

Mieterschutz und Realitätenmarkt.

Die kürzlich verlaufene Mieterschutzverordnung stellt ihrem Wesen nach eine Einschränkung der Vertragsfreiheit und einen nicht unerheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Dem Hausbesitzer wird es verwehrt, über Wohnungen und Geschäftsläden kleineren und mittleren Umfanges bis Ende 1918 so zu verfügen, wie das bisher nach Vertrag oder Gesetz ohneweiters zulässig war. Zum erstenmal wird, wenn wir von weniger belangreichen Maßnahmen zum Schutze der zum Heere Eingetragenen und ihrer Familien absehen, während des Krieges das Eigentum nicht zugunsten des Staates und der Öffentlichkeit, sondern zugunsten einer ganz bestimmten Klasse wirtschaftlich Schwächerer seiner charakteristischen Befugnisse entkleidet, was um so weniger bedenklich erscheint, als das Einkommen aus dem Hausbesitz im Grunde genommen ein arbeitsloses Einkommen darstellt. Freilich wird auch dem Hausbesitzer, teilweise als Gegenwert für die ihm auferlegten Opfer, durch die kaiserliche Verordnung ein sehr begründeter Schutz vor der in der Kriegszeit oft zutage getretenen Rücksichtslosigkeit des Hypothekarfäubigers geboten. Aber in diesem Falle handelt es sich um Einschränkungen der Gläubigerbefugnisse, der Forderungsrechte, wie sie in der modernen Gesetzgebung seit langem zu finden sind und in den Bestimmungen über das Existenzminimum der Angestellten, in der Nichtpfändbarkeit gewisser Mobilien u. dgl. ihren Ausdruck finden. Jetzt aber sieht es der Eigentümer einer unbeweglichen Sache, der Eigentümer des bisher vor jeder fremden Einwirkung so heilig geschützten Grund und Bodens, daß ihm und gerade ihm zum erstenmal die Staatsgewalt bei Ausübung eines als selbstverständlich erachteten Rechtes in den Arm fällt und daß es Möglichkeiten gibt, die er sich vorher niemals träumen ließ. Werden solche Gedanken und Erwägungen beim Bau und beim Erwerb von (städtischen) Häusern eine wesentliche Rolle spielen? Werden sie den Realitätenmarkt beeinflussen?

Diese Fragen können, soweit die Kriegszeit in Betracht kommt, alattweg mit nein beantwortet werden. Die kurz nach Beginn des Feldzuges immer lebhaftere, durch eine große Schar von Agenten und Vermittlern betriebene Nachfrage nach Realbesitz hat nicht in rein geschäftlichen Erwägungen ihren Ursprung. Die vieler Kriegsgewinner wollen ganz einfach einen Teil ihrer neu erworbenen flüssigen Kapitalien in Sachgüter umwandeln, und ob diese nur ein totes Kapital darstellen, wie Juwelen und Schmuckstücken, oder im Verhältnis zum Kaufpreis einen bloß geringen Zinsertrag abwerfen, wie Häuser und Grundbesitz, ist ihnen durchaus gleichgültig. Da der bisherige Mieterschutz im Grunde genommen nur die Ertragsfähigkeit des Hauses mindert, da sich die rechtlichen Beschränkungen in Geld ausdrücken lassen, so ist nicht anzunehmen, daß dies den Geschäftsgang des Realitätenmarktes in irgendwie nennenswerter Weise schädigen wird. Realitäten werden auch weiterhin ein sehr gesuchter Artikel bleiben.

Ganz anders wird sich die Lage zu Beginn der Demobilisierung gestalten. Das Unterlassen von Bauarbeiten, das Daniederliegen des Baugewerbes während der ganzen Dauer des Krieges wird einen ungeheuren Mangel an Wohnungen verursachen, dem nur durch eine forcierte Bautätigkeit begegnet werden könnte. Da ist es nun sehr leicht möglich, daß viele Kapitalisten sich vielleicht davor scheuen werden, Mietshäuser zu errichten, wenn sie sehen, daß diese Eigentumsart vor allen anderen durch den Gesetzgeber in ihren Rechtsbefugnissen eingeengt werden und, wie es juristisch heißt, leicht ein Privilegium odiosum bilden kann. Dazu kommt noch, daß

dieses Odium sich auf das soziale Gebiet übertragen und erweitern könnte, da ja auch jetzt schon vielfach der „Hausherr“ dem gemeinen Manne als der Inbegriff der Tyrannei erscheint. Wir haben hier sonach ein hemmendes Element der zukünftigen Bautätigkeit vor uns, das übrigens nicht vereinzelt bleiben wird. Eine weitere, sehr ernsthafte Stimmung ist aus der Steigerung der Löhne, aus der Erhöhung des Preises von Grund und Boden und besonders der Baumaterialien zu gemäßen. Gerade letztere, wie Ziegel, Zement, Eisenerzeugnisse und andere, werden von der jüngsten Erhöhung der Bahntarife am meisten getroffen, da sie Massenartikel darstellen und bei großem Gewicht nur wenig Raum einnehmen. Es sind somit viele Beförderungsakte erforderlich, um größere Mengen herbeizuschaffen, weshalb auch die Beförderungsmöglichkeit von Ziegeln verhältnismäßig nur einen kleinen Kreis umfaßt. Im Frieden denkt der Kapitalist mit nüchternen Ziffern, berechnet die Rentabilität der Kapitalanlage und wird zuweilen zur Ueberzeugung kommen können, daß die angestrebte Errichtung von Mietshäusern nicht gerade ein glänzendes Geschäft sein mag. Da nun jeder Mieterschutz bergänglich bleiben muß, wenn nicht genügend Vermietungen stattfinden können, wenn nicht eine hinreichende Anzahl von Wohnungen vorhanden ist, so ergibt sich mit Folgerichtigkeit, daß den geschilderten Bemühungen der Bautätigkeit gleichwertige oder womöglich höherwertige Förderungsmaßnahmen entgegenstehen müssen.

Vor allem handelt es sich darum, die unbedingte weitere Verteuerung des Häuserbaues zu hindern, da die Wohnungsfrage nach Voigt eine Baukostenfrage ist. Deshalb sollte auch die läppig blühende Preistreiberei mit städtischem Grund und Boden, der Kettenhandel mit Parzellen, so schnell es nur geht, verboten werden. Das Wohnen ist in unserer Zeit ein ebenso unentbehrliches Lebenserfordernis wie Speise und Trank und das

Wohnungswucher ist dem Lebensmittelwucher durchaus ebenbürtig; er soll und muß rücksichtslos bekämpft werden. Weiter wäre für einen billigen Bau- und Hypothekarkredit zu sorgen. In Deutschland ist zum Zweck der Belehnung fertiggestellter Realitäten die Hauptbank für Hypothekenschulden mit einem Aktienkapital von 3 Millionen Mark errichtet worden; bei uns wäre ähnliches am Platze. Ferner wären zahlreiche störende bauvoilige Vorschriften zu beseitigen. Nach dem Kriege müssen rasch Wohnungsgelegenheiten geschaffen werden, damit erstens eine hinreichende Anzahl von Wohnungen überhaupt zur Verfügung stehe, und zweitens, damit die Wohnungen von den breiten Bevölkerungsschichten zu einem erschwinglichen Preis gemietet werden können. Alle gesetzlichen Normen, die diesem Ziel entgegenstehen, müssen ausgemerzt und durch solche ersetzt werden, die zu diesem Ziel führen. Auch darf weiterhin der städtische Gebäudeertrag nicht den Gegenstand für Steuersteigerungen abgeben. Schließlich wird es Aufgabe des Staates sein, den künstlichen Realitätenmarkt zu entlasten. Dies kann sehr leicht geschehen, wenn er durch zahlreiche — auch sonst sehr nützliche — Investitionsbauten für seine große Armee von Angestellten eigene Wohnungen schafft und wenn er Gemeinden sowie größeren öffentlichen und privaten Betrieben bei Errichtung von Bedienstetenwohnhäusern entsprechende Begünstigungen einräumt. Je weniger Parteien sich um die der Allgemeinheit zur Verfügung gestellten Wohnräume bewerben müssen, desto besser. Das Sinken des Mietzinses muß sowohl durch Verringerung der Nachfrage als auch durch Erhöhung des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt erfolgen.