

21./II. 1917

Der Economist.

Vorkehrungen gegen Erhöhung der Mietzinse.

Wien, 20. Februar.

Die durch die lange Dauer des Krieges hervorgerufene Veränderung der Verhältnisse veranlaßte die Regierung kürzlich, mit einer kaiserlichen Verordnung hervorzutreten, welche ein Gebiet des wirtschaftlichen Lebens betrifft, das bisher rechtlich ungeküßt geblieben war, nämlich das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Waren doch bisher aus allen Stundungsverordnungen die Forderungen des Miet- und Pachtvertrages ausgenommen. Es schien wohl mit Recht anfangs nicht notwendig, hier einzugreifen. Im Gegenteil! Durch die Einberufungen von Millionen Menschen unter Waffen, durch die Produktions-einschränkungen und Veränderungen auf vielen Gebieten war vielmehr anzunehmen, daß die Zahl der Wohnungs- und Gewölbelerstehungen sich ungemein vermehrt und ein Ueberangebot an Wohnungen, beziehungsweise Geschäftsläden sich herausstellen würde; es schien daher eine Steigerung der Mietzinse nicht zu befürchten, vielmehr glaubte man, eine Ermäßigung derselben gewärtigen zu sollen. Tatsächlich ist dies unmittelbar nach Kriegsausbruch der Fall gewesen, und an vielen Orten waren auch Mietzinsnachlässe zu verzeichnen. Mit der langen Dauer des Krieges haben die Verhältnisse jedoch eine wesentliche Veränderung erfahren. Wenn auch dieselben nicht überall und nicht gleichmäßig sich entwickelt haben, so haben sich doch in manchen Orten durch Zuzug von Flüchtlingen, Standortveränderungen von Industrien, Vermehrung der Arbeiterzahl jener Unternehmungen, die für den Krieg arbeiten, Verhältnisse ergeben, welche bewirkten, daß an Stelle der Zunahme der Leerstellungen ein ausgesprochener Wohnungsmangel eingetreten ist. Deshalb hat sich die Regierung mit der Frage beschäftigt, ob und inwieweit einer aus dieser Situation erwachsenden Möglichkeit der Mietzinssteigerung entgegengearbeitet werden könnte.

Die erwähnte Verordnung des Gesamtministeriums schafft nun die Lage, daß durch Verordnung des Justizministers, des Ministers für öffentliche Arbeiten und des Ministers des Innern für Orte oder Gebiete, wo seit Kriegsbeginn eine außerordentliche Erhöhung der Mietzinse eingetreten oder zu gewärtigen ist, angeordnet werden kann, gewisse Ausnahmsbestimmungen für die Miete von Wohnungen und Geschäftslokalitäten eintreten zu lassen. Die neue Verordnung schafft also nicht etwa für alle Teile Oesterreichs ein Ausnahmsrecht, sondern gibt der Regierung nur die Möglichkeit, für bestimmte Orte oder Gebiete ein solches einzuführen.

Ehe die Bestimmungen dieses neuen Rechtes dargestellt werden, muß vorweg auf eine große Schwierigkeit hingewiesen werden, welche sich der Sonderregelung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter entgegenstellt. Gewiß muß in so schweren Zeiten das Interesse des Mieters auf billige Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses in die erste Reihe gestellt werden. In der Anschauung des Volkes gilt der Hauseigentümer ausnahmslos als der wirtschaftlich Stärkere, der Mieter als der unbedingt Schwächere. Das mag in den meisten Fällen richtig sein. In den Verhältnissen des städtischen Grundbesitzes trifft dies jedoch nicht ausnahmslos zu. In vielen Fällen ist der städtische Grundbesitz derart hypothekarisch belastet, daß der Hauseigentümer nur mit Unrecht diesen Namen führt, sondern nur Hausverwalter ist, der mit Mühe die Kosten der Verwaltung und Instandhaltung der Realität und die Hypothekenzinsen sowie die Steuern und Umlagen herauswirtschaftet. Wenn die Verhältnisse zum Beispiel in Wien und in anderen Großstädten auch nicht so arg liegen wie in Berlin, wo der Hausbesitz durchschnittlich mit 90 Prozent seines Wertes belastet sein soll, so ist speziell in jenen Gegenden, in welchen sich die Häuser mit relativ kleinen und billigen Wohnungen befinden, eine 70- bis 80prozentige Belastung nicht selten. Die Steigerung des Zinsfußes macht sich nun sicher auch auf dem Hypothekenmarkt fühlbar, und zwar nicht bloß für neu anzunehmende Sätze, sondern auch für die Belastung bestehender. Sind doch auch die Hypothekargläubiger nicht immer reiche Leute, sondern oft kleine Rentner, die angesichts der allgemeinen Teuerung eine Besserung ihrer Lage anstreben oder dies wenigstens versuchen. Infolge dieser Sachlage muß jeder Eingriff der Regierung in das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter mit gewisser Vorsicht erfolgen, soll nicht hiedurch eine Erschütterung des städtischen Realitätenmarktes hervorgerufen werden, die gewiß nicht wünschenswert, auch nicht einmal im Interesse der Mieter gelegen wäre. Denn durch eine große Anzahl von Zwangsverkäufen werden die Häuser nur in den Besitz kräftigerer Hände gelangen, die allfällige Mietkonjunkturen in der späteren Friedenszeit um so stärker ausnützen würden. Dies sei zum Verständnis der weiteren Bestimmungen der Verordnung vorausgeschickt. Dieselbe kann überhaupt nur Anwendung finden auf Erhöhungen der Mietzinse vor K u n d m a d u n g der Verordnung, aber nicht auf solche, die für den 1. Juli 1916 stattgefunden haben; sie gilt ferner für Erhöhungen des Zinsfußes von Hypothekarforderungen nach dem 27. Januar 1917 und soll sofort wieder außer Kraft gesetzt werden, wenn die außerordentlichen Verhältnisse entfallen, die zu der Verordnung Anlaß gegeben.

Die Verordnung findet in Wien nur auf Wohnungen Anwendung, für welche ein Maximalzins von 3000 Kronen, und auf Geschäftsräume, für die ein Höchstzins von 2000 Kronen gezahlt wird. Die geschätzten Wohnungs- und Geschäftszinse sind in anderen Orten entsprechend der Höhe der Aktivitätszulagen der Staatsbeamten niedriger bemessen und gehen bis 1000, respektive bis 800 Kronen herab. Die Verordnung gilt nicht für die gewerbmäßig betriebene Beherbergung der Fremden, demnach nicht für Hotels, Pensionen, Wohnungsvermietungen in Sommerfrischen. Eine Erhöhung der Mietzinse darf überhaupt nur dann erfolgen, als dies beabsichtigt ist.