

# Budapestre vonatkozó újságcikkek

Osztályozás

Tárgy

728

Hely

Idő

"1921"

Személy

Szerző:

Pinter Oskar

Cím: Die Frage der Bautätigkeit

Forrás:

Neues Pester Journal

Bp.  
(Hely)

1921. XI. 27  
(Idő)

(Köt. v. füz.)



Közn. nyamt. XX. cs. 23. sz.

Székesfővárosi házinomda 1920

## Die Frage der Bautätigkeit.

Von Ingenieur Oskar Pinter, Baumeister.

Wir lesen und hören von allerlei Lösungen, wie der Wohnungsbau eingeleitet werden könnte, doch leider verhalten diese Meinungsäußerungen und wir können von den maßgebenden Faktoren nichts erfahren über eine wirksame Verfügung, welche die Frage lösen würde.

Die Aufnahme der Bautätigkeit ist nicht nur im engeren Sinne eine Wohnungsfrage und nicht nur eine Frage der Beschäftigung der Bauindustrie, sondern sie bildet die Basis jeder größeren Produktion und den Beginn des wirtschaftlichen Aufschwunges. Wenn die Bautätigkeit einsetzt, dann kommt die Rohproduktion in Bewegung, die den verschiedensten Zweigen der gewerblichen Produktion, sämtlichen Volksschichten Beschäftigung gibt.

Bei uns wurde die Frage der Wohnungsproduktion bisher derart gelöst, daß der Staat als solcher Baracken und Häuser mehr oder weniger provisorischen Charakters herstellen ließ und außerdem in letzter Zeit auch größere Wohnhäuser baut, die aber, angesichts der riesigen, erdrückenden Wohnungsnot, als verschwindend gering bezeichnet werden müssen.

Der Staat selber fühlt, daß mit staatlicher Beistandung, nämlich damit, daß der Staat die Wohnhäuser erbaut, die Frage nicht gelöst werden kann und hat darum der Nationalversammlung einen Gesetzentwurf unterbreitet, mit welchem zu Lasten der für Wohnungsbauzwecke bereits vorkosten 300 Millionen bewilligt wurde, daß der Staat zu den kommunalen Bauten die Hälfte der Baukosten beitrage und außerdem für sämtliche Neubauten Befreiung von jedweden staatlichen und kommunalen Steuern säkert, und zwar bei vollkommen neuen Bauten für

30, bei Stodgufbauten für 25 und bei Umbauten für 15 Jahre. Diese Verordnung wäre noch vor zwei Jahren, als der Steuerungskoeffizient noch nicht das 70-80fache betrug, sondern erst das 10-15fache, von ausgezeichnete Wirkung gewesen, heute in dessen ist dies schon ein überholter Standpunkt, weil diese Begünstigung nicht genügt, das Privatkapital zu Anlagen im Hausbau zu verleiten, nachdem es trotz der Steuerfreiheit nicht seine Rechnung findet; das in Neubauten investierte Kapital würde sich einerseits nicht verzinsen, andererseits muß mit dem Bestreben des Kapitalisten gerechnet werden, sein Kapital qualitativ und quantitativ zu schützen. Nun ist es wohl natürlich, daß mit der dereinstigen Regelung der Valuta, mit der Wiederkehr normaler Zeiten der Wert der Häuser sich mindestens bis auf den Friedenswert vermindern und demgemäß das investierte Kapital im Maßstabe der Valuta verloren gehen wird.

Der Hauptfehler des von der Regierung unterbreiteten Gesetzentwurfs liegt darin, daß nur Kommunen finanzielle Unterstützung gewährt, der private Bauunternehmer dagegen vollständig neglgiert wird. Dieser Plan wird also, auch wenn er verwirklicht wird, zur Wiederbelebung der Bautätigkeit nicht beitragen, und zwar umso weniger, als die kontemplierten und teilweise auch schon verausgabten 300 Millionen bei ihrer Erstreckung auf das ganze Land gar nicht wesentlich in Rechnung kommen können und weil — infolge der seit Vorkriegung dieses Betrages eingetretenen weiteren, mindestens 30prozentigen Verteuerung der Baukosten diese 300 Millionen zu immer weniger Neubauten die Möglichkeit bieten.

Die Frage ist nun, wie die Bautätigkeit in Wirklichkeit angehen soll. Meine Ansicht ist, daß der Staat nicht selbst bauen soll, sondern

dem bestrebt sein müsse, die Privatinteressenten, das Privatkapital zum Bauen anzueisern. Der Staat ist mit seiner teureren und schwereren Administration kein guter Hausherr und nimmt durch den Bau und durch die Hausverwaltung eine große Last auf sich, die der Privatbesitzer viel billiger und einfacher erledigt. Der Geschmack der Kommunifizierung der Häuser liegt uns noch immer im Munde. Der Staat hatte nicht viel Nutzen daraus auszuweisen, daß jedes Haus sein Eigentum bildete.

Lediglich durch die Erhöhung des Mietzinses kann diese Frage nicht gelöst werden, da die Erhöhung nur stufenweise vor sich gehen kann, und bis die Mietzinse so hoch hinaufgeschraubt werden können, daß das investierte Kapital auch Ertrag bringt, wird die Bautätigkeit immer stagnieren.

Der Staat muß das Seine zur radikalen Lösung der Frage beitragen, und zwar so, daß er den Kapitalisten in hohem Maße unterstützt, damit das investierte Kapital normal verzinsbar sei. Es ist eine Utopie, daß sich das Kapital heute auch mit einer bescheidenen Verzinsung begnügt. Die in der ganzen Welt herrschende Geldknappheit ist eben darauf zurückzuführen, daß das Kapital heute im Wege der speziellen konjunkturellen und rasch abwickelbaren Geschäfte viel besser zu verzinsen ist.

Die Durchführung eines Baues kostet heute etwa das 70- bis 80fache der Friedenskosten. Der Kapitalist wird also nicht bauen, sondern, wenn er Immobilien erwerben will, lieber ein fertiges Haus kaufen, das, wenn es sich auch nicht verzinst, immerhin für das Achtefache des Friedenspreises zu erstehen ist. Ein Haus, das im Frieden 500,000 Kronen kostete, kann heute nur für zirka 35 Millionen erbaut werden. Dasselbe Haus in fertigem Zustande kann ich jedoch für vier Millionen kaufen. Also für etwa 12 Prozent der neuen Baukosten. Es ist sonach

kaum denkbar, daß heute jemand einen Bau in Angriff nehmen würde, wenn er ein altes Haus so billig bekommt. So muß denn der Staat dem Bauherrn unter die Arme greifen, und da es im Interesse des Staates liegt, daß Klein- und Mittelwohnungen gebaut werden, all jenen, die in diesem Sinne Häuser errichten wollen, außer der staatlichen und Gemeindesteuerfreiheit einen nicht rückzahlbaren Beitrag bieten, und zwar so, daß das Erträgnis des Hauses 4 bis 5 Prozent des eigenen Kapitals dem Bauherrn sichere. Den verbliebenen Betrag müßte der Staat als verlorenen Bauaufwand beistellen. Es genügt also nicht eine Kreditgewährung, weil der Bauherr niemals in der Lage wäre, das große Darlehen zurückzuzahlen, doch genügt es auch nicht, die Verzinsung zu sichern, weil das große Kapital, das zur Bautätigkeit erforderlich ist, Privatinteressenten niemals aufbringen könnten. Deshalb kann die Bautätigkeit auch in der Tschechoslowakei nicht in größerem Umfange einsetzen, weil das dort erbrachte Wohnungsausbau-gesetz nur auf zurückzuerstattendem Kredit und auf Zinsensicherung beruht.

Sehr lebensfähig ist die Idee des Architekten Julius Wälder, der die staatliche Beisteuer im Baumaterial vorschlägt, die der Bauherr beim Wiedereintritt normaler Verhältnisse ebenfalls in natura, und zwar zinsensfrei zurückzuerstatten hätte. Dies ist ein Mittelweg zwischen dem gänzlich unentgeltlich und dem anlehensmäßig gebotenen Beitrag und bedeutet eigentlich ebenfalls nur eine verhüllte Beisteuer.

Die Eigentümer der auf Grund der Bodenreform verteilten Grundstücke müßten in Interessengruppen vereinigt werden und diese Interessengruppen wären durch den verlorenen Bauaufwand zu unterstützen. Doch ebenso müssen auch

andere Interessenten unterstützt werden, wenn sie eine Baulast haben und über zirka 25 Prozent des Baukapitals verfügen. Zur Wiederaufnahme der Bautätigkeit muß für die brachliegenden Baugründe das Expropriationsrecht gestiftet werden.

Zur Kapitalsunterstützung von Bauten müßte ein Landesfonds geschaffen werden, zu welchem der Staat jährlich 500 Millionen Kronen beizutragen hätte. Außerdem müßte zur Deckung dieses Fonds 10 Prozent der Einkommensteuer zu verwenden. Schließlich ist eine Maßnahme im Wege einer Los-anleihe anzuknüpfen, die zu demselben Ergebnis ebenfalls den notwendigen Anstoß zuzuführen ist. Die Anleihe müßte sich auf die bestehenden Beträge genügen, und die Bauherren, die bauen wollen, und die die Anleihe aufnehmen die entsprechende Unter-zahlung vorzunehmen müssen.

Der Anleihe wird fragen, warum der Staat nicht selbst baut, wenn er schon mit solch großen Beträgen der Bautätigkeit zu Hilfe eilen soll. Hierauf habe ich schon geantwortet: der Staat administriert zu teuer und fährt besser, wenn er diese Tätigkeit

privaten Händen überläßt. Ich halte es außerdem für notwendig, daß Fabriken, Banken, größere Fabrikanlagen gezwungen werden, sich selbst ein Heim zu bauen und ihren Angestellten, Beamten und Arbeitern Wohnungen zu errichten. Auch hierbei würde ich mich nicht vor einem Beitrag des Staates verschließen und ihn auch für gänzlich steuerfrei zu erklären.

Die Allgemeinheit müßte jedes Opfer im Interesse der Bautätigkeit bringen, denn wenn auf Grund der Bautätigkeit die Produktion wieder angeht, so verzinst sich dies reichlich. Daß es eine richtige Staatspolitik ist, die Privatbautätigkeit zu unterstützen, beweist Oesterreich, wo das sogenannte „Wohn- und Siedlungsfonds-Gesetz“ auf Grund des „verlorenen Bauaufwandes“ den Bau von Kleinwohnungen im ganzen Lande in höchstem Maße befördert hat.