

Abonnementpreise des
Blattes:

Mit täglicher Postzufuhrung

Für das Inland:

monatlich	Rs. 6.—
vierteljährig	Rs. 18.—
halbjährig	Rs. 36.—
ganzzjährig	Rs. 72.—

Für das Ausland:

vierteljährig	Rs. 30.—
-------------------------	----------

48. Jahrgang.

Wohnungssehd in Prag.

(Ganz wie bei uns. — Interessante Vorschläge.)

Wir lesen in der „Bohemia: In der tschechischen Nationalversammlung hat Minister Winter davon gesprochen, daß im Prager Gebiet nicht weniger als zehntausend Wohnungen mangeln. Ziffern sind kalt und stellen sich und lautlos an den Augen vorüber. Man muß sich vergegenwärtigen, was das heißt, daß zehntausend Parteien, die vielleicht zwanzig, vielleicht dreißig, vielleicht gar vierzig tausend Personen versorgen, kein sicheres Obdach haben. Man muß sich in die ganze Grausamkeit dieser Ziffern hineinsetzen, um zu fühlen, wie viel Not, wie viel Sorge, wie viel Kummer und nacktes Elend hinter den runden 10.000 versteckt sind.

Alles was jetzt geschieht, ist ein Tropfen auf einen heißen Stein. Mit einer Verschärfung der Wohnungsbeschränkungen ist wenig getan. Man wird vielleicht mit Mühe und Not noch einige hundert Personen unterbringen, das ist alles. Mit diesen Verordnungen wird bei dem an sich geringen Wohnungscomfort, der hier in Prag im Vergleich zu deutschen und englischen Städten üblich ist, den Leuten nur Sand in die Augen gestreut. Mit Merkbarmittelverreibungen ist eben ein schwerer Kranker nicht zu heilen.

Geradezu komisch wirkt es, wenn der Minister meint, die Wohnungsnot damit zu erleichtern, wenn er einigen Arieosmillionären verspricht, daß die neun Palais, die sie etwa selbst gekauft errichten, von künftigen Requisitionen befreit sein werden, sobald sie zerfallen, ihre gegenwertigen Turmwohnungen anachronistisch aufzugeben. Der Vorschlag ist wertlos, er ist wertlos, weil die Zahl der in Betracht kommenden Akteure im Verhältnis zum Bedarf verschwindend gering ist; zweitens, weil jeder der Herren Millionäre darauf gefaßt ist, daß trotz aller Versprechungen eine spätere Requisition, wenn Maßnahmen gebraucht werden, mit ihnen kurzen Prozeß machen wird; drittens, weil

es geradezu unverantwortlich wäre, die geringen Mengen des vorliegenden Baumaterials ausschließlich zum Bau neuer Luxuspalais zu verwenden.

Aus der Misere gibt es bloß einen Ausweg: Bauen, bauen, bauen! Aber wie soll man bauen und wo soll man bauen, wenn die Häuserträge durch Gesetze und Verordnungen so gedrosselt sind, daß bei Häusern eine fünfprozentige Kapitalverzinsung zu den größten Seltenheiten gehört? Wenn jemand heute davon geht, ein Wohngebäude zu errichten, so muß er damit rechnen, daß es sechs-, sieben- oder achtmal so viel kosten wird, wie wenn er dasselbe Haus im Frieden aufbauen hätte. Das gilt ebenso für den privaten Unternehmer wie für eine öffentliche Körperschaft. Nur wenn eine Dürftigkeit dafür gegeben wäre, daß die Unternehmer aus den neuen Häusern einen entsprechenden Ertrag herauswirtschaften können, könnte ein Ansporn zur Bautätigkeit gegeben werden. Aber wer garantiert dem Erbauer eines neuen Hauses, daß ihn nicht eine neue Mieterschutzverordnung überreicht und auf's Trockne setzt? Und wie will man es aber erbeten, wenn der kleinen Beamten oder Handlangerangestellten zu erlauben, einen Mietzins zu zahlen für den von ihnen in einem alten Haus wohnenden Bürostellen entrichteten Mietzins um das Vier- bis Siebenfache übersteigt?

Es gibt einen Ausweg, so meint Bohemia: Auf dem Gemeinderatstage in Karlsbad hielt nämlich Oberbaurat Bach einen hochinteressanten Vortrag über die Wohnungsfrage, in dem er auch auf die Grundfrage der Mietpreise zu sprechen kam. Er vertritt darauf, daß die Mieterschutzordnung aus sozialen Gründen nicht abgeändert werden dürfe. Der Bau eines neuen Hauses kostet aber heute das Sechsfache bis Achtfache dessen, was es im Frieden gekostet hat. Daran erweist sich, daß der Bauwert eines Hauses heute sehr hoch ist und sich von dem Ertragswert bedeutend abhebt. Der Ertragswert ergibt

sich aus der Kapitalisierung der Mietzins mit Berücksichtigung der Steuern und anderer Kosten.

Die Mietzins in neuen Häusern werden demnach ein Vielfaches der Mietzins in alten Häusern sein, die durch das Mieterschutzgesetz geschützt sind. Wie soll nun die Differenz ausgeglichen werden? Wie soll es ermöglicht werden, ohne daß die Löhne und Gehälter plötzlich im Hinblick auf die Mietzins mit der Höhe getrieben werden müssen?

Oberbaurat Bach macht in dieser Beziehung einen sehr beachtenswerten Vorschlag. Er regt an, daß bei den Mietern gesicherter Wohnungen eine besondere, niedrige und nach der Leistungsfähigkeit abgestufte Steuer erhoben wird. Aus dieser Steuer wird nun ein Fonds gebildet und aus dem Erträgen dieses Fonds den Mietern in neuen Häusern ein Mietzinszuschlag gewährt. Man fragt sich, weshalb der Mietzins beitragen würde, wenn die Wohnung unter Mieterschutz stände. Der tatsächliche Mietzins wird entsprechend den Anschaffungs- und Erhaltungskosten des Hauses behördlich festgestellt und die Differenz der beiden Zinsen dem Mieter aus dem Mietzinsfonds ergänzt.

Die Steuer wäre sehr niedrig, da die Zahl der neuen Wohnungen auch bei sehr starker Bautätigkeit im Verhältnis zu der Zahl der alten, noch geschützten Wohnungen bloß gering sein kann.

Oberbaurat Bach meint z. B., daß wenn 30.000 Parteien durchschnittlich im Jahre nur je 40 Kronen in den Fonds einzahlen, so ist ein Betrag von 1.200.000 Kronen beisammen, damit kann man allein 600 Parteien je 2000 Kronen zum Mietzins beistehen. Die Ziffern sind willkürlich gewählt. Der passende Schlüssel wäre rechtlich wohl nicht schwer zu finden. Bei geschützten alten und neueren Wohnungen wäre selbstverständlich der zu leistende Beitrag hoch, bei Kleinwohnungen niedrig. Die Steuer wäre nach der Leistungsfähigkeit progressiv abzustufen.

Wie der Ausgleich zwischen Bauwert und Ertragswert in der Zukunft sich gestalten und wie