

3. VII. 1917

137

Hauskosten und Mietspreis.

Wir erhalten die folgenden Ausführungen von dem Fabrikdirektor Joseph Firsch, Charlottenburg, denen wir gern Raum geben, da sie eine jetzt oft von beiden Seiten allzu aufgeregt behandelte Frage ruhig und sachlich zu erörtern suchen.

Die Notlage des Hausbesitzes in Großberlin ist nicht durch den Krieg verursacht, sondern lediglich verschärft worden. Von 1910 bis 1914 war die Lage bereits sehr trübe. Einen Ueberfluß von 1 v. H. für die mit dem Hausbesitz verknüpfte Mühwaltung, Verantwortung und Verlustgefahr vermochten schon damals nur besonders begünstigte Besitzer herauszuwirtschaften. Die große Mehrzahl erzielte nicht einmal mehr eine bloße Verzinsung. Aber auch die Zahl derer war nicht gering, die schon damals beträchtliche Summen jährlich zubüssen mußten, um nur die Hypothekenzinsen und die Unkosten zu decken. Von Rücklagen für Abnutzung und größere Ausbesserungen war nicht die Rede. Seit Jahren waren die Zinsen, Lasten und Unkosten gestiegen und hatten nach und nach das aufgezehrt, was der Eigentümer erübrigen muß, um sich den Besitz zu erhalten. Natürlich hätten die Mieten, von Zeit zu Zeit um die Mehrkosten erhöht werden müssen, um die Rechnung wieder stimmend zu machen. Die Mieten gingen aber gleichzeitig zurück. Die Bevölkerungszunahme war ins Stocken geraten, während die hohe Besteuerung unbebauter Baugründe zu vorzeitiger Bebauung trieb. Es entstand ein Ueberangebot von Wohnungen. Die Wohnungsuchenden nutzten diese günstige Lage aus. Bald wurde der Mietspreis nicht mehr nach dem Werte der Wohnung bezw. nach den Selbstkosten bemessen, sondern nach der Notlage des Eigentümers. So ist es gekommen, daß bereits vor dem Kriege trotz bedeutend verbesserter Bauweise, Einrichtung und Ausstattung der Häuser die Mieten in Groß-Berlin um etwa ein Fünftel niedriger waren, als vor 30 Jahren, während der Gesamtaufwand an Zinsen, Lasten und Unkosten seitdem um etwa ein Viertel gestiegen ist. Die Unkosten für sich betrachtet, also ohne die Zinsen, sind gestiegen bei einfachen Häusern ohne Heizung und dergl. von 15 v. H. auf 25 v. H. der Mieteinnahmen, bei Häusern mit Heizung bei den Kotspreisen von 1914 von 22 v. H. auf 33 v. H., bei den heutigen Kotspreisen auf 40 v. H. und darüber. Der Einnahmerückgang wurde dadurch verschärft, daß die Mieter beim Vertragsschlusse noch 2 bis 5 Monate langes „Freiwohnen“ forderten und meist auch durchsetzten.

Die Notlage hätte längst zum Zusammenbruch geführt, wenn nicht während des Krieges ungeheure Summen an aufgelaufenen Verbindlichkeiten der Hausbesitzer für fällige Zinsen und Kapitalien gestundet würden. Tatsächlich hat die Groß-Berliner Bevölkerung, als Ganzes betrachtet, seit Jahren für ihre Wohnungen weniger als die Selbstkosten bezahlt. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, darf man sagen, daß niemand die Wohnungen zu den jetzt geltenden Preisen darbieten und unterhalten kann, ohne sich wirtschaftlich zugrunde zu richten.

Es bleibt daher nichts anderes übrig, als die Mietzinzen zu erhöhen. Bei den heutigen Mietsätzen ist es wirtschaftlich unmöglich, Mietshäuser herzustellen.

Zweifellos wird die Verteuerung bei keinem Lebensbedarf so einschneidend empfunden, wie bei der Wohnung; aber sie ist unvermeidlich geworden. Viele Kriegerfrauen, die 10 und 20 Mark und mehr täglich verdienen, wohnen seit drei Jahren umsonst. Viele wohlhabende Leute haben 1914, als man noch an einen kurzen Krieg glaubte, zu sogenannten „Kriegspreisen“ gemietet, d. h. sie wohnen, so lange der Krieg dauert, zu Preisen, die unter den Selbstkosten liegen. Die meisten dieser Verträge laufen jetzt ab. Kein billig Denkender wird den Besitzer zwingen wollen, aufs neue zu diesen Preisen zu vermieten, die er im ersten Kriegsschrecken für einige Monate zubilligte.

Trotz alledem kann der Widerstand vieler Kreise gegen die Mietssteigerungen und der Ruf nach einem Verbot nicht überraschen. Wollen die Behörden sich und den Mietern die Gewißheit verschaffen, daß die Mieten das notwendige Mindestmaß nicht übersteigen, so mögen sie jede Mietssteigerung während des Krieges als für den Mieter nicht bindend erklären, die dem Eigentümer oder Nießbraucher mehr als eine Verzinsung von 5 v. H. verschafft.

Behördliche Regelung der Wohnungsmieten. Aus Thorn wird uns gemeldet: Der Thorer Gouverneur hat für seinen Befehlsbereich angeordnet, daß Erhöhungen des Mietzinses für Wohnungen aller Art und Geschäftsräume während des Krieges nur insoweit zulässig sind, als die Vermieter im Vergleich zu den Lasten, die sie kurz vor Ausbruch des Krieges für Wohnungen tragen mußten, nach der veränderten Lage der Ver-

hältnisse nachweislich höhere Mittel aufwenden müssen. Die Entscheidung hierüber trifft auf Anrufen des Mieter das Thorer städtische Mieteinigungsamt.