

## Der Mietsausfall im Spring.

haltungen. Dazu rechnet Haberland ohne weiteres 80 000 solche Familien, die nur durch die Folgeerscheinungen des Krieges in der Mietsbefreiung beengt sind; bei ihnen soll die Gesamtheit in ganz derselben Weise einspringen, wie bei Kriegerwohnungen! Für die so berechneten 160 000 gefährdeten Jahresmieten nimmt der Verfasser den hohen Durchschnittswert von 500 Mark an, sodas seine Hilfeleistung stark auch den Mittelwohnungen, d. h. dem Gros der Spekulationsbauten von 1903—1912, zu statten käme. Er glaubt allerdings, das mehr als die Hälfte dieser gefährdeten Mieten eingeht, das also schließlich ein Mietsausfall von 30 bis 40 Millionen Mark in Berlin bevorstehe, d. i. etwa 4<sup>0/100</sup> der Berliner Immobilienwerte von 9 Milliarden Mark. Diese 4<sup>0/100</sup> gleich 36 Millionen sollen in der oben gedachten Abfassung aufgebracht werden mit 9 Millionen vom Haus- und Grundbesitz selbst, mit 3<sup>1/2</sup> Millionen von den Hypothekensbesitzern, mit 13<sup>1/2</sup> Millionen von der Gemeinde und mit 9 Millionen vom Staat.

Für den Grundbesitzer werde die Last von 1<sup>0/100</sup> erträglich sein (also von einem Hause von 400 000 Mark bare 400 Mark, gleich vielleicht 1<sup>0/100</sup> des jährlichen Uberschusses; Terrains ohne Ertrag gleichfalls 1<sup>0/100</sup>, aber deren Bereitwilligkeit wäre nur zu verständlich, denn den Terrains entsteht jetzt kein Mietsausfall, und sie können nach dem Kriege keinen beroutierten, unternehmungsunlustigen Häusermarkt gebrauchen). Die Abgabe von 1/2<sup>0/100</sup> von der eingetragenen Hypothek bedeute selbst von Stiftungen und Sparkassen keine nennenswerte Zins-Einbuße von der Hypothek. Man muß aber doch fragen: Soll denn kein Unterschied zwischen niedrig verzinslicher erster Stelle und hochrentabler Nachstelle gemacht werden; zwischen Anlagehypothek und — nicht selten — Terrain- oder Baugewinneintragung; zwischen Gut und Böse? Die Gemeinden könnten zwar die Zuschüsse zu den Miet-Unterstützungen nicht auf der Hand nehmen, aber, so meint der Verfasser, für den Sonderzweck amortisierbare Kriegsanleihen ausgeben bezw. von der Darlehnskasse bevorzugen lassen. Beim Staate aber handle es sich für ganz Preußen um Aufbringung einer Summe von 40 Millionen, die gegenüber den sonstigen gegenwärtigen Aufwendungen und dem volkswirtschaftlichen Nutzen der Aktion als gering anzusehen sei und von der Regierung auf die Mietämter der einzelnen Gemeinden nach deren eigener Leistungsfähigkeit verteilt werden soll. Prinzipielle Bedenken möge man angesichts der außergewöhnlichen Lage in den Hintergrund treten lassen.

Was kann und darf man nun freilich nicht, wenigstens nicht in dem Maße, wie es der Schuhverband für den Deutschen Grundbesitz zu erwarten scheint. Denn es handelt sich keineswegs überall um solche Notlagen, die nur die Folge des Krieges sind. Und bevor man erwarten kann, das der Staat eine weittragende Aktion einleitet, müßte die Stellungnahme der Gemeinden, die den größten Teil der Last tragen sollen, doch einigermaßen bekannt sein. Da es ihre Zukunft und ihre Finanzen angeht, wird es vielleicht auch vom Standpunkte der Regierung zweckmäßiger erscheinen, abzuwarten, ob die Anregung aus den Kreisen der Selbstverwaltung kommt. Die Land- und Rentnerstädte werden vermutlich ganz und gar nicht damit einverstanden sein. Andere, größere Gemeinwesen beeilen sich, selbständig die Initiative zu ergreifen, indem sie aus den Kriegsunterstützungen die Mieten einbehalten und überhaupt die gehörige Verwendung der Unterstüzungen veranlassen. Im übrigen werden sie von der Regierung zunächst wohl nichts erbitten, als das Recht, den säumigen Mieter zu Kontrollzwecken zur Offenbarung zu treiben; sonst aber dürften sie nach Möglichkeit der staatlichen Bevormundung sogar vorbeugen. Der Staat wieder wird sich auch leichteren Herzens zur Beihilfe entschließen, wenn sie von Ort zu Ort und nach Prüfung der lokalen Verhältnisse erfolgt, als wenn ihm die Übernahme ganz bestimmter Zuschüsse abgefordert wird, deren Beginn man wohl kennt, deren Ende man aber nicht sieht. Denn mit der ansich erfreulichen Hoffnung, das der „Krieg ein Jahr nicht überdauern“ werde, und das die oben errechneten Zuschüsse für einen Zeitraum von 6 bis 9 Monaten und länger genügen, ist es natürlich nicht getan, und Wiederholungen sind schwerer abzuschlagen, als erstmalige Unterstüzungsgefuche. Weder der Staat, dem die Hauptverantwortung zufiele, kann sich auf eine solche Hoffnung hin engagieren, noch können das unbefehigt die Gemeinden, in deren Verwaltungskörpern der Grundbesitz die Beitragszahlung der Beiträge nachher gewaltfam durchsetzen könnte, auch wenn der Staat seinerseits nicht damit fortführe, noch die Hypothekensbesitzer, für die eine etwaige Verlängerung der Beitragspflicht faktisch die von manchen Interessenten ganz ernstlich geforderte obligatorische Herabsetzung der Hypothekenzinsen während der Kriegszeit bedeuten würde, noch gar die Gesamtheit der Hausbesitzer selbst, von denen ein jeder, und sei sein Haus dank verständigen Erwerbspreises, sorgfältiger Hauspflege, gesunder Hypothekenverhältnisse noch so widerstandsfähig gegenüber den Einflüssen des Krieges, möglicherweise auf lange Zeit für den minder glücklichen oder minder vorsichtigen Nachbarn Opfer bringen soll. Freilich auf Betätigung der Solidarität soll in dieser Zeit kein Stand verzichten; aber es muß doch geprüft werden, ob wirklich aller Haus- und Grundbesitz von der Gemeinschaft gehalten zu werden verdient. Zwar hat der Immobilienmarkt vieler Städte in den vorangegangenen Krisen Jahren schon eine Reinigung erfahren, die vielleicht bei Fortbestand des Friedens einer völligen Gesundung gleichgekommen wäre. Indessen macht auch der siegreichste Krieg einen Strich durch die Rechnungen, und zwar nicht allein im Immobilienwesen, dessen Krisen zudem beim einzelnen Objekt erst nach Jahren, bei Hypothekensfälligkeit in ihrer ganzen Wirkung hervortreten und natürlich besonders langsam da verheilen, wo die Verteuerung des Bodens und des Häuserbaus durch Spekulationen und Provisionen, durch behördliche Auflagen, falsche Wohnungsfürsorge und überhaupt durch falsche Politik aller Beteiligten so stark geworden war, das nur durch eine ganz kluge, keine Kosten scheuende Finanzkunst der Art zwischen Tagespreis und Bedarf überbrückt werden konnte. Für die Kriegswunden kann man die Allgemeinheit wohl vorspannen, zur Begleichung vergangener Sünden dagegen nicht. Nur mit diesem Vorbehalt könnte man die Haberlandsche Idee als eine Grundlage zur Einleitung lokaler Hilfsanstalten entgegennehmen. Da sich aber aus ihr Schlaglichter aller Art auf den ganzen Fragenkomplex ergaben, schien es angezeigt, von ihr ausführlicher zu sprechen, wenn wir auch von den mancherlei Einwänden gegen die Einzelpunkte noch nicht alle vorgebracht haben.