

1. VII. 1918

Die finanzielle Lösung des Wohnungsproblems.

Von kön. ung. techn. Rat Friedrich Melan,
Leiter des Baues der k. k. pester Arbeiterkolonien

Die im Interesse der Beseitigung der Wohnungsnot eingeleitete Tätigkeit der Regierung hat nunmehr zur Schaffung des Landesgesetzes für Wohnungswesen geführt, und man darf hoffen, daß in rascher Folge die Feststellung eines Arbeitsprogramms zur praktischen Lösung des Wohnungsproblems, die technische und finanzielle Vorbereitung zur Ausführung dieses Programms, jedenfalls zur Inangriffnahme noch in der Zeit des Krieges an die Reihe kommen werde. Es kann festgestellt werden, daß in erster Reihe der Mangel an im freien Verkehr stehenden Baumaterialien, dann die Unzulänglichkeit der Beschaffenheit dieser Materialien, ihr hoher Preis, weiter der Mangel an Arbeitskraft die Hindernisse der Bautätigkeit sind. Zweifellos sind diese Schwierigkeiten aber nicht die einzigen, es steht fest, daß mit der Inangriffnahme der Bauaktion und mit dem Beginn der Bautätigkeit sehr bedeutende finanzielle Aufgaben Lösung heischen werden. Ich wünsche nur, auf einige dieser Aufgaben hinzuweisen und gleichzeitig auf die Möglichkeiten, die sich der Lösung bieten.

Die Baukosten setzen sich wesentlich aus den Grundkosten, weiter aus den Kosten der Bewohnbarkeit sicherer und öffentlicher Anlagen und Institutionen und schließlich aus den eigentlichen Baukosten zusammen. Die beiden ersten Ausgaben hängen zusammen mit der Lage des zu bebauenden Terrains und werden von Fall zu Fall eine besondere Feststellung erfordern. Infolgedessen werden wir bei den folgenden Berechnungen diese ersten beiden Ausgabenarten außer acht lassen und nur die eigentlichen Baukosten berücksichtigen.

Mag nun der Staat oder die Stadt die Bauaktion beginnen, oder eine mit behördlicher Intervention oder Unterstützung zu diesem Zwecke organisierte besondere Institution, der Grundpreis kann außer acht bleiben. Bei der Schaffung von bürgerlichen Kleinwohnungen oder Arbeiterwohnungen, und in erster Reihe ist von diesen die Rede, wird man von der Verwendung zentral gelegener, teurer Gründe derzeit absehen müssen. Voraussichtlich wird es sich um die Bebauung von verhältnismäßig weniger wertvollen Gründen handeln, bei denen die durch die Bebauung erfolgte Steigerung des Grundwertes nicht nur den Grundpreis, sondern auch die Kosten der öffentlichen Anlagen und Institutionen zu decken fähig sein wird. Die Schaffung von Massenwohnungen wird also im Extravillan, voraussichtlich außerhalb der Grenzen der Stadt, erfolgen müssen, ein Verfahren, das im wesentlichen vor dem Kriege auch durch das Privatkapital betrieben wurde. Es ist möglich, daß die in naher Zukunft bevorstehende Inkraftsetzung der Grundwertsteuer dieses Verfahren dem Privatkapital in gewissem Maße erschwert, doch für die im Gemeininteresse zu schaffenden Bauten darf dieser Weg nicht gesperrt werden. Man wird also bei der Feststellung der Kosten der Bauarbeiten diesen Umstand um so mehr in Rechnung ziehen müssen, weil der Fiskus ebenso wie die Hauptstadt über zahlreiche zur Bebauung geeignete Gebiete verfügt und die Vermehrung dieses Grundbesitzes in der nächsten Zeit durch verschiedene Gelegenheiten gefördert werden kann.

Ergen wir eine planmäßige Bautätigkeit voraus, nehmen wir an, daß zahlreiche, nach gleichen technischen Prinzipien geplante, einfach ausgeführte, gesunde Wohnhäuser mit Einziehung der entsprechenden Unternehmungen geschaffen würden, so könnten die Kosten der Herstellung von 12.000 Wohnungen, hier nur die Kosten des Baues gerechnet, mit 160 Millionen Kronen veranschlagt werden. Natürlich könnten diese Kosten sich je nach Art des Baumaterials und der Ausführung, sowie der Größe der Wohnungen verändern, doch immerhin kann die bezeichnete Summe als Ausgangspunkt angenommen werden. Bei dieser Lösung wurde vorausgesetzt, daß gebaut würden

6000 Einzimmerwohnungen zu 10.000 Kronen,
4000 Zweizimmerwohnungen zu 25.000 Kronen,
2000 Dreizimmerwohnungen zu 20.000 Kronen.

Nimmt man an, daß diese 12.000 Wohnungen im Verlaufe von vier Jahren (2000 + 4000 + 3000 + 3000) erbaut würden, so müßten pro Jahr 40 Millionen Kronen zur Verfügung stehen. Werden nun der Staat und die Stadt in gleichem Maße die Aktion durchführen oder unterstützen, so müßten in die Budgets des Staates, beziehungsweise der Stadt vier Jahre hindurch 20 Millionen Kronen als erforderliches Baukapital eingestellt werden.

Für die Kosten des Baugrundes und der öffentlichen Anlagen und Institutionen müßte eine besondere Bedeckung gesucht werden.

Wie könnten nun die 160 Millionen aus den Mieten bestritten werden? Es steht fest, daß die gesamten Kosten der neuen Wohnungen nicht ausschließlich auf die Mieter überwälzt werden können, denn angesichts der bestehenden Mietverordnungen würde dadurch eine große Differenz zwischen den Mieten der alten Häuser und der Neubauten entstehen, und zwar sehr zuungunsten der Bewohner der Neubauten, aber man müßte auch die Eigentümer der alten Häuser in unmotivierter Weise begünstigen. Die die Hauseigentümer infolge der Mietverordnungen betreffenden relativen Verluste müssen auf andere Weise behoben werden.

Die vorkriegserischen und durch die Mietverordnungen petrifizierten alten Mieten betragen im Durchschnitt in Budapest

für eine Einzimmerwohnung 400 k,
für eine Zweizimmerwohnung 800 k,
für eine Dreizimmerwohnung 1000 k.

Auf dieser Grundlage könnten für die 12.000 Wohnungen 6-8 Millionen Kronen an Mieteinkommen präliminiert werden, das heißt ohne Rücksicht auf die Kosten der Gründe und der öffentlichen Anlagen laum eine vierprozentige Verzinsung der 160-Millionen-Investition. Die dieses übersteigende Zinsenlast des Leihkapitals, sowie die mit dem Gebrauche der Wohnung verbundenen anderen Kosten, wie Steuern, Wassergebühren, Kanalgebühren, Aufsicht, Verwaltung, Instandhaltung usw. sind zusammen mit etwa zehn Prozent des Anlagekapitals zu bezeichnen, weshalb die Miete der im Wege der Bauaktion geschaffenen Neubwohnungen

bei einer Einzimmerwohnung 1000 k,
bei einer Zweizimmerwohnung 1500 k,
bei einer Dreizimmerwohnung 2000 k

pro Jahr betragen würde. Das würde im Verhältnis zu den alten Mieten etwa 150 Prozent Erhöhung bedeuten, was auch vom prinzipiellen Gesichtspunkte aus gefährliche

Wirkung auf die Gestaltung der alten Mieten über müßte. Infolgedessen müßte bei den neuen Wohnungen eine weniger hohe Miete angenommen werden, und zwar:

bei Einzimmerwohnungen 520 Kronen,
bei Zweizimmerwohnungen 850 Kronen,
bei Dreizimmerwohnungen 1500 Kronen.

pro Jahr. In diesem Falle würden die Mieteinnahmen rund 9-5 Millionen betragen, also nahezu sechs Prozent der 160 Millionen Baukosten, während die noch fehlenden vier Prozent, d. h. 6 1/2 Millionen Kronen, in Budapest und Umgebung auf die Bewohner der bereits früher vorhandenen Wohnungen, sowie auch auf die Arbeitgeber der Mieter der neuen Wohnungen überwälzt werden müssen. Da in Budapest und dessen unmittelbarer Umgebung die Zahl der Wohnungen, die durch die Bauaktion interessiert sind, annähernd mit 270.000 angenommen werden kann, würde der Durchschnitt der Ueberwälzung rund 24 Kronen ausmachen, d. h. 6.500.000 : 270.000. Im Interesse einer billigen Verteilung der Belastung müßte man dann als Folge des Neubaus der 12.000 Wohnungen die Mieten der alten Wohnungen erhöhen, und zwar:

bei Einzimmerwohnungen um 25 Kronen,
bei Zweizimmerwohnungen um 50 Kronen,
bei Dreizimmerwohnungen um 100 Kronen

und bei größeren Wohnungen in diesem Verhältnis aufwärts. Da diese Mieterhöhungen in gar keinem Verhältnis stehen zu jenen Mieten, die wir für die Bewohner der neuen Häuser gegenüber den alten Mieten berechneten, ist es offenbar, daß mit der Erhöhung der Mieten auch die gerechten Ansprüche der Hauseigentümer in Verhältnis gebracht werden können.

Die nach diesem Verfahren noch fehlenden Baukosten, namentlich wenn eine größere Zahl von Wohnungen geplant werden sollte oder die Gründung eines Wohnungsbaufonds beabsichtigt wäre, könnten durch eine besondere Besteuerung des Arbeitgebers gesichert werden. Der Durchschnitt der Ueberwälzung würde, nehmen wir an, 12 Kronen ausmachen. Diese Summe könnte auf Grund des Prinzips der Progressivität im Verhältnis zu den Umständen gebracht werden und so würde die indirekte Wohnungssteuer

bei einer Einzimmerwohnung 10 k,
bei einer Zweizimmerwohnung 15 k,
bei einer Dreizimmerwohnung 20 k

betragen, die der Arbeitgeber des Mieters tragen müßte.

Da die zu erbauenden 12.000 Wohnungen in überwiegender Weise von öffentlichen Arbeitern und Angestellten in Anspruch genommen würden, was auch durch ein entsprechendes Kolonisationsinstitut geregelt werden könnte, würde die Bemessung und Eintreibung der Summen keine besondere Schwierigkeit machen.

Jene, die einen liberalen Beruf betreiben, bei denen also die dritte Art der Ueberwälzung nicht befolgt werden könnte, müßten die Miete Steuer unmittelbar bezahlen und sie hätten demnach für die neuen Wohnungen

bei einer Einzimmerwohnung jährlich 532 rund 550 k,
bei einer Zweizimmerwohnung 865 rund 880 k,
bei einer Dreizimmerwohnung 1530 rund 1550 k zu

leisten. Dieses wäre eine Art der finanziellen Verwirklichung der Bauaktion, mit deren Hilfe die große Last zweifellos gerecht verteilt werden könnte und auch die Schaffung eines Wohnungsbaufonds ermöglicht würde.