

Mietzinserhöhung.

Zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes.

In vielen Petitionen haben die Hausbesitzervereine seit der Verordnung vom 26. Januar 1917 und noch vorher an das Justizministerium die Beschwerde gerichtet, daß die vielen materiellen Lasten, die den Hausbesitzern im Laufe des Krieges auferlegt wurden, insbesondere die Erhöhung des Hypothekenzinssfußes, sie schwer schädigen und vielfach Verluste für die Hausbesitzer zur Folge haben. Es wurde in den Petitionen auch eine Abänderung der letzten Mieterschutzverordnung verlangt. Diesem Verlangen wurde nun mit der gestern verkündeten Abänderung stattgegeben, durch die den Hausbesitzern gestattet wird, bei der Mietzinsberechnung Erhöhungen des Hypothekenzinssfußes zu berücksichtigen, die zwischen dem Kriegsbeginn und dem 28. Januar 1917 vorgenommen wurden.

Die Abänderung der Verordnung hat in den Kreisen der Hausbesitzer als Erfolg ihrer Eingaben erklärlicherweise Genugtuung hervorgerufen. Die Hausbesitzer, die sich darauf berufen, daß sie im Laufe des Krieges bereits große materielle Opfer gebracht haben, erklären, daß die jetzt verfügte Abänderung der Verordnung nur ein gerechtes Zugeständnis insbesondere an jene Hausbesitzer ist, die besonders hohe Hypothekenzinsen zu leisten hatten. Bei den Erhöhungen des Hypothekenzinssfußes gingen nämlich die Sparkassen nicht gleichmäßig vor. Die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien hat beispielsweise im Laufe des Krieges den Hypothekenzinssfuß überhaupt nicht erhöht; desgleichen beließ die Erste österreichische Sparkasse den Zinssfuß auf der normalen Höhe von 4½ Prozent. Dagegen haben aber die übrigen Sparkassen, vor allem die Provinzsparkassen, eine Erhöhung des Zinssfußes von 4½ auf 5½ bis 5¾ Prozent vorgenommen. Dies geschah in den ersten Kriegsjahren 1914 und 1915. Erst im Jahre 1916 setzten einige Sparkassen den Zinssfuß wieder auf 5 und 4¾ Prozent herab. Durchschnittlich gab es also bis zum Januar 1917 eine Hypothekenzinssfußerhöhung von 1 Prozent, die zu Lasten der Hausherren ging. Diese Lasten nun auf die Mieter überwälzen zu dürfen, erachten die Hausbesitzer als eine gerechte Kompensation, von der die meisten vermutlich auch Gebrauch machen werden.

Den Mietern steht somit eine Mietzinserhöhung bevor. Die Mieterschutzverordnung hatte es den Hausherren unmöglich gemacht, Mietzinserhöhungen vorzunehmen. Die Mietämter haben während der Kriegszeit fast alle Gesuche der Hausherren um Bewilligung der Vornahme einer Mietzinserhöhung abgewiesen. Es ist somit anzunehmen, daß nun nach der offiziellen Bewilligung der Erhöhung die Abgewiesenen die Mietzinserhöhung unter Zugrundelegung der Hypothekenzinsenmehrkosten durchführen werden.

Der gegenwärtige Mangel an großen Wohnungen läßt die Mieter solcher Wohnräume ohnedies bereits auf die hohen Mietzinse keine Rücksicht mehr nehmen. Man nimmt und bezahlt, was man bekommt. Und so wird es den Vermietern dieser gesuchten Wohnungen nicht schwer fallen, den höheren Mietzins zu erzielen. Die Berechnung der Mietzinserhöhung auf Grund der Hypothekenzinserhöhung wird durchschnittlich mit 1 Prozent des Hypotheketrages erfolgen. Die Hausherren, denen geringere Hypothekenzinssfußerhöhungen auferlegt wurden, dürfen natürlich nur genau diese einkalkulieren. Die Mietämter haben weiterhin die Kontrolle über diese Mietzinserhöhungen. Bei einer Hypothek von 100.000 Kronen würden als einprozentiger Zinsenertrag für das Jahr mit dem Hauszins 1000 Kronen zu der Mietzinsforderung des betreffenden Hauses zuzuschlagen sein. Der Hausherr muß jedoch diesen Mietzinszuschlag auf das Doppelte erhöhen, da er von der Bruttomietzinseinnahme ungefähr 50 Prozent Gebäudesteuer zu bezahlen hat. Wenn der Hausherr zum Beispiel 20.000 Kronen Mietzinseinnahme hat, muß er davon an Gebäudesteuern 44 bis 46 Prozent, angenommen rund 50 Prozent, demnach 10.000 Kronen entrichten. Schlägt er nun zwecks Hypothekenzinsschädigung bloß 1000 Kronen von der 100.000-Kronen-Hypothek zu, so hat er eine Einnahme von 21.000 Kronen, von denen er jedoch 10.500 Kronen abgeben muß, so daß ihm von den 1000 Kronen nur 500 Kronen verbleiben. Er muß daher, um die 1prozentigen Hypothekenzinsen rein zurückzuerhalten, den Zuschlagsbetrag verdoppeln, also mit 2000 Kronen veranschlagen. Wenn somit ein Haus 13 Wohnungen besitzt, für deren jede 1500 Kronen Zins bezahlt werden (19.500 Kronen Gesamteinnahme), so geschieht die Aufteilung des Zuschlages von zirka 2000 Kronen derart, daß der Zins jeder Partei eine Erhöhung um 150 Kronen jährlich erfährt. Bei geringeren Einzelmietzinsen, also für die ärmeren Mieter, wird die Mietzinserhöhung, in Kronen ausgedrückt, einzeln geringer sein, aber trotzdem weit schwerer empfunden werden als von den Vermittelten. Es wäre ein Gebot der Zeit, daß jene Hausherren wenigstens, deren Mieter den ärmeren Bevölkerungsklassen angehören, von einer Mietzinserhöhung auf Grund der Hypothekenzinsberechnung absehen. Diese Leistung der Hausherren soll mit zu den im Krieg gebrachten Opfern gehören, die Hausbesitzer jedenfalls leichter bringen und tragen können als arme Mieter.