

25./VIII. 1917.

148

25

Die Mietsteigerung in Altona.

Der Verfasser des ersten an dieser Stelle veröffentlichten Aufsatzes schreibt uns in Erwiderung auf die Zuschrift aus unserm Leserkreise:

Der Beschluß des Altonaer Grundeigentümervereins über die allgemeine Mietsteigerung um zehn Prozent kann in seiner einfachen Klarheit wohl kaum von jemand mißverstanden werden. Die Grundeigentümer haben durch ihren Verein den Mietern eröffnet, daß sie eine allgemeine Mietsteigerung für notwendig und eine solche von zehn Prozent für angemessen erachten. Die kurze Nebenbemerkung, daß den Mitgliedern empfohlen wird, nicht schematisch, sondern mit Rücksicht vorzugehen, dürfte doch wohl gänzlich ohne praktische Bedeutung und Wirkung sein, denn welcher Hausbesitzer wird sich wohl jetzt, nachdem ihm seine Notlage so klar und genau prozentweise vorgerechnet worden ist, bei der allgemein vor sich gehenden Mieterhöhung anschließen wollen? Jeder steigende Hauswirt steht durch die Bekanntmachung des Vereins seinen Mietern gegenüber gerechtfertigt da, und keiner wird ihm verdenken, ebenso zu handeln wie die andern. Da sogar bei den unter der großen Teuerung so sehr leidenden Festbesoldeten auf eine Mietsteigerung nicht verzichtet werden soll, so weiß jeder Mieter, was es auf sich hat mit der „gerechten Würdigung der Leistungsfähigkeit“. Auch der Verfasser der Erwiderung auf meinen Artikel scheint selbst trotz seiner anfänglichen Bertröstung der Mieter auf die „gebührende Rücksichtnahme“ nicht so recht an die Befolgung dieser Ermahnung zu glauben, denn er sagt später: „daß die Mitglieder dem Beschlusse des Vereins betr. die zehnjährige Erhöhung folgen werden, wird die Tatsache bald beweisen. Das ist auch in Mieterkreisen die allgemeine Ansicht.“ — Daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Altona seit 1913 um 1,5 % zugenommen hat, ist bei diesen bewegten Zeiten durchaus keine nennenswerte Erscheinung, deren Erwähnung lieber unterblieben wäre. Auch ist ja allgemein bekannt, daß unter hundert Wohnungen stets einige vorhanden sind, in die nur die größte Wohnungsnot Mieter hineinzwingen kann. Den Vergleich des Einfenders zwischen den Schleichhandelspreisen und den Mietpreisen lasse ich wegen der Größe der Deplacierung unbeachtet. Auch verfällt der Herr in den alten bekannten Fehler, demjenigen Mangel an Kenntnis vorzuwerfen, der nicht mit ihm übereinstimmt. Daß aber auch jemand, der die Leiden und Freuden des Hausbesitzers sehr genau kennt, nicht notwendig die Ansicht des Einfenders teilen muß, geht daraus hervor, daß ich sieben Jahre lang 25 Grundstücke selbstständig verwaltet habe und also wohl doch nicht ganz als Laie im Grundstücksfach zu betrachten bin. Es wird ja übrigens zugegeben, daß dieser oder jener Hausbesitzer durch den Krieg in schwierige Lage geraten ist, aber die Notwendigkeit einer Verallgemeinerung der Erhöhung soll bestritten werden. Nach den Auslassungen des Grundeigentümer-Vereins muß die Mieterschaft sich aber auf eine allgemeine 10prozentige Steigerung gefaßt machen. Auch in der Eingabe an den Magistrat wird um Anerkennung der Mieterhöhung für alle Kriegsteilnehmer-Wohnungen ersucht, ohne Rücksicht auf die materielle Lage des Vermieters. Aber selbst in den Fällen, wo wirkliche Notlage des Vermieters eine Mietsteigerung notwendig macht, empfehle ich zur Vermeidung von Reibereien zwischen Mieter und Vermieter dringend die Errichtung einer *Mietpreisprüfstelle*, der alle Mieterhöhungen vorzulegen sind zwecks Begutachtung. Eine solche Einrichtung wäre für beide Parteien gleich wünschenswert und vorteilhaft. Die Mieter erhalten die Gewißheit, daß zwingende Gründe die Erhöhung notwendig machen, und der Vermieter entgeht der Verdächtigung, daß er nur aus reiner Profitgier seinen Mietern größere Lasten auferlegt.

Schließlich möchte ich noch bemerken, daß das Durchhalten doch nicht nur für den Mieter gilt, sondern auch für den Vermieter. Für letzteren kommt aber noch als Stärkung und Trost hinzu, daß er nach dem Durchhalten, nach dem Kriege, durch die dann mit absoluter Sicherheit eintretende glänzende Lage im Vermietungsgewerbe für die während des Krieges etwa erlittenen Verluste vollaus wieder entschädigt werden wird. Denn bei der fast völligen Untätigkeit im Baugewerbe während der Kriegsjahre muß bei Eintritt des Friedens ein gewaltiger Wohnungsmangel einsetzen. Denn daß die bis dahin leerstehenden Wohnungen (etwa 7 Prozent ?) imstande sein werden, eine hereinbrechende Wohnungsnot aufzuhalten, wird selbst in Haus-

besitzkreisen nicht geglaubt. Ferner werden die späteren Neubauten bei der enormen Steigerung der Baumaterialien bedeutend höhere Mieten erfordern (in Fachkreisen spricht man von 33 Prozent), um rentabel zu sein. Daß dann aber auch die Besitzer der alten Häuser bei herrschender Wohnungsnot diese neue beträchtliche Mietsteigerung mitmachen werden, ist selbstverständlich. Und die Folge der vermehrten Mieteinnahmen ist eine allgemeine Wertsteigerung der Grundstücke. Es geht wie mit einer Ware, die vor dem Kriege billig eingekauft, durch diesen und seine Folgen aber inzwischen gewaltig an Wert zunimmt ohne irgend ein Zutun seitens des Besitzers. Nach meiner Ansicht sollte auch dieser Ausblick auf die kommenden günstigen Zeiten die Hausbesitzer, selbst bei etwas ungünstiger Bilanz, jetzt abhalten, der unter dem Krieg ebenso schwer und vielleicht teilweise noch mehr leidenden Mieterschaft so große neue Lasten aufzuerlegen.