eine unter staatlicher Aufsicht stehende Realkreditkommission ins Leben zu rufen. Mit der Durchführung der durch diesen Beschluß notwendigen Vorarbeiten wurde ein Komitee betraut, dem nebst Breuer die Reichsratsabgeordneten Dr. Groß, Mraczek, Dr. Ofner, Dr. Renner, Dr. Stransky und Dr. Wichtl, Gemeinderat Dr. Stich und Magistratsrat Dr. Sagmeister, der Konsulent der Wiener Handels- und Gewerbekammer Dr. Becker, der Generalsekretär der Zentralstelle für Wohnungsreform Universitätsprofessor Dr. Pribram, sowie Vertreter von Banken und sozialen und privaten Versicherungsanstalten angehören. Die schon im Frieden bestandene Hypotheken- und Wohnungsnot nähert uns nämlich, wie Referent Breuer in seinen instruktiven Ausführungen darlegte, der Gefahr, daß die Mietpreise der Wohnungen nach dem Kriege neuerdings eine Steigerung erfahren, falls nicht schleunigst energische Abhilfe kommt; ist doch in der Kriegszeit die absolute Unmöglichkeit einer Geldbeschaffung — insbesondere für die gemeinnützige Bautätigkeit — zur Tatsache geworden. Gelder, die früher als Hypotheken verwendet wurden, dienen schon seit einigen Jahren anderen Zwecken. So verminderten sich 1913 die Sparkasseneinlagen um 50 Millionen Kronen, während die Bankeinlagen um 114 Millionen Kronen stiegen. Die Pfandbriefe haben eine außerordentliche Konkurrenz durch Staats-, Landes- und Kommunalanleihen erhalten. Durch die Verbürgung einer Verzinsung von 6% bei der Kriegsanleihe wird auch der Zinsfuß für erste Hypotheken vermutlich auf 5¾% steigen, und die Hypothekenbanken werden gezwungen sein, die Pfandbriefe zu einem höheren Zinsfuß abzugeben. Ein mit dem Realkreditproblem innig zusammenhängender Grund für die Baukrise liegt in dem völlig irregulären Funktionieren des Baukredits; die gänzlich versagende Organisation des für Bauzwecke bestimmten Geldmarktes ist in erster Linie für die krisenhaften Erscheinungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens verantwortlich zu machen. Es besteht daher gerade jetzt ein erhöhtes staatliches Interesse, insbesondere dem Kleinwohnungswesen ungeteilte Aufmerksamkeit zuzuwenden, denn die Wohnungsfrage ist zu einer der wichtigsten sozialen Fragen geworden. Nur auf dem Wege eines gesunden und geregelten Hypothekenwesens können die neuzeitlichen Aufgaben der Wohnungsproduktion erfüllt werden. Zur Aufbringung der Summen, um die es sich bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen handelt, gehört die Mitwirkung weitverzweigter Kräfte der Volkswirtschaft, es gehört aber auch dazu das energische Eingreifen der öffentlich-rechtlichen Korporationen, Staat und Städte haben die gleiche Verpflichtung, für die Heilung der Schäden zu sorgen.

Die Bautätigkeit, insbesondere die gemeinnützige, muß einen großen Teil ihres Bedarfes aus besonderen Quellen schöpfen können, die vor allem die schätzenswerte Eigenschaft besitzen müssen, daß sie nicht von dem jeweiligen Stand des Geldmarktes abhängig sind, also selbst in Zeiten der Geldknappheit nicht versiegen. Als eine solche Quelle erscheint der staatliche Wohnungsfürsorgefonds für Kleinwohnungen, der schon für viele Millionen Kronen zum Zwecke des Kleinwohnungsbaues Bürgschaft geleistet und auch unmittelbare Darlehen gegeben hat, dessen weiterer Ausbau ein Gebot unbedingter Notwendigkeit ist. Neben dieser aus rein staatlichen Mitteln gespeisten Quelle und neben den Geldinstituten, die unter seiner Bürgschaft Darlehen gegeben haben, kommen für die erwähnte Bautätigkeit noch eine Reihe von Geldgebern in Betracht, die sich bisher wegen Fehlens einer Realkreditorganisation den Bestrebungen der Bauvereinigungen gegenüber im großen und ganzen ablehnend verhalten haben. Diese Organisation soll durch die Errichtung einer unter staatlicher Aufsicht stehenden Realkreditkommission geschaffen werden. Die Errichtung einer solchen Institution erscheint um so dringender, weil die Not an Kleinwohnungen nach dem Kriege nach Ansicht aller zur Beurteilung berufenen Persönlichkeiten eine recht große sein wird.

Eine Reihe von Ursachen wird nämlich eine vermehrte Nachfrage nach Kleinwohnungen herbeiführen: es sind dies die ganz bedeutende Unterproduktion auf dem Wohnungsmarkte vor dem Kriege, die gefährliche Stockung der Bautätigkeit für Wohnbauzwecke während der Kriegszeit, der Umstand, daß Familien, die ihre Ernährer verloren haben, gezwungen sein werden, sich einzuschränken und eine kleinere Wohnung zu nehmen, daß Invalide, in ihrer Erwerbstätigkeit beschränkt, mit geringeren Mitteln auskommen und vor allem an der Wohnung werden sparen müssen; weiters die begründete Annahme, daß sich in den Industriezentren ein vermehrter Zustrom der Bevölkerung zeigen wird, und schließlich die Tatsache, daß infolge der wirtschaftlichen Lage eine allgemeine Ausgabenbeschränkung eintreten muß. — Da es ausgeschlossen ist, daß die privaten Bauunternehmungen allein den Wohnungsrückstand aufzuarbeiten imstande sein werden, ist es unbedingte Pflicht der Oeffentlichkeit, mit ganzer Kraft an der Lösung dieser Frage mitzuarbeiten. Staat, Länder, Gemeinden, öffentlich-rechtliche Finanzinstitute werden sich nicht mehr auf die Rolle des Mahnens, Beratens und Regulierens beschränken dürfen, sondern sie werden weitgehend auch mit unmittelbarer, eigener positiver Hilfe vor allem mit Geld und Kredit eingreifen müssen.

Um diese Hilfe in eine richtige Form zu bringen, um sie zu einer klaglos funktionierenden Organisation auszubauen, dazu soll die Realkreditkommission berufen sein. Wie aus dem Statut, das in den nächsten Tagen der Regierung überreicht werden wird, hervorgeht, werden die Hauptaufgaben derselben darin bestehen, jene Maßnahmen zu beraten, welche geeignet sind, die Hypothekarbeschaffung zu erleichtern und die Mittel des Hypothekarmarktes für diesen Zweck heranzuziehen; Organisationen der Institute des österreichischen Realkredits zur Erleichterung der Kreditbeschaffung anzubahnen; die Bautätigkeit im allgemeinen und den Kleinwohnungsbau im besonderen mit dem für ihre Zwecke erforderlichen Darlehen (Baukredit und Hypothekarkredit) aus den verfügbaren Kreditquellen zu versehen. Die hier in Betracht kommenden Geldgeber sind nach zwei Kategorien zu differenzieren; in die eine fallen die lediglich auf Gewinn aufgebauten Unternehmungen, deren materielle Betätigung im Rahmen der Kommission eben mit Rücksicht auf den letzterwähnten Umstand naturgemäß eine beschränkte sein wird, und in die zweite Wohlfahrtsinstitute, wie Krankenkassen, berufsgenossenschaftliche Unfallversicherungen, Sparkassen u. a. (soziale Versicherungszweige). Letztere haben fraglos die Pflicht, ihr Augenmerk auf die Not der minderbemittelten Bevölkerungskreise zu lenken. Es ist nicht anzunehmen, daß diese in weiterem Sinne gemeinnützigen Anstalten auf die Dauer ihren sozialpolitischen Aufgaben sich werden entziehen können. Die starke sittliche Idee, die in allen Wohlfahrtsgesetzen und deren Wirkungen liegt, wird auch bei ihnen zum Durchbruch kommen müssen.

Die Realkreditkommission wird aus Vertretern der Regierung und aus Persönlichkeiten bestehen, die den Kreisen der österreichischen Institute des Realkredits, sowie den an der Frage des Hypothekarkredites interessierten öffentlich-rechtlichen und privaten Körperschaften (Landesausschüssen, Stadtgemeinden und deren Verbänden, gemeinnützigen Bauvereinigungen, Vereinen für Wohnungsreform usw.) angehören.

Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß die Erfüllung der von der Kommission ins Auge gefaßten Aufgaben durch die Beseitigung der ärgsten, infolge der bestehenden Hypotheken- und Wohnungsnot verursachten Uebel entschieden auch zur Wiederbelebung der derzeit vollständig brachliegenden Bautätigkeit führen wird. Die Realkreditkommission wird durch die Bereitstellung von Mitteln und durch die Erschließung von Quellen, die sich bisher dem Hypothekenmarkte verschlossen haben, sicherlich belebend auf die Bautätigkeit einwirken, die Realkreditkommission ist durch ihre eigenartige Organisation, die das Problem des Realkredites der Lösung nahebringt, dazu berufen, einem der wichtigsten Zweige unserer Volkswirtschaft, dem Baugewerbe, zu neuem, frisch pulsierenden Leben zu verhelfen.

Die Feststellung, daß die Frage des Realkredites, insbesondere des Baukredites, für die Lösung des Wohnungsproblems grundlegend ist, hat in unseren Wohnungsgesetzen, soweit es sich um die gemeinnützige Bautätigkeit handelt, allerdings schon Berücksichtigung gefunden; sie ist ja der Grundstein für jede reformatorische Handlung auf diesem Gebiete. Aufgabe der Realkreditkommission, einer Unternehmungsreform, die ohne Schädigung des Kapitals die anerkannten öffentlichen Interessen sicherzustellen berufen ist, wird es nun sein, in dieser Hinsicht ergänzend zu wirken. Es sollen hiebei die Kapitalien auch weiterhin aus denjenigen Quellen geschöpft werden, die von jeher den Realkredit gespeist haben. Die Realkreditkommission wird nur die Verwaltung vieler Anstalten, die sich bisher dem gemeinnützigen und privaten Kleinwohnungsbaue gegenüber zu sehr verschlossen haben, zur ausgiebigeren Beleihung, und zwar auch gemeinnütziger Hausformen zu veranlassen und so die großen Summen aus diesen Quellen in das richtige Flußbett zu lenken haben.

Es ist wohl mit Bestimmtheit zu erwarten, daß die Regierung der für unser gesamtes wirtschaftliches Leben so bedeutungsvollen Aktion der Realkreditkommission die zweckentsprechendste Förderung zuteil werden lassen wird; insbesondere wird es sich als unbedingt notwendig erweisen, daß das Ministerium für öffentliche Arbeiten, welches für die Durchführung dieser neuen Institution als amtliche Stelle in erster Linie in Betracht kommt, für die ehebaldigste Einberufung der Realkreditkommission Sorge trägt.