

Mietpreisbildung.

Von
Max Diefke.

Die Frage der Mietzinssteigerung, die gegenwärtig allgemein erörtert wird und deren gesetzliche Regelung Staatssekretär Dr. Helfferich für die allernächste Zeit in Aussicht gestellt hat, verdient nicht nur ein hohes soziales Interesse, sondern sie ist gleichzeitig von größter wirtschaftlicher Bedeutung. Denn die Preisbildung für ein wirtschaftliches Gut, an dessen Herstellung und Erhaltung so gewaltige Massen des Volksvermögens und so erhebliche Teile der Arbeitsleistung des deutschen Volkes beteiligt sind, wie es auf dem Wohnungsmarkte der Fall ist, hängt in ihren Ursachen und in ihren Wirkungen aufs engste mit der Gesamtlage des deutschen Wirtschaftslebens zusammen.

Daß von einem absoluten Verbote einer Mietzinssteigerung für das gesamte Deutsche Reich oder auch nur für eine größere Anzahl von deutschen Städten nicht die Rede sein kann, ist selbstverständlich und ist u. a. auch in der erwähnten Reichstagsrede von Staatssekretär Dr. Helfferich mit aller Deutlichkeit hervorgehoben worden. Dieser Grundsatz ist auch in den beiden gesetzgeberischen Arbeiten, die sich bisher mit der Regelung der Mietpreisbildung während des Krieges befaßt haben, zum Ausdruck gelangt: Es sind dies die Oesterreichische Mieterschutz-Verordnung vom 26. Januar 1917 und der Schweizerische Bundesratsbeschuß vom 18. Juni 1917. Sowohl die Oesterreichische wie die Schweizerische Verordnung schreiben eine Beschränkung der Mietzinssteigerung nicht selbst vor, sondern sie ermächtigen nur die zuständigen Verwaltungsstellen, die Bestimmungen der Verordnungen im gegebenen Falle einzuführen. Nach der österreichischen Verordnung sollen die Mietssteigerungsbeschränkungen nur dort Anwendung finden, „wo seit Kriegsbeginn eine außerordentliche Erhöhung der Mietzinse eingetreten oder zu gewärtigen ist“, und sie sollen „ungesäumt außer Wirksamkeit gesetzt“ werden, sobald die außerordentlichen Verhältnisse fortfallen, die zur Verordnung Anlaß gegeben haben. In Oesterreich ist die Verordnung bisher eingeführt worden in Wien und den Vororten, in Linz, Graz, Laibach, Pilsen und einigen wenigen anderen Orten. Für die Schweiz ist bisher die Einführung der entsprechenden Verordnung nur für Zürich und Bern in Aussicht genommen.

Die Grundlage in der wirtschaftlichen Unternehmung, zu der die Bereitstellung von Wohnungen gehört, ist die wirtschaftlich richtige Wechselwirkung zwischen den Kosten der Produktion und dem Preise des Produktes. Sobald die Produktionskosten steigen, müssen die Preise des Produktes steigen, wobei Streitfragen der wissenschaftlichen Preistheorien über das Verhältnis der beiden Faktoren an sich praktisch belanglos sind. Die Kosten, die für die Bereitstellung der Wohnungen aufzuwenden sind, können in drei Gruppen geteilt werden. Zunächst kommen die Aufwendungen in Betracht, die für die materielle Erhaltung und Instandsetzung der Wohnung aufzuwenden sind; dann gehören hierher die öffentlichen Lasten, die auf dem Grundstück, in dem sich die Wohnung befindet, ruhen, und zuletzt aber nicht am wenigsten — die Verzinsung der auf dem betr. Grundstück lastenden Hypothekenschulden. Da alle diese Unkosten des Vermieters während des Krieges, wie unbestritten ist, ganz erheblich gestiegen sind, ist die Steigerung der Wohnungsmieten eine wirtschaftliche Notwendigkeit, die man wohl aus sozialen Erwägungen in mäßigen Grenzen zu halten bestrebt sein kann, die durch behördlichen Zwang zu unterbinden aber eine wirtschaftswidrige Maßnahme sein würde.

Es kann sich also nur darum handeln, die Erhöhung der Mietpreise in demselben Verhältnis zu halten, in dem die eigenen Unkosten des Vermieters sich erhöht haben. Das ist auch der Ausgangspunkt sowohl der österreichischen wie der schweizerischen Gesetzgebung, und namentlich die österreichische Mieterschutz-Verordnung hat die drei genannten Kategorien der Kostensteigerung als die zulässige Grundlage für eine gerechtfertigte Mietpreiserhöhung ausdrücklich aufgeführt. Welche Verteuerungen dabei im einzelnen in Betracht kommen, wird natürlich von Fall zu Fall entschieden werden müssen. Daß der Zinsfuß der Hypotheken während des Krieges heraufgesetzt ist, ist unbestreitbar. Wenn man bedenkt, daß, abgesehen von der verhältnismäßig geringen Zahl unkündbarer Tilgungshypotheken, die erststelligten Hypotheken auf zehn Jahre und die nachstelligten Hypotheken in der Regel auf fünf Jahre laufen, und wenn man ferner erwägt, daß die Prolongation der Hypothek wohl in den meisten Fällen von einer Erhöhung des Zinsfußes abhängig gemacht wird, dann wird man ermessen können, in welchem Umfange jetzt nach drei Kriegsjahren die Hypothekenzinsen erhöht worden sind. Bei den Kosten für die Instandhaltung und Verwaltung des Hauses ist ja freilich anzunehmen, daß die Vermieter die Reparaturen auf das Notwendigste beschränken werden. Der Einfluß der gesteigerten Materialpreise und der gesteigerten Arbeitslöhne kommt aber nicht allein bei den Reparaturkosten in engerem Sinne in Betracht, sondern bei allen ständigen und unumgänglichen Kosten.

Daß die wirtschaftlich wünschenswerte und selbst die wirtschaftlich notwendige Erhöhung der Mietpreise unter Innehaltung der dringendsten sozialen Forderungen zu erfolgen hat, wird gerade in der schweren Zeit, die das deutsche Volk augenblicklich durchlebt, besonders beachtet werden müssen. Aber selbst auf dem Gebiete der Nahrungsmittelpreise haben bestimmte wirtschaftliche Ansprüche gewahrt werden müssen, wenn nicht das Wirtschaftsleben selbst vernichtet werden soll. Die für die wichtigsten Nahrungsmittel festgesetzten Höchstpreise übersteigen bekanntlich die üblichen Friedenspreise ganz erheblich. Zum Glück ist es ja in bewunderungswürdiger Weise gelungen, das soziale Niveau der Bevölkerung während des Krieges zu halten und teilweise sogar wesentlich zu erhöhen. Gerade die Kreise der arbeitenden Bevölkerung im engeren Sinne des Wortes sind durchaus in der Lage, eine mäßige Erhöhung der Mietpreise ohne irgendeine Beeinträchtigung ihrer Lebenshaltung übernehmen zu können. Härter werden allerdings die Klassen der geringer besoldeten kaufmännischen und technischen Angestellten durch die Kriegsnot betroffen. Aber auch bei ihnen muß man berücksichtigen, daß eine Mieterhöhung, die vielleicht 10 oder 20 Pf. pro Tag ausmacht, kaum in Betracht kommt gegenüber der Erhöhung der Preise für die Nahrungsmittel und die unentbehrlichen Bekleidungsgegenstände. Eine ganz besondere Berücksichtigung verdienen selbstverständlich die Familien der Kriegsteilnehmer. Deshalb hat auch die österreichische Verordnung bestimmt, daß selbst nach den allgemeinen Grundsätzen zulässige Mietpreiserhöhungen für Kriegsfamilien dann unzulässig sein sollen, wenn durch die „Erhöhung deren Unterhalt gefährdet“ wird. Eine sehr beachtenswerte Bestimmung enthält übrigens der schweizerische Bundesratsbeschuß, daß „bedürftigen Mietern vom Kanton oder von der Gemeinde Beiträge an für zulässig erklärte Mietzinssteigerungen bis zu deren vollen Beiträgen zu gewähren“ sind. Die gleiche Anregung hat übrigens der sozialdemokratische Abg. Hoch bei der Begründung seiner „Anfrage“ im Reichstage gegeben.

Die Voraussetzung einer Mietpreiserhöhung ist die Kündigung des Vertrages. Damit aber nicht auf Umwegen die Mietpreis-

erhöhung erzielt werden kann, hat sowohl die österreichische wie schweizerische Verordnung bestimmt, daß auch Mietvertragskündigungen aus anderen Gründen in gewisser Weise beschränkt werden. Denn sonst wäre es möglich, daß ein Vermieter unter irgendeinem Vorwande dem bisherigen Mieter die Wohnung kündigt, um sie an einen neuen Mieter zu einem erhöhten Preise zu vermieten. Selbstverständlich darf aber durch die Beschränkung des Kündigungsrechtes nicht etwa ein Freibrief für die Mieter für die Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten ausgestellt werden. Im österreichischen Gesetze sind die Fälle, in denen ohne weiteres eine Kündigung für zulässig anzusehen ist, im einzelnen aufgezählt; insbesondere sind es die Fälle, in denen der Mieter mit der Mietzinszahlung im Rückstande bleibt oder die Hausordnung gröblich verletzt, oder das Zusammenwohnen mit anderen Mietern stört oder unabweisbare Abbrüche oder Umbauten erforderlich werden oder endlich, wenn der Vermieter für seine eigenen Bedürfnisse oder die Bedürfnisse seiner Familienmitglieder die betr. Wohnung gebraucht.

Ob man die Durchführung der Vorschriften betr. Mietpreiserhöhung bzw. Mietvertragskündigung den Gerichten oder besonderen Behörden übertragen will, ist mehr eine Frage der Zweckmäßigkeit. In Oesterreich sind in erster Linie dazu die Mietämter vorgesehen. Auch in Deutschland besteht bekanntlich auf Grund der Bundesratsverordnung vom 15. Dez. 1914 die Einrichtung der Einigungsämter, die praktisch meist in zwei Abteilungen, Mieteinigungsämter und Hypothekeneinigungsämter, zerfallen. In ihrer bisherigen Form sind die besonderen Mieteinigungsämter allerdings kaum geeignet, so weitgehende Entschlüsse, wie sie bei der gesetzlichen Regelung der Mietpreisbildung und der Mietvertragskündigung notwendig sind — in Oesterreich entscheiden die Mietämter endgültig, ein Rechtsmittel gegen ihre Entscheidung gibt es nicht — zu fassen. Sie bedürften sowohl in ihrer Verfassung wie namentlich auch in ihren Vollmachten und Zwangsbefugnissen einer weiteren Ausgestaltung.