

Mieterschutz und Wohnungsnot

Von Gustav Glosky,

Präsident des Reichsverbandes der Hausbesitzervereine Oesterreichs.*)

Wenn ich in meinem Aufsatz vom 15. d. in der „Zeit“ behauptet habe, daß an den jetzigen abnormen Preissteigerungen der Häuser hauptsächlich die Zuflucht der Kriegsgewinner zu dieser Kapitalform die Ursache sei, so bedarf dies jedoch einer Ergänzung dahin, daß der Krieg dem bisher verpönten Käufermarkt auch noch andere Käufer zuführte, die ihn bisher grundsätzlich mißten. Es gab von jeher eine gewisse Klasse von Kapitalisten, die sich mit der modernen Finanzpraxis der sogenannten „verbrieften“ Kapitalverwendung nie befreunden konnten und für die die einzige Sicherheit nur in Grund und Haus bestand. Die jetzige ganz ungeheure Verschlechterung unserer Währung hat diesen vorhin genannten Subverbächtigen eine statische Anzahl von neuen Anhängern zugeführt. Was nützen die größten Sicherheiten für die Verzinsung und Wiedererlangung eines dargelegenen Kapitals, wenn dieses inzwischen seine Kaufkraft durch allgemeine Verhältnisse verloren hat? Wenn man vor Kriegsausbruch das Silo Gold, also das internationale Zahlungsmittel, mit 3280 Kronen erlangen konnte, während dies jetzt 23.500 Kronen kostet, so bedeutet dies eben die Entwertung der Kronen einerseits und die natürliche Steigerung aller Warenpreise, die mit dieser entwerteten Valuta bezahlt werden müssen, andererseits.

Es würde zu weit führen, die Ursachen dieser Entwertung zu besprechen. Genug an dem, daß wir die Wirkung derselben täglich immer mehr zu verspüren bekommen. Die Häuser sind nun ebenfalls Waren, und die Käufer, die im Austausch die entwerteten Kronennoten hergeben, müssen dies natürlich nunmehr im erhöhten Maße tun, wenn auch durch den Mieterschutz die entsprechende Verzinsung des erhöhten Preises bedeutend beschnitten wird. Die Angst vor einer weiteren Entwertung unserer Valuta und das Bestreben einer Sicherung des Kapitals durch Grund und Haus, ganz abgesehen von der derzeitigen schlechten Verzinsung, sind also mit einer Triebfeder für die abnorme Preissteigerung der Häuser. Wenn aber die Hausbesitzer erleben, daß der Kreis der Weniglichen immer größer wird, dann ist es nur zu begreiflich, daß sie trotz Mieterschutzordnung und dadurch verursachter schlechter Verzinsung an ihrem Besitz festhalten, um so für alle Eventualitäten gesichert zu sein. Aber auch die Erkenntnis, daß der Bau neuer Häuser selbst bei dem unwahrscheinlichen Falle von gleichbleibenden Grundpreisen, durch die gewaltige Erhöhung der Materialpreise, Ziegel, Holz, Eisen, Kalk, Glas usw., und die riesige Steigerung der Arbeitslöhne noch immer um ein Mehrfaches teurer kommt als die jetzt so stark gestiegenen Hauspreise, vermehrt die Zahl der Käufer und das Festhalten der Besitzer bestehender Häuser. Nun bezieht die Mieterschutzordnung derartige Neubauten in die Festsetzung der Zinse wohl nicht ein, und es ist dem Besitzer eines solchen neugebauten Hauses gestattet, seine Erstlingszinse in einer Weise zu formulieren, die einer entsprechenden Verzinsung seines investierten Kapitals ähneln würde. Ein ausgezeichnete Fachmann, Herr Baudirektor Ottomar Stern, hat in einer sehr instruktiven Broschüre nachgewiesen, daß selbst bei einer vollständigen dreißigjährigen Steuerfreiheit die Wohnungen in solchen Neubauten zumindest doppelt so viel kosten müssen als die derzeitigen usuellen Zinse in den schon bestehenden Häusern.

Die Mieter werden sich daher erst dann dazu verstehen, in den neugebauten Häusern zu so hohen Zinsen Wohnungen zu mieten, als sie in den alten, schon bestandenen Häusern, bei denen die Zinse durch den Druck der Mieterschutzordnung niedergehalten wurden, absolut keine mehr finden können. Daß in einem solchen Falle jedem die Lust zum Bauen vergehen muß, ist leicht erklärlich, aber es wird noch einleuchtender, wenn sich so ein künftiger Hausbesitzer vor Augen halten muß, daß ihn derartige Gewaltmaßregeln, wie Aenderung des Mietrechtes und Mieterschutzordnung, die den Hausbesitzer seiner ohnedies schon geringen Rechte vollständig beraubten, auch in der Folge treffen können. Eine Entscheidung des Bezirksgerichtes in der Innern Stadt, mittelst deren eine schimpfliche Beleidigung des Hausbesitzers seitens einer Mietpartei nicht als Kündigungsgrund angesehen wurde, gibt den besten Beweis von der moralischen Erniedrigung, der der Hausbesitzer heutzutage ausgesetzt ist. Wenn irgendeinen Mieter in dessen Wohnung ein Fremder beschimpft, so wird er sich von keinem Richter das Recht abspornen lassen, ihn kurzerhand hinausz-

zuwerfen, den Hausbesitzer aber zwingt man, seinen Beleidiger in seinem Hause zu belassen. Wer soll die Lust bekommen, zu bauen, und damit eine so traurige Rolle spielen zu müssen? Daß dennoch die Häuser im Preise steigen, glaube ich vorhin genügend beantwortet zu haben.

Die Genossenschaft der Baumeister sieht mit allergrößter Sorge der Zukunft entgegen. In einer ausgezeichneten Eingabe an die Regierung hat sie in der eindringlichsten Weise klargestellt, daß bei Aufrechterhaltung der Mieterschutzordnung eine Eindämmung der jetzigen und der immer mehr sich steigenden Wohnungsnot deswegen unmöglich sei, weil sich das Privatkapital selbst bei den weitestgehenden Erleichterungen nicht zum Bauen entschließen wird, wenn physisch und moralisch jeder Anreiz unterdrückt wird. Wenn man bedenkt, welches Meer von Geverbetreibenden und Arbeitern mit dem Häuserbau verflochten ist, so können die Folgen eines solchen Stillstandes gar nicht abgesehen werden. Auch die Iwpig in die Salme ziehenden Baugenossenschaften werden an diesem Zustande nichts ändern können, denn bei teuren Materialpreisen und hohen Arbeitslöhnen können sie selbst bei noch so niedrigen Grundpreisen keine konkurrenzfähigen Wohnungen zu jenen in den alten Häusern schaffen, zumal hier auch noch die veritbare Lage in Betracht kommt, die jedenfalls wieder zeitraubende und kostspielige Kommunikationsmittel erfordert.

Die heute nur eine kolossale Ungerechtigkeit gegenüber den Hausbesitzern bedeutende Mieterschutzordnung wird daher in der Folge sich zu einer schweren Katastrophe nicht nur auf dem Wohnungsmarkt auswachsen, dessen Not um so drückender werden wird, als die zurückkehrenden Eingewanderten doch allein schon einen großen Zuwachs der Bevölkerung bedeuten werden, sondern auch noch einen drohenden Arbeitsmangel in allen Bauhandwerken verursachen. Qui vivra, verra.

Es verlautet, daß im nächsten Monat abermals eine Enquete einberufen werden soll, um über das weitere Schicksal der bis 31. Dezember d. J. befristeten Mieterschutzordnung zu beraten und zu beschließen. Man wird sich hierbei unmöglich über so bedeutungsvolle Emunziationen, wie jene der Reichsverbände der Hausbesitzervereine und der Baugewerbetreibenden von Oesterreich, einfach hinwegsetzen können. Solche Stimmen müssen zum mindesten ebenso gehört werden, wie die von Sozialpolitikern und Wohnungsreformern, zumal es für sie Erstinfragen sind. Die breite Öffentlichkeit möge aber aus diesen Zeilen und jenen vom 15. September in diesem Blatte ersähen, daß es sich hier nicht nur um eine schreiende Ungerechtigkeit gegen einen ohnedem schwer belasteten Stand handelt, sondern daß die unerminderte Aufrechterhaltung der Mieterschutzordnung Gefahren in sich birgt, die weitblickende Wirtschaftspolitiker nicht übersehen sollen.

*) Wir haben aus der Feder des Präsidenten des Reichsverbandes der Hausbesitzervereine Oesterreichs erst kürzlich eine instruktive gehaltene Darlegung des Standpunktes der Hausbesitzerschaft veröffentlicht und geben auch den vorstehenden Ausführungen im Interesse der allgemeinen Orientierung gern Raum, ohne uns jedoch in der Frage von Mieterschutz und Wohnungsnot mit einem einseitigen Interessenstandpunkt zu identifizieren. D. R.