Wiener Stadt-Bibliothek.
70649 A

66.½ St.

Was wird aus dem Mieterschutz?

Von

Robert Danneberg
Präsident des Wiener Landtages

Wien 1924

Verlag der Wiener Volksbuchhandlung

I. N. 105275



Ende Juli ist der Wiener Bevölkerung ein nicht gelinder Schrecken eingejagt worden. Die Christlichsozialen hatten im Nationalrat einen Antrag auf Abänderung des Mietengesetzes eingebracht. Und um zu bekräftigen, daß es ihnen damit Ernst ist, wurde der Antrag von sieben Vorstandsmitgliedern des christlichsozialen Abgeordnetenverbandes unterschrieben, mit dem Obmann an der Spitze. Der Antrag bezeichnet zurückhaltend als seinen Zweck die „Abänderung" des Mietengesetzes. In Wahrheit will er dem Mieterschutz ein Ende bereiten.

„Was wird aus uns werden?" So haben bange Tausende und aber Tausende gefragt. Sie dachten mit Schrecken der „guten alten Zeit" vor dem Kriege, in der der Angestellte ein Sechstel oder ein Fünftel, der Arbeiter oft sogar ein Viertel seines Einkommens dem Hausherrn abliefern und noch froh sein mußte, einen Unterstand gefunden zu haben. Die Erinnerung an jene Schmach wurde wach, da die allgewaltige Hausfrau dem zitternden Mieter ihre Befehle gab; da kinderreiche Familien obdachlos bleiben mußten, weil es gar viele Hausherren gab, die solche Parteien „nicht brauchen" konnten. Und viele erblaßten bei dem Gedanken an eine Zukunft, in der man wieder mit Kummer und Grauen dem Ersten entgegensehen müsse, an dem der Zins zu zahlen ist und der Hausherr die Kündigung aussprechen kann. Hat es doch im Jahre 1914 in Wien nicht weniger als 133.055 gerichtliche Kündigungen gegeben, davon drei Viertel vierzehntägige! Dazu kamen noch tausende nichtgerichtliche Kündigungen. Und nicht weniger als 1963 Wohnungen und Geschäftslokale sind im gleichen Jahre gerichtlich geräumt worden.

Kein Wunder daß den Menschen bange wird, wenn sie an diese Zeit zurückdenken müssen.

Aber gibt es denn wirklich auch Leute, die diese Zeit wieder herbeiwünschen? Es gibt freilich keine politische Partei, die den Mut hat, offen zu sagen: „Ja, ich will, daß es wieder so werden soll!" Aber nicht das ist entscheidend, was die Leute sagen! Es kommt vielmehr darauf an, was sie wollen und beabsichtigen. Und der christlichsoziale Antrag spricht deutlich genug.

Was will der christlichsoziale Antrag?

1. Räume, die der Hausbesitzer bisher nicht vermietet hat und die er nach dem August 1924 zum erstenmal vermietet, sollen nicht unter dem Mieterschutz stehen. Das heißt: für solche Räume kann der Hausherr soviel Zins verlangen, als er nur will, und Mieter solcher Räume können beliebig gekündigt werden. Hat zum Beispiel ein Hausherr selbst eine große Wohnung und läßt er einen Teil davon abmauern, um ihn als selbständige Wohnung zu vermieten, so kann er damit tun, was er will. Der Fall hat in Wien keine besondere Bedeutung.

2. **Untermieter** werden vollkommen schutzlos gemacht. Es sollen nämlich Räume, welche bisher in Untermiete vergeben waren und neu zur Vermietung gelangen, außerhalb des Mieterschutzes stehen. Ebenso soll der Mieterschutz keinerlei Anwendung mehr auf Räume finden, die der Hauptmieter bisher nicht weitervermietet hatte und erst nach dem August 1924 zum erstenmal in Untermiete gibt. Würden diese Bestimmungen Gesetz, so würde ein großer Teil der mindestens 70.000 Untermieter, die es jetzt in Wien gibt, damit rechnen müssen, daß sie schleunigst hinausgeekelt werden, weil bei Neuvermietung der Räume jeder beliebige Zins verlangt werden kann und keinerlei Kündigungseinschränkungen mehr bestehen.

Der christlichsoziale Antrag gibt die Untermieter völlig preis. Er legt aber dafür dem Hauptmieter eine neue Verpflichtung auf: Der Mieterschutz für den Untermieter hört nur dann auf, wenn der Hauptmieter bei der Neuvermietung im Einvernehmen mit dem Hausbesitzer vorgeht. Dieses Einvernehmen wird er natürlich bezahlen müssen. Der Hauseigentümer soll offenbar auf diese Weise zum Nutznießer des Wuchers gemacht werden, dem der christlichsoziale Antrag freie Bahn schaffen will. Der christlichsoziale Antrag wird verständlich, wenn wir uns erinnern, daß in der großen Wiener Hausherrenversammlung am 25. März 1924 die Forderung erhoben wurde, daß 30 Prozent der Untermietpreise den Hausherren abgeliefert werden sollen. Die Gemeinde Wien hat die zehnprozentige Untermietabgabe aufgehoben, um den vielen Einzelstehenden und auch Familien, die notgedrungen Untermieter sein müssen, die Zinslast zu erleichtern. Die Christlichsozialen wollen durch ihren Gesetzentwurf den Hauseigentümern das Mittel in die Hand geben, Wucherzinse der Untermieter zu erpressen.

3. Die Ausländer sollen vom Mieterschutz ausgenommen werden, sofern in ihrer Heimat nicht für unsere Staatsbürger gleiche Schutzbestimmungen gelten. Da der

Mieterschutz in einer Reihe von Ländern bereits aufgehoben ist, in anderen wegen anderer Geldverhältnisse nie die Bedeutung gehabt hat wie bei uns, so bedeutet der Antrag, daß für die von Ausländern bewohnten Wohnungen jeder beliebige Zins verlangt werden kann und Kündigungen ohne Einschränkungen möglich sind.

„Das ist sehr vernünftig!" wird mancher vorschnell sagen. „Wenn wir schon einen Mieterschutz haben, warum soll er dann auch für die vielen Ausländer in Wien gelten, von denen manche der einheimischen Bevölkerung obendrein gar nicht sympathisch sind?" Aber nicht zu früh loben! Wenn der österreichische Staatsbürger unter dem Mieterschutz steht und der Ausländer nicht, wird also der Vorteil des Hauseigentümers um so größer, je mehr Wohnungen er an Ausländer vermietet hat. Der christlichsoziale Antrag, der damit begründet wird, daß man durch die Schutzlosigkeit der Ausländer den Inländern eher zu einer Wohnung verhilft, bewirkt in Wahrheit das gerade Gegenteil. Die Hausherren würden sich bemühen, so viele inländische Mieter als nur möglich loszuwerden, um dafür Ausländer zu bekommen. Denn von denen können sie verlangen, was sie wollen. Gute Aussichten für die heimische Bevölkerung!

Und nun zu den glücklichen anderen, denen auch nach dem christlichsozialen Antrag der Mieterschutz erhalten bleiben soll. Was erwartet die? Sie sollen vor allem einen höheren Zins zahlen als bisher, und zwar wird er

„Hauptmietzins"

genannt. Er beträgt:

Ab	**1. November**	**1924**	**den**	**1000fachen**	**Friedenszins**
„	**1. Februar**	**1925**	„	**2000**	„ „
„	**1. August**	**1925**	„	**3000**	„ „
„	**1. Februar**	**1926**	„	**4000**	„ „
„	**1. August**	**1926**	„	**5000**	„ „
„	**1. Februar**	**1927**	„	**6000**	„ „

Daneben sollen die Mieter wie bisher die Betriebskosten zahlen, deren Umfang erweitert wird. So sollen zum Beispiel nach dem christlichsozialen Antrag „die durch die Wasserversorgung des Hauses bedingten Auslagen" zu den Betriebskosten gerechnet werden. Das sind nicht etwa die Wassergebühren; die werden so wie im geltenden Gesetz gesondert genannt. Es sind vielmehr die Kosten aller Reparaturen gemeint, die mit der Wasserleitung im Hause zusammenhängen. Sie gehen nicht mehr auf Rechnung des Instandhaltungszinses, sondern müssen von den Mietern gesondert allmonatlich gezahlt werden.

Instandhaltungszins? Den soll es überhaupt nicht mehr geben. Die Scheidung von Grundmietzins, der dem Hausherrn gehört, und dem streng verrechenbaren Instandhaltungszins wird fallen gelassen. Der Hausherr soll einen einheitlichen Zins bekommen, aus dem er die Instandhaltungskosten decken soll. Darum wird in dem christlichsozialen Antrag von der Instandhaltungspflicht soviel abgezwackt wie nur möglich. Dem Hausherrn soll eben möglichst viel bleiben. Darum die Erweiterung des Begriffes der Betriebskosten, die gesondert zu zahlen sind. Darum auch die Streichung der wichtigen Bestimmung im § 6 des Mietengesetzes, die den Hauseigentümer auch zur Vornahme von Instandhaltungsarbeiten in den einzelnen Wohnungen für den Fall verpflichtet, daß der Instandhaltungszins hinreicht, „um nach Bestreitung der allgemeinen Erhaltungsauslagen für das Haus weitere, den einzelnen Mietgegenstand zum ordentlichen Gebrauch untauglich machende Mängel zu beseitigen". Diese Bestimmung hatte bisher wenig praktischen Wert, weil der Instandhaltungszins oft auch zur Bestreitung der allgemeinen Auslagen für das Haus nicht hinreichte. Wenn aber der Hausherr, wie der christlichsoziale Antrag es vorschlägt, wieder viel Geld in die Hand bekommt, wird die Bestimmung wichtiger, weil sie dringende Reparaturen in den Wohnungen ermöglichen würde. Der christlichsoziale Antrag streicht aber diese Bestimmung aus dem Gesetz. Das heißt: Der Mieter soll einen höheren Zins zahlen, sich aber alle Wohnungsreparaturen auf eigene Kosten machen lassen! Um das Maß voll zu machen, will der christlichsoziale Antrag überdies aus dem Gesetz die Bestimmung streichen, welche den Hauseigentümern die Pflicht zur Rechnungslegung über die Verwendung des Instandhaltungszinses auferlegt.

Das Gerede über die Notwendigkeit der Häusererhaltung, die gefördert werden soll, ist nur zur Täuschung bestimmt. Man sieht, daß alles darauf angelegt ist, die Hausherrenrente wieder erstehen zu lassen.

Dabei haben die Christlichsozialen besonders

die neuen Hausherren

in ihr Herz geschlossen. Im letzten Jahrzehnt hat ein großer Teil der Wiener Häuser, vielleicht ein Drittel, den Besitzer gewechselt. Manche Häuser sind, wie im Kettenhandel, von einer Hand zur anderen gewandert. Die meisten neuen Hausbesitzer sind Spekulanten und Schieber, die ihren schmutz- und blutriefenden Gewinn in Häusern angelegt und dabei auf die Auf-

hebung des Mieterschutzes spekuliert haben, die ihnen die Ausnützung billig erworbener Häuser ermöglichen soll. Das geltende Mietengesetz enthält darum die Bestimmung, daß Leute, die ein Haus erst nach dem 1. Jänner 1918 um einen besonders niedrigen Kaufpreis gekauft haben, nicht unter allen Umständen eine Erhöhung des Instandhaltungszinses bei der Mietkommission begehren können, auch wenn der Zustand des Hauses größere Reparaturen nötig macht. Sie können vielmehr verhalten werden, diese Kosten zum Teil oder auch ganz aus eigenem zu tragen. Mit Recht! Sonst kann es leicht geschehen, daß ein Spekulant billig ein schlechterhaltenes Haus kauft, es auf Kosten der Mieter herrichten läßt und dann teuer weiterverkauft. Man sollte meinen, daß diese Bestimmung auch den christlichsozialen Mieterschutzgegnern recht sein könnte. Befindet sich doch unter den neuen Hausherren eine große Anzahl aus den östlichen Ländern eingewanderter Schieber und Schleichhändler. Aber weit gefehlt! Der christlichsoziale Antrag kommt diesen Herrschaften zu Hilfe und streicht die Ausnahmebestimmung! Die Häuserspekulanten freuen sich schon darauf, daß der christlichsoziale Antrag Gesetz wird. Hilft er ihnen doch auch in einem zweiten Fall.

Der christlichsoziale Antrag wagt nicht, im allgemeinen an den

Kündigungseinschränkungen

zu rütteln. Aber für die neuen Hausherren aus dem Osten muß er doch etwas tun. Das geltende Mietengesetz schränkt im § 19 (Absatz 2, Punkt 5 und 6) die Möglichkeit, daß ein Hauseigentümer wegen Eigenbedarfes kündigt, sehr stark ein. Für die neuen Hausherren, die ihr Haus erst nach dem 1. August 1914 erworben haben, läßt das geltende Gesetz auch nicht einmal die eingeschränkte Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfes gelten. Mit Recht! Es soll eben verhindert werden, daß jemand ein Haus nur zu dem Zweck kauft, um sich dort eine Wohnung oder ein Geschäftslokal zu verschaffen, indem er einen Mieter wegen Eigenbedarfes kündigt. Der christlichsoziale Antrag streicht diese Sonderbestimmung des § 19 (Absatz 3) und gibt damit dem Geldsack ein Privileg bei der Beschaffung von Wohnungen und Geschäftslokalen zum Schaden der Mieter.

Dabei soll gleichzeitig noch eine andere Kündigungsbeschränkung unter den Tisch fallen, die gerade in Wien wichtig ist. Sehr viele Häuser, namentlich solche, die im Erbweg auf ihre jetzigen Besitzer gekommen sind, gehören nicht einem einzelnen, sondern einer Reihe von Mitgliedern einer Familie. Es gibt Häuser, die auf solche Art ein Dutzend Hausherren haben, denen miteinander das Haus gehört. Das geltende Ge-

setz bestimmt, daß ein solcher Miteigentümer den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes nur geltend machen kann, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist. Dadurch wird verhindert, daß Leute, denen nur ein Bruchteil eines Hauses gehört, Vorrechte vor den Mietern bekommen. Für alle Häuser, die im Eigentum von mehreren stehen, von denen keiner die Hälfte besitzt, fällt so der Kündigungsgrund des Eigenbedarfes überhaupt weg. Das ist eine wertvolle Sicherung für die Mieter, die in solchen Häusern wohnen. Und alle Mieter sind davor geschützt, daß mehr als zwei Leute für ein Haus Eigenbedarf als Kündigungsgrund geltend machen können. Auch diese Bestimmung streicht der christlichsoziale Antrag. Wird er Gesetz, dann können, wenn ein Haus zwanzig Leuten zusammen gehört, alle zwanzig Eigenbedarf geltend machen. Massenkündigungen können die Folge sein. Den Spekulanten, die sich zu dem Geschäft zusammenschließen, miteinander ein Haus zu kaufen und die Mieter hinauszuwerfen, winken gute Aussichten!

Und nun wenden wir uns der Mietzinsbestimmung, also der Hauptsache im christlichsozialen Antrag, zu. In der Begründung, die dem Antrag beigegeben ist, wird gesagt, daß er

„vorerst wenigstens die schreiendsten Ungerechtigkeiten aus der Welt schaffen"

wolle. Der Antrag ist also nur der Anfang zum Abbau des Mieterschutzes, er leitet die erste Etappe ein, die mit dem sechstausendfachen Friedenszins endet. „Vorerst!" Dann wird es weitergehen, um die „schreiende Ungerechtigkeit", nämlich den Mieterschutz, ganz abzuschaffen.

Ist der Mieterschutz wirklich eine schreiende Ungerechtigkeit? Was bezweckt er? Er will, daß das Obdach des Menschen nicht mehr der Gegenstand habgieriger Spekulationen und dem Menschen eine der wesentlichen Voraussetzungen für seine Existenz, die Wohnung, gewährleistet sein soll. Der Mieterschutz macht der Hausherrenwillkür ein Ende, indem er das Recht auf Kündigung außerordentlich einschränkt — übrigens noch lange nicht genug. Er zieht ferner die notwendigen Folgerungen aus der Entwicklung der Wirtschaftsverhältnisse im allgemeinen und der Währungsverhältnisse im besonderen, wie sie sich infolge der Kriegswirkungen ergeben haben.

Das hervorstechende Kennzeichen unserer Zeit ist die ungeheure Geldentwertung, die infolge mannigfacher Umstände eingetreten ist. Die Krone ist heute nur den 14.400sten Teil dessen wert, was sie vor dem Krieg wert gewesen ist. 14.400 Seipelkronen geben erst eine Goldkrone. Wer „Sub-

stanzwerte" besitzt, Grund und Boden, Fabriken, Maschinen, Waren aller Art, hat im allgemeinen nichts verloren. Nur drückt sich eben der Wert seiner Sachen in einer größeren Anzahl von Kronen aus als früher.

Dagegen sind die Leute, die nur Geld besaßen, verarmt. Wer tausend Kronen, die damals Goldkronen waren, in die Sparkasse getragen hat, bekommt heute tausend Papierkronen dafür von der Sparkasse zurück. Läßt er das Geld dort liegen, so bekommt er die Zinsen statt in Goldkronen in Papierkronen. Aber er bekommt nicht so viele Papierkronen, daß ihr Wert gleich dem der Goldkronen wäre, die er vor dem Krieg als Zinsen bekommen hat, sondern er bekommt ebenso viele Papierkronen, als er früher Goldkronen als Zinsen erhalten hat. Für tausend Goldkronen bekam man vor dem Krieg vierzig Goldkronen jährlich Zinsen. Das wären 576.000 Seipelkronen. Aber man bekommt nur vierzig Seipelkronen oder, da der Zinsfuß heute nicht vier, sondern mindestens 12 Prozent beträgt, 120 Seipelkronen, was nicht einmal einem einzigen Goldheller gleichkommt. So wurden die kleinen und die großen Sparer um ihren Sparpfennig betrogen. Das gleiche Schicksal widerfuhr den Patrioten, welche ihr Geld der Monarchie für die Zwecke der Kriegführung gaben und dafür Kriegsanleihe bekamen. Sie bekommen von der christlichsozial-großdeutschen Regierung als Zinsen ebensoviel Papierkronen, als sie Goldkronen zu fordern hätten und erhalten also in Wirklichkeit nichts.

Der Hausherr der Großstadt ist ein ebensolcher Rentner wie der Besitzer eines Sparkassenbuches oder von Kriegsanleihe. Nur daß er gescheiter war als sie und sein Geld nicht in einem Stück Papier des Staates gebunden hat, sondern dafür eben ein Haus, also einen „Substanzwert" erworben hat, dessen Erträgnis seine Rente bilden sollte. Alle Rentner sind auf die Papierverzinsung gesetzt worden. Soll es für eine einzige Gruppe, für die hausherrlichen Rentner, eine Ausnahme geben? Der Mieterschutz sagt: Nein! Er bedeutet, daß der Hausherr für sein Haus die gleiche Papierverzinsung bekommen soll wie der Kriegsanleihebesitzer für seine Papiere. Daher die Festsetzung des Grundmietzinses durch das geltende Mietengesetz in der Höhe des halben Jahresmietzinses von 1914.

Die Häuser waren in der Vorkriegszeit in der Regel zehnmal soviel wert, als der gesamte Zinsertrag des Hauses war. Daher bedeutet der halbe Friedenszins eine fünfprozentige Verzinsung des Hauskapitals. Freilich: das Haus wurde um Goldkronen gekauft, der Grundmietzins wird in Papierkronen gezahlt. Aber widerfährt nicht dem Besitzer des Spar-

kassenbuches und der Kriegsanleihe genau dasselbe? Gleiches Recht und gleiches Unrecht für alle!

In dieser Festsetzung des Grundmietzinses liegt das Prinzip des Mieterschutzes.

Die Hausbesitzer haben als eine ihrer Forderungen den 1000fachen Friedenszins als Grundmietzins verlangt. Sie allein wollen für sich haben, was der Staat allen anderen Rentnern verweigert: eine wenn auch nur teilweise Valorisierung ihrer Zinsforderungen.

Der christlichsoziale Antrag geht schlau zu Werk. Er vermeidet es überhaupt, von einem Grundmietzins zu sprechen und setzt nach dem Muster der Vorkriegszeit einen allgemeinen Zins fest, in welchem mehrere Bestandteile des Vorkriegszinses enthalten sind. Das Prinzip des Mieterschutzes soll auf diese Weise verschwinden, ohne daß es den Leuten klar zum Bewußtsein kommt.

Nun ist in Wahrheit die Valorisierung der Verzinsung für keine Gruppe von Rentnern so ungerechtfertigt wie für die Hausbesitzer. Denn diese haben vor den anderen Rentnern ohnedies voraus, daß sie den Substanzwert des Hauses besitzen. Ein Sparkassenbuch mit 100.000 Goldkronen hat einst ein großes Vermögen dargestellt. Es bedeutet heute nur einen Taglohn. Ein Haus im Friedenswert von 100.000 Kronen kann man heute um etwa 200 Millionen Papierkronen verkaufen. Ist der Hauseigentümer da nicht viel besser daran als die anderen Rentner, die alles verloren haben? Warum will gerade er noch obendrein eine Goldverzinsung statt der Papierverzinsung?

Aber noch mehr! Zwischen dem Hausherrn und den anderen Rentnern ist noch ein anderer wichtiger Unterschied. Wer 100.000 Kronen in die Sparkasse getragen hat, hat wirklich sein eigenes Geld hingetragen. Wer um 100.000 Kronen ein Haus gekauft hat, der hat es oft genug gar nicht einmal für sein eigenes Geld getan. Er hat 30.000 Kronen Anzahlung geleistet. Die restlichen 70.000 Kronen hat er sich von einer Sparkasse ausgeborgt. Sie wurden als Hypothek im Grundbuch eingetragen. Das Haus gehörte in Wirklichkeit zu drei Zehnteln dem Hausherrn und zu sieben Zehnteln der Sparkasse, der der Hausherr pünktlich die Zinsen für die Hypothek abliefern mußte. Die Hypotheken, die auf den Wiener Häusern lagen, betrugen im Jahre 1914 allein für die Bezirke 1 bis 10 und für den 20. Bezirk 2.064,107.172 Goldkronen. Man kann, wenn man diese Summe mit dem Zinsertrag dieser Häuser vergleicht, die Hypotheken für die Häuser der restlichen

zehn Bezirke mit etwa 600 Millionen Goldkronen berechnen, so daß

alle Wiener Häuser zusammen mit etwa 2700 Millionen Goldkronen belastet

waren.

Man kann den Wert der Wiener Häuser für die letzten Jahre vor dem Krieg mit etwa 4000 Millionen Goldkronen annehmen. Die Hausherren haben in Wirklichkeit nur etwa 1300 Millionen davon besessen. Mehr als doppelt soviel waren sie auf ihren Besitz schuldig. Diese fremden Goldkronen, mit denen sie sich die Häuser gekauft haben, haben sie nach dem Krieg

in entwerteten Papierkronen den Gläubigern zurückgezahlt.

Ein Musterbeispiel, wie sich die Hausherren auf diesem Weg bereichert haben, liefert der Präsident des Wiener Hausherrenverbandes selbst. Von ihm hat der „Mieter", das Organ der Mieterorganisation, in der Nummer 4 des Jahres 1924 erzählt, daß auf sieben Häusern dieses Herrn bei Kriegsbeginn 1,567.000 Goldkronen Schulden eingetragen waren. Er hat diese Goldkronenschulden nach dem Krieg in Papierkronen zurückgezahlt. Rechnet man die Papierkronenzahlungen zu dem Kurs, den die Papierkrone an den einzelnen Zahlungstagen hatte, in Goldkronen um, so ergibt sich, daß der Mann im ganzen 12.271 Goldkronen gezahlt hat. Und damit hat er seine Schuld von 1,567.000 Goldkronen getilgt! Er hat bei der Rückzahlung mehr als anderthalb Millionen Goldkronen erspart — in heutigem Geld 21 Milliarden Papierkronen — mit fremdem Geld eine ganze Anzahl großer Häuser erworben. Und nun fordern er und seinesgleichen, daß ihnen **die Mieter die Goldkronen, die die Hausherren selbst in Wirklichkeit nie besessen und nie ihren Gläubigern zurückgezahlt haben, in Gold verzinsen sollen!** Wenn etwas verdient, als schreiende Ungerechtigkeit bezeichnet zu werden, dann ein Gesetz, das so etwas anordnet!

Die Geschichte wird noch ungeheuerlicher, wenn wir daran denken, wer die Geldgeber der Hausherren waren und wer also von ihnen das gute Goldgeld, das man den Hausherren gegeben hat, in entwerteten Papierkronen zurückbekommen hat. Es waren vor allem die Sparkassen, welche den Hausherren die Hypothekarkredite gewährt haben, mit denen die Häuser gebaut und gekauft wurden. Woher aber hatten die Sparkassen das Geld? Es waren die Einlagen der großen und kleinen Sparer, die an die Erbauer und Käufer von Häusern weitergeliehen wurden. In den Sparkassen der Gemeinde Wien, in der Ersten Österreichischen Sparkasse und der Neuen

Wiener Sparkasse waren anfangs des Jahres 1914 968,150.806 Goldkronen eingelegt. Diese ungeheure Summe (in heutigen Kronen rund 14 Billionen) ist verloren gegangen. Die Sparkassen bekamen entwertete Papierkronen für die Golddarlehen zurück und zahlten den Sparern ebenfalls entwertete Kronen aus. Derselbe Mieter, dessen Spargroschen der Häuserspekulant auf dem Weg der Sparkassen leihweise in Anspruch genommen und dann in Papierkronen zurückgezahlt hat, soll nun — vielleicht noch zum Dank dafür — dem Hausherrn das erworbene „Eigentum" in Gold verzinsen! Der Mieter hat sein Geld verloren; der Hausherr hat mit dem fremden Geld ein Haus erworben und der Mieter soll nun den Goldwert des Hauses, der in Wirklichkeit dem Hausherrn nie oder nur zu einem kleinen Bruchteil gehört hat, in Gold verzinsen! Dieser volkswirtschaftliche Irrsinn wird der Bevölkerung wirklich zugemutet!

Die Abschaffung des Mieterschutzes bedeutet nichts anderes als dieses. Der Bundeskanzler Dr. Seipel hat es selbst so verkündet: „Was wir brauchen, ist, daß jene Leute, die geneigt sind, ihr Kapital in diesen noch immer nicht glänzenden Zeiten im Bau von Wiener Häusern zu investieren, sehen, daß wir ernstlich auf dem Wege sind, in Zukunft auch das in den Häusern steckende Kapital einer normalen Verzinsung zuzuführen." („Reichspost" vom 15. September 1923.) Der christlichsoziale Antrag ist in der Tat der Weg zu diesem glorreichen Ziel, daß die zehntausende Mieter, deren Spargelder sich in Häuser der Spekulanten verwandelt haben, diese verlorenen Spargelder den Hausherren noch „als in den Häusern steckendes Kapital" „normal", also in Gold verzinsen!

Versteht man nun, warum wir Sozialdemokraten so zäh dafür gekämpft haben, daß ein Grundmietzins festgesetzt wird?

Die Papierverzinsung statt der Goldverzinsung:

das ist der Sinn des Mieterschutzes! Der Hausherr als Rentner und Hypothekarschuldner, der Papierkronen zurückgezahlt hat, darf nur Papierkronen als Verzinsung seines Kapitals bekommen wie alle anderen Rentner auch!

Für die Kleinrentner will die christlichsozial-großdeutsche Regierung nur Wohlfahrtsaktionen veranstalten, keine gesetzlichen Ansprüche gelten lassen. Man kann auch über Wohlfahrtsaktionen verarmter Hausbesitzer sprechen, die es zweifellos gibt. Allerdings sind ihrer nicht so viele, als man oft darzustellen beliebt. Von den 45.000 Wiener Häusern stehen nur 5000 im Eigentum von Rentnern; vielen solcher gehören

mehrere Häuser und viele Rentner gibt es, die neben dem Hausbesitz ertragreiches Vermögen anderer Art besitzen. Nur ein kleiner Bruchteil der Wiener Hausbesitzer ist wirklich verarmt. Die anderen verdienen so wenig oder noch weniger Mitleid als alle anderen Menschen, die infolge der Geldentwertung ihre Ersparnisse eingebüßt haben.

Der Mieterschutz bedeutet also nicht, daß der Mieter umsonst wohnen kann. Das ist unmöglich. Er bedeutet die Niederhaltung der Hausherrenrente auf dem Niveau der Papierverzinsung, die Behandlung der Hausherren nach dem System, nach welchem die Sparer und die Kriegsanleihezeichner behandelt wurden.

Natürlich ergeben sich daraus für den Mieter anderseits Verpflichtungen, deren Nichterfüllung sich schwer rächen müßte. Wirft das Hauskapital keine Rente mehr ab, so kann das Haus aus seinem Ertrag nicht mehr instand gehalten werden.

Die Instandhaltung der Häuser ist aber eine Lebensfrage ebenso für die Mieter wie für den Hausherrn selbst. Daher sieht das Mietengesetz einen eigenen Instandhaltungszins vor, der mit dem hundertfünfzigfachen Friedenszins bestimmt wurde. Er reicht in vielen Fällen nicht aus. Darum hat das Gesetz angeordnet, daß dann für das einzelne in Frage kommende Haus für eine bestimmte Zeit der Instandhaltungszins durch Entscheidung der Behörde (Schlichtungsstelle, Mietkommission) entsprechend erhöht werden kann. Tatsächlich sind auch zahlreiche solche Erhöhungen vorgekommen.

Im Jahre 1923 sind bei den 21 Schlichtungsstellen in Wien 5367 solche Fälle anhängig gemacht worden. 1050 wurden abgewiesen. Von den erledigten Fällen endigten mehr als zwei Drittel mit der Erhöhung des Instandhaltungszinses bis zum fünfhundertfachen Friedenszins. In den ersten sieben Monaten des Jahres 1924 wurden 7383 Fälle anhängig gemacht. Von den erledigten Fällen endigte ein Drittel mit der Erhöhung des Instandhaltungszinses bis zum fünfhundertfachen Friedenszins.

Ob es notwendig ist, durch Gesetz eine allgemeine Erhöhung des Instandhaltungszinses vorzunehmen und in welchem Ausmaß sie sachlich gerechtfertigt wäre, muß natürlich immer erwogen werden; wobei freilich die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter richtig beurteilt werden muß.

Sicherlich gibt es da heute mannigfache Ungerechtigkeiten. Ein Elendshaus, um dessen Erhaltung sich jahrelang niemand gekümmert hat, erfordert größere Beträge für die Reparatur. Auch bei einer Verteilung dieser Beträge auf eine

ganze Reihe von Jahren ergibt sich mitunter ein Instandhaltungszins, der über den tausendfachen Friedenszins hinausgeht. In einem guterhaltenen Haus dagegen findet man mit dem hundertfünfzigfachen Friedenszins häufig noch das Auslangen. Das heißt also, daß die Wohnung im schlechten Haus teurer ist als die im guten, daß das schlechteste Haus die teuersten Wohnungen hat. Dieser ungesunde Zustand beweist aber keineswegs, daß der Mieterschutz ein Unsinn ist. Er beweist vielmehr nur, daß das Mietengesetz eine Lücke hat. Es fehlen Bestimmungen darüber, daß die Mieter der guterhaltenen Häuser, die selbst weniger Instandhaltungszins brauchen, mit dafür aufkommen, daß die überaus großen Reparaturkosten für die schlechten Häuser gezahlt werden können, ohne daß die Mieter dieser schlechten Häuser allzusehr belastet werden. Ein Ausgleichsfonds muß geschaffen werden.

Tatsächlich haben die Sozialdemokraten gleich bei der Schaffung des Mietengesetzes Bestimmungen über einen solchen Ausgleichsfonds vorgeschlagen. Die christlichsozial-großdeutsche Mehrheit des Nationalrates war aber nur dazu zu bringen, einige allgemeine Bemerkungen darüber in das Gesetz aufzunehmen. Die genaue Regelung blieb einem eigenen Gesetz vorbehalten. Die Sozialdemokraten haben ein solches bereits vorgelegt. Aber die Regierungsmehrheit hat es bisher nicht der Mühe wert gefunden, es in Verhandlung zu ziehen.

Der christlichsoziale Antrag will den Ausgleichfonds überflüssig machen. Wenn der Zins „vorerst" bis zum sechstausendfachen Friedenszins gesteigert wird, ist freilich jeder Ausgleich der Mietzinse von gut- und schlechterhaltenen Häusern überflüssig. Mit voller Absicht verwischt der christlichsoziale Antrag die scharfe Trennung, welche das geltende Mietengesetz zwischen dem Grundmietzins, der Papierrente des Hausherrn, und dem Instandhaltungszins macht, den der Hauseigentümer nicht für seine Zwecke behalten darf, sondern unbedingt für das Haus verwenden muß. Das Prinzip des Mieterschutzes soll eben ausgelöscht werden. Zugleich soll, wie wir schon gesehen haben (siehe Seite 5), das Kontrollrecht der Mieter über die Verwendung des Instandhaltungszinses abgeschafft werden, so daß die alte Hausherrenrente wieder ersteht. „Vorerst" natürlich nur in einigermaßen bescheidenem Umfang, wenn auch keineswegs so bescheiden, wie es auf den ersten Blick aussieht.

Prüfen wir einmal,

wie der Friedenszins verwendet wurde.

Von je 100 Kronen, die in der Vorkriegszeit als Zins gezahlt wurden, waren rund 40 Kr. Steuer, die der Haus-

besitzer an das Steueramt abzuliefern hatte. Von den verbleibenden 60 Kronen hatte er zunächst die Auslagen zu bestreiten, die wir heute als Betriebskosten zusammenfassen. Sie nahmen 3 bis 4 Prozent des Gesamtzinses in Anspruch. 2 Prozent des Zinses wurden als Verwaltungskosten gerechnet. 7 bis 10 Prozent mußten für die Instandhaltung ausgegeben werden, so daß 44 bis 48 Prozent des Zinses dem Hauseigentümer verblieben. Diese rund 45 Prozent des Zinses waren seine Rente. Hatte er auf dem Haus eine Hypothek, so mußte er natürlich die Hypothekarzinsen aus seiner Rente zahlen. Betrug zum Beispiel die Hypothek die Hälfte des Hauswertes, so beliefen sich die Kosten dieser Hypothek beiläufig auf ein Viertel des Zinses. Dann blieben dem Hauseigentümer also nicht 45, sondern nur 20 Prozent des Gesamtzinses. Heute sind die alten langfristigen Hypotheken verschwunden. Sie sind in Papierkronen zurückgezahlt worden. Der Hausbesitz ist zu allermeist lastenfrei.

Der sechstausendfache Friedenszins, den der christlichsoziale Antrag im Galopp*) herbeiführen will, bedeutet in Gold umgerechnet 41·66 Prozent des Friedenszinses. Aber dabei belasten den Hausherrn weder Steuern noch Betriebskosten. Denn die müssen von den Mietern gesondert gezahlt werden. Die Instandhaltungskosten des Hauses muß er allerdings tragen. Aber die Fassung der Bestimmungen hierüber (Überwälzung der meisten Instandhaltungskosten der Wohnungen auf die Mieter) ermöglicht ihm manche nicht unwesentliche Ersparungen, so daß er trotz der Verteuerung der Bauarbeiten über den Vorkriegspreis hinaus nicht mehr als damals für Instandhaltungszwecke ausgeben muß.

---

*) Die letzte Hausherrenforderung, die am 12. Dezember 1923 erhoben wurde, verlangte sprunghafte Zinserhöhungen von Jahr zu Jahr, während sie der christlichsoziale Antrag halbjährig vorsieht! So begnügte sich das Hausherrenprogramm für das Jahr 1925 mit dem 2500fachen Zins, obwohl es den Abbau des Mieterschutzes schon mit 1. Februar 1924 beginnen lassen wollte. Der christlichsoziale Antrag dagegen verlangt ab August 1925 schon den 3000fachen Zins, obwohl er den Beginn des Abbaues erst mit 1. November 1924, also neun Monate später als die Hausherren, ansetzt. Für das Jahr 1926 wagten die Hausherren gar keinen Vorschlag zu machen und wollten auf Grund der allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse eine spätere Regelung. Der christlichsoziale Antrag dagegen kennt weniger Rücksichten und läßt den Zins gleich lustig bis zum 6000fachen Friedenszins weiterklettern. Die Christlichsozialen sind also vortreffliche Vertreter der Hausherreninteressen. Sie wollen den Mietern noch größere Lasten auferlegen als die Hausherren selbst!

selbst wenn er sein Haus vortrefflich in Ordnung hält. Dann sind von den Einnahmen des Hauseigentümers wie in der Vorkriegszeit rund 2 Prozent Verwaltungskosten abzurechnen, falls er das Haus nicht selbst verwaltet und seinem Hausverwalter diesen Betrag (genau den dreihundertfachen Friedenszins), den der christlichsoziale Antrag abzuziehen gestattet, auch wirklich zahlt. Ferner sind nach dem christlichsozialen Antrag 2 Prozent des Zinses in einen Fonds für mindestbemittelte Mieter einzuzahlen. Dem Hausbesitzer verbleiben danach rund 30 Prozent des Friedenszinses, in Gold gerechnet, also zwei Drittel dessen, was er in der Vorkriegszeit, dem Paradies der Hausherrenherrlichkeit, bekommen hat, falls das Haus lastenfrei war. Wenn der Hausbesitzer in der Vorkriegszeit eine Hypothek auch nur im Betrage eines Drittels des Hauswertes zu verzinsen hatte, so waren seine Einnahmen schon geringer, als sie der christlichsoziale Antrag „vorerst" festsetzen will. Man sieht, daß der erste Schritt, den der christlichsoziale Antrag zur Abschaffung des Mieterschutzes macht, gleich ein großer Sprung ist und

für die allermeisten Hauseigentümer das Vorkriegseinkommen aus dem Haus in Gold wiederherstellt,

ja in tausenden Fällen ihnen zweifellos mehr gibt, als sie jemals im Frieden aus dem Haus für sich herausgewirtschaftet haben! Wozu noch kommt, daß der christlichsoziale Antrag den Hauseigentümern gesondert einen Anteil an dem Ertrag der Untervermietungen im Haus verschaffen will. (Siehe Seite 3.)

In einer Zeit, in der die Sparer um die Früchte ihrer Arbeit geprellt worden sind und nur die allerwenigsten arbeitenden Menschen eine Valorisierung ihres Vorkriegseinkommens erreichen können, soll eine Gruppe von Rentnern in der verarmten Volkswirtschaft besser gestellt werden, als sie jemals stand.

Sehen wir zu,

welche volkswirtschaftliche Wirkungen

dieses Verfahren hätte. Es ist wahr: Die Häuser wären wieder wertvoller als heute. Man könnte neue Hypotheken darauf legen und auf diesem Wege Kredit beschaffen. Aber das ist auch der einzige Vorteil, den die Wiederherstellung der Hausherrenrente brächte. Dem stehen freilich furchtbare Nachteile gegenüber.

Die österreichische Industrie ist mehr als die anderer Länder auf den Export angewiesen. Wir haben viel mehr Fabriken, als wir für den inländischen Bedarf brauchen. Die

städtische Bevölkerung kann nur leben, wenn die Produkte ihrer Arbeit in das Ausland verkauft werden können. Auf dem Weltmarkt sind die Konkurrenzbedingungen für unsere Industrie sehr schwierig. Sie ist in vieler Beziehung gegenüber der Industrie anderer Länder im Nachteil. Da ist es außerordentlich wichtig, daß wir auch einen Vorteil haben. Dieser Vorteil ist der Mieterschutz.

Die niedrigen Mietzinse ermöglichten bisher die niedrigen Löhne. Der Mietzins spielt bei der Feststellung der Lebenskosten jetzt keine wesentliche Rolle. Nach der amtlichen Inderberechnung betrugen am 14. August 1924 die Kosten für die Ernährung 15.652mal, die Kosten für die Bekleidung gar 20.525mal, die Kosten für die Beleuchtung und Beheizung 14.986mal soviel als unmittelbar vor dem Kriege. Nahrungsmittel, Beleuchtungs- und Heizmaterial stehen also etwas über der Goldparität, da eine Goldkrone gleich 14.400 Papierkronen ist; die Kosten für die Bekleidung sind sogar fast um die Hälfte höher als die Goldparität. Dagegen beträgt der Wohnungsaufwand nach der amtlichen Inderberechnung nur das 1024fache, wobei für die Betriebskosten der 350fache und als Instandhaltungszins der 500fache Friedenszins zugrunde gelegt ist. Dadurch senken sich die durchschnittlichen Gesamtkosten der Lebenshaltung auf das 13.142fache der Vorkriegszeit, sind also noch immer etwas niedriger als die Goldparität.

Würde nun der christlichsoziale Antrag Gesetz und der 6000fache Zins Wirklichkeit, wozu noch Betriebskosten und Steuern kommen, so würde das, wie man auf den ersten Blick sieht,

gewaltige Veränderungen in den Kosten der Lebenshaltung

zur Folge haben. Die Bezüge der Arbeiter und Angestellten müßten stark in die Höhe schnellen. Das würde natürlich in den Preisen aller Produkte seinen Ausdruck finden. Eine Kette ungeheurer Verteuerungen, gegen die alle früheren ein Kinderspiel sind, wäre die Folge. Dabei würde zugleich die Konkurrenzfähigkeit unserer ohnedies schwer bedrohten Industrie auf dem Weltmarkt völlig in Frage gestellt. Teuerung und Arbeitslosigkeit zugleich, also grauenhafte Verelendung der breiten Massen wären das rasche Ende. Und das alles, damit die Leute, die ihre Goldhypotheken in Papierkronen zurückgezahlt haben, jetzt den Mietern eine Goldverzinsung für ihre Papierkronen abknöpfen können.

Aber noch mehr!

der noch immer ringt, sein Defizit loszuwerden, Einnahmen und Ausgaben ins Gleichgewicht zu bringen, und dies nur bei stärkster Drosselung der Ausgaben und außerordentlicher Steigerung der Steuerlasten vermag, würde in eine katastrophale Lage gebracht. Der Bund benötigt jetzt für die Bezahlung der aktiven und pensionierten Angestellten seiner Verwaltung und seiner Betriebe etwa acht Billionen Kronen im Jahre. Glaubt jemand, daß die öffentlichen Angestellten zu gut gezahlt sind und daß sie es noch ertragen könnten, mit ihren derzeitigen Bezügen den sechstausendfachen Zins zu zahlen? Oder wäre es nicht vielmehr nötig, daß ihnen der Bund dann eine entsprechende Mehrzahlung bietet? Wenn sie auch nur zwei Billionen betrüge, so könnte der Bund eine Bedeckung dafür doch nur in neuen Steuern finden, die eine neue Belastung der durch Teuerung und Arbeitslosigkeit ohnedies bedrängten Bevölkerung brächten und damit eine neue Teuerungswelle erzeugen müßten.

Wo immer man das Ding anpackt, ergibt sich: Die Aufersteh ung der Hausherrenrente bringt, wenn sie überwälzt wird, große Verteuerungen und damit neue gefährliche Erschütterungen unserer krisenhaften Volkswirtschaft. Wird sie nicht überwälzt und muß sie aus dem bezahlt werden, was den arbeitenden Schichten heute zur Verfügung steht, so ist eine entsetzliche Verelendung der breiten Massen die Folge.

Der christlichsoziale Antrag setzt sich leichtfertig über diese Schwierigkeiten hinweg. Denn in seiner Begründung sagt er:

„Für die Privatlohnempfänger erscheint eine besondere gesetzliche Vorsorge nicht erforderlich, da dort, wo sich der Lohn nach dem Index richtet, die Verteuerung des Wohnungsaufwandes ohnedies im Index aufscheint. Dort aber, wo der Lohn auf freien vertraglichen Vereinbarungen beruht, bilden die Veränderungen in den Kosten der Lebenshaltung in der Regel eine der Grundlagen der bezüglichen Verhandlungen. Ein imperativer Eingriff der Gesetzgebung in diese vertragliche Regelung wäre aber praktisch unwirksam, weil eine diesbezügliche Erhöhung immer durch anderweitige vertragliche Korrekturen des Lohnniveaus wieder ausgeglichen werden könnte."

Das sagen dieselben Christlichsozialen, die mit den Besoldungsreformen der Masse der unteren Bundesangestellten nicht einmal den Anspruch auf den heutigen Index zugestehen. So reden dieselben Unternehmervertreter, die jedes Verständnisses für soziale Notwendigkeiten bar sind und sich gegen jede Angleichung der Löhne an die Kosten der verteuerten Lebenshaltung wehren. Der sechstausendfache Mietzins und weiterhin die Aufhebung des Mieterschutzes müßten die Arbeiter und An-

gestellten zu beispiellosen Kämpfen zwingen, die neue schwere Erschütterungen des Staates und der Volkswirtschaft brächten. Und das alles, damit die Häuser wieder eine Goldverzinsung abwerfen!

Stellen wir uns nur vor,

was für die große Mehrheit der Bevölkerung der neue Zins bedeuten würde!

Der sechstausendfache Friedenszins samt etwa dem fünfhundertfachen Zins als Betriebskosten und dem dreihundertfachen Zins als Wiener Wohnbausteuer erfordert bei der kleinen Arbeiterwohnung mit 30 Goldkronen Friedenszins einen monatlichen Betrag von 204.000 Kronen. Selbst den unmöglichen Fall angenommen, daß eine solche Verteuerung aller Mietzinse gar keine Verteuerung der sonstigen notwendigen Lebensmittel und Bedarfsartikel bringt, kann der Arbeiter eine solche Summe nicht aufbringen. Auch wenn man von den vielen Arbeitslosen und Kurzarbeitern absieht, muß festgestellt werden, daß die Deckung eines solchen Betrages aus dem heutigen, ohnedies unzulänglichen Lohne hungrige Kinder, Schwächung der Arbeitskraft, zerlumpte Kleider und Wäsche, kulturelle Verwüstung bedeutet. Es kann jeder für sich selbst ausrechnen, ob er imstande wäre, bei seinem heutigen Einkommen die Hälfte des Friedenszinses, in Gold gerechnet, zu zahlen. Kann es der kleine Beamte? Kann es der höhere Angestellte? Können es die Gewerbetreibenden und Geschäftsleute? Jeder prüfe, was der christlichsoziale Antrag für ihn bedeutet, welche Katastrophe schon dieser erste Schritt zur Beseitigung des Mieterschutzes heraufbeschwört.

„Das ist alles recht schön," wird mancher sagen, „aber es ist halt doch ein Unsinn, daß der Mieterschutz für jeden gilt,

auch für die reichen Leute!"

Der Einwand scheint triftig zu sein. Aber er scheint nur. Wenn der Mieterschutz für Leute von einem bestimmten Einkommen aufwärts nicht mehr gilt, so wird sich jeder Hausherr bemühen, seine armen Mieter loszuwerden, um reiche zu bekommen, von denen er verlangen kann, was er will. Und wonach soll man sich übrigens bei der Abgrenzung richten? Nach dem steuerpflichtigen Einkommen? Das wird immer erst viele Monate später festgestellt, vielleicht oft in einer Zeit, in der jemand ein solches Einkommen, für welches kein Mieterschutz mehr gilt, vielleicht gar nicht mehr hat. Da gibt es ein besseres Mittel, die Reichen zu packen. Der Nationalrat hat auf Antrag der Sozialdemokraten schon am 7. Dezember 1922 beschlossen:

„Die Bundesregierung wird aufgefordert, ehestens dem Nationalrat einen Gesetzentwurf vorzulegen, der Privatpersonen, die ein ein bestimmtes Maß übersteigendes Vermögen besitzen und zur Miete wohnen, verpflichtet, binnen einer angemessenen Frist entweder für ihren eigenen Bedarf eine Wohnung neu herzustellen oder einen zur Herstellung einer solchen Wohnung ausreichenden Abfindungsbetrag zu leisten."

Die christlichsozial-großdeutsche Regierung weigert sich aber beharrlich, ein solches Gesetz zu machen, obwohl das der richtige Weg wäre, um die Reichen heranzuziehen. Mieterschutz für alle! Aber der Reiche soll, wenn er sich nicht selbst eine Wohnung baut, nicht dem Hausherrn, sondern der Gemeinde so viel zahlen, daß sie davon eine neue Wohnung für einen Obdachlosen bauen kann. Soweit es die geltenden Gesetze zulassen, geht die Gemeinde Wien schon seit ein paar Jahren in diesem Sinne vor. Angeforderte überzählige Räume können den Mietern größerer Wohnungen belassen werden, wenn dafür ein Betrag gezahlt wird, der zur Schaffung neuer Wohnungen ausreicht (Äquivalentfonds). So sind schon Milliarden aufgebracht worden, die zur Gewinnung neuer Wohnungen verwendet werden.

Will man die furchtbaren Folgen der Verwirklichung des christlichsozialen Antrages überblicken, so darf man nicht vergessen, daß der sechstausendfache Zins

unweigerlich andere Steigerungen

mit sich bringt. Die Lohnerhöhung und Materialverteuerung, die Herstellung alles dessen, was unter dem Titel der Betriebskosten von den Mietern gesondert zu zahlen ist, würde natürlich auch die Hausbetriebskosten in die Höhe treiben und damit eine weitere Zinserhöhung nach sich ziehen.

Die große Vermehrung der Ausgaben in allen öffentlichen Haushalten würde natürlich auch die Länder und Gemeinden, denen die Gebäudebesteuerung überlassen ist, zu namhaften Steuererhöhungen zwingen. Schon das Wiederaufbaugesetz, welches der Genfer Vertrag als Peitsche für die Bevölkerung gebracht hat, verweist die Länder und Gemeinden darauf, sich die Bedeckung ihrer Ausgaben aus den Grund- und Gebäudesteuern zu holen.

Obwohl die christlichsozial-großdeutsche Mehrheit des Nationalrates dieses Gesetz beschlossen hat, wendet sich die christlichsoziale Demagogie stets gegen die Wohnbausteuer der Gemeinde Wien.

In der Vorkriegszeit hat die Gemeinde Wien wie alle anderen Städte von der Besteuerung der Gebäude gelebt. Nicht weniger als **128 Millionen Goldkronen** sind im Jahre

1913 als **Wohnsteuer aus den Wiener Mietern herausgepreßt** worden, freilich so hinterhältig, daß sie es nicht recht merkten. Sie zahlten nur Zins und dachten oft gar nicht daran, daß darin auch eine hohe Steuer steckt. Von diesen 128 Millionen gehörten 75·73 Millionen dem Land und der Gemeinde. Das sind, in heutiges Geld umgerechnet, 1100 Milliarden im Jahre! So wirtschafteten die Christlichsozialen.

Die sozialdemokratische Gemeindeverwaltung verlangt von den Wiener Mietern für die Zwecke der allgemeinen Gemeindeverwaltung diese 1100 Milliarden nicht. Sie hat vielmehr die Gebäudesteuern samt und sonders abgeschafft. Darum klagen auch die Christlichsozialen manchmal, wenn sie die Abschaffung des Mieterschutzes der Gemeinde schmackhaft machen wollen, daß die wichtigste Steuerquelle versiegt sei, und werfen nur so mit den Billionen herum, die man an Steuern aus den Mietern herausholen könnte. Macht aber die Gemeinde Wien eine Steuer, die jeder Mieter als Beitrag dazu zahlen soll, daß neue Wohnungen gebaut werden können, so schreien dieselben Christlichsozialen Zeter und Mordio und versuchen, sich als Schützer der Mieter aufzuspielen.

Das hat natürlich seinen guten Grund.

Warum ist die Wohnbausteuer den Christlichsozialen so verhaßt?

Wer den sechstausendfachen Friedenszins für den Hausherrn verlangt, kann doch nicht empört darüber sein, daß die Gemeinde den dreihundertfachen Zins als Beitrag für Wohnungsbauten fordert! Und doch ist es so. Es ist auch gar nicht unbegreiflich. Die Wohnbausteuer der Gemeinde Wein ist nämlich wirklich eine Steuer ganz eigener Art. Vor allem steht schon in dem Gesetz, durch welches sie geschaffen wurde, drin, daß ihr Ertrag nicht für allgemeine Gemeindezwecke, sondern nur für Wohnbauzwecke verwendet werden darf. Das geschieht auch. Ja, weit über den Ertrag der Steuer hinaus geht die ungeheure Summe, welche die Gemeinde Wien nun alljährlich für die Herstellung von gesunden Wohnungen ausgibt. Es sind im Jahre 1924 über 500 Milliarden, im Jahre 1925 wird es eine Billion Kronen werden. 25.000 neue Wohnungen sollen im Laufe von fünf Jahren erstehen. Sie werden hoffentlich schon in vier Jahren fertig sein.

Warum macht die Gemeinde Wien so große Anstrengungen?

Der Mieterschutz hat — das dürfen wir nicht verkennen — auch seine Schattenseite. In der kapitalistischen Gesellschaft wird nur erzeugt, was Profit bringt. Das gilt für

alle Bedarfsartikel; natürlich auch für Wohnungen. Das Privatkapital hat nur so lange Wohnungen gebaut, als die Vermietung gewinnbringend war. Der Mieterschutz hat dem eine Ende bereitet. Die Baukosten sind entsprechend den Materialpreisen und Löhnen mit der Geldentwertung gestiegen und sind heute etwa 20.000mal so hoch wie in der Vorkriegszeit. Aber eine Verzinsung für dieses Kapital ist nicht herauszuschlagen. Der Mieterschutz, der die Hausherrnrente in den alten Häusern niederhält, gilt zwar für neue Häuser nicht. Aber da das Einkommen der Menschen unter Berücksichtigung eines nur niedrigen Wohnungsaufwandes gebildet wird, wäre niemand in der Lage, so viel Zins zu zahlen, daß ein Neubau rentabel wird. Darum baut auch kein Privatkapitalist mehr Zinshäuser.

Der Mieterschutz würde aber unerträgliche Zustände schaffen, wenn auf der einen Seite alle, die im Besitz einer Wohnung sind, sich der Unkündbarkeit ihrer Wohnung und niedriger Zinse erfreuen, auf der anderen Seite aber die Schar der Wohnungslosen wächst, die vergeblich eine Unterkunft suchen. Gerade dann, wenn man den

Mieterschutz als eine bleibende Einrichtung erhalten

will, muß man dafür Vorsorge treffen, daß nicht nur die bestehenden Häuser in bewohnbarem Zustand bleiben, sondern daß auch eine entsprechende Anzahl neuer Wohnungen gebaut wird. Da sich das Privatkapital wegen mangelnden Profits dafür nicht mehr interessiert, müssen die öffentlichen Faktoren helfend eingreifen und bauen. Dazu brauchen sie natürlich Mittel, die heute nicht anders als durch Steuern beschafft werden können. Kann es eine gerechtere Steuer geben als die Wohnbausteuer, die ausschließlich dem Zwecke der Erbauung von Wohnhäusern gewidmet ist? Und die obendrein so abgestuft ist, daß nicht für jede Zinskrone gleich viel Steuer gezahlt wird, sondern so, daß der Arbeiter den 300fachen Friedenszins, der reiche Palastbewohner aber mehr als den 5000fachen Friedenszins zahlen muß! In der christlichsozialen Vorkriegszeit zahlte der ärmste Proletarier in der feuchten Kellerwohnung von jeder Zinskrone dasselbe an Steuer wie der Rothschild. Heute muß dieser soviel Wohnbausteuer zahlen wie etwa 10.000 Arbeiterfamilien zusammengenommen! Von den 360 Goldkronen Jahreszins der Arbeiterwohnung waren 144 Goldkronen Steuern, oft ein Zehntel des ganzen Jahreslohnes!

Die neue Wohnbausteuer von 9000 Kronen monatlich macht für das Jahr 108.000 Papierkronen oder siebeneinhalb

Goldkronen aus. Das ist ein Zwanzigstel dessen, was der Arbeiter in der Vorkriegszeit an Wohnungssteuer zahlen mußte! Eine mittlere Wohnung mit 1200 Kronen Friedenszins zahlte vor dem Kriege 480 Goldkronen Steuer. Jetzt macht die Wohnbausteuer jährlich 420.000 Papierkronen oder 29 Goldkronen aus, also ein Sechzehntel der Friedenssteuer! Eine Wohnung mit 1800 Kronen Friedenszins zahlte vor dem Kriege 720 Goldkronen Steuer. Jetzt zahlt die gleiche Wohnung 720.000 Papierkronen oder 50 Goldkronen, also rund ein Fünfzehntel der Friedenssteuer! Dasselbe gilt natürlich auch für die Geschäftslokale und Werkstätten. Dagegen sind die Luxusvillen und Paläste höher besteuert als je!

Wer die Wohnbausteuer bekämpft, bekämpft damit den Mieterschutz.

Denn sie allein verbürgt uns, daß statt des Privatkapitals die Gemeinde die unrentable Wohnbautätigkeit übernehmen kann und für die Wohnungslosen Wohnungen schafft, ohne sich dabei um Profitinteressen zu kümmern. Die Hausherren wollen die Herrschaft des ausländischen Finanzkapitals, die uns der Genfer Vertrag beschert hat, dazu benützen, um die Aufhebung des Mieterschutzes zu erpressen. Sie haben darum am 29. August 1924 der Völkerbunddelegation denunziatorisch mitgeteilt, die Gemeinde Wien mache den Mietern ihrer Häuser ein Geschenk, da sie die Wohnungen um kaum eine halbe Million Kronen Jahreszins vermiete, während sie „nach kaufmännischen Grundsätzen"

fünfzehn Millionen Zins

verlangen sollte. Was die Hausherren für ein Unglück oder ein Verbrechen halten, ist aber gerade der Sinn der Wohnbausteuer. Die Gemeinde Wien baut ihre Häuser nicht, wie früher einmal die Bauspekulanten, um damit Geschäfte zu machen oder gar Wohnungswucher zu treiben. Sie bemüht sich als Gemeinschaft aller Wiener Mieter mit deren Hilfe den Wohnungslosen zu den Bedingungen Wohnungen zu beschaffen, wie sie der Mieterschutz erfordert, und so den Mieterschutz zu erhalten. Erst der Wohnungsbau der Gemeinde Wien sichert uns den Mieterschutz. Darum wird das Wiener Beispiel Nachahmung finden müssen.

Die christlichsozial-großdeutsche Regierung als Feindin des Mieterschutzes macht der Gemeinde Wien beim Bauen nur Schwierigkeiten. Verbieten kann sie ja das Bauen nicht. Aber verekeln und verteuern kann sie es. Und das tut sie reichlich! Der Bundeskanzler selbst hat in der letzten Wahlbewegung den Wienern das Gruseln beibringen wollen, indem

er die Wohnbauten der Gemeinde als ein „Züchtigungsmittel" hingestellt hat. („Reichspost" vom 15. September 1923.) Er hat in der gleichen Rede das Wohnbauprogramm des Rathauses als „Anfang zur Sozialisierung des Hausbesitzes" bezeichnet, während die christlichsoziale „Reichspost" zwei Tage vorher geschrieben hat: „Wenn man jetzt endlich den Beschluß gefaßt hat, Wohnungen zu bauen, so ist das die endliche Erfüllung vieljähriger christlichsozialer Forderungen." Also was ist da richtig?

Dann wieder spottet man, daß das Programm ganz ungenügend sei und die Wohnungsnot nicht beseitigen könne. Mit einem Schlag kann das freilich nicht geschehen. Und so einfach, wie es insbesondere die Feinde des Mieterschutzes darstellen, ist die Frage nie gewesen. Auch vor dem Krieg, als das Privatkapital den Wohnungsmarkt versorgte, ist der jährliche Zuwachs an Wohnungen viel kleiner gewesen als die Zahl der Eheschließungen, von den Wirkungen der Zuwanderung gar nicht zu reden. In dem Jahrzehnt von 1905 bis 1914 sind in Wien 91.523 Wohnungen zugewachsen, aber 189.383 Ehen geschlossen worden, so daß auch damals mehr als die Hälfte aller jungen Ehepaare ohne Wohnung bleiben mußte.

Die christlichsozial-großdeutsche Regierung bereitet dem großen Werk Hindernis auf Hindernis. Sie macht der Gemeinde Schwierigkeiten beim Grunderwerb, und sie verteuert ihr das Baumaterial. Der neue Zolltarif enthält eine Zollerhöhung für Zement und Ziegel. Sie macht in ihrer finanziellen Wirkung beim Bau der 25.000 Wohnungen so viel aus, als der Bau von 1340 Wohnungen kostet. Sie verteuert das Wohnbauprogramm der Gemeinde Wien um 130 Milliarden. Fast einen halben Jahresertrag der Wohnbausteuer nimmt man der Gemeinde auf diese Art wieder weg!

Trotz alledem: Die Bauten wachsen und bezeugen die Tatkraft, mit der die Gemeinde an das große Werk gegangen ist. Sie zeigen aber auch, daß alles Drehen und Deuteln die Erkenntnis nicht zu erschüttern vermag, daß

Mieterschutz und Wohnbausteuer zusammengehören.

Mag gar manchem die Zahlung eines auch nur kleinen Betrages schwer fallen, so wird doch jeder die Steuer, die den Mieterschutz erhalten hilft, gern zahlen, wenn er an eine Zukunft ohne Mieterschutz denkt.

Das christlichsoziale Programm, „in Zukunft auch das in den Häusern steckende Kapital einer normalen Verzinsung zuzuführen" und es wieder so werden zu lassen, „daß der Haus-

herr sich seine Mieter und der Mieter seinen Hausherrn aussucht" (Rede des Bundeskanzlers Dr. Seipel in der „Reichspost" vom 15. September 1923), bedeutet die Wiederkehr des alten Zustandes der Schutzlosigkeit des Mieters, verschärft durch Mietzinse, welche alles in den Schatten stellen, was bisher dagewesen ist. Da käme nicht mehr der valorisierte Friedenszins in Frage, der auf einer niedrigen Kapitalsverzinsung von 3 bis 5 Prozent aufgebaut war, sondern etwas ganz anderes. Die normale Verzinsung des Baukapitals für eine Kleinwohnung, das jetzt 100 Millionen beträgt, macht heute allein 15 Millionen aus; das ist, auf Goldkronen umgerechnet, allein dreimal soviel, als der ganze Friedenszins (einschließlich der hohen Hauszinssteuer) einer gleichartigen Wohnung war.

Danach bedeutet die Aufhebung des Mieterschutzes nicht den 14.400fachen, sondern den 45.000fachen Zins.

Der christlichsoziale Antrag ist der erste Schritt zu diesem Ziel. Er begnügt sich „vorerst" mit der Festsetzung des 6000fachen Mietzinses. Die Begründung, die dem Antrag beigegeben ist, schließt mit der Versicherung, daß der Gesetzentwurf

„segensreiche Auswirkungen"

haben werde.

Es muß dafür gesorgt werden, daß wir die „segensreichen Auswirkungen" nicht erst auszuprobieren haben. Mit überwältigender Mehrheit haben die Wiener Männer und Frauen am 21. Oktober 1923 bekräftigt, daß sie zum Mieterschutz stehen. Die 571.464 sozialdemokratischen Nationalratswahlstimmen haben gezeigt, daß die Wiener den Mieterschutz verteidigen wollen. Die Christlichsozialen wollen dennoch das Wort einlösen, das sie den Hausherren gegeben haben. Sie werden dabei auf den entschlossenen Widerstand der Sozialdemokraten stoßen.

Die Häuser müssen erhalten und für neue Wohnungen muß gesorgt werden.

Aber am Mieterschutz darf nicht gerüttelt werden.

Jeder, der mithilft, die sozialdemokratische Partei zu stärken, hilft mit im Kampf um die Erhaltung des Mieterschutzes.

Für den Inhalt verantwortlich: Julius Braunthal. — Druck: „Vorwärts". — Sämtliche in Wien V, Rechte Wienzeile 97. 1—715·24.