

## Das Mietverhältnis im Kriege.

r Berlin, 17. Oktober.

Unter diesem Titel veröffentlicht Georg Haberland, der durch seine umfassenden und verschiedentlich auch bahnbrechenden Terrainaufteilungsarbeiten, aber auch durch einseitige Stellungnahme in Bodenfragen bekanntgewordene Berliner Grundstücksfinanzier mit Billigung des Schutzverbandes für Deutschen Grundbesitz eine Schrift, die einen vom Schutzverband den preussischen Ministern unterbreiteten Vorschlag zur Herbeiführung von kombinierten Mietsunterstützungen erläutert und ihn als einen Vorschlag zur wirtschaftlichen Erhaltung des Hausbesitzes vertritt. Wenn nach den bisherigen Beobachtungen der Mietsingang bis zum 1. Oktober noch relativ befriedigend war, so besagt das noch nichts über den Januar-Termin, vor allem auch nichts über den weiteren Eingang der kleinen Mieten, die monatlich bezahlt werden, und die nicht nur bei Wehrmänner-Wohnungen schon jetzt oft stocken. Es mag also sein, daß das Problem der finanziellen Aufrechterhaltung der Mietskasernen und der an ihr hängenden Hypothekeninteressen mit der Fortdauer des Krieges immer brennender wird und auch bei Wiederkehr des Friedens zunächst noch nicht verschwindet (weil ohne Hilfe nicht mit einem Male die aufgelaufenen Stundungen eingelehen würden). Man kann auch die Frage nicht einfach lösen, daß subhastationsreife Häuser einfach verstaatlicht, oder daß etwa Tausende von zahlungsunfähig gewordenen Nichtkrieger-Familien ermittelt werden und dann auf dem Wege des Obdachgewährungs-Anspruchs doch wieder nur die Gemeinden belasten, deren Finanzkräften ohnehin jetzt zahlreiche und weitgehende Schwächungen bevorstehen. Man muß also, wo es angebracht ist, einen anderen Ausweg suchen. Wegen der Tragweite der zu fassenden Entschlüsse haben die Hausbesitzer-Organisationen Erhebungen über den bisherigen Ausfall an Mieten und zugleich über die Gründe im Einzelfalle eingeleitet; eine solche Enquete kann aber zweckmäßig und objektiv nur von den Behörden ausgehen, und darüber würde zweifellos zu viel Zeit versummt werden. Haberland verlangt mit Recht Eile bei der Wahl und Durchführung der zu ergreifenden Maßnahmen. Umso mehr aber müssen die grundlegenden und allgemeinen Erwägungen, aus denen heraus gehandelt werden soll, die Konsequenzen und auch die Gesamtlage des Immobilienmarktes vor dem Kriege, sowie deren Ursachen berücksichtigen. Das hat nicht das Mindeste mit den Gegensätzen zu tun, die zwischen dem organisierten Grundbesitz, den Städten und der öffentlichen Meinung vorhanden sind, und die der Verfasser in dieser ersten Zeit zu vergessen bittet.

Haberlands Gedankengang ist offenbar folgender: Der Typus des in Frage kommenden Hausbesitzers in der Großstadt ist nicht der vermögende Hausagrarier, sondern der mit kleiner Anzahlung arbeitende Kleingewerbetreibende und die Rentner beiderlei Geschlechts, deren Eigenkapital nur einen Bruchteil des Kaufpreises darstellt und die für den Rest Verwalter fremden Geldes sind, nämlich der Hypotheken. Die Hypotheken muß der eingetragene Hausbesitzer verzinsen, gleichviel, ob er Einkünfte aus dem Hause hat oder nicht. Langfristige Stundung von Kleinmieten wird notgedrungen schließlich Verzicht, während andererseits die Zinsen als Realkauf auf seinem Grundstück ruhen und ihm nicht erlassen werden. Bleiben die Mietsausfälle bei Kriegerfamilien und bei indirekt durch den Krieg zahlungsunfähig werdenden Mietern auf den Schultern des Besitzers, so ist er meist ruiniert. Als Folge davon wird die nachstellige Hypothek, die wiederum in den Händen des Mittelstandes ist, (aber vielfach doch auch im Besitze von Parzellierungsgesellschaften, Terrainspekulanten, liefernden Handwerkern usw.), möglicherweise notleidend, und dasselbe passiert schließlich der ersten Hypothek, dem Fundamente der Pfandbriefe, Sparkassen und Versicherungen. Das Interesse von erster und zweiter Hypothek sieht Haberland anscheinend als ganz identisch an, denn beide hofft er, wie sich nachher zeigt, gleichmäßig zu Opfern heranzubekommen, sicher ein Trugschluß. Der Masse der Hausbesitzer mit kündbarem Kredit statt Amortisationskredit erwachsen noch besondere Sorgen, weil die Fälligkeitstermine für erste und zweite Hypotheken natürlich auch in die Kriegszeit fallen, und weil dann die Verlängerung jezt, wo sogar Reichsanleihe 5 Prozent Zinsen bringt, eine Steigerung der Zinslast zeitigt, während andererseits die Mieten als Folge der Einschränkung in der Lebenshaltung sinken. Außer dem Haus- und dem Hypothekenbesitzerstande hätten aber die Ge-

meinden und der Staat gerade jetzt ein unmittelbares Interesse an der Aufrechterhaltung des Hausbesitzes, weil dieser einen wesentlichen Teil aller Steuern aufbringt; ein Zusammenbruch des Hausbesitzes in den Großstädten würde noch nach dem Kriege die behördliche Wohnungsfürsorge lebhaft belasten; auf den Trümmern eines zusammengebrochenen Hausbesitzerstandes werde sich niemand bereit finden, Wohnungen zu Mietzwecken zu errichten. Die Mietscheinigungsämter einzelner Städte aber und deren beschriebene Selbstbeiträge scheint Haberland bei Ausbreitung des Uebels als nicht genügend anzusehen.

Aus diesen oder ähnlichen Gründen wird als bewiesen angesehen, daß erstens der Hausbesitz allein die Last nicht tragen kann, und daß zweitens Realkredit, Gemeinden und Staat in ihrem eigenen Interesse handeln, wenn sie mit daran tragen. Haberland befürwortet deshalb folgende gemeinschaftliche Hilfsaktion:

Ein Gesetz soll die Gemeinden verpflichten, Mietämter einzurichten. Diese gewähren den Mietern Beihilfe, wo ihre materielle Lage es notwendig macht. (Warum soll nicht auch die Bedürftigkeit des Vermieters Voraussetzung sein?) Die Mietämter erhalten gesetzliche Befugnisse, die Erwerbsverhältnisse der Mieter zu prüfen und die Bedürftigen von den Böswilligen zu unterscheiden. Es werden bis zu 75 Prozent Mietunterstützung gewährt und direkt an den Hausbesitzer gezahlt. Sofern die vollen 75 Prozent als Unterstützung ohne Verpflichtung zur Rückzahlung vergütet werden, muß der Hausbesitzer auf die übrigen 25 Prozent werden immer verzichten. (Eine solche Klausel hätte viel für sich, aber auch Kehrseiten aller Art.) Der Zuschuß gilt als Kriegs-Unterstützung an den Mieter, nicht als Armenunterstützung, in geeigneten Fällen sogar nur als Darlehen. Der Hausbesitzer ist verpflichtet, die Mietsunterstützung zur Zahlung der Hypothekenzinsen zu verwenden. Auf kleine Wohnungen scheint der Vorschlag durchaus nicht beschränkt zu sein, sogar kleine Läden werden offenbar mit als unterstützungsfähig angesehen.

Die Kosten sollen durch einen einmaligen Extra-Kriegsbeitrag aufgebracht werden, in den sich vier Gruppen, nämlich der gesamte Grundbesitz, also bebauter und unbebauter, ferner der Realkredit, Gemeinde und Staat in einem Verhältnis von ungefähr 2:1:3:2 teilen. Es sind also der Gemeinde und dem Staat der größere Teil zugebracht, dem Grundbesitz und dem Realkredit der geringere. Es soll in Preußen 1 Promille des Wertes der gesamten Grundstücke, soweit sie nicht land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, vom Inhaber an das Mietsamt abgeführt werden, und zugleich ein halbes Promille der eingetragenen Hypotheken für Rechnung seiner Hypothekengläubiger, denen er es von den Zinsen kürzt. Haberland setzt den Wert der in Betracht kommenden Immobilien in ganz Preußen mit 40 Milliarden Mark an. Weitere Beiträge von 1 bis 2‰ des Grundstückswertes sollen je nach ihrer Leistungsfähigkeit die Gemeinden aufbringen, und hierauf abgestuft der Staat einen Zuschuß von  $\frac{3}{4}$ , 1 oder  $1\frac{1}{2}$ ‰ leisten. Wenn demnach die Gemeinden aus sich  $1\frac{1}{2}$ ‰ gleich 60 Millionen, und der Staat seinerseits 1‰ gleich 40 Millionen zusteuern, so würden insgesamt für Preußen 150 Millionen für Mietsunterstützungen freigemacht werden. Damit könne man wohl 6 bis 9 Monate und wahrscheinlich auch längere Zeit auskommen; hoffentlich werde der Krieg weder ein Jahr dauern, noch der Mieter außerstande sein, wenigstens einen Teil der Mieten zu zahlen.

Das Berliner Beispiel erläutert die Einteilung: Nach Haberland sind mutmaßlich 9 pCt. der Bevölkerung zu den Fahnen eingezogen, demnach in Berlin 180 000 Männer, wovon 100 000 Haushaltungsvorstände. Von ihnen werden 20 000, die Beamte sind, zahlen können, also 80 000 Familien Unterstützung begehren. Das sind 15 pCt. der Berliner Haus-