

Die Häuserkonjunktur.

Die Verteuerung der Wohnungen schreitet fort.

Vor uns liegt ein Bericht, der viel zu denken gibt. Er enthält bloß trockene Ziffern über die Zahl der Häuser- und Baustellenkäufe und Verkäufe im Jahre 1916, wenn man ihn aber zu lesen und die Ziffern zu deuten versteht, dann hat man die Tatsache erfasst, daß das Geld der Kriegsgewinner sich eines neuen jurchbaren Spekulationsgegenstandes bemächtigt hat: der Häuser, in denen der Wiener Arbeiter und Bürger sein Obdach findet, ein Obdach, für das ihn schon in der Zeit vor dem Krieg die Wohnungs- und Verkehrspolitik der Gemeinde Mietzins zu zahlen zwang, die die Preishöhe moderner europäischer Großstädte um die Hälfte, oft sogar um das Doppelte überstieg. Schon vor dem Krieg hatte eine hemmungslose Spekulation die Grundstückspreise selbst in den entlegensten Vorstadtgebieten unerträglich hoch gestaltet. Auf diesen teuren Bauplätzen wurden Häuser aus Stoffen gebaut, die in den Kontoren des Eijens, des Ziegels oder des Zementkartells eingekauft werden mußten und nach den Angaben von Sachleuten durchschnittlich um ein Drittel mehr kosteten als im Deutschen Reich. Ließ ein Bauherr bauen, der nicht über Eigenkapital verfügte, so ging er zu einer Bank oder Versicherungsgesellschaft und nahm dort einen Hypothekar- oder Bankredit unter Bedingungen, für die (nicht vom „Abend“) das Wort vom „üblichen Wiener Hypothekenducher“ geprägt wurde. Die Gewinne der Bauplatzspekulanten, der Kartelle und der Geldwucherer bezahlen heute die Wiener Mieter.

Es wird noch schlechter werden. Das im überflüssig vorhandene Geld der Kriegsgewinner sucht immer neue Verwertungsmöglichkeiten und hat sich auf das Häusergeschäft geworfen, weil es hier eine glänzende Gelegenheit sieht. Neue Häuser werden jetzt in Wien fast gar nicht mehr gebaut. Schon im Frieden war der Bevölkerungszuwachs in Wien größer als der Wohnungszuwachs. Im Kriegsjahr 1915 wurden in Wien bloß 262 neue Häuser gebaut, im abgelaufenen Jahre 1916 aber nur noch — 89. Die Folgen zeigen sich bereits. Schon heute rechnet die Spekulation mit einer ungeheuren Wohnungsnachfrage nach Kriegsschluß und zahlt für Wiener Häuser, die zum Verkauf stehen, hohe Preise, die selbstverständlich nur durch eine Erhöhung der Mieten ihre Verzinsung finden können. Im Frieden wurde als Kaufpreis für eine Mietkaserne der elffache Zinsertrag gezahlt. Das hat sich geändert. Man zahlt jetzt mindestens den vierzehnfachen Zinsertrag, in vielen Fällen sogar den sechzehnfachen. Das bedeutet eine Erhöhung, die zwischen einem Viertel bis fast zur Hälfte der alten Preise schwankt.

Und trotz der hohen Forderungen ein Umsatz, der im Jahre 1916 bedeutend gestiegen ist. Im Jahre 1915 sind durch Kauf bloß 682 Häuser in neues Eigentum übergegangen, im Jahre 1916 aber schon 1010. Nicht weniger gefährdend ist der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt. Der „Abend“ hat hierüber schon Bemerkenswertes berichtet, von den Modenagründen, welche die Bodenkreditanstalt Anfang 1916 vom damaligen Thronfolger um acht Millionen kaufte und um mehr als zwölf Millionen weiter verkaufte, von den Grundstückspreisen in Floridsdorf u. s. f. Insgesamt sind im abgelaufenen Jahre 518 Grundstücke verkauft worden, gegen bloß 352 im Jahre 1915.

Besondere Behandlung verdient der uns vorliegende Bericht über den Grundstücken- und Häusermarkt Wiens im Jahre 1916, soweit er sich auf die Bezirke Siebing, Währing und Döbling bezieht. Die Gartenanlagen dieser Bezirke haben es den Kriegsgewinnern angetan. In Siebing sind im Jahre 1916 300 Villen verkauft worden, in Währing 266, in Döbling 281. Dafür wurden „sehr gute Preise“ bezahlt, wie der Bericht besagt.

Jetzt sitzen sie in ihren Cottagevillen. Von dort aus verteuern sie den Kriegssopfern die Lebensmittel, Bekleidung und Beschuhung, von dort aus beginnen sie jetzt die Wohnungen zu verteuern. Dr. Weiskirchner hat ein Wohnungsamt errichtet und sieht all dem samt seinem Wohnungsamte zu.

Groß-Berliner Kleinwohnungsnot. Die Frage, ob wir nach dem Kriege mit einer Wohnungsnot zu rechnen haben, hatte für Groß-Berlin die Notwendigkeit einer Leerwohnungs-Zählung ergeben, die für den Stand vom 15. Mai 1916 angeordnet wurde. Deren Ergebnisse sind in der Tagespresse überwiegend vom Standpunkte der Hausbesitzer aus dargestellt worden, und unter Hinweis auf die Zahl von 61 770 Leerwohnungen in Groß-Berlin wurde der Hoffnung Ausdruck gegeben, daß nunmehr die Frage einer drohenden Wohnungsnot ohne weiteres hinfällig sei. Im jüngsten Hefte der "Bauwelt" unterzieht aber Regierungsrat Rutsch vom Kaiserlichen Statistischen Amte die gewonnene Zahl einer eingehenden Kritik, wobei er zu dem Ergebnis gelangt, daß der äußerst geringe Vorrat der leerstehenden Kleinwohnungen (bis zu 2 Zimmern) die dringenden Mahnungen erhebt, alles vorzubereiten, um der unbedingt drohenden Kleinwohnungsnot zu steuern. Im allgemeinen wurde der Satz von 3 v. H. für Leerwohnungen früher als gültig anerkannt, so daß die in Berlin erwiesene Ziffer von 5,5 v. H. hervorragend günstig erscheint. Wenn man aber in Betracht zieht, daß von den Leerwohnungen nur 73 v. H. Kleinwohnungen sind, so ergibt sich für die Kleinwohnungen nur ein Hundertsatz von 4,2, der nicht ausreicht, um der nach Friedensschluß auf jeden Fall zu erwartenden gesteigerten Nachfrage nach Kleinwohnungen zu genügen.

Zum Schutz der Mieter.**Eingaben von Angestelltenorganisationen.**

Die koalitierten gewerkschaftlichen Angestelltenorganisationen Oesterreichs (Reichsverein der Bank- und Sparkassenbeamten Oesterreichs, Zentralverein der kaufmännisch Angestellten, Verein der Versicherungsangestellten Oesterreichs, Bund der technischen Beamten, Reichsverein der Zeitungsbeamten, Verein der Advokatur- und Notariatsbeamten Oesterreichs, Verein der Agenten für Privatkundenbesuch und Gehilfenausschuß des Gremiums der Wiener Kaufmannschaft) haben, wie uns mitgeteilt wird, in Eingaben an das Justizministerium die Erlassung einer gesetzlichen Maßnahme zum Schutze der Mieter erbeten.

Die Deutschriften weisen auf die in Ungarn bereits erschienenen diesbezüglichen Verordnungen hin und regen für Oesterreich das Verbot der willkürlichen Wohnungskündigung und Steigerung des Mietpreises während des Krieges und eine gewisse Zeit darüber hinaus an.

Z. I. 1917

Die Wohnungsfürsorge der Landesversicherungsanstalten.

Im Anschluß an die Verhandlungen der deutschen Landesversicherungsanstalten, die im April v. J. in Leipzig über die Beteiligung an der Wohnungsfürsorge stattfanden, veröffentlicht jetzt das Reichsversicherungsamt einen Runderlaß, der gewisse Richtlinien für die Beteiligung der Landesversicherungsanstalten an dieser sozialen Aufgabe aufstellt und zur Zurückhaltung mahnt. Es heißt darin:

Angesichts der schweren Verluste an Menschenleben, die der Krieg dem deutschen Volke auferlegt, und der mit der langen Dauer des Krieges verbundenen Schwächung der Volksgesundheit ist die Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien der minderbemittelten Bevölkerung besonders dringend. Bessere Unterkunft für solche Familien, Berücksichtigung ihrer besonderen Verhältnisse durch Anlegung von Kinderspielflächen, Kinderhorten und dergleichen sind in hohem Maße erwünscht. Gebührende Rücksicht verdienen dabei die Familien von Kriegsteilnehmern.

Die Mittel für die Wohnungsfürsorge haben die Versicherungsanstalten bisher auf Grund des § 1356 der Reichsversicherungsordnung in Form von Kapitalanlagen, zunächst als Darlehen, neuerdings auch durch Beteiligung an Siedelungsgesellschaften, bereitgestellt. Dabei hat das Reichsversicherungsamt hinsichtlich des Umfangs der nicht mündelsicheren Vermögensanlagen wie auch bei der Bemessung des Zinsfußes weitgehendes Entgegenkommen gezeigt. Daran soll festgehalten werden. Da die Wohnungsfürsorge zur Hebung der gesundheitlichen Verhältnisse der versicherungspflichtigen Bevölkerung, namentlich zur Bekämpfung der Tuberkulose und somit zur Verhütung des vorzeitigen Eintritts der Invalidität dient, ist es nicht ausgeschlossen, hierfür auch im Rahmen des § 1274 der Reichsversicherungsordnung Aufwendungen zu machen. Bezüglich ihres Umfangs ist aber zu beachten, daß Aufwendungen nach § 1274 als freiwillige Leistungen von Jahr zu Jahr durch Voranschlag festzulegen sind und somit nach Ermessen des Ausschusses später herabgesetzt oder in Wegfall gebracht werden können.

Infolge des starken Einflusses des Krieges auf die Vermögensverhältnisse der Landesversicherungsanstalten glaubt das Reichsversicherungsamt, daß auf Grund des § 1274 Mittel für die Wohnungsfürsorge zunächst nur in mäßigem Umfange hergegeben werden sollten, wobei auch allzugroße Verschiedenheiten für die einzelnen Versicherungsanstalten in der Art des Verwendungszweckes vermieden werden müssen. Es darf hierbei nicht außer acht gelassen werden, daß an der Erhaltung und Stärkung der Volksgesundheit durch umfassende Maßnahmen auf diesem Gebiete andere Stellen, wie Reich, Staat, Provinzen, Gemeinden usw. in noch höherem Maße als die Versicherungsanstalten beteiligt sind. Ihnen werden deshalb die Versicherungsanstalten hier unbedingt den Vortritt überlassen können.

*

Der Verwaltungsrat der Angestelltenversicherung hat durch Beschluß dem Direktorium empfohlen, soweit möglich aus einem Teil der Beitragseinnahmen durch Hingabe von Darlehen (Hypotheken) die Kleinwohnungsherstellung zu fördern. Neben privaten Bauunternehmern sollen hierbei grundsätzlich solche Körperschaften (Gemeinden, Stiftungen, Bauvereinigungen) berücksichtigt werden, die

- 1) die Kleinwohnungsbeschaffung auf gemeinnütziger Grundlage betreiben oder unser Wohnungs- und Siedlungswesen durch den Flachbau (Gartenheimsiedlungen) fördern, und
- 2) ihre Siedlungen gegen spekulative Veräußerung gesichert haben.

Gegen die Zersplitterung des staatlichen Siedlungswesens hat sich der Vorstand des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieurvereine in einer beachtenswerten Eingabe an das preußische Staatsministerium gewendet und zwar in der Ueberzeugung, daß auf dem Gebiet des Wohnungs- und Siedlungswesens bald große Aufgaben hervortreten, und in dem Wunsche, zur Lösung dieser Aufgaben nach Kräften beizutragen.

Die Zersplitterung der für diese Fragen zuständigen Behörden und Körperschaften sei sehr groß. Eine einheitliche Leitung sei unbedingt erforderlich. Vorbildlich sei hierfür die Kolonisations-tätigkeit des preußischen Staates unter Friedrich dem Großen, wo in der obersten preußischen Baubehörde, dem Oberbaudepartement, alle Fäden der Behörden zusammenliefen, die die Besiedlungsaufgaben auszuführen und zu leiten hatten. Heute hat der Weltkrieg die Notwendigkeit vor Augen geführt, gesetzgeberische Maßnahmen zur Förderung und Besserung des Wohnungs- und Siedlungswesens zu ergreifen. Doch sei es zweifelhaft, ob eine den Anforderungen der Zeit gerecht werdende Vorlage zustande kommen könne, weil bei der heutigen Organisation schon in der Zentralinstanz die Arbeit auf vier verschiedene Ressorts sich verteile. Der Handelsminister hat die allgemeine Arbeiterfürsorge in seinem Bereich und bereitet deshalb das neue Wohnungsgesetz vor, das in der Hauptsache der werktätigen Bevölkerung zugute kommen soll. Die Förderung aller Bestrebungen im Interesse des Wohnwesens, die Beschaffung und Verwaltung der hierzu benötigten Staatsmittel ist Sache des Ministers des Innern. Der Landwirtschaftsminister ist wiederum zuständig für das ländliche Besiedlungswesen, das im neuen Gesetz mitbehandelt wird, und gleichzeitig für alle Realkreditsfragen, die wieder von der städtischen Wohnungsfrage nicht zu trennen sind. Endlich der Minister der öffentlichen Arbeiten ist für die dabei wesentlichen technischen und baupolizeilichen Fragen an dem Gesetz nur mitbeteiligt, während er bei der Wichtigkeit, die er für die gesamte Entwicklung des Bauwesens im preußischen Staate haben würde, eigentlich die Instanz sein müßte, in der alle vorgenannten Bejournisse vereinigt sind.

Noch fühlbarer als in der Zentralinstanz macht sich diese Zersplitterung in der Provinz geltend.

Nicht Ehepensionate — sondern Einküchenhaus!

Von

Margarete v. Suttner.

Der Artikel „Gründet Ehepensionate“ von Martha von Koch, der an dieser Stelle Ende vorigen Jahres veröffentlicht wurde, berührte eine Frage, die mit jedem neuen Jahre lebendiger wird. Nur habe ich die Empfindung, daß die Verfasserin die Grundidee, die durch die gegenwärtigen Ereignisse spruchreif wurde, in eine andere Fassung hätte bringen sollen.

Ein Pensionat ist und bleibt ein Pensionat! — Ob die Bewohner verheiratete Leute oder männliche oder weibliche Junggesellen sind, ändert nichts an der Organisation, an all ihren Vorzügen und Mängeln. Diese Mängel nun treten für verheiratete — und wie wir annehmen, glücklich verheiratete — Leute so lästig in den Vordergrund, daß sie die Vorzüge allzu sehr verdunkeln.

Ich habe auch die Empfindung, daß die Verfasserin den Fragen „kann man“, „darf man“, kurz dem ganzen, rühmlichst bekannten Schemenheer der Vorurteile, zu viel Belang beimißt. Die Kreise, in denen man sich durch derlei Fragen ausschlaggebend beeinflussen läßt, sind vielleicht enger gezogen, als die Verfasserin meint.

Ganz junge Ehepaare, ältere und alte, die gut zusammen leben, fliehen das Pensionat, gerade um jener Eigenschaften willen, auf denen diese Institution beruht, und zwar: die gemeinsamen Mahlzeiten, die entweder überaus engen, oder überaus teuren Wohnverhältnisse, die lediglich durch eine einfache Holztür besorgte Trennung vom Nachbar und all seinen intimsten Gewohnheiten, die fast unüberwindliche Schwierigkeit, Kinder in angemessener Weise unterzubringen, zu erziehen, zu versorgen und einen Dienstboten zu halten. Man wird nun einwerfen, „man“ kann auch in der Pension allein speisen, ungestört wohnen, Kinder erziehen und Dienstboten halten — gewiß „man“ kann, nur leider erfordert es einen bedeutend größeren Geldaufwand als das Leben im eigenen Heim, wenn man auch nur ein beiläufiges Äquivalent an Bequemlichkeiten wünscht.

Gesetzt den Fall, es würde die Lösung erfolgen, es sei ebenso richtig, wenn verheiratete Leute anstatt im eigenen Heim, in einem Pensionat wohnen. Es würde vielleicht eine größere Anzahl von Eheschließungen erfolgen, aber das Hauptübel wäre nicht beseitigt: Die Schwierigkeiten, die sich dem Aufziehen mehrerer Kinder entgegenstellen, bestehen und sind äußerst gefährlich, denn sie leisten dem Wunsche, die Ehe kinderlos zu erhalten, den denkbar stärksten Vorschub.

Es gibt aber ein Mittelglied zwischen dem für so viele Menschen — insbesondere solche, die in einem Berufe stehen und nach getaner Arbeit allein sein möchten — unerträglichen Pensionsleben und der Gründung eines vollkommen selbständig bestehenden Hausstandes — das Einküchenhaus.

Seit Jahren ist es meine feste Ueberzeugung, daß die Einführung von Einküchenhäusern nur eine Frage der Zeit ist. Im Herzen des sozial sehr fortschrittlich gesinnten Schweden, in Stockholm, bestehen seit langem — seit der Gründung mögen etwa zwölf Jahre vergangen sein — einige derartige Häuser und Arbeiten, gemäß meiner vor einigen Monaten eingelegten Erkundigungen, sehr gut. Auch bei uns sollten vor etlichen Jahren derartige Häuser gegründet werden. Wenn sie starben, noch ehe sie vollends ausgetragen waren, so ist die Ursache zweifellos darin zu suchen, daß das Unternehmen weder reell fundiert, noch rationell organisiert war, nicht jedoch darin, daß kein Bedürfnis vorliegt. Es liegt vor seit Jahren, und zwar hauptsächlich in Folge der in kleinen oder kinderreichen, aber bescheidenen Haushaltungen kaum noch zu lösenden Dienstbotenfrage. Ausdrücklich betont sei, daß nicht die sogenannten „Kleinwohnungen“ für breite Volksschichten in Betracht gezogen sind, sondern die „kleine Wohnung“ für Gebildete, unter denen der geistigen Arbeiter ganz besonders zu gedenken ist.

* Die Berliner Architekten zum neuen Wohnungsgesetz. In der letzten Monatsversammlung des Architektenvereins zu Berlin fand eine bemerkenswerte Aussprache über den neuen Wohnungsgesetzentwurf statt, der jetzt dem Abgeordnetenhaus vorliegt. Königlicher Baurat J. Redlich hielt den einleitenden Vortrag. Er behandelte die neuen Bestimmungen, die der Entwurf gegenüber den bisherigen Entwürfen dieser Art bringt, und knüpfte hieran mehrere Forderungen, die vom Standpunkt des Architekten und Wohnungshygienikers zu erheben seien.

Der Redner bezeichnete es insbesondere als wünschenswert, daß die lediglich in der Begründung des Gesetzentwurfs vorgefehene Forderung nach „guten und zweckmäßigen“ Wohnungen im Gesetz selbst enthalten sei. Die Staatsregierung habe in dem neuen Gesetzentwurf die Beschlüsse der Kommission des Landtags zum vorigen Entwurf und damit auch mehrere Vorschläge des Architektenvereins zur Besserung des Wohnungswesens berücksichtigt. Bei der neuen Bestimmung, wonach auch Vorschriften erlassen werden können, unter welchen Bedingungen Lauben nicht als Wohnstätten im Sinne des Ansiedlungsgesetzes anzusehen seien, sei ferner zu wünschen, daß auch hier nicht nur in der Begründung, sondern im Gesetz selbst festgesetzt werde, daß dies dann zutrefte, wenn der Laubensiedler eine anderweite feste Wohnung habe. Ueberhaupt bezeichnete es der Redner als dringend wünschenswert, daß die in der Begründung ausgesprochenen guten Gedanken im Gesetzestext mehr zum Ausdruck kommen möchten; z. B. über die Niedrighaltung der Bodenpreise und die Bebaubarkeit der Grundstücke. Insbesondere müsse dem Umstande, daß bei dem heutigen Stand des Bauwesens Bauordnungen und Bebauungspläne eng zusammenhängen, im Wohnungsgesetz mehr Rechnung getragen werden. Im vaterländischen Interesse sei es zu bedauern, daß die Wohnungsfrage nur durch bundesstaatliche und nicht — wie es wünschenswert sei — durch reichsgesetzliche Regelung gelöst werde. Zu begrüßen sei, daß die preussische Regierung 20 Millionen M. zur Beteiligung an gewinnmäßigen Bauunternehmungen im Gesetz vorsehe. Zum Schluß vertrat Baurat Redlich den Gedanken, daß noch besser als die im Wohnungsgesetz vorgesehene Wohnungsaufsicht in den Gemeinden die Verhütung von baulichen Mißständen sei. Die Baupolizei, die leider heute noch immer mit der Sicherheitspolizei zusammenhänge, könne des Ziel allein nicht erreichen; hier bedürfe es einer planmäßigen Baupflege durch Staat, Provinzen und Gemeinden.

15. / I. 1917

(Wiener Wohnungsverhältnisse zum Dezembertermin 1916.) Die fortschreitende Befestigung des Beharrungszustandes im Wohnungswesen erhellt aus der beträchtlichen Abnahme der Kündigungen und dem weiteren Rückgang des durch Zwangs-räumungen bedingten unfreiwilligen Wohnungswechsels. Die Kündigungsstatistik weist bezüglich der in der Zeit vom 1. bis 17. Dezember 1916 eingebrachten gerichtlichen Kündigungen von Monatsmieten folgende Zahlen aus, denen zum Vergleich die Vorjahreszahlen in Klammern beigelegt sind:

1. Bezirk Innere Stadt 22 (12), 2. und 20. Bezirk Leopoldstadt-Brigittenau 439 (789), 3. Bezirk Landstraße 92 (223), 4. und 5. Bezirk Wieden-Margareten 217 (230), 6. und 7. Bezirk Mariahilf-Neubau 88 (138), 8. und 9. Bezirk Josefstadt-Alsergrund 97 (178), 10. Bezirk Favoriten 249 (561), 11. Bezirk Simmering 41 (115), 12. Bezirk Meidling 142 (299), 13. Bezirk Döbling 205 (489), 14. Bezirk Rudolfsheim 130 (208), 15. Bezirk Fünfhaus 85 (168), 16. Bezirk Ottakring 279 (486), 17. Bezirk Hernals 151 (284), 18. Bezirk Währing 106 (162), 19. Bezirk Döbling 69 (85), 21. Bezirk Floridsdorf 90 (179), zusammen 2505 (4606).

Die Abnahme der Kündigungen beträgt in manchen Bezirken über die Hälfte der Vorjahreszahlen, im ganzen nahezu 46 v. H. Zwangsräumungen kamen im Dezember zum Vollzuge im 13. Bezirk 6, im 2. und 20., dann im 4. und 5. Bezirk je 4, im 15. Bezirk 3, im 3., 10., 11., 14. und 18. Bezirk je 2, im 8. und 9., 12., 16. und 19. Bezirk je 1. Im 1., 6., 7., 17. und 21. Bezirk fand keine Delogierung statt. Die Gesamtzahl der Zwangsräumungen ist im Dezember auf 31 gegen 49 im gleichen Vorjahrsmonat und 45 im November 1916 gesunken. Das hieraus ersichtliche Ergebnis der Opferwilligkeit der Vermieter und der öffentlichen Wohnungsfürsorge, in der neben den Gerichten das Hilfsbureau der Stadt Wien für die Einberufenen fortgesetzt tätig ist, darf angesichts der durch die Teuerung verschärften materiellen Bedrängnis der kleinen Mieter als ein überraschend günstiges bezichnet werden.

Mieterschutz.

Eng beieinander wohnen die Krieger im Felde, ein Plumper Schützengraben, in Lehm gestochen, in Sumpf gebaut oder in Fels gesprengt, vereinigt Lohnarbeiter und Schloßherrn, Mieter und Hausbesitzer. Und selbst der höchste Offizier muß meist mit einer Baracke oder Bauernhütte vorliebnehmen. Ein

Bild aus einer alten Zeitschrift oder eine Ansichtskarte bilden den einzigen Schmuck der Behausung, ein rauchendes Blechöfen sorgt für Wärme. Da gibt es keinen Unterschied, Mangel und Entbehrung teilen alle. Doch schon im Urlaub hebt die Scheidung an. Der eine kommt nach Hause, in diesem Raume ist er und in jenem schläft er, behaglich streckt er sich im breiten Bette, gewiß, daß kein unzeitig Geräusch ihn frühmorgens wecken wird. Und kommt ihm der Hausherr von ungefähr in den Weg, grüßen sie einander verbindlich und keine taktlose Frage nach dem Mietzins stört das gute Einvernehmen. Andere gar haben in der knappen Urlaubszeit kaum Muße, um alle ihre Räume zu sehen. Einsam und still, die Fenster dicht verhängt, liegt das große Haus da, nur an festesten Tagen erwacht dort lärmend Treiben und wenn der Hausherr nach Hause kommen soll, werden geschäftig die Zimmer in bloß einem Flügel hergerichtet. Anders bei der großen Masse: Kommt der Urlauber nach Hause, wird in den engen Räumen seine stielige Anwesenheit störend. Die Frau empfängt ihn mit einem Tränenschwall und erzählt von der drohenden Kündigung, die Hausmeisterin oder der Hausverwalter begrüßt ihn mit der Mahnung nach dem rückständigen Zins, und kommt er zum Hausherrn, empfängt ihn dieser mit der Klage von den teuren Zeiten und dem Selbstlob über seine Güte, daß er trotzdem nicht steigere, aber den Zins, den müsse er haben, sonst... Im übrigen müsse er jetzt in die Sitzung eines Wohlfahrtsvereines. Zu Beginn des Krieges hatten die Hausherrn noch Schamgefühl: einem Krieger zu kündigen oder gar den Zins zu steigern, das unterließ man, wenn auch schweren Herzens. Aber die lange Dauer des Krieges hat mit diesem unzeitgemäßen Gefühl ausgeräumt, die Hausherrn haben sich auf sich selbst besonnen und kündigen und steigern. Verlangt man notwendige Herstellungen, zucken sie mit den Achseln: „Jetzt, im Kriege?“ Bittet man aber um Nachlaß oder Stundung, dann heißt es wieder: „Jetzt, im Kriege?“ Es gibt bald keine Rücksichtslosigkeit und keine Bosheit, keine Gier und keine Schändlichkeit, die nicht mit dem Kriege entschuldigt werden würde.

Aber es wird noch ärger werden. Wenn erst — und der Zeitpunkt muß doch endlich kommen — die Krieger heimkehren werden, eisenden Schrittes und frohgestimmt, die einen im lärmenden Jubel, die anderen voll stiller, tiefer Freude, dann werden sich gar bald in die Tränen der Glückseligkeit die Sorgen des Alltags mengen, denn die Tapferkeitsmedaille oder gar die Prothese lassen sich nicht in Zins umsehen. Den Hausherrn rühren nicht die Schilderungen der ausgestandenen Leiden, nicht die Klagen über die Arbeitslosigkeit, er wird auf seinem Schein bestehen: Zahlen oder ausziehen! Vergebens wird der Mann von Haus zu Haus iren, bald sind der Kinder zu viel — nicht dem Vater und auch nicht der Gesellschaft, wohl aber dem Hausbesitzer —, bald wieder des Hausrats zu wenig. Drei Jahre ist fast nichts gebaut worden und wenn auch viele Familienväter nicht heimkehren werden, die Zahl der Haushaltungen ist trotzdem größer geworden, denn auch in den Kriegsjahren wurde geheiratet. Die Not an Wohnungen wird groß sein, am größten an den Kleinsten, denn die hohen Lebensmittelpreise und die Teuerung in den Kleidungsstücken werden zu Einschränkungen in den Wohnungen führen. Einen Raum zum mindesten werden viele öffentliche und private Angestellte aufgeben müssen und so eindringlich jedermann bekunden, daß der Krieg den „neuen Mittelstand“ jäh in dem Proletariat aufgehen läßt. Zu diesem Mangel an Kleinwohnungen überhaupt droht aber überdies eine Verteuerung zu kommen. Geld wird wohl nach dem Kriege nur zu hohem Zinsfuß zu bekommen sein, die niedrig verzinsten Hypothek wird gekündigt, die neue nur zu hohem Zinsfuß gegeben werden. Die Verteuerung der Rohprodukte wird Neubauten verteuern und da sich der Mietzins

nach den jeweils höchsten Baukosten richtet, werden auch Besitzer alter Häuser mit den Zinsen in die Höhe zu gehen versuchen. Der Staat selbst wird an den Kriegskosten schwer zu tragen haben und gewiß auch die Hausbesitzer zu ihrer Abstattung heranziehen. Es besteht die Gefahr, daß auch diese Lasten auf den Mieter abgewälzt werden und daß diesem in des Wortes wahrstem Sinne der Lustring immer mehr beengt wird, bis er erstickt.

Diese Voraussicht hat die Angestelltenverbände Oesterreichs veranlaßt, die Erlassung eines Mieterschutzgesetzes zu verlangen. In Deutschland suchen viele Gemeinden, oft durch Mietzinsbeiträge, ein Einvernehmen mit den Hausbesitzern zu erzielen, daß keine Kündigungen und Steigerungen erfolgen. In Budapest bereitet sich eine öffentlich-rechtliche Regelung vor, die während des Krieges und einige Monate hernach Kündigungen und Steigerungen verhindern soll. Ein mustergültiges Gesetz hat Rumänien noch vor der Kriegserklärung geschaffen. Nicht nur daß Kündigungen und Zinssteigerungen für rechtsunwirksam und strafbar erklärt werden, sobald das Mietverhältnis schon eine bestimmte Zeit gedauert hat, wird auch durch das Verbot aller Auflagen wie Reinigungsgeld, Beleuchtungszuschuß eine Umgehung des Gesetzes verhindert. Die Verhältnisse lehren, daß auch für Oesterreich ein Mieterschutzgesetz geboten ist. Aber dieses allein tut es nicht, es genügt nicht, jene zu schützen, die bereits passende Wohnungen haben, man muß auch den anderen, die keine haben, solche zu einem annehmbaren Preise geben. Die Stellung der Mieter kann nur gebessert werden durch planmäßige Wohnungsfürsorge. Der österreichische Reichsrat hat ein vorzügliches Gesetz geschaffen zur Förderung der Selbsthilfe, die Durchführung stößt jedoch auf mannigfache Schwierigkeiten. In den Gemeinden ist es, nicht nur viele dieser Schwierigkeiten zu beheben, sondern auch endlich eine großzügige Wohnungspolitik einzuleiten, sei es, indem sie nach dem Beispiel Triests eine Gemeindeanstalt zur Errichtung und Verwaltung von Kleinwohnungen schaffen, sei es, daß sie solche Häuser direkt im Gemeindebetrieb bauen oder aber sich entscheidend an privaten Genossenschaften beteiligen. Alle Wege sind gangbar, von den örtlichen Verhältnissen wird es abhängen, welcher

der beste ist. Die Hauptsache ist, daß etwas getan wird, und zwar rasch, zumal da sich ohnehin gar vieles durch den Mangel an Rohprodukten verzögern wird.

Nicht nur daß Dankbarkeit gebietet, allen, die die schwere Not des Krieges zu ertragen hatten, zum mindesten ein Obdach zu sichern, es handelt sich um weit mehr. Man spricht so viel von Bevölkerungspolitik und Geburtenhäufigkeit; nun denn, enge Wohnungen sind die Herde der Tuberkulose, die Würgengel der Säuglinge. Es gibt keine Fürsorge für verbesserte Gesundheit und verminderte Sterblichkeit, die nicht mit der Wohnung beginnen müßte. In der engen Wohnung wird das Verbrechen geboren. Manch ein Familienleben ist an der Klippe des engen Raumes zerbrochen, der nach harter Tagesarbeit keine Ruhe und keine Sammlung gestattet, oft drei Generationen und auch noch den Bettgeher vereinte. Manch ein Talent ist daran zugrunde gegangen, und aus diesen Behausungen holen sich Alkohol und Prostitution ihre Opfer. Die Wohnungsfrage ist mehr als eine Frage der Behaglichkeit sie ist eine Kultursache, und die Zeit, die Milliarden übrig hat zur Zerstörung und Verwüstung, darf nicht sparen am notwendigen Werke des Aufbaues.

Die Warmwasserversorgung.

Einschränkungen sind nicht zulässig.

Ist der Hausbesitzer verpflichtet, trotz der bestehenden Kohlennot seinen Mietern das ihnen vertraglich zustehende warme Wasser zu liefern? Diese Frage hat plötzlich für viele Mieter in den westlichen Vororten und auch im Westen Berlins dadurch Bedeutung gewonnen, daß ihnen von ihren Wirten mitgeteilt wurde, die Warmwasserversorgung würde hinfört nur noch an zwei Tagen der Woche funktionieren. So einfach wie die Vermieter sich die Sache denken, ist sie nun ja doch nicht. Besteht auch zwischen Zentralheizung und Warmwasserversorgung ein großer Unterschied, weil es für jene keinen vollgültigen Ersatz gibt, während das notwendige warme Wasser, wenn auch mit Schwierigkeiten, anderweitig zu beschaffen ist, so muß doch festgestellt werden, daß die Warmwasserversorgung wie die Zentralheizung vertragliche Leistungen sind, auf die der Mieter Anspruch erheben kann. Ist der Vermieter wegen Mangels an Feuerung nicht in der Lage, das notwendige warme Wasser von 8 Uhr morgens bis 10 Uhr abends den Mietern zur Verfügung zu stellen, so muß er damit rechnen, daß er auf Erfüllung dieser Leistung verklagt wird, er muß auch damit rechnen, daß Abzüge von der Miete vorgenommen werden, und zwar auch dann, wenn der Mietvertrag Aufrechnungen gegen die zu leistende Miete verbietet. Ja, er muß möglicherweise darauf gefaßt sein, daß dieser oder jener Mieter die Zahlung der Miete ablehnt und diese, um einer Räumungsklage vorzubeugen, hinterlegt; kurz, der Vermieter setzt sich recht unangenehmen Weiterungen aus.

Auf der anderen Seite darf nicht vergessen werden, daß die Hausbesitzer sich in einer Zwangslage befinden und infolge der Kohlennot mitunter selbst beim besten Willen außerstande sind, neben der Zentralheizung auch die Warmwasserversorgung in vollem Umfang aufrechtzuerhalten. Es kann also auch von den Mietern ein gewisses Entgegenkommen erwartet werden.

Die Hoffnung der Hausbesitzer, daß die Behörden eingreifen und eine im Sinne der Vermieter gehaltene Verordnung erlassen werden, scheint sich nicht zu erfüllen. Das Oberkommando in den Marken hat Hausbesitzern auf eine Eingabe, eine Einschränkung der Warmwasserversorgung zu verfügen, geantwortet, daß eine Einschränkung auf zwei Tage in der Woche nur eine verschwindend geringe Ersparnis bedeuten und einen Eingriff in die bestehenden Rechtsverhältnisse nicht rechtfertigen würde. Das Oberkommando vertritt den Standpunkt, daß die Anheizungen eine solche Menge Heizstoff erfordern, daß die erzielte Ersparnis damit ausgeglichen werde. Auch der Wasserverbrauch werde kaum geringer sein, da bei jedesmaligem Anheizen das kalte Wasser in den Röhren erst ablaufen müsse, ehe das warme Wasser zufließe.

Dieser Ansicht werden freilich die Fachleute nicht beipflichten, denn die Kohlenersparnis an vier Tagen ist so erheblich, daß die besondere Anheizung an zwei Tagen gerade nicht ins Gewicht fallen würde, ebenso verhält es sich mit dem Wasserverbrauch. Die Stilllegung der Warmwasserversorgung an vier oder fünf Tagen in der Woche bedeutet eine ganz gewaltige Ersparnis. Werden doch zu jedem Bannbad 200 bis 300 Liter Wasser gebraucht.

Zimmerlin: das Oberkommando zeigt keine Neigung, sich in die Vertragsverhältnisse zwischen Mieter und Vermieter einzumischen — es hat eine zwangsweise Einschränkung abgelehnt und damit zu erkennen gegeben, daß es an dem bisherigen Zustand nichts geändert zu sehen wünscht.

Hr.

Wohnungspolizei und Selbstverwaltung

Aus der Wohnungsgesetzkommission
des Abgeordnetenhauses.

Die Kommission zur Vorberathung des Entwurfs eines Wohnungsgesetzes begann am Freitag abend ihre Arbeiten. Von einer Generaldebatte wurde mit Rücksicht darauf, daß die Kommission im wesentlichen aus denselben Mitgliedern wie die das Jahres 1914 besteht, Abstand genommen und sofort in die Spezialdiskussion eingetreten.

Der Debatte lagen eine Anzahl fortschrittlicher Anträge zugrunde, die darauf hinausliefen, daß die Fluchtlinienpolizei nicht in Ausübung ihrer Funktion treten solle, sofern bei Festsetzung von Fluchtlinien auf das Wohnungsbedürfnis Rücksicht zu nehmen ist und ferner, daß die Frage, ob und wie im einzelnen Falle bei Festsetzung von Fluchtlinien das Wohnungsbedürfnis berücksichtigt werden soll, allein vom kommunalen Interesse zu entscheiden, daß aber nicht die Polizei damit zu befaßt ist. Ähnliche Anregungen sind in einer Eingabe des Vorstandes des preussischen Städtetages enthalten.

Bereits 1914 hatte die Regierung erklärt, daß sie bereit sei, abgesehen von Berlin mit Vororten und Potsdam, die Baupolizei grundsätzlich den Städten zu übertragen. Die Kommission hatte damals beschlossen, wo den Städten die Baupolizei übertragen ist, ihnen auch die Wohnungspolizei zu übertragen. Dagegen hatte die Regierung von der Uebertragung der Fluchtlinienpolizei an die Gemeinden nichts wissen wollen.

Während nun nach dem jetzt geltenden Fluchtliniengesetz vom Jahre 1875 die Ortspolizeibehörde die Festsetzung von Fluchtlinien nur aus den von ihr wahrzunehmenden polizeilichen Rücksichten verlangen kann, soll ihr nach dem Entwurf diese Befugnis auch mit Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis eingeräumt werden, allerdings nur im Einverständnis mit der Kommunalaufsichtsbehörde. Die durch diese Bestimmungen beabsichtigte Erweiterung der Rechte der Polizei begegnet dem lebhaften Widerpruch der fortschrittlichen, sozialdemokratischen und im bedingten Sinne auch der nationalliberalen Kommissionsmitglieder. Es wurde darauf hingewiesen, daß die Städte auf diesem Gebiet ihre Pflicht voll erfüllt haben und daß kein Grund besteht, sie gewissermaßen unter Polizeiaufsicht zu stellen. Speziell für Groß-Berlin wurden die Schwierigkeiten hervorgehoben, die heute schon, wo neben den verschiedensten Kommunal- und Polizeibehörden auch der Zweckverband mitzuwirken hat und wo außerdem noch die königliche Genehmigung erforderlich ist, die Festsetzung von Fluchtlinien oft um ein Jahrzehnt verzögern. Es wurde der Befürchtung Ausdruck verliehen, daß wenn die Vorlage Gesetz wird und wenn nach dem Kriege eine Kleinwohnungsnot zutage tritt, eine Beseitigung des Wohnungsmangels großen Schwierigkeiten begegnen werde.

Der Vertreter des Ministers des Innern gab die Erklärung ab, daß der Minister nach wie vor bereit sei, etwaigen Anträgen von Städten, welche bisher die Baupolizei noch nicht haben — abgesehen von Groß-Berlin und Potsdam, wo die Verhältnisse besonders liegen — stattzugeben. Von den 6 Städten, die im Jahre 1914 die Baupolizei noch nicht hatten, hätten sie zwei inzwischen erhalten, weiteren zwei sei sie mit der Maßnahme zugesagt, daß der Termin mit Rücksicht auf den Krieg noch nicht festgesetzt werden könne, und zwei hätten Anträge noch nicht gestellt. Eine gleiche Praxis wolle der Minister auch für die Fluchtlinienpolizei einschlagen, dagegen wolle er von einer generellen Regelung der Frage durch Gesetz nichts wissen. Einzelne Anträge von Gemeinden werde er jederzeit wohlwollend prüfen.

Der Handelsminister fügte ergänzend hinzu, daß Fälle vorgekommen seien, wo kommunalfinanzielle Rücksichten dazu geführt haben, daß Städte zurückhaltender in bezug auf die Aufstellung von Fluchtlinienplänen waren, als es mit Rücksicht auf die wünschenswerte Vermehrung des Baugeländes zweckmäßig sei. Freilich handle es sich um Ausnahmefälle. Aber man dürfe doch die Gesetzgebung nicht eines Mittels berauben, in den Fällen, wo es nötig ist, die Erschließung des Baugeländes zu fördern.

Die Konservativen stellten sich auf den Boden der Regierungsvorlage, und auch die Freikonservativen bemerkten,

daß durch die Erklärung des Ministers ihre Bedenken hinfällig geworden seien. Da auch das Zentrum nichts dagegen hatte, daß dem Staat eine Einwirkung auf die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses eingeräumt wird, war das Schicksal der fortschrittlichen Anträge entschieden.

Die nächste Sitzung der Kommission findet in der kommenden Woche statt.

Die Hauszinsserhöhung.

— Enquete im Justizministerium. —

Im Justizministerium fand heute unter Vorsitz des Justizministers Dr. Eugen Balogh die von uns abisrte Enquete statt, die über die Zulassung einer gerechtfertigten Hauszinssteigerung und über die Errichtung eines Schiedsgerichtes beriebt. Das Ergebnis der Verhandlungen ist, daß eine mäßige Hauszinsserhöhung zugelassen und das Schiedsgericht unbedingt errichtet werden solle. Der Minister erklärte, daß das Verhandlungsmaterial bei einer neuerlichen Verordnung thunlichst Berücksichtigung finden soll. Ueber den Verlauf der Verhandlungen berichten wir in Folgendem:

An der Enquete nahmen unter Vorsitz des Justizministers Dr. Eugen Balogh theil: in Vertretung des Justizministeriums die Staatssekretäre Gustav Tóry und Leopold Vadák, die Ministerialräthe Universitätsprofessor Dr. Karl Szladits, Béla Szághy, Julius Lérffy, Kurialrichter Armin Fodor; in Vertretung des Handelsministeriums Ministerialrath Gustav Emich; in Vertretung des Ministeriums des Innern Ministerialrath Gustav Ladik; in Vertretung des Finanzministeriums Sektionsrath Johann Ballo; in Vertretung der ersten und zweiten gerichtlichen Instanz Senatspräsident Dr. Rudolf Berger und der Leiter des Centralbezirksgerichts Joh. Rabács; in Vertretung der Hauptstadt Magistratsrath Emil Vita und Oberfiskal Dr. Emerich Szabó, ferner Reichstagsabgeordneter Dr. Wilhelm Bázsonyi; in Vertretung des Verbandes der Hausbesitzer Direktor Béla Heltai und Anwalt Dr. Desider Nagy; in Vertretung des Verbandes der Privatgenieure Géza Soda.

Vorsitzender eröffnete in seiner Eröffnungsrede den Zweck der Enquete und stellte zunächst die Frage, ob in Ausnahmefällen eine Erhöhung des Miethzinses begründet sei, zur Verhandlung.

Der Direktor des Verbandes der Hausbesitzer Béla Heltai wies darauf hin, daß die Hausbesitzer unter allen Gesellschaftsklassen am tiefmüthlichsten behandelt würden, daß nur ihnen verwehrt werde, die Konjunktur auch nur einigermaßen ausnützen zu können, obwohl sie große Lasten zu tragen haben. Er verlangt eine Reform der Novemberverordnung und zumindest die Erlaubnis, den Miethzins bis zu zehn Prozent steigern zu dürfen.

Der nächste Redner Géza Soda schließt sich den Ausführungen des Vorredners an und bittet, man möge — wenn auch unter gewissen Einschränkungen — eine zehn- bis fünfzehnprozentige Erhöhung des Miethzinses gestatten.

Dr. Wilhelm Bázsonyi wies gegenüber den Ausführungen der beiden Vorredner darauf hin, daß die Hausbesitzer schon vor dem Kriege die Konjunktur in außerordentlichem Maße ausgenützt haben. In der Zeit von 1909 bis 1915 betrug die Steigerung der Hauszins-einnahmen in der Hauptstadt nicht weniger als 46 Millionen Kronen, exklusive der Einnahmen aus den neuen Häusern. Es ist wohl wahr, daß die Hausbesitzer zu den wenigen Gesellschaftsklassen gehören, die durch eine radikale Verordnung daran verhindert werden, die Konjunktur des Krieges auszunützen. Die Miethzins-einnahmen betrugen im Jahre 1909 127 Millionen Kronen, im Jahre 1916 212 Millionen Kronen, wobei mehr als vierzig Prozent der Häuser steuerfrei waren

und diese Steuerfreiheit keineswegs der Bevölkerung zugute kam. Die Klagen der Hausherrn sind unbegründet, weil sie vergessen, welche Erhöhung der Kapitalwert der Häuser durch den Krieg erfahren hat. Viel trauriger ist die Lage Derjenigen, die ihr Vermögen in fix verzinslichen Papieren angelegt haben. Man kann ganz getrost bei den Hausbesitzern in Budapest von einer sechzig- bis siebzigprozentigen Erhöhung des Kapitalwertes der Häuser sprechen. Dagegen gibt Redner zu, daß die Hausbesitzer dadurch in ungerechter Weise belastet werden, daß die Eingerückten keinen Hauszins oder nur einen Theil des Hauszinses zahlen müssen. Das ist zweifellos eine schreiende Ungerechtigkeit. Diese Verfügung war seinerzeit keinesfalls für mehrere Jahre berechnet. Es wäre nur billig, wenn die Hausbesitzer hierfür vom Staate schadlos gehalten werden. Doch kann dieser Umstand allein nicht den Anlaß dazu bieten, die Novemberverordnung abzuändern. So lange die Hausbesitzer nicht den Beweis erbringen, in welchem Maße die Erhöhung ihrer Lasten während des Krieges zugenommen hat, muß diese Verordnung aufrechterhalten werden. Aber selbst wenn die Lasten der Hausbesitzer tatsächlich sich erhöht haben würden, so kann es sich nur um einen sehr geringen Prozentsatz handeln, und in Folge dessen kann auch in diesem Falle nur von einer sehr mäßigen Steigerung der Hauszinses gesprochen werden.

Oberfiskal Dr. Emerich Szabó konstatiert mit Genugthuung, daß weder von einer Miethzinsserhöhung, noch von einer schrankenlosen Kündigung die Rede sei, sondern nur von einer Milderung gewisser Anomalien, die gerichtlich ausgetragen werden können.

Nachdem noch Magistratsrath Dr. Emil Vita, der Vertreter der Centrale für Volkswohlfahrt Dr. Julius Szágodh, Dr. Desider Nagy, Staatssekretär Vadák, Senatspräsident Dr. Rudolf Berger zum Gegenstand gesprochen hatten, kam die Auffassung zur Geltung, daß eine Erhöhung der Miethzinses nur im Verhältnis der steigenden Instandhaltungskosten des Hauses zulässig ist. Nach den Ausführungen und den statistischen Daten der Redner kann eine fünfprozentige Erhöhung der Instandhaltungskosten eines Hauses während des Krieges in Betracht gezogen werden. Zu einer fünfprozentigen Erhöhung käme noch die auf diese 5 Prozent entfallende Hauszinssteuer, so daß insgesamt eine ungefähr achtprozentige Erhöhung des Miethzinses in Betracht kommen könnte. Doch soll auch die Durchführung dieser Erhöhung an die Genehmigung durch das zu errichtende Schiedsgericht geknüpft werden. Bezüglich des Kündigungsrechtes der Hausherrn wurde der Vorschlag ventillirt, daß dem Hausherrn in gewissen Fällen das Recht eingeräumt werden soll, den Parteien kündigen zu können, und zwar namentlich, wenn der Hausherr die Wohnung zu eigenem Gebrauche benötigt oder wenn er das Haus oder die Wohnung völlig umbauen will. Was die Schlichtung der eventuellen Streitigkeiten zwischen Hausherrn und Parteien betrifft, so verpflichteten die meisten Redner dem Vorschlage Bázsonyi's bei, diese Rechtsstreitigkeiten im Wirkungsbereich der Bezirksrichter zu belassen, doch soll innerhalb der Bezirksgerichte ein besonderes Schiedsgericht errichtet werden, welches nach dem Muster der deutschen Schöffengerichte, oder nach dem Muster der französischen Wohnungsrentungsämter eingerichtet wäre. Es soll aus einem Dreirichterkollegium bestehen, und zwar aus einem königlichen Richter und zwei Laienrichtern, von denen der eine der Interessenvertretung der Hausbesitzer, der andere der Interessenvertretung der Parteien angehören soll. Dieses Einigungsamt soll insbesondere auch berufen sein, die in Folge der Moratorienverordnungen bestehenden zahlreichen Streitfälle zwischen Hausherr und Partei zu schlichten.

Zum Schluß erklärte Justizminister Eugen Balogh, daß die Regierung diese Enquete einberufen habe, um die Meinung aller Interessenvertretungen in dieser Angelegenheit zu hören. Er dankte für die Aufklärungen und erklärte, daß die Regierung die in dieser Enquete erworbenen Erfahrungen bei ihrer endgültigen Entscheidung verwerten werde. Damit erreichte die Sitzung ihr Ende.

21. I. 1917

13

Das preußische Wohnungsgesetz.

N. Berlin, 20. Jan. (Priv.-Tel., sp.) Die Kommission zur Vorberatung des Entwurfs eines Wohnungsgesetzes begann am Freitag abend ihre Arbeiten. Die Debatten ergaben eine Anzahl fortschrittlicher Anträge zu Grunde, die darauf hinausliefen, daß die Fluchtlinienpolizei nicht in Ausübung ihrer Funktion treten solle, sofern bei Festsetzung von Fluchtlinien auf das Wohnungsbedürfnis Rücksicht zu nehmen ist, und ferner daß die Frage, ob und wie im einzelnen Falle bei Festsetzung von Fluchtlinien das Wohnungsbedürfnis berücksichtigt werden soll, allein vom kommunalen Interesse zu entscheiden, daß aber nicht die Polizei damit zu befaßt ist. Ähnliche Anregungen sind in einer Eingabe des Vorstandes des preußischen Städtetages enthalten. Bereits 1914 hatte die Regierung erklärt, daß sie bereit sei, abgesehen von Berlin mit Potsdam, die Baupolizei grundsätzlich den Städten zu übertragen. Die Kommission hatte damals beschlossen, wo den Städten die Baupolizei übertragen ist, ihnen auch die Wohnungspolizei zu übertragen. Dagegen hatte die Regierung von der Übertragung der Fluchtlinienpolizei an die Gemeinden nichts wissen wollen. Während nun nach dem jetzt geltenden Fluchtliniengesetz die Ortspolizeibehörde die Festsetzung von Fluchtlinien nur aus den von ihr wahrzunehmenden polizeilichen Rücksichten verlangen kann, soll ihr nach dem Entwurf diese Befugnis auch mit Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis eingeräumt werden, allerdings nur im Einverständnis mit der Kommunalaufsichtsbehörde.

Die durch diese Bestimmungen beabsichtigte Erweiterung der Rechte der Polizei begegnet dem lebhaften Widerspruch der fortschrittlichen, sozialdemokratischen und im bedingten Sinne auch der nationalliberalen Kommissionsmitglieder. Es wurde darauf hingewiesen, daß die Städte auf diesem Gebiet ihre Pflicht voll erfüllt haben, und daß kein Grund besteht, sie gewissermaßen unter Polizeiaufsicht zu stellen. Speziell für Groß-Berlin wurden die Schwierigkeiten hervorgehoben, die heute schon, wo neben den verschiedensten kommunalen und Polizeibehörden, auch der Zweckverband mitzuwirken hat, und wo außerdem noch die königliche Genehmigung erforderlich ist, die Festsetzung von Fluchtlinien oft um ein Jahrzehnt verzögern. Es wurde der Befürchtung Ausdruck verliehen, daß, wenn die Vorlage Gesetz wird, und wenn nach dem Kriege eine Kleinwohnungsnot zutage tritt, eine Befreiung des Wohnungsmangels großen Schwierigkeiten begegnen werde.

Der Vertreter des Ministers des Innern gab die Erklärung ab, daß der Minister nach wie vor bereit sei, etwaigen Anträgen von Städten, welche bisher die Baupolizei noch nicht hätten — abgesehen von Groß-Berlin und Potsdam, wo die Verhältnisse besonders lägen — stattzugeben. Von den 6 Städten, die im Jahre 1914 die Baupolizei noch nicht gehabt hätten, hätten sie zwei inzwischen erhalten, weiteren zwei sei sie mit der Maßnahme zugesagt, daß der Termin mit Rücksicht auf den Krieg noch nicht festgesetzt werden könne, und zwei hätten Anträge noch nicht gestellt. Eine gleiche Praxis wolle der Minister auch für die Fluchtlinienpolizei einschlagen. Dagegen wolle er von einer generellen Regelung der Frage durch Gesetz nichts wissen. Einzelne Anträge von Gemeinden werde er jederzeit wohlwollend prüfen.

Der Handelsminister fügte hinzu, daß Fälle vorgekommen seien, wo kommunalfinanzielle Rücksichten dazu geführt hätten, daß Städte zurückhaltender in der Aufstellung von Fluchtlinienplänen gewesen seien als es mit Rücksicht auf die wünschenswerte Vermehrung des Baugeländes zweckmäßig sei. Freilich handle es sich um Ausnahmefälle. Aber man dürfe doch die Gesetzgebung nicht eines Mittels berauben, in den Fällen, wo es nötig sei, die Erschließung des Baugeländes zu fördern.

Die Konservativen stellten sich auf den Boden der Regierungsvorlage, und auch die Freikonservativen bemerkten, daß durch die Erklärung des Ministers ihre Bedenken hinfällig geworden seien. Da auch das Zentrum nichts dagegen hatte, daß dem Staat eine Einwirkung auf die Befriedigung des Wohnbedürfnisses eingeräumt wird, war das Schicksal der fortschrittlichen Anträge entschieden.

Die nächste Sitzung der Kommission findet in der kommenden Woche statt.

Kommissionen zum Zählgeschäft heranzuziehen. Die Bearbeitung der Zählblätter wird durch das Wohnungsamt besorgt werden, und zwar in doppelter Richtung. Einerseits als statistische Verarbeitung des Zählungsergebnisses, andererseits dadurch, daß auf Grund des Zählmaterials für die Zwecke des Wohnungsnachweises der Kataster der leerstehenden Wohnungen angelegt wird.

Der Abend

22. I. 1917

Wohnungswucher.

Zu den vergeblichen Forderungen wird wohl die nach einem Mieterschutzgesetz gehören, so notwendig es auch wäre. Aber wer kümmert sich darum, wenn die Mietzinse langsam aber sicher hinaufgesetzt werden? Es sieht nicht viel aus, so drei oder fünf Kronen monatlich, aber es sind zehn oder zwölf einhalb v. H., und wenn sich das ein paar Mal im Jahre wiederholt, und es wiederholt sich ein paar Mal im Jahre, so macht es mehr aus, als der Arme heutzutage tragen kann. Dazu kommt, daß er fast wehrlos ist, wie die Hausbesitzer natürlich sehr genau wissen; einerseits ist der Mangel an Wohnungen groß und andererseits ist das Übersiedeln so unerquicklich teuer geworden, daß man sich noch eher die Steigerung gefallen läßt, als daß man sich zum Ausziehen entschliesse. Daß unter diesen Umständen ein Schutz der Mieter dringend notwendig wäre, ist sicher, daß er nicht kommt, ist es eben so sehr, wie auch daß das mit soviel Klatsch in Szene gesetzte Wohnungsamt nicht das geringste Lebenszeichen von sich gibt. So wird denn nichts übrig bleiben, als die Forderung unausgesetzt zu wiederholen und durch Mitteilung von Zinssteigerungen und sonstigen Handlungen der haus herrlichen Machtvollkommenheit zu unterstützen; endlich wird man sich ja doch entschließen müssen, etwas zu tun.

Heute wird uns mitgeteilt, daß im Hause IX., Vereinsstiege 4, das fast ausschließlich von Angehörigen des kleinen Mittelstandes bewohnt ist, die Zinse ab Februar um sechzehnweidrittel v. H. und mehr gesteigert worden sind. Die Begründung lautet: Infolge der allgemeinen Steuererhöhungen sowie Steigerung der sonstigen Abgaben und Spesen sieht sich der Hauseigentümer genötigt, zum geringen Teile auch an die verehrten Parteien mit einer Zinserhöhung heranzutreten.

Dazu ist zu bemerken, daß die Hauszinssteuer nicht erhöht worden ist, weil man den Mietern wenigstens diese Überwälzung ersparen wollte. Die Steigerung ist also ein neuer Beweis für die von der Wissenschaft und der Erfahrung längst festgestellte Tatsache, daß Steuererleichterungen niemals den Mietern zugute kommen, sondern immer die Grundrente erhöhen, d. h. in die Tasche der Hauseigentümer wandern. Es ist deshalb fehlerhaft und ein reines Geschenk an den Hausbesitzer, wenn man Steuererleichterungen bewilligt, ohne durch die strengsten Vorschriften dafür zu sorgen, daß sie auch wirklich ihrem Zwecke zugeführt werden. Mit dieser Steuererleichterung geschieht es, wie man sieht, nicht. Man schaffe deshalb sobald wie nur möglich ein Mieterschutzgesetz wie es vom „Abend“ vorgeschlagen wurde; nur die Bestimmung, daß die Zinse unter keinem Vorwande über das Maß von vor dem Kriege erhöht werden dürfen, kann vor der allergrößten Ausbeutung schützen. Denn was hier durch die Latkraft einiger Mieter zur Kenntnis der Öffentlichkeit gelangt, vollzieht sich zu jedem Zinstermine und Monatsende in aller Stille zum schmerzlichen Nachteil der Bevölkerung und ohne einen Schatten von Recht, rein nur deshalb, weil das Monopol des häßlichsten Vordens jeden Mißbrauch ermöglicht. Solange aber das Monopol nicht gebrochen wird, muß mindestens dafür gesorgt werden, daß es nicht ganz maßlos ausgebeutet werde.

Aus Budapest wird uns gemeldet:

In Budapest wurde schon vor einigen Monaten die Steigerung der Mietzinse und die Kündigung der Wohnungen verboten. Die Hausbesitzer wehren sich dagegen. Sehr begreiflich. Heute wird mitgeteilt, daß ihnen eine

Erhöhung der Mietzinse um 5 v. H. bewilligt werden soll, dazu der Zuschlag von 3 v. H., entsprechend der Steigerung der Hauszinssteuer. Dabei soll die Erhöhung von der Genehmigung eines Einigungsamtes abhängig sein.

Das ist sicherlich eine Verschlechterung der Lage der Mieter. Aber wie glücklich wären die Wiener Mieter, wenn ihre Lage schon so verschlechtert werden könnte.

Rundgebungen zu den preussischen Wohnungsgesetzentwürfen.

Noch kurz vor Zusammentritt der Kommission des Abgeordnetenhauses sind in den letzten Tagen eine Reihe von Entschliessungen gefasst worden, die zu den preussischen Wohnungsgesetzentwürfen Stellung nehmen. Der Vorstand des Deutschen Vereins für Wohnungsreform hat in einer einstimmig gefassten Resolution den Satz an die Spitze gestellt, daß die Entwürfe als Anfang der so dringend notwendigen Reform der Wohnungslegislation in Preußen mit Freuden zu begrüßen sind, insbesondere auch wegen der bedeutungsvollen grundsätzlichen Umwandlung der Anschauungen der Staatsregierung über die Notwendigkeit der positiven finanziellen Mithilfe des Staates bei der Wohnungsreform. Er erklärt sich zu der Auffassung, daß ein abermaliges Scheitern des Gesetzentwurfs unter allen Umständen vermieden werden müsse, und hat deshalb, namentlich auch, um den Vertretern der Städte die Möglichkeit zu geben, mit ihm auf eine Plattform zu treten, eine Reihe von Bedenken und Wünschen zurückerstellt. Nur in der Frage des kommunalen Dauerbaus nimmt er eine von den Städtevertretern abweichende Stellung ein, indem er für die durch den Gesetzentwurf vorgesehene Beseitigung des wohl ohnegleichen bestehenden Zustandes eintritt, daß es gegen tief in die Rechte des Einzelnen sowohl wie der Allgemeinheit eingreifende Entscheidungen der Gemeinden in Sachen der Dauerlaubnis an unfertigen Straßen keinerlei Rechtsmittel gibt.

Auch der Preussische Städteetag stellt sich der allgemeinen Tendenz und dem materiellen Inhalt nach auf den Boden der Gesetzentwürfe und will durch seine Abänderungsvorschläge nur in Bezug auf die Durchführung die Rechte der Selbstverwaltung wahren, die in gewissen Aufsichtsbezirken erblickt, die der Wohnungsgesetzentwurf für den Staat in Anspruch nimmt.

Zu Artikel 6 des Wohnungsgesetzentwurfs, der von der Kreditthilfe des Staates bei der Wohnungsbeschaffung handelt, und zu dem dasselbe Ziel anstrebenden Entwurf eines Fürsorgepflichtsicherungsgesetzes nimmt eine Entschliessung Stellung, welche die Vertreterkonferenz der Baugenossenschaftsverbände im Zusammengehen mit den Landes- und Provinzialvereinen für Kleinwohnungsweisen gefasst hat und der sich auch der Deutsche Verein für Wohnungsreform vollinhaltlich angeschlossen hat. Auch diese Resolution stellt sich materiell auf den Boden der Entwürfe. Ihre Entwendungen gegen die geplante Art der Durchführung sind finanztechnischer Art und zum Teil auf dem gleichen Boden wie die Bedenken des Städtetages, indem sie von den Vorschlägen der Gesetzentwürfe eine Beeinträchtigung der Selbstverwaltung der Genossenschaften befürchten, die gerade auf der Grundlage dieses Prinzips zu so hoher Leistungsfähigkeit gelangt sind.

Eine Wohnungszählung.

Eine Vorarbeit für den zu schaffenden Wohnungsnachweis.

Der Stadtrat beschloß in seiner letzten Sitzung nach einem Antrag des Vizebürgermeisters Rain die Vornahme einer Zählung der Mietwohnungen, Geschäftslokalitäten und Werkstätten in Wien und genehmigte hierfür den Betrag von 8000 Kronen.

Der Berichterstatter gab auf Grund eines eingehenden, vom neugeschaffenen Wohnungsamt erstatteten Berichtes ein Bild über die Wohnungsbeziehungen vor dem Kriege, die durch eine im Jahre 1914 vom Magistrat durchgeführte Wohnungszählung ermittelt wurden.

Die Zahl sämtlicher am Zähltag (20. Mai 1914) vorhandenen Wohnungen betrug 540.990, jene der leerstehenden Wohnungen 7516. Letztere Zahl bildet also den Wohnungsüberschuß und beträgt 1.39 Prozent des Gesamtstandes an Wohnungen. Zu anderen Ergebnissen gelangt man begreiflicherweise, wenn man nicht die leerstehenden Wohnungen überhaupt zu dem Bestand aller vorhandenen Wohnungen in das Verzeichnis setzt, sondern das Leerstellungsverhältnis in den einzelnen Bezirken und getrennt nach Wohnungstypen zu ermitteln sucht. So beträgt, um Beispiele anzuführen, der Leerstellungsgrad aller Wohnungen im 13. Bezirk 2.65 Prozent, bleibt in den Bezirken 1, 4, 6, 19 und 20 noch höher als 2 Prozent, während er in den übrigen Bezirken durchweg weniger als 2 Prozent, ja sogar in den Bezirken 11 und 16 weniger als 1/2 Prozent beträgt. Hierbei zeigt sich, daß fast in allen Bezirken an großen Wohnungen mit drei Wohnräumen und darüber Wohnungsumfluß herrschte, während an Kleinwohnungen, und besonders an kleinsten Wohnungen, Wohnungsknappheit bestand. Es standen zum Beispiel im 1. Bezirk 3.42 Prozent der größten Wohnungen, hingegen bloß 1.65 Prozent der kleinsten Wohnungen leer; oder im 3. Bezirk 6.71 Prozent der größten, jedoch bloß 0.46 Prozent der kleinsten Wohnungen. Dann im 16. Bezirk 1.63 Prozent der größten Wohnungen, aber gar nur 0.29 Prozent der kleinsten Wohnungen.

Interessante Ergebnisse lassen sich auch durch Vergleichung des Verhältnisses erzielen, in dem die Wohnungen, ihrer Größe nach geordnet, zueinander stehen. Um hier zu einer Uebersicht zu

gelangen, wurden vier Wohnungsgruppen gebildet: Gruppe I umfaßte Wohnungen mit ein bis zwei Wohnräumen (Zimmer, Zimmer und Kabinett), Gruppe II umfaßte Wohnungen mit zwei bis drei Wohnräumen (2 Zimmer, 1 Zimmer und 2 Kabinette), Gruppe III umfaßte Wohnungen mit drei bis vier Wohnräumen (2 Zimmer, 1 Kabinett; 3 Zimmer; 2 Zimmer, 2 Kabinette; 3 Zimmer, 1 Kabinett), Gruppe IV umfaßte alle Wohnungen mit vier Zimmern und mehr Wohnräumen. Nach dem Zählungsergebnis gehörten 73 Prozent aller Wohnungen in Wien zur Gruppe I, 9 Prozent zur Gruppe II, 13 Prozent zur Gruppe III und der Rest zur Gruppe IV. Verschieden natürlich gestaltet sich wieder das Verhältnis, wenn man das Vorkommen dieser Gruppen in den einzelnen Bezirken erfassen will. Während, zum Beispiel im 1. Bezirk 39.47 Prozent aller Wohnungen der Gruppe der größten Wohnungen und bloß 23.31 Prozent der Gruppe der kleinsten Wohnungen angehören, sind im 16. Bezirk bloß 0.51 Prozent aller Wohnungen der Gruppe IV zuzuzählen, hingegen 91.12 Prozent der Gruppe I zuzurechnen.

Das Bild, das man aus der Betrachtung der Zählungsergebnisse vom Jahre 1914 gewinnt, trifft allerdings für die gegenwärtige Zeit nicht mehr zu; denn während des Krieges haben sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt in mannigfacher Beziehung geändert, und es dürfte jetzt die Zahl der Leerstellungen größer sein. Gleichwohl wird die Wohnungszählung vom Jahre 1914 ihre wertvolle Bedeutung nicht verlieren; bietet sie doch die beste Grundlage, um die gegenwärtige Lage des Wohnungsmarktes mit jener Lage zu vergleichen, die unmittelbar vor dem Kriege, also zu einer Zeit bestand, in der der Wohnungsmarkt noch normal funktionierte. Die Voraussetzung für einen solchen Vergleich ist die Vornahme einer neuen Zählung, deren Notwendigkeit sich in mehrfacher Beziehung ergibt. Vor allem ist die Zählung, deren Vornahme beantragt wird, eine notwendige und unerlässliche Vorarbeit für den Wohnungsnachweis, dessen Schaffung für das Gemeindeggebiet von Wien gleichzeitig beantragt wird. Aber auch unabhängig hiervon ist die Vornahme einer neuen Zählung notwendig. Fällt doch in den Aufgabenkreis des Wohnungsamtes die Vorbereitung aller Maßnahmen, die sich für den Fall einer Kleinwohnungsnote nach dem Kriege als geboten erweisen sollten.

Der Zeitpunkt für die Vornahme einer Wohnungszählung in den nächsten Monaten (voraussichtlich Mitte März) wurde mit Rücksicht darauf gewählt, daß in Wien dormalen die Wohnungsbeziehungen durch den nunmehr eingetretenen Stillstand in der Bevölkerungsbewegung eine gewisse Ständigkeit erhalten haben, so daß angenommen werden kann, daß sich das Bild, das die zu veranstaltende Wohnungszählung bieten wird, bis zur Beendigung des Kriegszustandes kaum wesentlich ändern wird. Es werden daher auch die Schlüsse, die aus dem Ergebnis der Erhebung für die Lage des Wohnungsmarktes in Wien in der ersten Zeit nach Friedenseintritt gezogen werden sollen, keinen wesentlichen Berichtigungen unterzogen werden müssen. Noch günstiger stellen sich die Aussichten, wenn die gleichzeitig beantragte Schaffung des Wohnungsnachweises genehmigt wird, weil dann ganz selbsttätig dauernd eine zuverlässliche Uebersicht über den Stand des Wohnungsmarktes gewonnen würde. Die Zählung wird zweckentsprechend wieder gleich jener im Jahre 1914 in der einfachsten Form vorgenommen und auf Wohnungszahl und Zahl der unermieteten Wohnungen, nach Gattungen getrennt, beschränkt werden. Neu hinzukommen soll lediglich mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des zu schaffenden Nachweises die Zählung der Geschäftslokalitäten und Werkstätten (einschließlich der Ateliers, Lagerräume, Stallungen und Garagen).

Es ist beabsichtigt, die Brot- und Mehl-

Wohnungsordnungen und Wohnungsaufsicht.

Aus der Abgeordnetenhaus-Kommission.

Die gestern fortgesetzten Beratungen der Wohnungsgesetzkommission des Abgeordnetenhauses drehten sich zunächst um Art. 353, der die besonderen Vorschriften aufzählt, die die Wohnungsordnungen enthalten können. Ein sozialdemokratischer Antrag will die „Kann“-Vorschriften in „Muss“-Vorschriften verwandeln und enthält über die Regierungsvorlage hinaus ins einzelne gehende Bestimmungen über den Inhalt der Wohnungsordnungen. Die Vertreter der Regierung stellten sich demgegenüber auf den Standpunkt, daß es dem pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinden überlassen werden müsse, die zurzeit notwendigen Bestimmungen aufzunehmen. Am bedenklichsten sei die sozialdemokratische Forderung, daß für jede Person ein Bett zur Verfügung stehen müsse. Das würde in der Praxis zu großen Härten führen. Richtiger wäre es, die Wohnungspflege sehr mit wohlthätigen Vereinen in Verbindung, um bestehende Mängel in dieser Hinsicht zu beseitigen. Auch die Konservativen wandten sich gegen obligatorische Vorschriften. Die Nationalliberalen dagegen bezeichneten den Artikel 3 in der Fassung der Regierungsvorlage als ein leeres Blatt ohne Inhalt. Vorschriften zwingender Natur seien notwendig. In dem gleichen Sinne sprachen sich auch die Fortschrittler und einige Vertreter des Zentrums aus. Trotzdem wurden die „Muss“-Vorschriften mit 9 gegen 10 Stimmen abgelehnt. Dagegen gelangten einige der in dem sozialdemokratischen Antrage enthaltenen Spezialvorschriften über den Inhalt der Wohnungsordnungen zur Annahme.

Ein konservativer Antrag verlangt die Aufnahme eines neuen Artikel 3a.

Der Hauseigentümer hat bautechnische Mängel zu vertreten und auf seine Kosten zu beseitigen, kann aber von der Gemeinde vollen Ersatz verlangen für etwaigen einmaligen oder dauernden nachweisbaren Schaden, wenn das Gebäude vor Erlaß der Wohnungsordnung errichtet ist und den zur Zeit der Errichtung geltenden baupolizeilichen Vorschriften entsprochen hat. Das letztere ist anzunehmen, wenn die Gebrauchsabnahme ordnungsmäßig erfolgt ist. Im Falle der Bestreitung hat die Gemeinde den Gegenbeweis zu führen.

Der Vertreter der Regierung erwiderte dem Antragsteller, daß der Antrag überaus weit gehe, man könne doch nicht verlangen, daß die Gemeinde die Kosten für die Reparaturen trägt, während der Hauswirt die Mieten einzieht. Ähnlich sprach sich der Vertreter der Fortschrittler aus; der Antrag würde revolutionär und würde unübersehbare Konsequenzen mit sich ziehen. Nach weiterer unerheblicher Debatte zog der Antragsteller seinen Antrag zurück, behielt sich aber vor, ihn zur zweiten Lesung in abgeänderter Form wieder einzubringen.

§ 4, der besondere Vorschriften über die Unterbringung von Arbeitern enthält, erfuhr auf Grund eines sozialdemokratischen Antrages, den auch die Fortschrittler, die Nationalliberalen und das Zentrum unterstützten, eine wesentliche Aenderung. Die „Kann“-Vorschriften wurden hier zu „Muss“-Vorschriften umgestaltet, und außerdem die Forderung der Trennung der Geschlechter und der Bereitstellung von Räumen, die den Anforderungen an Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen, erfüllt. Weitergehende sozialdemokratische Anträge, die sich auf Wohnräume für Heimarbeiter und für Arbeiter beziehen, die im Kost und Logis stehen, wurden abgelehnt.

Artikel 4 handelt von der Wohnungsaufsicht. Hierzu lagen eine große Reihe fortschrittlicher, national-liberaler und sozialdemokratischer Anträge vor, die zum Teil größere Rechte für die Gemeinden, zum Teil die Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse der Industriegemeinden, zum Teil die Einführung eines Wohnungsnachweises fordern. Im Verlauf der Debatte gab der Vertreter des Ministers die Erklärung ab, daß es selbstverständlich der Gemeinde gestattet

ist, das Wohnungsamt auch in der Form zu organisieren, daß sie die Baupolizei damit betraut. Voraussetzung aber müsse eine organische Fühlung zwischen Baupolizei und allen auf dem Gebiete der Wohnungspflege tätigen Organisationen sein und ferner die Anstellung besonderer, mit der Wohnungspflege betrauter Beamten. Nur das Personal der Baupolizei mit dieser Aufgabe zu betrauen, würde den Absichten des Gesetzgebers nicht genügen; denn die Wohnungsaufsicht sollen keine Polizeibeamte sondern Kommunalbeamte sein, die eine pflegliche Tätigkeit ausüben können. Das Ergebnis der Abstimmung war die Annahme der Regierungsvorlage in Verbindung mit dem Antrag, daß, sofern nicht für die Nachweisung kleinerer Wohnungen durch andere Einrichtungen in ausreichender Weise gesorgt ist, in Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern gemeindliche Wohnungsnachweise zu errichten sind und zugleich durch Polizeiverordnung den Vermietern solcher Wohnungen die Pflicht zur Anmeldung verfügbarer Wohnungen und zur Abmeldung vermieteter Wohnungen aufzuerlegen ist.

Ein sozialdemokratischer, sich mit einem fortschrittlichen Antrag deckender Antrag, wonach die von dem Gemeindevorstand festzusetzende Dienstanweisung für die Ausübung der Wohnungsaufsicht nicht an die Zustimmung der Ortspolizeibehörde gebunden sein soll, wurde gegen die Stimmen der Nationalliberalen, Fortschrittler und Sozialdemokraten abgelehnt. Auch sonst erfuhr der Artikel 4 keine weitere Veränderungen gegenüber der Regierungsvorlage. Ebenso blieb der Artikel 5 (Gemeinsame Vorschriften für die Wohnungsordnungen und die Wohnungsaufsicht), von einigen redaktionellen Ergänzungen abgesehen, unverändert.

Staatliche Förderung des Kleinwohnungsbaues.

Aus der Wohnungsgesetzkommission des Abgeordnetenhauses.

Die Wohnungsgesetzkommission des Abgeordnetenhauses beriet am Freitag den Artikel 6 des Wohnungsgesetzentwurfes, der einen Betrag von 20 Millionen Mark zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit zwecks Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung stellt. Damit verbunden war die Beratung des Bürgschaftssicherungsgesetzes, das den Finanzminister ermächtigt, zwecks Förderung der Herstellung gesunder Kleinwohnungen die Bürgschaft für zweite Hypotheken namens des Staates zu übernehmen, und hierfür 10 Millionen Mark vorsieht.

Aus der Mitte der Kommission lag eine größere Reihe von Änderungsanträgen vor. Die Fortschrittliche Volkspartei beantragte, auch Privatunternehmer zu unterstützen, falls sie sich den gleichen Bedingungen unterwerfen, wie die gemeinnützigen Baugesellschaften. Andere Anträge bezweckten eine Herabsetzung des Tilgungssatzes des verbürgten Darlehens, der nach der Vorlage mindestens $1\frac{1}{2}$ pCt. des ursprünglichen Betrages unter Hinzurechnung der ersparten Zinsen betragen soll. Wieder andere forderten die Herabsetzung der Gesamthöhe der zu übernehmenden Bürgschaften von dem Zehnfachen auf das 25-fache der jeweils verfügbaren Bürgschaftssicherung. Ein nationalliberales Antrags wollte den Artikel 6 mit dem Bürgschaftssicherungsgesetz verbinden, ein Antrag des Zentrums endlich verlangte einen Zusatz, wonach der Betrag von 20 Millionen auch für Bardarlehen an gemeinnützige Bauvereinigungen verwendet werden kann.

Mit der staatlichen Förderung des Kleinwohnungsbaues an sich erklärten sich alle Mitglieder der Kommission mit einer einzigen Ausnahme einverstanden. Von dieser Seite wurden lebhafteste Bedenken dagegen geltend gemacht, ob der gegenwärtige Zeitpunkt überhaupt geeignet sei, das Gesetz zu entbinden. Das Gesetz werde den Hausbesitzern ganz erheblich neue Lasten aufer-

legen. Der Bedarf an Kleinwohnungen sei nicht so groß wie die Regierung ihn einschätze.

Diesen Ausführungen traten die übrigen Mitglieder der Kommission und auch die Vertreter der Regierung entgegen. Aus den Erklärungen des Finanzministers, der wiederholt in die Debatte eintritt, ist folgendes hervorzuheben: Die Preußenkasse werde bei der Verwendung der Mittel dieselben Grundsätze befolgen wie die Banken, der Staat wolle nichts verdienen, aber auch nichts zusehen. Es sei nicht zu befürchten, daß ein bürokratisches oder fiskalisches Verfahren eingeschlagen werde. Baugenossenschaften würden ebenso behandelt werden wie andere gemeinnützige Bauvereinigungen, die Hauptsache sei, daß kapitalstärkliche Bauvereinigungen vorhanden sind. Sollte sich herausstellen, daß die Bürgschaftsübernahme, die der Entwurf vorsieht, nicht ausreicht, so ließe sich später immer noch darüber reden, ob man nicht weiter gehen könne, aber vorläufig möchte er, da es sich um die Beschreitung eines ganz neuen Weges handle, zur Vorsicht raten. Die Verbindung des Bürgschaftssicherungsgesetzes mit dem Wohnungsgesetz sei für die Regierung unannehmbar. Eine Unterstützung von privaten Bauunternehmen sei vielleicht später nicht ausgeschlossen. Notwendig sei die Herstellung kleiner Wohnungen in höherem Maße und besserer Ausstattung, und da könne der Staat nicht die Hände in den Schoß legen. Zu Bardarlehen an Genossenschaften oder Bauvereinigungen reichten die Mittel des Staates nicht aus. Inbezug auf den Tilgungssatz erklärte sich der Finanzminister zu einem Entgegenkommen bereit. Ferner bemühte er sich, die von fortschrittlicher Seite ausgesprochene Befürchtung zu zerstreuen, daß bei der Preußenkasse die rein wirtschaftlichen Gesichtspunkte überwiegen, die sozialen zu kurz kommen werden.

Die Abstimmung ergab die Annahme des Artikel 6 des Wohnungsgesetzentwurfes mit dem Zusatz, daß der Betrag auch für Bardarlehen an gemeinnützige Bauvereinigungen verwendet werden kann.

Das Bürgschaftssicherungsgesetz erfuhr zwei Änderungen. Einmal erhielt § 2 Absatz 3 folgende Fassung:

Das verbürgte Darlehen soll mit $1\frac{1}{2}$ v. H. des ursprünglichen Betrages unter Hinzurechnung der ersparten Zinsen getilgt werden. Sind auch die den verbürgten Darlehen im Range vorgehenden Hypothekendarlehen Tilgungshypotheken, so darf die Tilgung des verbürgten Darlehens soweit herabgesetzt werden, daß auf das verbürgte Darlehen und auf die ihn im Range vorgehenden Hypothekendarlehen insgesamt jährlich mindestens $\frac{1}{2}$ v. H. der ursprünglichen Beträge unter Hinzurechnung der ersparten Zinsen getilgt wird.

Zweitens wurde § 4 dahin erweitert, daß die Gesamthöhe der zu übernehmenden Bürgschaften das 25fache der jeweils verfügbaren Bürgschaftssicherung nicht übersteigen darf.

Die Kommission wird noch eine zweite Lesung der beiden Gesetzentwürfe vornehmen.

Mieterschutz.

In dieser Zeit der vielfachen staatlichen Eingriffe in das Wirtschaftsleben wird nun auch der bisher freie Mietvertrag unter öffentliche Kontrolle gestellt. Es wird eine Regierungsverordnung angekündigt, die den städtischen Wohnungsmieter vor ungerechtfertigter Zinssteigerung und Kündigung schützen soll. Daß die Kriegszeit, die in den Städten eine so drückende Verteuerung aller Lebensbedürfnisse mit sich brachte, gerade die Mietzins bisher im ganzen und großen unberührt ließ, ist eigentlich ein Wunder zu nennen. Denn die Hausbesitzer gehören ja zu jenen günstiger gestellten sozialen Schichten, deren Erwerbverhältnisse es ihnen gestatten, jede Erhöhung der eigenen Lebensbedingungen auf andere Schichten zu übertragen. Wenn nun die Hausbesitzer von dieser angenehmen Möglichkeit bisher keinen Gebrauch gemacht haben, obgleich zweifellos auch sie von der allgemeinen Teuerung hart getroffen werden, so dürfte sich dieses Wunder der Selbstlosigkeit doch wohl aus anderen als übernatürlichen Gründen erklären lassen. Der Grund ist einfach die sehr natürliche Scheu vor den unabsehbaren Folgen einer Mietzinssteigerung. Der Mietzins gehört nämlich zu denjenigen Ausgößen, die auch zu normalen Zeiten von den städtischen Volksschichten besonders gefürchtet sind, und zwar darum, weil diese Post im Haushaltbudget eine verhältnismäßig große und

dabei so gar nicht elastische ist. Jede andere hauswirtschaftliche Ausgabengattung verteilt sich auf kleinere Teilbeträge und kann nach Bedarf gespart oder hinausgeschoben werden; man kann mit Nahrung und Kleidung ökonomische Künste treiben — aber der Mietzins hat seinen unabänderlichen Termin und seine unabänderliche Höhe. Deshalb würde eine Steigerung der Mietzins in der Kriegszeit als geradezu unerträglich empfunden werden. Die Teuerung der Lebensmittel, so schwer sie auf uns lastet, kann überhaupt nur wegen der Teilbarkeit und Elastizität dieser Ausgabenart ertragen werden. Vom Mietzins gilt das nicht, und es ist demnach ein wohlverdienter Akt staatlicher Fürsorge, daß eine Regierungsverordnung unberechtigte Zinssteigerungen und — was in der Wirkung gleichbedeutend wäre — auch Kündigungen in den ärmeren Städten für die nächsten zwei Jahre unmöglich macht.

Die Verordnung soll vorläufig bis Ende 1918 gelten. Es soll nämlich nicht nur für Kriegsdauer, sondern auch für die Zeit unmittelbar nach Friedensschluß verhütet werden, daß die dann allenfalls eintretenden volkswirtschaftlichen Störungen noch durch Komplikationen in der Wohnungsfrage eine Verschlimmerung erfahren. Niemand vermag heute genau vorherzusagen, wie sich die städtischen Erwerbverhältnisse nach dem Kriege gestalten werden und wie lange es dauern wird, bis nach so viel Unruhe und Veränderungen wieder ein wirtschaftlicher Gleichgewichtszustand hergestellt sein wird. Nebenfalls muß aber vorausgesetzt werden, daß nicht etwa in der Uebergangszeit eine künstlich geschaffene Wohnungsnot die Verwirrung noch steigere. Aus diesem Grunde nimmt die den Mieterschutz bewerkstellende Regierungsverordnung speziell auf die mittleren und kleineren Wohnungen Bedacht und stellt die Mietverträge unter die Kontrolle eigens zu errichtender städtischer Mietämter, in denen Hausbesitzer und Mieter gleichmäßig vertreten sollen. Den Hausbesitzern, deren Verfügungsfreiheit die Verordnung für zwei Jahre einschränkt, wird gleichzeitig aber auch eine wirtschaftliche Minderdeckung gewährt, indem jede ihnen nachteilige Veränderung der Hypotheklasten für die nämliche Zeitdauer ausgeschlossen bleiben soll. Immerhin muß zu-

gegeben werden, daß die Verordnung dem städtischen Realbesitz gewisse Opfer auferlegt, die angesichts der Freiheit anderer Erwerbszweige, die Kriegskonjunktur voll auszunützen, nicht unbeträchtlich zu nennen sind. Aber die öffentlichen Interessen, die mit den städtischen Wohnungsfragen zusammenhängen, sind zu ernster Natur, als daß man sie einer Gefährdung durch das allzu freie Spiel der Kräfte preisgeben könnte. Am übrigen sind unsere Hausbesitzer noch immer wesentlich besser daran als ihre Pariser Standesgenossen, die, so lange der Krieg währt, auch gegen Mieter, die gar keinen Zins zahlen, kein Kündigungsrecht besitzen. Der Krieg fordert eben Opferleistungen von jeder Gesellschaftsschichte, und die Hausbesitzer zählen doch gewiß nicht zu den am wenigsten Leistungsfähigen.

Mieterschutz.

Das Mieterschutzgesetz, das die Regierung gestern verordnet hat, ist ein großer Schritt nach vorwärts, ein glorreicher Sieg des sozialen Gedankens, daß die Gesetzgebung überall dort, wo es Stärkere gibt, auf der Seite des Schwächeren sein muß. Seine große Bedeutung liegt in dem Zugeständnisse, daß den Herrschaftsrechten des Eigentums Grenzen gezogen werden müssen, wenn ihre hemmungslose Ausübung gemeinschädlich wird. Heute sind es die Herrscherrechte des Hausherrn; morgen werden es die der anderen Monopolisten des Grund und Bodens sein. Schon wird aus dem Deutschen Reiche das staatliche Getreidemonopol gemeldet. Daß die Tyrannei der Kohlen- und Eisenbarone und der Nahrungsmittelritter gebrochen wird, kann nur noch eine Frage der Zeit, nicht aber eine des Rechtes sein. Langsam bricht die Morgendämmerung heran.

Für den „Abend“ bedeutet das Mieterschutzgesetz eine ganz besondere Genugtuung. Fast seit seinem ersten Tage hat er es ungestüm verlangt, selbstverständlich als das einzige bürgerliche Tagblatt und fast das einzige überhaupt; in Schrift in Wort hat es für diese dringende Volksnotwendigkeit gekämpft; der ausführliche Gesekentwurf, den im Herbst die Handelspolitische Kommission veröffentlicht hat, ist das Werk des Herausgebers des „Abend“, und wenn das Mieterschutzgesetz auch in den meisten Punkten lange nicht so weit geht, und viele wichtige Forderungen unerfüllt läßt, so gilt hier vielleicht, im Guten, der Advokatengrundsatz, daß man das Unmögliche verlangen müsse, um das Mögliche zu erreichen. Das Mögliche ist erreicht: die willkürliche Steigerung und die ebenso empörende willkürliche Kündigung sind — vorläufig bis Ende 1918 — nicht mehr möglich. Solche Gedanken, einmal Tat geworden, werden nicht wieder beseitigt. Die ärgste Rechtlosigkeit der Mieter wird nicht wiederkehren. Wir freuen uns, daß wir zu einem bescheidenen Teil dazu beitragen konnten. Die Verlängerung des Gesetzes wird auch die sehr notwendige Verbesserung und Vervollständigung bringen.

Wie notwendig es war, welche unerhörten Mißbräuche die Schutzlosigkeit der Mieter zur Folge hatte, zeigt der nachstehende Fall. Der Fürst Liechtenstein findet es zweckmäßig, ein Haus zu verkaufen. Das ist sein Recht. Daß er sich nicht einen Augenblick fragt, was aus den Leuten, die ihm jahrelang Rente zahlten, werden möge, ist ebenfalls sein Recht.

Die Wohnparteien des Hauses im dritten Bezirk, Rajumoffskygasse 27, erhielten am 13. Jänner ein Schreiben des Hof- und Gerichtsadvokaten Alojs Mikyska folgenden Inhaltes:

„Wie Ihnen die fürstlich Liechtensteinische Hofkanzlei bereits mitgeteilt haben dürfte, ist die Realität Nr. 27, Rajumoffskygasse, an die Herren Hugo und Oskar Jacobsohn käuflich übergegangen.

Die Herren Oskar und Hugo Jacobsohn haben sich nun veranlaßt gesehen, die diesbezüglichen Mietzinse einer den derzeitigen Verhältnissen entsprechenden Regulierung zu unterziehen und wurde der auf die bis nun von Ihnen innegehabten Ubikation entfallende Zins mit K 5500 angesetzt. In Vertretung der Herren Hauseigentümer bringe ich dies Euer Wohlgeboren mit dem Ersuchen zur Kenntnis, mir gefälligst umgehend, längstens jedoch bis 17. d. M. mitteilen zu wollen, ob Sie auf die bisher innegehabte Ubikation zu einem jährlichen, vierteljährlich im vorhinein zahlbaren Mietzins von K 5500 und gegen vierteljährliche Kündigung weiter reflektieren, da entgegengesetzten Falles meine Mandanten von dem denselben zufolge des Kaufes der Realität zustehenden Rechte zu kündigen, so leid es ihnen tun würde, Gebrauch machen müßten.“

Nicht alle Mieter wurden von K 2400 auf K 5500 gesteigert. Es gibt einen Schuhmacher, der K 640 bezahlte und jetzt K 2000 bezahlen müßte, eine Wohnpartei, die von 1200 genau auf das Doppelte gesteigert wurde. Allen kam das Mieterschutzgesetz sehr gelegen. Die Herren Hugo und Oskar Jacobsohn werden sich mit niedrigerer Grundrente bescheiden müssen; es wird nicht gehen, daß sie Mietzinse ins Ungemeßene steigern, nur weil sie es für selbstverständlich ansehen, daß die Mieter die Kriegskosten bezahlen müssen, wenn der Fürst Liechtenstein und die Herren Jacobsohn erfolgreiche Grundstücksgeschäfte machen wollen. Damit ist es nun fest. Mindestens bis Ende 1918 muß, wer mit den Wohnungen der kleinen Leute spekulieren will, die Kosten selber tragen. Das mit Recht so geschätzte Überwälzen ist nicht länger möglich. Man wird trachten, dafür zu sorgen, daß es auch über Ende 1918 hinaus dabei bleibt.

29. I. 1917

Siedlungs- und Wohnungsfürsorge für die heimkehrenden Krieger.

Eine Besprechung, die in nahem Zusammenhang mit den Bestrebungen zur Förderung der Ansiedlung der Kriegsteilnehmer und mit der Wohnungsfürsorge für die heimkehrenden Krieger steht, hat kürzlich auf Einladung des Ministers der öffentlichen Arbeiten unter dem Vorsitz des Unterstaatssekretärs von Coels zwischen Vertretern des Städtebundes, von Siedlungsgesellschaften, Bauvereinen, des Reichsausschusses, der Kriegsbeschädigtenfürsorge und einer Reihe von Behörden stattgefunden. Die Beratung erstreckte sich im wesentlichen auf zwei Fragen:

1. Wie ist der Bebauungsplan für Kleinsiedlungen momentan auf städtischem Gebiete zu gestalten?

2. Welche Erleichterungen für den Bau des Kleinwohnhauses können in den baupolizeilichen Bestimmungen besonders der Städte gewährt werden?

Nach beiden Richtungen kommt es darauf an, auf die Vereinfachung und Verbilligung des Wohnens im Kleinwohnhaus hinzuwirken. Durch zweckmäßige Gestaltung des Bebauungsplanes ist es möglich, an Gelände- und Straßenbaukosten im großen zu sparen, die Ermäßigung der baupolizeilichen Anforderungen führt beim einzelnen Bau zu zahlreichen kleinen Verbilligungen, deren Summe für Gesamtbaukosten eines Kleinhauses ins Gewicht fällt. Die Vereinfachungs- und Verbilligungsentscheidungen des Ministeriums sollen alsbald den nachgeordneten Behörden zugehen, deren Aufgabe es sein wird, ihnen weitestgehende Beachtung und Anwendung zu verschaffen.

Entschlüsse zum Wohnungsgesetzentwurf. Die Vertreter der Fortschrittlichen Volkspartei in der Kommission des Abgeordnetenhauses zur Beratung des Entwurfs eines Wohnungsgesetzes haben eine Reihe von Resolutionen eingebracht, von denen zwei die Änderung von Reichsgesetzen anstreben. Die erste Resolution ersucht die Regierung, dahin zu wirken, daß durch Ausbau der Reichsgesetze vom 7. und 20. Dezember 1911 Kinderreichen Familien ein Mietzuschuß gewährt wird, und zwar sollen als Kinderreiche Familien solche gelten, in deren Haushalt sich mehr als 4 Kinder im Alter bis zu 18 Jahren befinden. Die zweite verlangt von der Regierung bei dem Bundesrat die Anregung einer gesetzlichen Regelung dahin, daß, wenn eine

bauliche Herstellung, die durch die Wohnungsaufsicht gemäß § 8 Artikel 4 dem Grundstückseigentümer auferlegt wird, infolge von dessen Mittellosigkeit nicht durchgeführt werden kann und der Gemeinde die erforderlichen Kosten zur Last fallen, solchen Forderungen der Vorrang vor allen hypothekarischen Belastungen zusteht. Eine dritte Entschlüsse ersucht die Regierung, zur allmählichen weiteren Besserung des Wohnungswesens auch noch folgende Maßnahmen zu ergreifen: 1. die geeignete Gestaltung des Nahverkehrs für Haupt-, Klein- und Nebenbahnen, 2. die Ueberlassung oder den Verkauf von fiskalischem Gelände zu angemessenen Bedingungen für Klein- und Mittelwohnungsbaue. Eine vierte Resolution endlich wünscht, daß die im Artikel 6 § 1 vorgesehenen 20 Millionen zur Förderung des Kleinwohnungsbaus auch Privatunternehmern zur Verfügung gestellt werden, falls sie sich den gleichen Bedingungen unterwerfen, wie die gemeinnützigen Bauvereinigungen. Die Kommission hat die Beschlüßfassung über diese Resolutionen bis zur zweiten Lesung des Gesetzentwurfs ausgesetzt.

29. I. 1917

Wohnungsgesetz und Bevölkerungspolitik.

Wir werden eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse unbedingt als eine Förderung gesunder Bevölkerungspolitik begrüßen und die Forderung nach Besserung der Wohnungsverhältnisse vom bevölkerungspolitischen Standpunkt unbedingt erheben müssen. Schon aus diesem Grunde ist es auf das freudigste zu begrüßen, daß die preußische Regierung sich endlich zur Vorlage eines Wohnungsgesetzesentwurfs entschlossen hat.

Zunächst wird man allerdings finden, daß der Gesetzesentwurf nicht viel mehr bringt als die gesetzliche Festlegung von einer ganzen Reihe von Grundsätzen, die seit Jahren in der praktischen Verwaltung allgemein als erstrebenswert anerkannt und auch schon angewendet worden sind. Für die Bevölkerungspolitik sind aus diesen Bestimmungen diejenigen wichtig, die bei der Festlegung der Fluchtlinien auf rechtzeitige Planung hinreichender Freiplätze, Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze unter Beachtung angemessener Tiefenabmessung der Baublöcke und Berücksichtigung des Wohnungsbedürfnisses gerichtet sind, weiter die, welche verschiedene Straßenbreiten vorsehen und auf eine flachere und weitläufigere Gestaltung der Siedlung in Orten mit dicht zusammengedrängter Bevölkerung, wie es besonders in Großstädten und Industriegemeinden der Fall ist, hinwirken wollen. Ebenso sind die Bestimmungen über die Abstufung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, die Schaffung besonderer Wohn- und Industrieviertel, die Förderung der Laubentolonien zu begrüßen. Bei den Laubentolonien wird man allerdings — nicht unter bevölkerungspolitischen Gesichtspunkt, sondern im allgemeinen ordnungspolitischen Interesse — die Bestimmung vermissen, daß die Benutzung der Lauben zum dauernden Aufenthalt für Menschen, also zum Schlafen, nur dann gestattet werden darf, wenn der Inhaber gleichzeitig das Vorhandensein einer ordnungsmäßigen Wohnung nachweist. Ein Fehlen dieser Bestimmung würde ein Bagabudentum und Pennbrüderwesen schlimmster Art großziehen, das die Benutzung der Laubentolonien durch die in geordneten Verhältnissen lebende Bevölkerung zur Unmöglichkeit machen könnte.

Sehr wichtig im Interesse der Bevölkerungspolitik kann die Bestimmung werden, welche die Schaffung abgestufter Anforderungen für die Herstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen, je nach ihrer Bestimmung als Haupt- oder Nebenverkehrs- oder Wohnstraßen oder bloßer Wohnwege, bietet. Hier handelt es sich um einen Punkt, der noch lange nicht genug von der öffentlichen Meinung erfaßt, und auf dessen Durchführung von der Öffentlichkeit noch lange nicht genug hingewirkt wird.

Ein Lärmeschutzverein ist vor längerer Zeit gegründet worden und besteht wohl noch. Aber eine große Wirkung hat er nicht erreicht, und doch ist Ruhe das, was der heutige Arbeiter, und zwar der mit Körperkraft wie der mit Geisteskraft tätige, in seinen vier Pfählen am notwendigsten braucht; und wer Ruhe haben will, flüchtet, wenn er es irgend kann, in die Vorstadt, in die Gartenstadt. Da erlebt er dann, daß in einer Straße, in der die Häuser noch mit hundert und mehr Schritten Abstand verstreut liegen, Kopfstein- oder Reihensteinpflaster liegt. Die Folge ist, daß die Ruhe, die ihn hinausgelockt hat — denn er kennt den Vorort nur von den an Sonntagen zwecks Wohnungssuche unternommenen Ausflügen —, roh unterbrochen wird durch das viel weiter als in der dichtgedrängten Straße sich fortpflanzende Rassel jedes einzelnen durch die Gegend kommenden Wagens, was sich besonders früh morgens zwischen 4 bis 5 Uhr sehr störend bemerkbar macht, wenn der erste Milch- oder Brotwagen kommt.

Private Unternehmer haben schon längst erkannt, daß in der Umgegend der Großstädte denjenigen Vororten die urteils- und zahlungsfähigeren Siedler zuströmen und damit der Vorsprung in der Entwicklung gesichert wird, welche in der Anlage lärmdämpfender Straßen vorangehen. So finden wir denn heute schon in noch unbebauten, eben erst aufgeteiltten Vorortanlagen Asphaltstraßen und, noch mehr zu empfehlen, Macadam-Straßen, die nach einigen Jahren der Benutzung bei angemessener Ausbesserung und sachgemäßer Teerung ein billiges, geräuschloses und fast staubfreies Pflaster bieten. Zu verwundern ist es, daß vorortliche Gemeindeverwaltungen fast durchweg mit einer Hartnäckigkeit an dem bisherigen Kopf- und Reihensteinstreifenpflaster festhalten, daß man meinen möchte, ihre Gemeindevertretungen würden ausschließlich aus Steinbruchbesitzern gebildet. — Es wäre zu wünschen, daß die Bestimmung, welche das Wohnungsgesetz geben will, möglichst so ausfiele, daß sie nach dieser Richtung hin nutzbar gemacht werden könnte.

Haben wir bei der Frage des Straßenbaues in erster Linie an neuerstehende Vorstädte gedacht, so ist ein anderer Punkt, und diesmal einer, den der Wohnungsgesetzesentwurf vergessen hat, vor allem und in höchstem Maße für die

städtischen Wohnungen von Wichtigkeit. Der Artikel 3 — Benutzung der Gebäude — spricht nur davon, daß die Gebäude zum Wohnen und Schlafen bestimmt sind, und vergißt ganz, daß in den Gebäuden auch gewirtschaftet werden soll. Diese Lücke im Gesetzesentwurf ist bezeichnend, sie ist bezeichnend für unseren ganzen Wohnungsbau, wie er sich seit 40 und mehr Jahren, insbesondere in der Großstadt, entwickelt hat, und wie er — das unterliegt gar keinem Zweifel — an der Entwicklung unserer Volksgesamtheit, mit anderen Worten an dem Rückgang der Geburtenzahl, mitschuldig ist.

Die volkswirtschaftlichen Lehrbücher stellen die Familie vielfach als eine Verbrauchsgemeinschaft hin. Schon wenn sie das allein ist, so ist sie eben doch ein wirtschaftlicher Organismus, und alles Wirtschaften setzt voraus, daß mit Ueberlegung und Voraussicht gehandelt wird. Wirtschaften in dem Sinne heißt aber: zur rechten Zeit sich mit dem versorgen, was man brauchen wird; schon das ist in der heutigen Großstadtwohnung, in der in vielen Fällen der Keller, in anderen der Boden 5 Treppen von der Wohnung entfernt liegt, und die sogenannte Vorrats- oder Speisekammer in der Regel die Größe eines mäßigen Garderobenschrankes nicht erreicht, einfach unmöglich. Es hat sich durchaus ein von der Hand in den Mund leben in der Großstadtbevölkerung herausgebildet, das im höchsten Grade bedauerlich ist. Freilich ist nicht zu verkennen, daß hier eine Aenderung in den Wohnungsverhältnissen auch eine Aenderung in der Gruppierung der Berufe zur Folge haben würde. Daß alle 60 Schritte ein Grünkramkeller, ein Kohlenkeller, eine Delikatessenhandlung mit einer unendlichen Auswahl sich finden muß, ist nur eine Folge der durch die Verhältnisse bedingten verkümmerten Wirtschaftsführung der Familie.

30./I. 1917

Wohnungsgesetz und Bevölkerungspolitik.

2.

Die Volkswirtschaftler, die die Familie nur als eine Verbrauchsgemeinschaft hinstellen, irren. Die Familie ist im höchsten Grade Erzeuger; denn sie erzeugt das, wodurch eine Volkswirtschaft überhaupt erst entstehen kann, nämlich die Menschenkraft in ihrem Nachwuchs. Wenn durch gesunde Bevölkerungspolitik darauf hingewirkt werden soll, daß die Lust zum Heiraten gesteigert wird, daß die Ehen häufiger und früher geschlossen werden, so ist eine unentbehrliche Bedingung für die Steigerung der Heiratslust auf beiden Seiten, daß der weibliche Heiratskandidat eine möglichst große Bürgerschaft für ein glückliches Zusammenschaffen in dem zu gründenden Lebensbunde bietet. Diese Bürgerschaft, die der weibliche Teil bieten soll, besteht aber auch heute noch in erster Linie nicht darin, daß die junge Dame sich elegant zu kleiden, tabellos zu benehmen, gewandt zu konversieren, gut zu tanzen, etwas Kunst zu stümpfern und unter Umständen mit Sicherheit zu repräsentieren versteht, sondern diese Sicherheit besteht darin, daß die junge Frau das Vertrauen erweckt, daß sie den gegebenen Verhältnissen entsprechend zu wirtschaften versteht. Keine Haushaltungsschule kann hier ersetzen, was nur das Elternhaus lehren kann, wenn in diesem elterlichen Haushalt vorausschauend gewirtschaftet wird. Was unserer weiblichen Jugend in Jahrzehnten verloren gegangen ist, das haben unsere Hausfrauen zum Teil bitter erfahren in diesen Kriegsjahren; andererseits aber haben diese Kriegsjahre auch gezeigt, wieviel gute Ueberlieferung noch vorhanden ist; man mußte sie nur ausgraben und zu finden wissen.

Noch ein anderer Punkt. Die Hausfrau, die wieder selber wirtschaftet, wird ihr Leben unendlich reicher finden, als die Hausfrau, der jetzt die Möglichkeit zum Wirtschaften einfach durch die Wohnungsverhältnisse genommen oder unerträglich verengt ist. Das ganze Familienleben wird reicher werden, nicht nur die heranwachsenden Töchter, alle Familienmitglieder werden in eine solch vorausschauende Wirtschaftsführung hineinverflochten, und eine Fülle von kleinen persönlichen Beziehungen, Aufmerksamkeiten, die das Leben reich machen, entspringen aus dieser vorausschauenden Wirtschaftsführung. Es entsteht erst damit ein eigentliches Heimatsgefühl.

Aus diesem Grunde ist unbedingt zu fordern, daß in die Ueberschrift des Artikels 3 die Worte: „und wirtschaften“ aufgenommen werden, und daß bezüglich der Wohnungsordnung vorgeesehen wird, daß sie auch über das Vorhandensein, die

Größe und Beschaffenheit der zur Führung einer geordneten Wirtschaft erforderlichen Nebenräume — Vorratskammern, Boden, Keller, Wäsche- und Trockenräume — Bestimmung treffen kann, ja, Bestimmung treffen muß.

Es ist hier die Gelegenheit geboten, den ersten Schritt zu tun, um der Verwüstung unseres Familienlebens endlich Halt zu gebieten, und daß es wieder aufwärts und zur Besserung geht, daß wir wieder Hausfrauen heranwachsen sehen, die Freude am Wirtschaften haben, weil sie das Wirtschaften beherrschen. Es muß wieder dahin kommen, daß nicht die Befreiung vom bisherigen Zwang, nicht das freiere Leben, sondern daß die Führung eines eigenen Haushalts das Große und Verlockende wird für ein Mädchen, das in die Ehe tritt.

Grandle.

30. I. 1917

* **Der Mieterschutz.** Es ist festzuhalten, daß die Verordnung über den Mieterschutz, die Sonntag in der „Wiener Zeitung“ veröffentlicht wurde, selbst noch keinerlei neues Recht schafft. Durch das, was bisher geschah, erlangen weder die Mieter Schutz, noch werden die Hausbesitzer am Steigern der Mieten oder am Kündigen gehindert. Vorläufig bleibt alles so, wie es bisher war. Die Verordnung besteht nämlich aus zwei Teilen. Im ersten Teile wird festgesetzt, daß der Justizminister, Arbeitsminister und Minister des Innern verordnen können, daß für bestimmte Orte Ausnahmsvorschriften über das Mieten und Wohnen gelten. Im zweiten Teile heißt es: Wenn die Minister in einer Verordnung einen Ort nennen, dann gilt das und jenes. Bisher ist eine Verordnung, die einen Ort nennt, noch nicht erlassen. Also gilt der neue Mieterschutz noch nicht. Es ist aber dringend nötig, daß recht bald eine Verordnung zu Gunsten der Wiener Mieter erlassen werde. Es werden uns nämlich mehrere Fälle mitgeteilt, daß Hausherren im Jänner den Mietzins gesteigert haben. Die Mieter, die damit „einverstanden“ waren, das heißt sich dem Zwange beugen mußten, sind nun verpflichtet, am 1. Februar die erhöhte Miete zu zahlen. Aber wir möchten den Hausherren empfehlen, auf die Erhöhung zu verzichten; es wird nämlich für sie aus der Erhöhung kein Nutzen herauskommen. Die Mieterschutzverordnung bestimmt, daß, falls die Mieter eines Ortes geschützt werden, auch angeordnet werden kann, daß die Mietzinssteigerungen, die seit 1. Juli 1916 vereinbart wurden, ungültig seien und der Hausherr das ungebührlich empfangene Geld zurückergeben müsse. Wenn er das dann nicht freiwillig tut, kann er auch noch Gerichts- und Advokatkosten zahlen. Außerdem ist er, wenn er sich in die Lage versetzt, Geld als unrechtmäßige Bereicherung zurückgeben zu müssen, als Schmutzian gebrandmarkt. Die Hausherren tun also gut, die Sachlage so zu betrachten, als wäre Wien schon ein geschützter Ort. An dem Herrn Bürgermeister liegt es, alles zu tun, damit das Wort sofort, auch bevor noch Wien als geschützter Ort erklärt wird, der Verordnung gemäß eingerichtet und wirksam werde. Natürlich muß er Mitglieder aller Parteien zu Mietamtbesitzern ernennen. Wir erwarten überdies, daß der Bürgermeister schon heute eine Stelle im Rathause bestimme, an die Anzeigen über Mietzinssteigerungen und Kündigungen zu erstatten sind, damit, falls sich die Minister mit der Erlassung der Verordnung Zeit lassen wollten, nicht ein großer Schaden eintrete.

1./II. 1917

Der Schutz der Mieter.

Die heutige „Wiener Zeitung“ publiziert eine Verordnung des Justizministers, des Ministers für öffentliche Arbeiten und des Ministers des Innern über den Schutz der Mieter in Wien, Wiener-Neustadt und Umgebung, St. Pölten und Umgebung, Linz, Urfahr, Steyr, Graz, Marburg, Laibach (Kolizeitrapon) und Pilsen, mit der auf Grund des Artikels I der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917 über den Schutz der Mieter angeordnet wird: 1.) Die Bestimmungen der angeführten Verordnung finden auf die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten in nachstehenden Gemeinden Anwendung:

1. Wien; Wiener-Neustadt, Brunn am Steinfeld, Fetzendorf, Fischau, Kachelndorf, Oberpiesting, Unterpiesting, Sollenau, Steinabrüchl, Theresienfeld und Wöllersdorf; St. Pölten, Göblasbrud, Stattersdorf und Wilhelmsburg;

2. Linz, Urfahr, Steyr;

3. Graz, Marburg;

4. Laibach, Moste, Ober-Schischka, Waisch;

5. Pilsen.

2.) Die Bestimmungen der Verordnung gelten auch für Erhöhungen des Zinsfußes der auf vermieteten Liegenschaften haftenden Hypotheken, die nach dem 27. Jänner 1917 vereinbart wurden, und für Erhöhungen des Mietzinses, die vor der Kundmachung der gegenwärtigen Verordnung, aber nach folgenden Stichtagen wirksam oder vereinbart wurden. Als Stichtag wird bestimmt der 1. Jänner 1917 für die unter B. 1 bezeichneten Gemeinden, der 1. August 1916 für die unter B. 2 bezeichneten Gemeinden und der 1. Juli 1916 für die unter B. 3, 4 und 5 bezeichneten Gemeinden.

3.) Diese Verordnung tritt am Tage ihrer Kundmachung in Wirksamkeit.

Mieterschutz.

Zu den kürzlich verlautbarten Verordnungen über den Mieterschutz wird uns von einem Juristen geschrieben: Zweck und Absicht der beiden Verordnungen liegen darin, die Preistreiberei und das ungerechtfertigte hinaufstreiben der Mietzinsen durch jene Elemente zu verhindern, welche die Erscheinungen der Kriegskonjunktur auf den Wohnungsmarkt zu übertragen suchen. Es hat sich nämlich gezeigt, daß eine Anzahl von sogenannten Kriegsgewinnern in der letzten Zeit eifrig bestrebt war, ihren Kriegsgewinn durch Ankauf von Liegenschaften in Sicherheit zu bringen. Die Gutsjächlerei auf dem flachen Lande und der Realitätenmarkt in den geschlossenen Stadtgebieten legen hiefür bereites Zeugnis ab. Insbesondere die auf solche Weise erworbenen Miethäuser waren dann dazu bestimmt, durch willkürliche und ungerechtfertigte Steigerung der Mietzinsen den Kriegsgewinnern auf Kosten der unteren und mittleren Bevölkerungsschichten neuen Verdienst in kaum zu berechnender Prozenzhöhe zu bringen. Wichtig ist, daß leider auch der reelle, bodenständige Hausbesitz durch gewisse Bestimmungen in der Verordnung beeinträchtigt wird.

Es mag an dieser Stelle nochmals im Zusammenhang mit den nunmehr in Kraft getretenen Bestimmungen der Ausführungsverordnung auf die wichtigsten Punkte der Neuregelung hingewiesen werden:

Die Verordnung findet in Wien auf solche Bestandsobjekte Anwendung, deren Mietzins am 1. Jänner 1917 als Wohnung nicht mehr als 3000 Kronen, als Geschäfts- und Gewerbelokal nicht mehr als 2000 Kronen betrug. Für derartige Bestandsobjekte darf die Erhöhung des Mietzinses nur in dem von der Verordnung festgesetzten Umfang über gegenseitige Vereinbarung von Mieter und Vermieter erfolgen und ist eine Kündigung durch den Vermieter aus wichtigen Gründen zulässig. Die Gründe hiefür sind in der Verordnung selbst nur beispielsweise aufgezählt und bleibt die Beurteilung ihrer Stichhaltigkeit im Streitfalle der freien Beweiswürdigung des zuständigen Mietamtes, beziehungsweise des Richters überlassen. Denn über die Zulässigkeit der Kündigung entscheidet noch wie vor das örtliche zuständige Bezirksgericht, allerdings in wesentlich weiterem Umfange als bisher. Nach dem bisherigen Rechtsstande hatte der Richter nur die formale Seite des Mietverhältnisses oder die Rechtsfestigkeit der Kündigung zu prüfen, ohne auf die Gründe, welche zur Lösung des Mietvertrages führten, Rücksicht nehmen zu können. War daher die Kündigung seitens des Vermieters nur formell richtig oder rechtzeitig eingebracht worden, so mußte die Einmündung des Mieters abgewiesen werden, ein Rechtszustand, dessen Unhaltbarkeit sich insbesondere seit Kriegsausbruch immer mehr fühlbar machte. Nur vorübergehend sei hier dankbar das Wirtschaftlichen Hilfsbureau der Gemeinde Wien gedacht, welches als eine Art Einigungsamt in einer Anzahl von Fällen zuunsten des wirtschaftlich schwächeren Mieters eingeschritten ist. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung obliegt den neu zu errichtenden Mietämtern, welche sowohl vom Vermieter als vom Mieter anrufen werden können. Die Errichtung derselben wird tunlichst beschleunigt, so daß die Aufnahme ihrer Tätigkeit in kürzester Zeit zu erwarten ist. In Wien soll in jedem Bezirk ein solches Mietamt mit mehreren Senaten errichtet werden. Jeder Senat eines Mietamtes umfaßt außer dem Vorsitzenden noch je einen Vertreter der Hausbesitzer und Mieterschaft; das Verfahren ist mündlich und unentgeltlich und, was die Hauptsache ist, die Entscheidung unwiderruflich, da es gegen dieselbe weder einen Rekurs noch eine Berufung gibt. Wenn also auch vielleicht noch einige Wochen vergehen werden, bevor das Mietamt seine Tätigkeit aufnehmen in der Lage sein wird, so kann der Mieter ohne Furcht, einen vermögensrechtlichen Nachteil zu erleiden, diese Zeit abwarten, da in der Verordnung als Etichka, wie bereits erwähnt, der 1. Jänner 1917 vorgesehen ist und eine unangemessene Mietzinserhöhung daher zurückgezahlt werden muß. Gegen grundlose Kündigung im Sinne des Mieterschutzgesetzes schützt das Bezirksgericht, für das zur Entscheidung über eingebrachte

Kündigungseinwendung das neue Mietrecht schon ab 1. Februar 1917 in Anwendung zu bringen ist. Im übrigen sei noch darauf hingewiesen, daß laut Mitteilung des Wohnungsamtes der Stadt Wien die magistratischen Bezirksämter bereits angewiesen sind, Anträge und Klagen wegen ungerechtfertigter Mietzinssteigerung schon jetzt während der gewöhnlichen Amtsstunden entgegenzunehmen, um sie seinerzeit den zuständigen Mietämtern vorzulegen. Das gleiche wird mit den dem Wohnungsamt der Stadt Wien bereits vorliegenden Eingaben geschehen.

Es steht demnach zu hoffen, daß sowohl Gericht wie städtische Behörde dafür sorgen werden, daß die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes nicht tote Buchstaben bleiben und daß der wucherischen Ausbeutung der durch die Kriegslasten ohnehin schon genugsam belasteten Bevölkerung durch gewisse zu den Kriegsvorbereitern gehörige Hausbesitzer mit aller Strenge und Energie entgegengetreten wird.

Wie bereits in dem vorhergehenden Aufsatz festgestellt wurde, enthalten die Verordnungen über den Mieterschutz neben äußerst begrüßenswerten Bestimmungen auch solche, welche den anständigen, erbgelassenen und vaterländisch gesinnten Teil des Hausbesitzerstandes in kaum zu rechtfertigender Weise belasten, so daß es begreiflich erscheint, wenn diese Bestimmungen in den Kreisen die erbgelassenen Hausbesitzer mit sehr geteilten Gefühlen aufgenommen wurden. Im nachfolgenden geben wir die Ausführungen des Obmannes des Vereines der Hausbesitzer in Meidling Raum, damit auch der reelle Hausbesitzerstand zu Worte komme. Hr. Direktor Josef Gerhold schreibt:

Mit der Ministerialverordnung vom 31. Jänner d. J. sollen also auch für das Wohnungswesen Höchstpreise zur Einführung gelangen. Es mag zugegeben werden, daß gerade auf diesem Gebiete die Anwendung von Höchstpreisen annehmbar und auch ohne besondere Schwierigkeiten durchführbar erscheint. Ist es doch bekannt, daß die Höhe der Mietzinsen in erster Linie von den für die Herstellung, beziehungsweise Erhaltung der Häuser aufzuwendenden Kosten abhängig ist, die sich ohne besondere Schwierigkeiten feststellen lassen und deren Verringerung gewiß auch nicht in allzu kurzem Zeitraum stattfinden wird.

Die Verordnung zum Schutze der Mieter will den ungerechtfertigten Zinserhöhungen entgegenzutreten, weist jedoch in einigen Punkten gewisse Härten auf, die eine Benachteiligung gerade des konservativen Hausbesitzers, der durch die lange Dauer des Krieges im vaterländischen Empfinden schon große Opfer gebracht hat, zur Folge haben. Wenn die Verordnung, die gewiß den Schutz des wirtschaftlich Schwächeren, als welcher in der Regel der Mieter angesehen wird, zum Ziele hat, festsetzt, daß unter die Schutzbefohlenen auch solche Mieter fallen, welche für ihre Wohnungen einen Mietzins von etwa 3000 Kronen jährlich zu entrichten haben, so muß hierbei beachtet werden, daß bei solchen Zinsen Wohnungen vorkommen, die eine Ausdehnung von sechs Zimmern und noch mehr ausweisen, somit, gewöhnliche Verhältnisse vorausgesetzt, selbst Personen, die den oberen Zehntausend angehören, eingeschlossen sind.

In der Verordnung ist wohl aus bestimmten Gründen eine Steigerung des Mietzinses für zulässig erklärt und zugleich auch angegeben, innerhalb welcher Grenzen sich diese Steigerung halten muß. Insbesondere kann die seit Beginn des Krieges eingetretene Erhöhung jährlicher Auslagen für die Erhaltung und Verwaltung des Hauses eine Mietzinssteigerung begründen, dabei wird aber übergangen, daß ja die überwiegende Anzahl von Hausbesitzern alle mit ihren Hausbesitz zusammenhängenden Arbeiten persönlich vornehmen und hiefür nach dem Wortlaut der Verordnung trotz der geänderten wirtschaftlichen Lage keine Mehrentschädigung anrechnen dürfe.

Mieterschutz

Weiters bleiben entsprechend der Verordnung die beträchtlichen Summen der Mietzinsverluste, welche die Hausbesitzer insbesondere bei den Angehörigen der Mobilisierten bisher erlitten, ganz unberücksichtigt und vermehren so die Opfer, die der Hausbesitzer im Interesse der Allgemeinheit gebracht hat, ganz bedenklich. Dabei soll gar nicht der Lage des Hausbesitzers besondere Erwähnung getan werden, in die er durch die Kriegsgesetzgebung geraten ist, die ihm fast ausschließlich Pflichten auferlegt, aber herzlich wenig Rechte zugestanden hat.

Besonders schwer belastend für den Hausbesitzer muß die Bestimmung der Verordnung gelten, daß das Aufhören der zeitlichen Steuerbefreiung und der zeitlichen Steuerbegünstigung eine Mietzinssteigerung nicht rechtfertigen kann. Alle jene Hausbesitzer also, welche bisher ihre Wohnunoen billig vermietet haben, weil sie infolge geringer steuerlicher Belastung verminderte Auslagen hatten, sollen, wenn jetzt ihr Haus steuerpflichtig wird, die erhöhten Auslagen nicht durch eine entsprechende Steigerung des Mietzinses hereinbringen dürfen. Sie sollen vielmehr für ihr soziales Empfinden, das sie bisher betätigt haben, gewissermaßen jetzt durch das Verbot einer Mietzinssteigerung gestraft werden.

Eine ebenso unbillige Härte ist durch die Bestimmung der Verordnung geschaffen, der zufolge eine Steigerung des Mietzinses nur dann als begründet gelten darf, wenn sie auf eine seit Beginn der Wirksamkeit dieser Verordnung vorgenommene zulässige Erhöhung des Zinsfußes oder der Nebengebühren der auf der vermieteten Liegenschaft haftenden Hypothek zu-

rückgeführt werden kann. Alle jene insbesondere bald nach Kriegsausbruch eingetretenen Erhöhungen des Zinsfußes von Hypotheken, die durch den Hausbesitzer unter weitgehender Verursachung der wirtschaftlichen Lage der Mieter bisher auf diese nicht überwältzt wurden, können selbst dann, wenn die Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen Gleichgewichtes des Vermieters dies dringend fordert, nicht mehr hereingebracht werden. Diese bedenkliche, aus der Verordnung abzuleitende Folge erscheint um so unfaßbarer, als eine ähnliche Anordnung bezüglich der Steigerung des Hypothekenzinsfußes für die Zeit vom Beginn des Krieges bis zur Erlassung der gegenständigen Verordnung vermißt wird.

Die Aufrechterhaltung der bezeichneten Bestimmungen der Verordnung ist ganz danach angetan, den Prozeß der Zermürbung des Mittelstandes, dessen Rückgrat der konservative Hausbesitzerstand bildet, fortzuentwickeln und sein Besitztum in weiterer Folge jener Gruppe durch skrupellose Ausnützung der Kriegskonjunktur Emporgekommener alsbaldig zu überantworten, die für ihre Reichtümer ein für einen späteren Zeitpunkt vorbehaltenes Spekulationsobjekt benötigen.

6. / 11. 1918

Die bedrohte Zentralheizung.**Frost und Kohlenmangel.**

Man schreibt uns: Die Hausbesitzer wünschen offenbar, entgegen den übernommenen Verpflichtungen Heizung und Warmwasserversorgung nach Möglichkeit auszuschalten. Ich kenne u. a. den Fall, daß der Hausbesitzer, weil ihm die Abfuhr zu teuer ist, die Schlade nicht abfahren läßt, so daß Kohle überhaupt nicht eingelagert werden kann. Man sucht dem Mieter die beabsichtigte Einschränkung der Warmwasserversorgung mit dem Hinweis auf unsere siegreichen Armeen usw. zu verflüchten. Das ist der falsche Patriotismus, dem man jetzt öfter begegnen kann. Das Oberkommando hat den Antrag, die Warmwasserversorgung einzuschränken, der mit einer wesentlichen Kohlersparnis begründet wurde, bereits abgelehnt. Mit Fug und Recht. Das Absperren der Warmwasserversorgung würde eine Kohlen- oder Kohlersparnis überhaupt nicht herbeiführen. Einmal würde das wiederholte Anheizen der Defen mehr Kohle erfordern, und dann würden die Mieter gezwungen werden, sich durch Gas oder Elektrizität mit Warmwasser zu versorgen, so daß also lediglich eine Verschiebung in den Kosten zu Gunsten der Wirte und zuungunsten der Mieter eintreten würde. Hätten alle beteiligten Kreise, wie ich und andere es im Sommer dringend empfohlen haben, die zur Verfügung stehenden Vorräume bis aufs Letzte angefüllt, so würde jetzt von einer Kohlen- und Kohlkatastrophe wenig oder nichts zu spüren sein.

Ein Berliner Hauswirt, ein Sanitätsrat, der als Oberstabsarzt der Landwehr im Felde steht, schreibt uns zu dieser Frage und betont die den Hausbesitzern auferlegten Verzichtleistungen: „Wir Hausbesitzer hatten auch vertraglich berechtigten Anspruch auf Zahlung der Miete von Seiten der Kriegsteilnehmer — und doch hat uns der Bundesrat gezwungen, auf unser Recht zu verzichten; ferner hatten wir vertraglichen Anspruch auf Zahlung der vollen Miete von Seiten der Kriegsteilnehmerfamilien, und doch hat uns der Magistrat gezwungen, auf einen Teil zu verzichten, wenn den Kriegsteilnehmerfamilien, die Mietunterstützung zuteil werden sollte. Ich selbst bin auch früher an regelmäßiges Baden gewöhnt gewesen, wie steht es aber damit im Felde? Ich bin jetzt ohne Ablösung sieben volle Wochen im Unterstand gewesen und habe aufs Baden verzichten müssen.“

Technische Gefahren für die Heizanlagen.

Aus amtlichen Kreisen wird der „Vossischen Zeitung“ geschrieben: Wasser hat bei $+4^{\circ}\text{C}$ seine größte Dichtigkeit, nimmt den kleinsten Raum ein; bei Abkühlung unter $+4^{\circ}$ bis 0° dehnt es sich wieder aus und sprengt jede noch so starke Fassung, sei es ein Rohr oder ein Kessel. Derartige Schäden sind aber in jetziger Zeit ungemein schwer zu beseitigen, weil es an den dazu erforderlichen Arbeitskräften und Materialien fehlt. Es ist also Pflicht aller Besitzer von Warmwasser- oder Dampfheizanlagen, die Anlagen wenigstens so weit zu betreiben, daß die Temperatur in den Räumen nicht unter $+4^{\circ}\text{C}$ sinkt. Während es bei Wasserheizungen in der Regel genügen wird, das Wasser so weit zu erwärmen, daß ein ständiger Wasserumlauf gesichert wird, liegt bei Dampfheizungen die Gefahr vor, daß das Dampfwasser, das sich bei Eintritt des Dampfes in einen eiskalten Heizkörper bildet, in dem dünnen, zu seiner Abführung bestimmten Rohre, in das es fast tropfenweise gelangt, sofort auf 0° abgekühlt wird und zu Eis erstarrt. Bei Räumen mit mehreren Heizkörpern ist es nicht notwendig, bei sämtlichen Heizkörpern die Ventile geöffnet zu halten, vielmehr genügt es unter Umständen schon durch Betreiben eines Heizkörpers, die Raumluft auf etwa $+8^{\circ}$, zum mindesten aber auf $+4^{\circ}$ zu erwärmen. Bei Heizanlagen, auf deren Betrieb man für die ganze Dauer der Heizperiode verzichten kann, ist zu erwägen, ob man den Wasserinhalt aus Rohrleitungen und Kesseln entleeren kann, um Frostgefahr aus-

zuschließen. Man würde dabei aber die Anlagen selbst der Gefahr des Kollaps aussetzen. Auch in solchen Fällen ist es zweckmäßiger, die Anlage in mäßigem Betriebe zu halten.

Der Mieterhub.

Von Dr. Fritz Winter.

Schon als im August 1914 die ersten Krieger einrückten, erschien die Wohnungsfrage als ein Kriegsproblem des Hinterlandes. Schon damals mehrten sich die Kündigungen in auffälliger Weise. Erst das Eingreifen des Wirtschaftlichen Hilfsbüros, das den Hausherren teils aus patriotische Gemüt griff, teils Mietzinsaushilfen gewährte, und das Eingreifen entschlossener Kuratoren, die die Bestimmungen der Zivilprozessordnung benutzten, um Kündigungen möglichst zu erschweren, brachte die beginnende Bewegung der Hausherren gegen die Kriegerfrauen etwas zum Stillstand. Bald jedoch zeigte der Oberste Gerichtshof in einer Reihe von Entscheidungen von ganz merkwürdiger Tonart, daß er den Standpunkt schrankenloser Kündigung anerkenne. Seither sind auch die Bezirksgerichte zur alten Friedenspraxis zurückgekehrt. Gefündigt werden konnte wie in Friedenszeiten. Um die Zustellung der Kündigung machte man sich keine Sorgen. Während in Rechtsachen von noch so geringem Gelbwert der Kläger umständliche Nachweise liefern muß, daß der Beklagte wirklich eingerückt und nicht erreichbar ist, wurde im Kündigungsverfahren ohneweiters auf den Bericht des Briefträgers, der die Klage zuzustellen hatte, für den Eingrückten ein Kurator bestellt und es diesem überlassen, zu tun, was er wollte. Da dieser gewöhnlich über die Rechtsverhältnisse des Eingrückten nichts wußte, so führte er entweder einen vergeblichen Prozeß oder er ließ die Kündigung rechtskräftig werden. Auf jeden Fall stand bald die Kriegerfrau samt ihren Kindern vor dem Abgrund, vor der Delegation. Verschärft trat noch das Streben der Hausherren hinzu, entheimten Kriegerfrauen aus Furcht, den Zins nicht hereinzubekommen, keine Wohnung zu vermieten. So wurden Hunderte von Kriegerfamilien aus ihren Wohnungen auf die Strafe gewiesen, während ihre Männer die Häuser eben dieser Hausbesitzer an der Grenze draußen vor den feindlichen Bomben bewahrten.

Von allen Seiten wurde eine gesetzliche Regelung dieser unerträglichen Zustände verlangt. Die Regierung verhielt sich vollkommen passiv. Im Gegenteil. Der Hausherr und sein Zins waren ein Heiligtum, das man nicht antühren durfte. Schon in den Moratoriumsverordnungen am Beginn des Krieges war der Mietzins von der Suspendierung immer ausgenommen. Auch in jener Verordnung, in der der Prozeß gegen Eingrückte gehemmt und die Vollstreckung von Urteilen gegen Eingrückte so gut wie unterlag wurde, wird die Wohnungskündigung mit keinem Worte erwähnt.

Erst jetzt ist man an die Regelung dieser so brennenden Frage gegangen. Es geschah dies mit der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, N.-G.-Bl. Nr. 34, über den S c h u z d e r M i e t e r, die mit einer weiteren Verordnung vom 1. Februar 1917 mit Rückwirkung vom 1. Jänner 1917 in Vollzug gesetzt wurde. Die neue Verordnung enthält mancherlei Gedanken, die geeignet sind, auf dem Gebiet des Privatrechtes revolutionierend zu wirken, aber sie ist so vorsichtig, furchtsam und engherzig, daß sie unbedingt einer Verbesserung bedarf, wenn sie ihren Zweck erfüllen soll. Sie beschränkt die Zinssteigerung, das Recht, zu kündigen, das Recht der Hypothekensanktionen, die Darlehenszinsen zu erhöhen, und schafft ein neues Amt, das Mietamt, zur Verhinderung von Zinssteigerungen.

Die Beschränkung der Kündigung.

Den Angelpunkt der Lösung der rechtlichen Seite des Wohnungswesens bildet die Regelung des Kündigungsverfahrens. Solange der Vermieter jederzeit und grundlos die Miete aufkündigen kann, ist er der Herrscher im Bestandsverhältnis. Mit der Drohung der Kündigung kann er gewöhnlich jede Zinssteigerung durchsetzen, er kann jede Verbesserung der Wohnung ablehnen, er kann jedes noch so unberechtigte Verlangen erzwingen. Der Mieter kann gegen ihr praktisch nicht einmal Prozeß führen, weil der Erfolg jedes Prozesses durch die Kündigung wieder wettgemacht werden kann. Ueberdies widerspricht die schrankenlose Kündigung vollständig dem Rechtsbewußtsein der Bevölkerung. Es gilt für die gesamte Bevölkerung als unanständig, daß der Vermieter grundlos kündigen kann. Doch konnte er es bis jetzt. Das schrankenlose Kündigungsrecht ist juristisch ein Ausfluß des Eigentumsrechtes, des Rechtes, mit seinem Hause zu machen, was man will. Das Eigentum wenigstens des Hausherren war bis jetzt so „heilig“, daß es von der Gesetzgebung unberührt blieb. Besonders bemerkenswert ist hierbei, daß doch erst am 1. Jänner die dritte Teilmovelle zum bürgerlichen Gesetzbuch in Kraft trat. Sie enthält auch eine teilweise Aenderung des Mietrechtes; aber in diesem Gesetz, das seiner „Dringlichkeit“

Die Hausbesitzer über Mietsfragen.

Auf der außerordentlichen Tagung des Preussischen Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine in Halle a. S. sprach der Generalsekretär Diehle in Charlottenburg über die Beaufsichtigung der Wohnungen und die Wohnungsordnung. Er stellte folgende neun

Leitätze

auf:

1) Die Hausbesitzer haben keine Veranlassung, der Wohnungsaufsicht zu widersprechen, jedoch soll die Entscheidung der Gemeinde überlassen bleiben, sie soll nicht, wie der Gesetzentwurf will, obligatorisch sein. Die Minderheit der Kommission des Abgeordnetenhauses habe sich leider in letzterer Beziehung ausgesprochen.

2) Das Gesetz wird also ein reines Rahmengesetz, dessen Inhalt die Satzungen der Gemeinde auszufüllen haben.

3) Die Wirkung darf nicht eine revolutionäre, sondern nur eine reformierende sein. Die bestehenden Gebräuche und Einrichtungen unserer Staatsbürger und Einwohner müssen geschont werden. Wenn also eine Einrichtung einer Wohnung den bestehenden Anschauungen entspricht, so darf nicht zwingungsweise deren bauliche Abänderung gefordert werden.

4) Ueber die Frage, in welchem Maße bei den durch das neue Gesetz erforderlich werdenden Abänderungen der bereits bestehenden Gebäude eine Entschädigung an den Hausbesitzer infolge der notwendig werdenden Umbauten zu zahlen ist, zeigte sich eine Meinungsverschiedenheit. Ein Abgeordneter will den Hauseigentümern vollen Erfolg gewähren. Dagegen wandte sich nicht nur die Regierung, sondern auch die Mehrheit der Kommission mit Entschiedenheit.

5) Die Handhabung der Wohnungsaufsicht soll nicht in polizeilicher Strenge erfolgen, sondern nach den Grundsätzen der milderen Polizeiverwaltung, unter dem Gesichtspunkt der Wohnungspflege.

6) Der im Entwurfe geforderte Unterschied der Behandlung zwischen Städten oder größeren Gemeinden einerseits und kleineren Städten und dem Lande andererseits wird mißbilligt, da er der Willkür Tür und Tor öffnet.

7) In dem Wohnungsamt müssen, um ihm den bürokratischen Charakter zu nehmen, nicht nur Beamte sitzen, sondern auch Bürger, die ehrenamtlich zugezogen werden. Als solche sind uns auch Frauen willkommen.

8) Eine Verbindung mit dem Wohnungsnachweis ist zwar nicht als Regel aufzustellen, sondern nur von Fall zu Fall zu entscheiden, je nach den örtlichen Verhältnissen.

9) Nur ganz kleine Wohnungen bedürfen der Baufsichtigung, und meinen wir, daß die Beaufsichtigung nicht für alle Wohnungen von 4 Zimmern nötig ist.

Der Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Halle Prof. Dr. Wolff sprach über die

Wohnungsaufsicht und Wohnungsordnung:

Die Aufsicht hat soziale Ziele in erster Reihe; sie will den minderbemittelten Klassen gute Wohnungen verschaffen. Ihre Leitung muß in sachverständige Hände gelegt werden. Während des Krieges hat sich die Lage dieser Klassen in bezug auf die Wohnungen nicht unerheblich verschlechtert, und zwar aus folgenden Gründen:

a. Große Wohnungen sind vielfach verlassen und kleinere Wohnungen gemietet;

b. viele Familien sind zusammengezogen; infolgedessen stehen jetzt nach den Feststellungen unseres Statistischen Amtes dreimal soviel Wohnungen leer als im Dezember 1913. Dazu kommt, daß die Umzüge jetzt ganz erheblich verteuert sind;

c. Mietausfälle sind häufiger als früher, teils durch Stundung, teils durch Nachlaß der Miete, besonders gegenüber Kriegerfrauen. In Halle haben dadurch die Hausbesitzer eine Viertelmillion Mark eingebüßt;

d. der Mietzins fällt. Wir befürchten jetzt Nachschüsse, die die Hauswirte den Mietern haben geben müssen und wohl noch fünf Jahre nach Friedensschluß fortauern werden;

e. die Höhe der Hypothekenzinsen steigt, infolge der hohen Verzinsung der Kriegsanleihe;

f. dazu kommt, daß auch die Baukosten nicht nur für Neubauten, sondern auch für Reparaturen steigen, und nicht nur hinsichtlich der Materialien, sondern auch hinsichtlich der Arbeitslöhne, und daß vielfach Arbeiter überhaupt nicht zu bekommen sind. Dabei nützt uns nichts die Aufgabe der gemeinschaftlichen Wohnungen der kleinen Leute und deren Rückkehr in größere Wohnungen.

Wenn das Wohnungsgesetz die Benutzung der Wohnung regelt, so wirkt es heilsam und nur scheinbar gewalttätig. Es wird wohl-tätig dadurch, daß es für alle Beteiligten klare Verhältnisse schafft. Der Vortragende erkannte an, daß die Wohnhausbesitzer den gleichen Schutz verdienen wie andere Erzeuger von Gütern.

Er vertrat den Standpunkt, daß die Wohnungsaufsicht unentbehrlich sei, als eine Ergänzung der Bauaufsicht, indem sie eine volle pflegliche Behandlung des Hausbesitzes sichere.

Ueber die

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues

leistete sich Rechtsanwalt Herzfeld-Halle a. S. u. a. folgende Bemerkungen. Da Idealisten sehr dünn gesät seien, so zeigte sich in der Regel, daß bei den sogenannten gemeinnützigen Unternehmungen irgendwo doch ein Vorteil gesucht und erreicht werde. Eine gesunde Selbstsucht sei die Grundlage unseres Verkehrs. Niemand sei leichter zu betrügen als die Staatsbehörden. Da die gemeinnützigen Gesellschaften nicht billiger bauen könnten als ein privater Unternehmer, so sei ihre Unterstützung durch den Staat oder die Gemeinde völlig verfehlt. Man könne sie auch nicht aus dem Gesichtspunkte rechtfertigen, daß man die wirtschaftlich Schwachen unterstütze, denn durch die Vereinigung durch Genossenschaften werde der einzelne Schwache wirtschaftlich stark.

Er schlug deshalb der Versammlung eine Reihe von Vorfällen vor, aus denen folgendes wiedergegeben werden soll: Wahre Gemeinnützigkeit im Wohnungsweisen müßte sich zum Ziele setzen, durch ein Baugesetz jeden kleinen deutschen Mann, der 1000 bis 2000 M. erspart hat, zu befähigen, sich Grundeigentum zu erwerben und zu bebauen, aus eigener Kraft. Die sog. Gemeinnützigkeit unserer Baugenossenschaften verschafft nur eine verschleierte Miete zu künstlichen Preisen. Sie ist ein Teil des falschen Staatssozialismus, der sich einbildet, die freie privatwirtschaftliche Arbeit des Volkes durch etwas Besseres ersetzen zu können. Wir bitten darum die gesetzgebenden Körperschaften, die Verwendung von Staatsgeldern, d. h. von Steuerleistungen des gesamten Volkes zur Unterstützung des

angeblich gemeinnützigen Wohnungsbaues ihre Zustimmung zu versagen.

Nach längerer Besprechung auch dieses Vortrages erklärte Justizrat Dr. Baumert-Spandau die außerordentliche Tagung des Preussischen Landesverbandes für geschlossen.

Was das Mieterschutzgesetz gebietet.

Hunderte von Anfragen, die uns in den letzten Tagen zugekommen sind, haben gezeigt, daß die Regierungsverordnung über den Mieterschutz weder die Mieter gelehrt hat, was sie sich nicht gefallen lassen brauchen, noch die Vermieter darüber belehrt hat, was sie sich nicht erlauben dürfen. Namentlich die Vermieter zeigen ein geradezu rührendes Unverständnis, das schon recht gewollt erscheint, angesichts der Schwierigkeit, aus den 21 Paragraphen Klug zu werden. Im nachstehenden sei daher kurz, ganz unjuristisch und möglichst volkstümlich gesagt, was nach dem Mieterschutzgesetz rechtens ist.

Dem Vermieter ist verboten, den Zins für eine Wohnung, für die bisher nicht mehr als 3000 Kronen jährlich bezahlt wurde, zu erhöhen.

Dem Vermieter ist verboten, einer Partei zu kündigen, wenn sie einer Zinserhöhung nicht zustimmen will.

Dem Vermieter ist verboten, einer Partei zu kündigen, um später einen höheren Zins zu erhalten.

Dem Vermieter ist daher verboten, einer Partei zu kündigen, die ihren Zins bezahlt, die das Haus nicht beschädigt, die nicht durch groben Unfug die anderen Mitbewohner stört. Solcher grober Unfug ist nicht — was, wie wir hören, bereits von zinssteigerungslüsternden Hausherrn versucht worden — das Zusammenleben in wilder Ehe.

Dem Vermieter ist verboten, einer Partei zu kündigen, die mit dem Hausbesorger in Zwiespalt geraten ist. Auch solche Zwiespalte sind, wie wir hören, künstlich hervorgerufen worden.

Der Mieter ist berechtigt, eine Zinssteigerung, die ihm nach dem 1. Jänner 1917 vorgeschrieben wurde, noch jetzt zurückzuweisen.

Der Mieter ist berechtigt, eine Kündigung, die ihm nach dem 1. Jänner 1917 ohne triftigen Grund zugekommen ist, auch jetzt noch zurückzuweisen.

Der Mieter ist berechtigt, in jedem dieser Fälle zum Mietamt oder zum magistratischen Bezirksamt zu gehen und dessen Entscheidung anzurufen.

Der Mieter ist berechtigt zu verlangen, daß der Mietzins für eine Wohnung, die er jetzt mietet, auf jenen Betrag ermäßigt werde, der vor dem 1. Jänner 1917 bezahlt wurde, falls ihm beim Abschluß der Miete nicht bekannt war, daß von ihm ein höherer Zins verlangt wird, als von dem Vermieter.

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins zu erhöhen, wenn eine Wohnung im Hause gegen die übrigen auffallend billiger ist.

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins zu erhöhen, wenn er solche Aufwendungen für die Wohnung macht, die deren Mietwert erhöht. Solche Aufwendungen sind: Fußboden parkettieren, Gas oder Elektrizität einleiten, Badezimmer einrichten. Solche Aufwendungen sind nicht: Ausputzen und Malen.

Der Vermieter ist nicht berechtigt, den Mietzins zu erhöhen, wenn derartige Aufwendungen vom Mieter gemacht werden.

Diese Rechte und Pflichten setzt das Gesetz klipp und klar fest. Es gibt aber noch strittige Fälle, deren Entscheidung durch das Mietamt abzuwarten ist, zumal nicht einmal im Justizministerium volle Klarheit darüber besteht, wie man sie unter das Gesetz bringen kann.

Die Errichtung von Mietämtern.

Stadtbürgermeister Raim referiert über die Errichtung von Mietämtern in den Wiener Gemeindebezirken und stellt folgenden Antrag: Im Sinne der Verordnung des Gesamtministeriums vom 28. Januar d. J. betreffend den Schutz der Mieter wird in jedem Wiener Gemeindebezirk errichtet und bei jedem Mietamt die Bildung der erforderlichen Zahl von Senaten ermöglicht. Für die Kosten der Errichtung und Verwaltung der Mietämter im restlichen Teile der Voranschlagsfrist 1916/17 wird ein bei den Kriegsauslagen zu verrechnender Betrag von 22.500 Kronen bewilligt; im Voranschlag 1917/18 ist das Jahreserfordernis von 60.000 Kronen vorzusehen.

Die Referentenanträge werden genehmigt, ebenso nachstehender Zusatzantrag, des Gemeinderates Dr. v. Dorn: Die Entscheidungen der Mietämter sind im Wohnungsamt oder einer mit diesem in Verbindung stehenden, speziell für diesen Zweck zu schaffenden Zentralstelle zu sammeln und eventuell statistisch zu bearbeiten. Es sind nun entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die möglichste Gleichmäßigkeit in der Rechtsfindung und Rechtspflege der Mietämter zu sichern. Dem Wohnungsamt wird empfohlen, sich bei der Durchführung vorstehender Beschlüsse des Rates des städtischen Wohnungsausschusses, der Zentralstelle für Wohnungsreform und des städtischen wirtschaftlichen Hilfsbureaus zu bedienen.

Es folgt die Erledigung mehrerer kleinerer Referate.

7. VII. 1917

Wohnungszählung und Wohnungsnachweis

Vizebürgermeister Rain legt einen eingehenden Bericht über die Vornahme einer Wohnungszählung vor und beantragt, die mit 8000 K. veranschlagten Kosten zu bewilligen und auf die Auslagen aus Anlaß der Kriegsereignisse zu verrechnen. Es sollen nicht bloß die Mietwohnungen, sondern auch die Geschäftslokalitäten und Werkstätten in Wien gezählt werden.

In Verbindung damit erstattet Vizebürgermeister Rain ein ausführliches Referat über die Errichtung eines allgemeinen öffentlichen Nachweises für Wohnungen, Geschäftslokalitäten und Werkstätten als Unterabteilung des städtischen Wohnungsamtes. Zur Deckung dieser Kosten wird ein Kredit von 10,000 K. beantragt.

Dr. v. Dorn gibt seiner Befriedigung über die vorgelegten Anträge Ausdruck und erklärt, dieselben seien nur einer kleinen Ergänzung bedürftig. Was die Wohnungszählung betrifft, solle man sich nicht damit begnügen, bloß die leerstehenden Wohnungen aufzuzählen, sondern man solle auch gleichzeitig die Anzahl der Bewohner und namentlich die Zahl der Kinder feststellen. Es wäre gut, von vornherein festzustellen, in welchen Häusern der Aufnahme von Familien mit Kindern kein Hindernis entgegensteht. Bezüglich des Wohnungsnachweises könne man nur dann einen wirklichen Erfolg erzielen, wenn die Listen im Amtsblatt veröffentlicht, durch Sonderabdrücke verbreitet und in der Tagespresse publiziert würden. Der Redner stellt diesbezügliche Zusatzanträge.

Emmerling begrüßt die Vorlage und gibt der Anschauung Ausdruck, daß es vor allem zu den Voraussetzungen einer erfolgreichen Wohnungspolitik notwendig sei, daß sich der Gemeinderat nicht nur um den Nachweis der leerstehenden Wohnungen kümmert, sondern auch darauf bedacht ist, daß Wohnungen überhaupt geschaffen werden. Es müßte dem Gemeinderat endlich die Bauordnung vorgelegt werden, damit wir nicht nach dem alten Schimmel in Wien wieder eine Aera der Zinskafernen bekommen. Redner bekräftigt seine Behauptungen durch einige statistische Zahlen aus dem Jahrbuch der Stadt Wien. Man muß endlich daran denken, kleine Wohnungen zu schaffen. Wenn man sich darauf beschränken wird, nur die Zahl der Leerstellungen anzugeben, so wird eintreten, daß der Mangel an kleinen Wohnungen überhaupt nicht als solcher erscheinen wird, weshalb auch an die Frage der zwangsweisen Mitteilung bei Ründigungen herangetreten werden muß, wie man sie in Städten in Deutschland durchgeführt habe. Der Gemeinderat wird sich auch mit der Wohnungsinspektion befassen müssen, die als Folge der Wohnungspolitik zu betrachten ist. Der Redner stellt deshalb den Antrag: Der Magistrat wird beauftragt, eine Vorlage anzuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlußfassung zu unterbreiten. Das Gemeindestatut gebe die Möglichkeit, eine Wohnungsinspektion einzuführen, ohne daß ein Reichsgesetz erforderlich wäre.

Melcher anerkennt ebenfalls die Notwendigkeit einer Wohnungszählung, schon um zu wissen, wo man Kleinwohnungen werde bauen müssen. Redner bespricht sodann das Sinken des Leerstellungskoeffizienten, so daß heute bereits von einer Wohnungsnot gesprochen werden kann, und zwar nicht nur von kleinen, sondern auch von größeren Wohnungen. Der Mangel an letzteren sei insbesondere in der Innern Stadt entstanden, weshalb viele Wohnungen durch die Errichtung der Zentralstellen und anderer neuer Kempter in Bureau umgewandelt wurden. Der Redner betont die Notwendigkeit einer Fortsetzung der insolge des Krieges eingestellten Bauten, wobei man keineswegs die sogenannten Schwindelbauten unterstützen brauche. Man beschäftige sich immer im Gemeinderate mit der Hilfe für die kleinen, Gewerbetreibenden, der Baumeister gehöre doch auch zu den kleinen Gewerbetreibenden. Außerdem kommen hier noch die gesamten Baugewerbetreibenden in Betracht, die ja auch ihr Geld verlieren würden. Die Fortsetzung solcher Bauten sei aber auch aus dem Grunde notwendig, weil bei den heutigen Preisen auf lange Zeit hinaus das private Bauen unmöglich geworden ist. Wie sehr sich das Bauen verteuert hat, gebe daraus hervor, daß insolge der hohen Kosten des Materials ein Kubikmeter Mauerwerk, der vor dem Krieg 28 Kronen kostete, heute auf 72 Kronen zu stehen kommt. Redner stellt schließlich den Antrag, daß zur Behandlung der Frage wegen Fortführung der insolge des Krieges stehengebliebenen Bauten sowie zur Besprechung von Schutzmaßnahmen für die bei diesen Bauten beteiligten Gewerbetreibenden ein Komitee von Gemeinderäten aus dem Gewerbestande gebildet und dem Wohnungsamte zur Beratung beigegeben werde. Er habe auch nichts dagegen, wenn diesem Komitee Hausbesitzer aus dem Gemeinderate zugezogen werden.

Vizebürgermeister Rain erklärt in seinem Schlussworte, daß die Ausgestaltung des Wohnungsamtes in absehbarer Zeit zu erwarten sei. Den Einzelwünschen werde entsprochen werden können, wenn einmal die Frage des Personenmangels beseitigt sei, und so werden auch nach Ablauf des Krieges in allen Bezirken Filialen des Wohnungsamtes geschaffen werden. Gewiß sei es, wie Gemeinderat Emmerling betont habe, Aufgabe der Gemeindeverwaltung, alles zu tun, um die Bautätigkeit zu fördern, und es sei Aufgabe der Regierung, baldigst ein Wohnungsgesetz zu schaffen, das auch die Wohnungsinspektion obligatorisch einführt. In Erwiderung auf den Antrag des Gemeinderates Melcher erklärt der Redner, daß Bürgermeister Dr. Weiskirchner beim Finanzminister bereits bezüglich der Fortführung eingestellter Bauten und des Schutzes der dabei beteiligten Gewerbetreibenden Schritte unternommen habe.

Hierauf werden die Anträge des Referenten einstimmig und auch die Zusatzanträge Dorn, Emmerling und Melcher mit großer Mehrheit angenommen.

Groß-Berliner Wohnungspolitik nach dem Krieg.

Der trotz verhältnismäßig kurzer Zeit seines Bestehens zu bedeutender Wirksamkeit gelangte Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen hielt gestern im Stadtverordneten-Sitzungssaal des Berliner Rathauses unter dem Vorsitz des Staatssekretärs a. D. Dr. Dernburg seine 3. Generalversammlung ab. Wie bisher, so waren auch diesmal fast alle an der zukünftigen Gestaltung Groß-Berlins beteiligten Persönlichkeiten erschienen. Man sah u. a. den neuen Kriegsminister General v. Stein, Reichstags- und Landtagsabgeordnete, den Reichsbankpräsidenten v. Havenstein, Oberbürgermeister Wermuth, Ministerialdirektor Dr. Freund und Geheimrat Stölzel vom Ministerium des Innern, Oberpräsidialrat Freiherr v. Maltzahn, die Herren der königl. Regierung, Geheimrat Freise als Vertreter des Berliner Polizeipräsidiums, die Polizeipräsidenten v. Herzberg, v. Lüdinghausen und Lewald, Verbandsdirektor Steiniger, Landrat Busch, Oberbürgermeister Dominicus und Kaiser und die Vertreter der anderen etwa 40 Kommunen.

Der Geschäftsführer Dipl.-Ing. Lenjer gab einen Bericht über die Tätigkeit des Vereins und die Groß-Berliner Wohnungspolitik im Kriege. Die Mitgliederzahl hat sich trotz des Krieges um 20 v. H. vermehrt. Nach einem kurzen Rückblick über die Maßnahmen des Reichs, des Staats und der Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungswesens teilte er u. a. mit, daß im Mai 1917 eine zweite Zählung der leerstehenden Wohnungen nach neuen Gesichtspunkten in Groß-Berlin durchgeführt werden wird, daß die Wiedereröffnung der Wohnungsämter notwendig erscheint, ebenso im Hinblick auf die heimkehrenden Krieger die Errichtung eines einheitlichen Wohnungsnachweises für Groß-Berlin. Das Bestreben des Vereins zur Beschaffung billigen Baulandes zur Unterbringung kinderreicher Familien z. B. in der Jungfernheide wurde gestreift. Die Grundsätze für die Beschaffung von Kriegsbeschädigten und erweiterte Kleingartenbereitstellung als Folgeerscheinung des Krieges kennzeichnete er und stellte dann das Programm für die Belegung der gemeinnützigen und privaten Bautätigkeit nach dem Kriege auf. Neben einer großen Aufklärungsarbeit durch zahlreiche Vorträge, Flugblätter, Ausstellungen hat der Verein auch die Beschaffung guten, billigen Hausrats für Kriegsgeehrte für die Zeit nach dem Kriege ins Auge gefaßt.

Danach sprach Carl Friedrich v. Siemens in seinem Vortrage über die

„Bedeutung der Wohnungsfrage für die Industrie“.

die Gründe, welche die Industrie veranlassen, an dem Wohnhausbau für ihre Arbeiterschaft teilzunehmen. Er betonte, daß auch die in Großstädten angesessene Industrie, für welche die direkte Notwendigkeit zur Eigenherstellung von Wohnungen für ihre Arbeiter nicht vorhanden ist, ein großes Interesse an einer gesunden Unterbringung ihrer Arbeiter hat, doch müßte dies auf einem Wege geschehen, der wohl dem Industriellen die Sicherheit gibt, daß die Mittel, welche er zur Verfügung stellt, zum größten Teil seiner Arbeiterschaft zugute kommen, auf der anderen Seite den Arbeitnehmer davon bewahrt, daß ein Wechsel der Arbeitsstätte gleichbedeutend mit dem Verluste seines Heims ist. Dieser Interessengegensatz könnte in den meisten Fällen durch das vermittelnde Glied der gemeinnützigen Bautätigkeit ausgeglichen werden. Daran anschließend sprach Frh. Thielcke, der Direktor des Grundstücksamts der Stadt Neukölln, über die „Gemeindliche Grundstückspolitik nach dem Kriege“. Nach seinen Ausführungen werden die Gemeinden in Zukunft infolge der gegebenen sozialpolitischen und finanziellen Notwendigkeiten in stärkerem Maße als bisher praktische Grundstückspolitik betreiben müssen. Diese Gemeinde-Grundstückspolitik hat sich nach etwa folgenden Richtungen zu bewegen: 1) Erwerb und Erschließung von Gelände, 2) Bewertung von Gelände unter Einwirkung auf die Wohnungsherstellung und Gestaltung, 3) Bewertung von Grund und Boden unter Wahrnehmung und Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen, 4) Maßnahmen zur Umgestaltung bereits bebauter Stadtgebiete. An Hand von Beispielen und unter Erörterung von Maßnahmen, wie sie auch zum Teil von Neukölln getroffen worden sind, legte der Redner die Bedeutung und Zweckmäßigkeit einer geeigneten gemeindlichen Grundstückspolitik dar. Dabei wurde von ihm als für den Erfolg wesentlich vorausgesetzt, daß die Durchführung einer solchen Grundstückspolitik nicht allein auf verwaltungstechnischem Wege erfolgen darf, sondern auch eine kaufmännische Behandlung der sich ergebenden Fragen notwendig wird.

Das Verlangen nach Kleinwohnungen.

Charlottenburger Stadtverordneten-Versammlung.

Während sich vorgestern, auf der Generalversammlung des „Bereins für Kleinwohnungswesen“, die anwesenden Vertreter fast aller Groß-Berliner Gemeinden darüber einig waren, daß der Frage der Förderung des Kleinwohnungsbauens die größte Aufmerksamkeit schon jetzt, während des Krieges, zu schenken ist, hat der Magistrat von Charlottenburg den dortigen Stadtverordneten eine „Mitteilung“ zugehen lassen, aus der keine große Begeisterung für dieses Problem spricht.

Die Charlottenburger Stadtverordneten-Versammlung hatte den Magistrat erlucht, in Beratungen darüber einzutreten, welche Mittel anzuwenden sind, um dem aller Voraussicht nach bevorstehenden Mangel an Kleinwohnungen rechtzeitig vorzubeugen. In seiner Mitteilung vertritt der Magistrat den Standpunkt, daß noch nicht genügende Unterlagen zur Prüfung der Vorfrage, ob nach dem Kriege in Charlottenburg eine Kleinwohnungsnot zu erwarten steht, vorliege und daß ferner erst abgewartet werden müsse, welche Schritte die Gesehzgebung auf dem Gebiete der Wohnungsreform vornehmen wird.

In der gestrigen Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung wandte sich Stadtv. Rakenstein (Soz.) mit scharfen Worten gegen diese Stellungnahme des Magistrats. Die Antwort der städtischen Verwaltung lasse sich in den einen Satz zusammenfassen: „Wir haben in dieser Sache nichts getan, und es ist zweifelhaft, ob wir zukünftig etwas tun werden.“ Der Magistrat scheine keine Lust zu haben, vorbeugend tätig zu sein, ihm sei wohl die Errichtung von Kleinwohnungen für Minderbemittelte unsympathisch, obwohl in der Jungfernheide ein geeignetes Gelände zur Verfügung stehe. In aller Schärfe müsse dem Magistrat der Vorwurf gemacht werden, daß er in der Kleinwohnungsfrage vollständig versagt habe.

Die Reden der Vertreter der anderen Fraktionen waren insofern überraschend, als sie in einem gewissen Gegensatz zu dem früheren einstimmigen Beschluß, der Magistrat möge Mittel und Wege zur Beseitigung der Wohnungsnot suchen, stehen. Stadtv. Böllmeyer (Lib.) bedauerte, daß sein Vorredner so schweres Geschütz gegen den Magistrat aufgeföhren habe. Man könne tatsächlich verschiedener Meinung sein, ob eine Wohnungsnot eintreten wird oder nicht. Davon abgesehen, habe der Magistrat mit den Lebensmittelangelegenheiten viel zu tun. Bedauerlich sei allerdings, daß der Magistrat bisher nicht einmal die zuständige Deputation zu einer Besprechung eingeladen habe. Stadtv. Bnd (Alte Fraktion) gab der Meinung Ausdruck, daß nach dem Kriege viel eher ein Wohnungsüberschuß als ein Mangel eintreten werde.

Stadtkämmerer Sembrichy verwahrte sich dagegen, daß der Magistrat in der Sache nichts getan habe. Die Wohnungsfrage lasse sich nur nach örtlichen Gesichtspunkten behandeln. Löw könne das Problem nur der Staat. Der Charlottenburger Magistrat werde aber die Sache im Auge behalten. Stadtverordneter Hirsch (Sozialdemokrat) trat dem Magistratsbezernemen entschieden entgegen. Charlottenburg versage in der Wohnungsfrage vollständig. Redner beantragte, einen besonderen Ausschuß für die Angelegenheit einzusetzen. Die Mehrheit der Versammlung lehnte aber diesen Antrag ab und ging zur Tagesordnung über.

Im Laufe der weiteren Verhandlungen kam es zu heftigen Auseinandersetzungen mit dem Magistrat. In dem einen Fall handelte es sich darum, daß der Magistrat den einstimmigen Beschluß der Versammlung, die Umsatzsteuer aus Billigkeitsgründen zu erlassen, wenn der Hypotheken- oder Grundstückgläubiger das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung erwerben muß, nicht beigetreten ist. Der zweite Fall entbehrt nicht des humoristischen Beigeschmacks. Der Charlottenburger Magistrat sieht sich außerstande, allen Stadtverordneten den neuen Etat rechtzeitig zuzustellen, weil der Drucker ihn angeblich nicht fertig bekommt. Der Magistrat will deshalb nur einigen Ausschußmitgliedern je ein Exemplar der wichtigsten Kapitel der neuen Jahresrechnung

liefern. Vergeblich wies Stadtverordneter Bernhard darauf hin, daß die Herstellung der 75 Exemplare nicht viel mehr Arbeit macht, als wenn etwa ein Duzend abgezogen werde. Der Satz und Umbruch und auch die Einrichtung der Maschine, nicht aber die Zahl der Abzüge sei es, die längere Zeit in Anspruch nehme. Oberbürgermeister und Kämmerer versicherten aber, daß sie alles mögliche getan hätten, um mehr Exemplare zu erhalten, der Drucker könne sie aber wirklich nicht liefern.

Die Versammlung wählte schließlich einen Ausschuß zur Beratung der neuen Jahresrechnung. Wie die Etatberatung aber unter den obwaltenden Verhältnissen bis zum 20. März fertig werden soll, steht noch dahin. Lediglich Ja und Amen werden die Stadtverordneten zu den Vorschlägen des Magistrats, so zu der Steuererhöhung von 160 auf 170 pCt. nicht sagen wollen.

10. / II. 1917

Berlin will Land für Kleinwohnungen kaufen. In der gestrigen Beratung der staatshauspolitischen Kommission des preussischen Abgeordnetenhauses über den Etat der Domänen und Forsten teilte der Landwirtschaftsminister mit, daß mit der Stadt Berlin Verhandlungen schweben wegen Ankauf forstwirtschaftlicher Grundstücke für Besiedlungszwecke und Kleinwohnungen in der Nähe Berlins. Sobald sich die Zeit erübrigen lasse, werde festgestellt werden, welches Gelände in Aussicht genommen werden könne. Allerdings müsse erwartet werden, daß die einzelnen Gemeinden, die Terrain besäßen, dies für den gleichen Zweck hergäben. In Betracht komme für den Zweck namentlich auch Auhleben.

Mieterschutz und Realitätenmarkt.

Die kürzlich verlaufene Mieterschutzverordnung stellt ihrem Wesen nach eine Einschränkung der Vertragsfreiheit und einen nicht unerheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Dem Hausbesitzer wird es verwehrt, über Wohnungen und Geschäftsläden kleineren und mittleren Umfanges bis Ende 1918 so zu verfügen, wie das bisher nach Vertrag oder Gesetz ohneweiters zulässig war. Zum erstenmal wird, wenn wir von weniger belangreichen Maßnahmen zum Schutze der zum Heere Eingezogenen und ihrer Familien absehen, während des Krieges das Eigentum nicht zugunsten des Staates und der Öffentlichkeit, sondern zugunsten einer ganz bestimmten Klasse wirtschaftlich Schwächerer seiner charakteristischen Befugnisse entkleidet, was um so weniger bedenklich erscheint, als das Einkommen aus dem Hausbesitz im Grunde genommen ein arbeitsloses Einkommen darstellt. Freilich wird auch dem Hausbesitzer, teilweise als Gegenwert für die ihm auferlegten Opfer, durch die kaiserliche Verordnung ein sehr begründeter Schutz vor der in der Kriegszeit oft zutage getretenen Rücksichtslosigkeit des Hypothekargläubigers geboten. Aber in diesem Falle handelt es sich um Einschränkungen der Gläubigerbefugnisse, der Forderungsrechte, wie sie in der modernen Gesetzgebung seit langem zu finden sind und in den Bestimmungen über das Existenzminimum der Angestellten, in der Nichtpfändbarkeit gewisser Mobilien u. dgl. ihren Ausdruck finden. Jetzt aber sieht es der Eigentümer einer unbeweglichen Sache, der Eigentümer des bisher vor jeder fremden Einwirkung so heilig geschützten Grund und Bodens, daß ihm und gerade ihm zum erstenmal die Staatsgewalt bei Ausübung eines als selbstverständlich erachteten Rechtes in den Arm fällt und daß es Möglichkeiten gibt, die er sich vorher niemals träumen ließ. Werden solche Gedanken und Erwägungen beim Bau und beim Erwerb von (städtischen) Häusern eine wesentliche Rolle spielen? Werden sie den Realitätenmarkt beeinflussen?

Diese Fragen können, soweit die Kriegszeit in Betracht kommt, alattweg mit nein beantwortet werden. Die kurz nach Beginn des Feldzuges immer lebhaftere, durch eine große Schar von Agenten und Vermittlern betriebene Nachfrage nach Realbesitz hat nicht in rein geschäftlichen Erwägungen ihren Ursprung. Die vieler Kriegsgewinner wollen ganz einfach einen Teil ihrer neu erworbenen flüssigen Kapitalien in Sachgüter umwandeln, und ob diese nur ein totes Kapital darstellen, wie Juwelen und Schmuckfachen, oder im Verhältnis zum Kaufpreis einen bloß geringen Zinsertrag abwerfen, wie Häuser und Grundbesitz, ist ihnen durchaus gleichgültig. Da der bisherige Mieterschutz im Grunde genommen nur die Ertragsfähigkeit des Hauses mindert, da sich die rechtlichen Beschränkungen in Geld ausdrücken lassen, so ist nicht anzunehmen, daß dies den Geschäftsgang des Realitätenmarktes in irgendwie nennenswerter Weise schädigen wird. Realitäten werden auch weiterhin ein sehr gesuchter Artikel bleiben.

Ganz anders wird sich die Lage zu Beginn der Demobilisierung gestalten. Das Unterlassen von Bauarbeiten, das Daniederliegen des Baugewerbes während der ganzen Dauer des Krieges wird einen ungeheuren Mangel an Wohnungen verursachen, dem nur durch eine forcierte Bautätigkeit begegnet werden könnte. Da ist es nun sehr leicht möglich, daß viele Kapitalisten sich vielleicht davor scheuen werden, Mietshäuser zu errichten, wenn sie sehen, daß diese Eigentumsart vor allen anderen durch den Gesetzgeber in ihren Rechtsbefugnissen eingeengt werden und, wie es juristisch heißt, leicht ein Privilegium odiosum bilden kann. Dazu kommt noch, daß

dieses Odium sich auf das soziale Gebiet übertragen und erweitern könnte, da ja auch jetzt schon vielfach der „Hausherr“ dem gemeinen Manne als der Inbegriff der Tyrannei erscheint. Wir haben hier sonach ein hemmendes Element der zukünftigen Bautätigkeit vor uns, das übrigens nicht vereinzelt bleiben wird. Eine weitere, sehr ernsthafte Stimmung ist aus der Steigerung der Löhne, aus der Erhöhung des Preises von Grund und Boden und besonders der Baumaterialien zu gemärtigen. Gerade letztere, wie Ziegel, Zement, Eisenerzeugnisse und andere, werden von der jüngsten Erhöhung der Bahntarife am meisten getroffen, da sie Massenartikel darstellen und bei großem Gewicht nur wenig Raum einnehmen. Es sind somit viele Beförderungsakte erforderlich, um größere Mengen herbeizuschaffen, weshalb auch die Beförderungsmöglichkeit von Ziegeln verhältnismäßig nur einen kleinen Kreis umfaßt. Im Frieden denkt der Kapitalist mit nüchternen Ziffern, berechnet die Rentabilität der Kapitalanlage und wird zuweilen zur Ueberzeugung kommen können, daß die angestrebte Errichtung von Mietshäusern nicht gerade ein glänzendes Geschäft sein mag. Da nun jeder Mieterschutz bergänglich bleiben muß, wenn nicht genügend Vermietungen stattfinden können, wenn nicht eine hinreichende Anzahl von Wohnungen vorhanden ist, so ergibt sich mit Folgerichtigkeit, daß den geschilderten Stimmungen der Bautätigkeit gleichwertige oder womöglich höherwertige Förderungsmaßnahmen entgegenstehen müssen.

Vor allem handelt es sich darum, die unbedingte weitere Verteuerung des Häuserbaues zu hindern, da die Wohnungsfrage nach Voigt eine Baukostenfrage ist. Deshalb sollte auch die läppig blühende Preistreiberei mit städtischem Grund und Boden, der Kettenhandel mit Parzellen, so schnell es nur geht, verboten werden. Das Wohnen ist in unserer Zeit ein ebenso unentbehrliches Lebenserfordernis wie Speise und Trank und das

Wohnungswucher ist dem Lebensmittelwucher durchaus ebenbürtig; er soll und muß rücksichtslos bekämpft werden. Weiter wäre für einen billigen Bau- und Hypothekarkredit zu sorgen. In Deutschland ist zum Zweck der Belehnung fertiggestellter Realitäten die Hauptbank für Hypothekenschuß mit einem Aktienkapital von 3 Millionen Mark errichtet worden; bei uns wäre ähnliches am Platze. Ferner wären zahlreiche störende bauvoilige Vorschriften zu beseitigen. Nach dem Kriege müssen rasch Wohnungsgelegenheiten geschaffen werden, damit erstens eine hinreichende Anzahl von Wohnungen überhaupt zur Verfügung stehe, und zweitens, damit die Wohnungen von den breiten Bevölkerungsschichten zu einem erschwinglichen Preis gemietet werden können. Alle gesetzlichen Normen, die diesem Ziel entgegenstehen, müssen ausgemerzt und durch solche ersetzt werden, die zu diesem Ziel führen. Auch darf weiterhin der städtische Gebäudeertrag nicht den Gegenstand für Steuersteigerungen abgeben. Schließlich wird es Aufgabe des Staates sein, den künstlichen Realitätenmarkt zu entlasten. Dies kann sehr leicht geschehen, wenn er durch zahlreiche — auch sonst sehr nützliche — Investitionsbauten für seine große Armee von Angestellten eigene Wohnungen schafft und wenn er Gemeinden sowie größeren öffentlichen und privaten Betrieben bei Errichtung von Bedienstetenwohnhäusern entsprechende Begünstigungen einräumt. Je weniger Parteien sich um die der Allgemeinheit zur Verfügung gestellten Wohnräume bewerben müssen, desto besser. Das Sinken des Mietzinses muß sowohl durch Verringerung der Nachfrage als auch durch Erhöhung des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt erfolgen.

Der Mieterschutz.

Die Geschäftsführung der Mietämter und der Bezirksgerichte in Angelegenheiten des Mieterschutzes.

Die gefirige „Wr. Ztg.“ verlautbart eine Verordnung des Justizministers im Einvernehmen mit dem Minister für öffentliche Arbeiten und dem Minister des Innern vom 9. d. über die Geschäftsführung der Mietämter und der Bezirksgerichte in Angelegenheiten des Mieterschutzes. Unter den verschiedenen Bestimmungen dieser Verordnung finden sich einige von allgemeinem Interesse, die wir im folgenden mitteilen:

Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter sowie die übrigen Mitglieder des Mietamtes haben, bevor sie das erste Mal als Mitglieder eines Senats tätig sind, die gewissenhafte und unparteiische Ausübung ihres Amtes mit Handschlag zu geloben. Die Angelobung nimmt der Bürgermeister (Gemeindevorsteher) oder das von ihm dazu abgeordnete Organ entgegen. Anträge auf Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses können beim Mietamte oder in der sonst dazu bestimmten Abteilung des Gemeindeamtes (magistratischen Bezirksamtes) und, wo ein Mietamt nicht besteht, beim zuständigen Bezirksgerichte schriftlich oder mündlich angebracht werden. Die Verhandlungen sind auf möglichst kurze Frist anzuordnen. Zwischen dem Tage des Einganges des Antrages und der Verhandlung sollen in der Regel nicht mehr als 14 Tage liegen. 2. Für die Verhandlungen des Mietamtes sollen wo möglich bestimmte Tage festgesetzt werden, die durch Anschlag im Gemeindeamte (magistratischen Bezirksamte) und erforderlichenfalls auch durch die Presse bekanntzumachen sind. Die Entscheidung ist nach Schluß der Verhandlung zu verkünden und längstens binnen drei Tagen schriftlich mit kurzer Begründung abzufassen. Die Mietämter haben dem Justizministerium auf Verlangen über ihre Tätigkeit zu berichten und Ausweise vorzulegen. Diese Verordnung tritt für die in der Verordnung vom 31. Jänner 1917, RGBl. Nr. 36, bezeichneten Gemeinden mit dem Tage der Kundmachung, für andere mit dem Tage in Wirksamkeit, an dem dort die Bestimmungen der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, RGBl. Nr. 34, über den Schutz der Mieter anwendbar werden.

13. I. 1917

Wohnungsfrage und Uebergangswirtschaft. Es unterliegt für Kenner der Verhältnisse keinem Zweifel mehr, daß wir nach Friedensschluß beim Zurückströmen Hunderttausender von Familienvätern aus dem Felde, bei der dann bevorstehenden Gründung zahlreicher selbständiger Haushaltungen von Kriegsgetrauten und neu in die Ehe Eintretenden an vielen Orten einem empfindlichen Mangel an kleinen Wohnungen gegenüberstehen werden. Fragt man sich nun, was denn heute geschieht, um dem vorzubeugen, so ergeben sich vorläufig wenig erfreuliche Aussichten. Zwar sieht der zurzeit dem preußischen Abgeordnetenhaus vorliegende Gesetzentwurf über die staatliche Verbürgung zweiter Hypotheken Mittel im Betrage von 100 Mill. M. vor, die für die Finanzierung von Wohnungsbauten hoffentlich rechtzeitig zur Verfügung stehen werden. Im übrigen gilt es aber noch Schwierigkeiten der mannigfachsten Art aus dem Wege zu räumen. Zurzeit liegt betänlich das Wohnungsbau-gewerbe so gut wie ganz darnieder. Es fehlt an Material, um zu bauen, es fehlt an Arbeitskräften, es fehlt auch vielfach an den berufenen Stellen — und das werden zunächst bei der augenblicklichen Lage des privaten Unternehmertums in vielen Fällen öffentlich-rechtliche Körperschaften und gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften sein müssen —, an der organisierten Vorarbeit, die es ermöglicht, im gegebenen Augenblick ungesäumt ans Werk zu gehen. Das ist nur möglich, wenn das erforderliche Bauland rechtzeitig bereitgestellt wird, wenn die Gemeinden mit der Aufschließung, mit den Siedlungs- und Bebauungsplänen fertig sind, wenn die Baupläne bis in alle Einzelheiten ausgearbeitet daliegen und wenn vor allem eine Stelle alle diese Pläne kennt, zusammenfaßt und ausgleicht, so daß nirgends einer dem andern entgegenarbeitet, daß das ganze Werk nach einheitlichem Plane in Angriff genommen wird. Hier ist ein ungeheuer wichtiges Problem für die Uebergangswirtschaft gegeben: hier kreuzen sich auch die Aufgaben der drei Hauptfragen der Uebergangswirtschaft: Rohstofffrage, Geldfrage und Arbeiterfrage. Soweit muß die Rohstoffbeschaffung noch während des Krieges in Angriff genommen werden, daß am Tage des Friedensschlusses Baumaterial vorhanden ist; wo nicht für die Kriegszeit wichtigere, dem Kriegsbedarf dienende Arbeiten unbedingt erforderlich sind, müssen die Kriegsgefangenen hierzu herangezogen werden. Soweit muß ferner in der Geldfrage schon während des Krieges vorgearbeitet sein, daß am Tage des Friedens die Kreditorganisation vorhanden ist, um auf gesunder Grundlage das Baugeld bereitzustellen. Soweit schließlich muß der Plan für die Unterbringung der heimkehrenden Krieger in Lohn und Arbeit fertiggestellt sein, daß die Arbeitskraft der Heimkehrenden sofort diesem Zweige der Uebergangswirtschaft nutzbar gemacht werden kann. — Daß die hiermit kurz angedeuteten Fragen ungesäumt in Angriff genommen und daß zu ihrer schleunigen Durchführung alle Kräfte mobil gemacht werden, scheint uns im Interesse der Gesunderhaltung und Er-stärkung der deutschen Volkskraft, als deren Grundbedingung die Gesundung des Wohnwesens angesehen werden muß, eine der vornehmsten Aufgaben der Uebergangswirtschaft zu sein.

15. II. 1917

Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien.

Der Wohnungsausschuß der Vereinigung für Familienwohl im Regierungsbezirk Düsseldorf hatte sich kürzlich sehr eingehend mit der Lage der kinderreichen Familien befaßt und war nach sorgfältiger Beratung zu folgenden Beschlüssen gelangt:

Der Kampf gegen die gewollte Geburtenbeschränkung und für die Sicherung der Bevölkerungszunahme war schon vor dem Kriege eine ernste Aufgabe für das deutsche Volk; durch den Krieg ist ihre Lösung geradezu eine Frage von Sein oder Nichtsein für Deutschland geworden. Die Sorge für die Sicherung der Volkskraft gehört jetzt wie die Sorge für Heer und Flotte zu den unmittelbaren Aufgaben der Landesverteidigung.

Demgemäß muß das Reich die Verpflichtung anerkennen, wie für Heer und Flotte, so auch für die erfolgreiche Durchführung dieser Aufgabe die Mittel aufzubringen. Staat, Provinz, Gemeinde und freiwillige Hilfstätigkeit müssen an ihrem Teil nach Kräften daran mitwirken.

Die größte Not der kinderreichen Familie ist die Beschaffung und Erhaltung einer menschenwürdigen Wohnung. Für sie wird die Sorge um die Wohnung mit jedem Kinde vermehrt. Die beste Lösung der Wohnungsfrage für die kinderreiche Familie ist das Einfamilienhaus auf dem Lande, mit einem für die Erzeugung der pflanzlichen Lebensmittel und für die Kleintierzucht ausreichenden Stück Land. Die Nachforschung der Vereinigung für Familienwohl hat ergeben, daß für die ländliche Familie, die in einem eigenen oder Pachthäuschen sitzt, die Kinder schon von frühem Alter an — etwa von sieben Jahren ab — eine bedeutend geringere Belastung und eine Hilfe sind, während sie für den Arbeiter in der Stadt in der Regel bis über das schulpflichtige Alter hinaus eine wirtschaftliche Last bedeuten. Ebenso ist festgestellt, daß die kinderreiche Familie viel lieber außerhalb der Stadt wohnt als andere Familien.

Zur Beschaffung von Wohnungs- und Siedlungsgelegenheiten sind geeignete Organisationen einzurichten (Fürsorgestellen oder Fürsorgevereine für kinderreiche Familien, Bau- und Siedlungsgesellschaften und ähnliches). Ganz besonders wichtig scheint die Gründung von Genossenschaften, die durch ein besonderes Wohnungsgesetz für kinderreiche Familien mit besonderen Vorrechten ausgestattet wären. Insbesondere müßte der Gemeinde zum Zwecke der Bodenbeschaffung für diese Genossenschaften das Enteignungsrecht gegeben werden. Träger dieser Genossenschaften müßten vorwiegend die kinderreichen Familien selbst sein. Gleichweise sind die Bestrebungen der Gemeinden, gemeinnützigen Bauvereine und Arbeitgeber, kinderreiche Familien mit Wohnungen zu versehen, zu unterstützen. Privaten Wohnungsunternehmern, die Häuser für kinderreiche Familien errichten oder bereitstellen, ist weitestgehende Unterstützung zu gewähren, solange und soweit sie die dem Zwecke der Unterstützung entsprechenden Bedingungen erfüllen.

Die Vereinigung hat diese Beschlüsse den Behörden in Reich und Staat zur Kenntnis gebracht und dafür viel Zustimmung erhalten, u. a. hat der Kriegsminister v. Stein sich wie folgt geäußert:

Der Vereinigung danke ich für die Uebersendung der Niederschrift über die Sitzung vom 30. September 1916, in der über die Frage:

„Wie wohnen kinderreiche Familien?“ verhandelt worden ist, bestens.

Sie geben ein scharfes Bild der Wohnungsnot und ihrer Folgen. Die vorgeschlagenen Wege zur Abhilfe scheinen mir zweckmäßig zu sein. Den Bestrebungen der Vereinigung wünsche ich vollen Erfolg, da ja der Geburtenreichtum, sowohl für unser ganzes Vaterland, als auch für die Heeresverwaltung im besonderen von größter Bedeutung ist.

Der Kriegsminister
gez.: v. Stein.

15./II. 1917

Ständige Uebertretungen des Mieterschutzgesetzes.

Stricke Auffassung der magistratischen Bezirksämter. — Gewalttaten von Hausbesitzern.

Seit die Verordnung über den Mieterschutz erlassen wurde, sind zwanzig Tage verflossen. Inzwischen wurde die Rahmenverordnung in Kraft erklärt und das Gesetz über die Geschäftsführung der Mietämter erlassen. Der Gemeinderat hat auch am 6. Februar beschlossen, in Wien für jeden Bezirk ein Mietamt zu errichten. Alle diese behördlichen Verfügungen haben zunächst zur Folge gehabt, daß eine Unzahl von Hausbesitzern noch schnell versuchte, die Überfahrt nicht zu verjäumen und Tausende von Mietern im Zinse steigerten. Sie haben ganz richtig gerechnet, daß der größere Teil der Betroffenen die Verordnung nicht genau verstanden — verstehen sie doch selbst Juristen nicht in allen Paragraphen gleich — und nicht wissen, wie sie sich des Überfalles auf ihre Taschen erwehren können.

Vielsach spekulieren sie auch auf die Trägheit, die Unwissenheit, den Mangel an Zeit, auf die Angst vor Schikanen — die Frauen meinen, wenn sie jetzt von ihrem Rechte Gebrauch machen, werde man sie später den hausherrlichen oder hausmeisterlichen Grimm fühlen lassen — oder sie denken auch ganz einfach, man probiert's halt: glückt's, so ist's gut, und schlägt es fehl, so hat der Versuch nichts gekostet und nicht geschadet. Eine häufige Spekulation ist auch die auf die Unkenntnis der Einspruchsfristen, kurz, fast unerschöpflich ist die Liste der Ungelegenheiten, die wir in den Auskunftsstunden in Mieterangelegenheiten, die der „Abend“ eingerichtet hat, mit steigendem Unwillen kennen lernen. Sie werden allerdings wertvolle Fingerzeige geben, wenn es sich um die Erstredung des verbesserten Gesetzes handeln wird, vorausgesetzt, daß es das juristische Selbstgefühl zulassen wird, daß auch die bloße Erfahrung des wirklichen täglichen Lebens ein Wort sage.

Dazu kommt noch, daß selbst jene, die bereits wissen, daß sie berechtigt sind, Einwendungen gegen eine Mietzinsserhöhung oder gegen eine unberechtigte Kündigung zu erheben, nicht wissen, wohin sie sich zu wenden haben. Kommen sie zum magistratischen Bezirksamt, so werden sie dahin unterrichtet, daß das Mietamt noch nicht besteht, oder sie werden verdröset, nicht selten auch mit unrichtigen Auskünften weggeschickt. Nach dem Mieterschutzgesetz kommen für den benachteiligten Mieter zwei Behörden in Betracht. Handelt es sich um eine Mietzinsserhöhung, so ist die Entscheidung des Mietamtes anzurufen. Solange dieses nicht gebildet ist, muß das magistratische Bezirksamt den Antrag der betreffenden Partei zur Kenntnis nehmen. Handelt es sich um eine unberechtigte Kündigung so muß man beim Bezirksgericht dagegen Einwendungen erheben,

und zwar bei Monatswohnungen binnen drei Tagen, bei vierteljährlichen binnen acht Tagen. Ist die Mietzinsserhöhung der Kündigungsdrohung verbunden, so muß man sich an beide Ämter wenden.

Dasselbe gilt für Aftermietungen.

Wie man sieht, wird es den Mietern nicht leicht gemacht, sich zur Wehre zu setzen. Diesen Zustand verschärft noch die Tatsache, daß mit der Errichtung der Mietämter solange gezögert wird. Unterdessen sind die Mieter geradezu hilflos. Überumpelungen mit Mietzinsserhöhungen sind jetzt in Wien an der Tagesordnung. Sie gehen in die Tausende. Hier kann nur eine Warnung des Bürgermeisters an die Hausbesitzer helfen, sich mit dem Gesetz nicht in Widerspruch zu setzen. Dieser Erlaß und eine leicht faßliche Darstellung der Rechte der Mieter sollte aber auch durch öffentlichen Anschlag in jedem Hause zur Kenntnis der Mieter gebracht werden. Dies besonders in den Häusern mit ganz kleinen Wohnungen, wo die Unkenntnis und die Furcht am größten sind.

Der Bürgermeister hat nun gestern die Verfügung getroffen, daß die Mietämter am 27. Februar ihre Tätigkeit aufzunehmen haben, aber bis dahin verfließen wieder volle zehn Tage und in diesen zehn Tagen kann sich viel ereignen. Die Warnung an die Hausbesitzer sollte daher womöglich schon morgen überall argechlagen sein.

Ein Schulbeispiel.

Einer der stärksten Fälle von Überumpelung der Mieter mit einer Mietzinssteigerung wird uns vom Hause Prater, Ennsstraße 6, und mehreren anderen in der Umgebung des Sternedplatzes berichtet. Die Häuser sind durchwegs Eigentum einer Frau Hermine Spitzer und deren Schwiegerohnes Heinrich Koch. Am 1. Februar, also drei Tage nach Veröffentlichung der Mieterschutzverordnung und einen Tag vor der Inkraftsetzung für Wien wurde bei der Mietzinszahlung den Parteien einfach die Mitteilung gemacht, daß sie um 2 bis 5 Kronen monatlich mehr zu bezahlen haben, je nachdem die Küche mehr oder weniger verbaut, der Fensterpfeiler im einzigen Zimmer schmaler oder noch schmaler ist.

Im Hause Ennsstraße 6 gibt es nämlich 42 Zimmernummern in vier Geschossen und durch Teilung von 38 und 38 a im ganzen 43 Wohnungen. Jede von ihnen besteht nur aus Zimmer und Küche. Da das Haus ein Spekulationsbau schlimmster Art ist, sind alle Räume klein, die Küchen, mit Ausnahme der Schwabungen in jedem Stockwerk, nur mit einem Fenster auf den Gang versehen.

Um Raum und Ziegel zu sparen sind die Aborte — es sind deren für zehn Parteien in einem Schwabwerk nur dreier — zwischen den Küchen eingebaut. Der von ihnen beanspruchte Raum ist den Küchen genommen, so daß diese nur sehr klein sind. Wie unsolid das Haus, das von außen ganz hübsch aussieht, im übrigen gebaut ist, erhellt daraus, daß erst dieser Tage das Schneeschmelzgewässer durch den Boden auf den Gang des vierten Stockes durchbroch und den Bewohnern der zunächst gelegenen Wohnungen in die Küchen lief. Solche Häuser sind natürlich die besten Ertragsquellen. So wurden im Zeitraume von etwa fünf Jahren die Mietzinse bereits dreimal gesteigert, und zwar um zusammen sechs bis acht Kronen die Wohnung monatlich. Die vierte Zinserhöhung erfolgte am 1. Februar in der bereits erwähnten Art und Höhe.

Nun haben sich auch in diesem Hause Parteien gefunden, die Zeitungen und die Maueranschläge des „Abend“ lasen und so erfahren haben, daß nach dem neuen Mieterschutzgesetz willkürliche Zinssteigerungen nicht zulässig sind. Einer dieser Mieter wandte sich an das magistratische Bezirksamt Leopoldstadt, wo ihm jedoch eine gänzlich unrichtige Auskunft gegeben wurde. Statt die Beschwerde zur Kenntnis zu nehmen und aufzubewahren, um sie dem nach dem Beschluß des Gemeinderates vom 6. d. M. „demnächst“ zu errichtenden Mietamt vorzulegen, gab der Beamte der Frau den Rat, eine Eingabe an das Bezirksgericht zu machen, die mit einem Kronenstempel versehen sein muß. Beim Bezirksgericht wird man die Frau natürlich wieder wegschicken und da sie 60 bis 80 Kronen für eine Überjiedlung nicht bezahlen kann, sie weiters auch eine Zimmer- und Küchenwohnung nicht leicht findet — der Mangel an Kleinwohnungen gibt ja den Hausherren die Kraft zu ihrem Vorgehen — wird sie das für sie scheinbar kleinere Übel der Vermehrung der ständigen Entbehrungen um noch zwei Kronen monatlich auf sich nehmen und den erhöhten Zins bezahlen. So geht es Leuten, die wissen, daß eine Mieterschutzverordnung geschaffen wurde. Die es nicht wissen aber setzen und zahlen.

Der Fall der Spitzerhäuser im Sternedplatzviertel beweist, daß das Mieterschutzgesetz ein mächtiges Loch hat. Dieses Loch wäre mit einer Bestimmung auszufüllen, daß Mietzinsserhöhungen und Kündigungen dem Mietamt durch die Hausbesitzer angezeigt werden müssen, und daß das Mietamt die Stichhaltigkeit der angeführten Gründe von Amts wegen zu prüfen hat. Dies bildet eine der Forderungen des Entwurfes eines Mieterschutzgesetzes, den der Herausgeber des „Abend“ im Auftrage der Kriegskommission für Konjumenteninteressen ausgearbeitet hat und der in den September-Mitteilungen der handelspolitischen Kommission der Stadt Wien vollinhaltlich veröffentlicht wurde.

Die Wohnung der Armut. Ein bürgerlicher Besä schreibt uns: Die schwersten Lasten des Krieges müssen von der Armut getragen werden. Wenn diese Tatsache noch eines Beweises bedurft hätte, so wäre er jetzt durch die Kälte in einwandfreier Weise erbracht worden, denn so deutlich und greifbar wie in diesen Tagen des Brennstoffmangels und der gewaltigen Kälte haben wir schon lange nicht die schreckliche Hilflosigkeit der Armut gesehen. Es sind nun zu allen anderen Entbehrungen der Armut, die an Zahl und Größe wahrlich nicht gering sind, noch der Lichtmangel und die klimatische Schwierigkeit der Kälte gekommen, die den Besitzlosen die letzten äußeren Bedingungen ihres dürftigen Daseins verleibeten. Was man da Tag für Tag an stummen, lautlosen Schauspielen der No in den Straßen sieht, ist eine eindringliche Art sozialer Anschauungsunterrichts, dessen ernste Lehren auch dem Geborgenen und Gesicherten, wenn er sich auch noch so sehr

hinter seiner Gleichgültigkeit und Teilnahmelosigkeit verschaukeln möchte, nicht entgehen können. Der wertvollste Erkenntnisgewinn dieser Lehren ist in dem Umstand zu suchen, daß auch der bürgerliche Beobachter wider Willen zu der Einsicht kommen muß, daß die Leiden der Armut nicht — wie dies die bürgerliche Ethik so gern behauptet — dem persönlichen Verschulden einzelner entspringen, sondern der Armut als „Standesmerkmale“ anhaften, ohne daß der einzelne auf sie irgend einen Einfluß ausüben kann. Die Kälte mit ihren Folgeerscheinungen und Begleitumständen ist gewiß an und für sich demokratischer Natur. Sie trifft scheinbar Reiche und Arme, aber zu fühlen bekommt sie nur der Arme in empfindlicher Weise. Der Vermögende ist schon von Haus aus gegen sie geschützt. Dies sei nur an einem einzigen Beispiel des näheren ausgeführt, nämlich an der Wohnung. Die Wohnung des Armen ist nicht nur kleiner und beschränkter, sondern auch schlechter, minderwertiger und räumlicher in ihren Einrichtungen als die Wohnung des Besitzenden. Keins der Armenleutwohnungen hat elektrisches Licht und auch das Leuchtgas wird man in keiner der kleinen Zimmer- und Küchen-Wohnungen der Vororte und Vorstädte finden. Daher mußte ein Leuchtstoffmangel in erster Linie die armen Leute treffen, denn die Reichen bedürfen dieser Dinge nicht, da sie ihre Zimmer mit elektrischem Lichte oder Gaslicht beleuchten. Aber auch der Brennstoffmangel traf zunächst nicht die Besitzenden, denn in ihren Wohnungen wird mit Gas geheizt und man vermag mit einem Gasofen ein Zimmer im Notfall zu erwärmen. Wäre die Wohnung des armen Mannes besser ausgestattet, so würden gegenwärtig die Kohlennot und der Petroleummangel nicht so heftig in das Dasein so vieler Menschen hemmend und schädigend eingegriffen haben. Es rächt sich jetzt die Geringschätzung, mit der man so gern der Armenleutwohnung begegnet. Man lasse einmal von der dummen Grobmaterialanschauung von den „besser ausgestatteten“ Wohnungen. Das Gaslicht ist heutzutage kein Luxus, keine Bequemlichkeit der reichen Leute, sondern eine Notwendigkeit für jedermann. Wie viel Ärger und Sorge wäre in diesen Tagen Hunderttausenden Arbeiterfrauen erspart geblieben, wenn in den Wohnungen überall Gas eingeleitet wäre und in den Küchen zur Verfügung stände! Wenn die Kohle, die jetzt mühsam für die hunderttausend Herde in den hunderttausend Arbeiterküchen ergattert wird, einem Gaswerk zur Verfügung stände, könnte dort weit mehr Licht- und Wärmeenergie zur nutzbringenden Verwendung erzeugt werden als in den hunderttausend Herden und Öfen; ganz abgesehen davon, daß die Gasbeheizung weit leichter, einfacher und reiner ist als die Kohlenbeheizung, was das lästige, zeitraubende Einheizen allein schon bei dem teuren Material jetzt so hoch kommt wie die ganze für die Speisebereitung notwendige Gasmenge. Es wäre ein großer Gewinn dieser Mitleidens, wenn bei den lieben „Nachgebenden“ wenigstens die Einsicht zurückbliebe, daß der Ausstattung der Arbeiterwohnung in Zukunft ein größeres Maß von Aufmerksamkeit und Entgegenkommen zuzuwenden sei, und man auch den gewöhnlichen Mann an den Wohlthaten jenes Fortschritts der Technik teilnehmen lassen würde, die er mit seiner Hände Arbeit bisher nur für andere geschaffen hat. Dann hätten wir diesmal nicht ganz umsonst gefroren . . .

Der Wohnungsgezentwurf.

W Berlin, 15. Febr. (Priv.-Tel.) Die Wohnungsgezellkommission des Abgeordnetenhauses erledigte Resolutionen. Abgelehnt wurde der Vorschlag der Fortschrittlichen Volkspartei, nach der im Falle des Untermögens des Grundeigentümers zur Aufbringung der zwecks Durchführung der Wohnungsaufsicht gemäß § 3 Artikel 4. erforderlichen Kosten und des Eintretens der betreffenden Gemeinde die von dieser aufgewendeten Mittel den Vorrang vor den hypothekarischen Belastungen haben sollen. Die Ablehnung erfolgte mit Rücksicht auf die Gefährdung des Realcredits.

Angenommen wurde ein volksparteilicher Antrag, die Staatsregierung zu ersuchen, in Erwägung darüber einzutreten, ob und inwiefern durch Ausbau der Reichsgesetze vom 20. Juli und 20. Dezember 1911 (Reichsversicherungsordnung, Angestelltenversicherung) dem Wohnungsbedürfnis kinderreicher Familien entsprochen werden kann. Die Annahme des Antrages erfolgte einstimmig, da die Kommission sich überzeugte, daß mit der Schaffung einwandfreier Wohnungen allein gerade kinderreichen Familien nicht genügt würde, da der Familienvater nicht in der Lage sei, entsprechende Mittel aufzubringen. Ueber die Schwierigkeiten der Durchführung des Antrages war sich die Kommission klar.

Angenommen wurde ferner ein volksparteilicher Antrag, die Staatsregierung zu ersuchen, zur allmählichen weiteren Besserung des Wohnungswesens auch noch den Nahverkehr auf Klein- und Nebenbahnen in geeigneter Weise zu gestalten und fiskalische Gebäudefürsorge zu übernehmen oder zu verkaufen. Nachdem der Finanzminister und auch der Vertreter des Eisenbahnministers sehr entgegenkommende Erklärungen abgegeben hatten, erfolgte die Annahme einstimmig.

Abgelehnt wurde ein volksparteilicher Antrag, die Staatsregierung zu ersuchen, in Erwägungen über die Aufhebung der Hausbesitzerprivilegien in den Städten und Landgemeinden einzutreten. Die Ablehnung erfolgte mit der Begründung, daß der Gegenstand der Entscheidung mit dem Wohnungsgesetz in keinem Zusammenhang stehe, trotzdem bei der Begründung des Antrages darauf hingewiesen wurde, daß bei der Vorlage des Wohnungsgesetzes im Jahre 1913 die Zusammenfassung der Gemeindevertretungen als ein Grund dafür angegeben war, daß Bebauungspläne und Bauordnungen nicht entsprechend neuzeitlichen Anschauungen in den Gemeinden entwickelt seien, und daß gerade die Hausbesitzerinteressen der Berücksichtigung des Klein- und Mittelwohnungsbaues entgegengefallen hätten.

Angenommen wurde ein Antrag der Konservativen auf Vorlage eines allgemeinen Baugesetzes und auf Ausbau des Erbbaurechtes, desgleichen auf Einrichtung von Anstalten, die die Umwandlung von Anliegerlasten und von etwa sonst noch den Bestimmungen des kommunalen Abgabengesetzes entsprechenden Beiträgen in Renten zum Gegenstand haben.

Da bei der Vorlegung und Beratung des Gesetzes fünf Ministerien, Finanzen, Eisenbahn, Handel, Landwirtschaft und Inneres, beteiligt waren, so wünschte ein fortschrittlicher Antrag die Errichtung einer ständigen Stelle, bei der alle zuständigen Ministerien vertreten seien, zum Zwecke dauernder Weiterentwicklung der in dem Wohnungs- und Bürgschaftssicherungsgesetz angeordneten Bestimmungen. Die Schaffung eines neuen Amtes, etwa eines Landesamtes, war damit nicht beabsichtigt, es sollte nur ein führendes Ministerium bestimmt werden, von dem aus alle diese Fragen gemeinschaftlich behandelt und bei dem auch jederzeit Auskunft erlangt werden könnte. Nachdem der Handelsminister erklärt hatte, daß diesem Wunsche Rechnung getragen werden sollte, konnte der Antrag als gegenstandslos fallen gelassen werden.

23./II. 1917

*** Sperrvorschriften und Hausbesorger.**

Ein Freund des Blattes schreibt uns: Die Bummler werden immer rarer. Viele von ihnen stehen im Feld, aber auch die Biergebliebenen und die Urlauber, die an ihre Stelle traten, können nicht mehr so wie sie wollen. Die fortgesetzt strenger werdenden Sperrvorschriften haben das Wiener Nachtleben eingeengt, der frühe Betriebschluß der Elektrischen hat ihm nun völlig den Garau gemacht. Man kann mit Recht sagen, daß es ein Wiener Nachtleben nicht mehr gibt. Darunter leiden nicht nur alle jene, die in nächtlichen Betrieben tätig sind, sondern auch diejenigen, die dem Nachtleben zwar persönlich fernstehen, indirekt aber doch daraus materiellen Nutzen ziehen: Die Hausbesorger. Das vielgeschmähte „Torsechserl“, einst eine erhebliche Einnahmsquelle für den Hüter des Hauses, ist heute kaum mehr imstande, sein Gesamteinkommen wesentlich zu beeinflussen. Die großen Kundschaften des Hausbesorgeres, die Studenten, jungen Lebemänner usw. sind alle fort; die Zurückgebliebenen haben weder Geld, noch Zeit, noch Lust zu „drahn“; sie haben aber, von all dem abgesehen, jetzt auch gar nicht mehr die Möglichkeit dazu. Die Urlauber sind noch die einzigen, die zu kummeln pflegen; aber das sind Durchzügler, auf die nicht dauernd zu rechnen ist. Nun, da der frühe Theaterschluß bewirkte, daß auch die Theaterbesucher vor der Torperre nach Hause und als „Kundschaften“ für den Hausbesorger nicht mehr in Betracht kommen, hat das Torsechserl ganz und gar aufgehört, in seinem Budget eine merkbare Rolle zu spielen. Die Sache scheint geringfügig und ist es eigentlich nicht. Man bedenke, daß es in Wien 42.360 Häuser und ebensoviele Hausbesorger gibt. Angenommen selbst, nur ein Viertel der Wiener Häuser ist von solchen Personen bewohnt, die abends auszugehen pflegten, so ergibt das schon die Summe von 13.090. Mit anderen Worten: 13.090 Menschen sind, ohne am Wiener Nachtleben direkt beteiligt gewesen zu sein, durch dessen Erlöschen indirekt schwer geschädigt. Dazu kommt, daß infolge der allgemeinen Teuerung auch die Zuwendungen, die den Hausbesorgern gemacht wurden, beispielsweise die Neujahrgelder usw. wesentlich gesunken sind; kurz, der Stand der Hausbesorger gehört mit zu denen, die durch den Krieg in arge Bedrängnis geraten sind. Die

Hauseigentümer stehen dieser Tatsache ziemlich gleichgültig gegenüber; bisher wenigstens haben sie noch nicht daran gedacht, die Hausbesorger für den empfindlichen Verdienstentgang irgendwie anderweitig zu entschädigen. Es wäre am Platze, nun, da deren Lage durch die Verlegung des Theaterschlusses eine neue Verschlimmerung erfahren hat, dieser Frage näherzutreten. J. G.

Das preußische Wohnungsgesetz.

N. Berlin, 22. Febr. (Priv.-Tel.) Der Wohnungs-
gesetzausschuß des Abgeordnetenhauses hat das
Bürgschaftssicherungsgesetz in zweiter Lesung be-
raten. Ein Antrag der Fortschrittlichen Volks-
partei wollte die staatliche Bürgschaft für zweite Hypotheken
auch auf solche private Grundeigentümer ausdehnen, die sich
den gleichen Bedingungen fügen wie die gemeinnützigen Bau-
unternehmungen. Der Finanzminister wandte sich
gegen diesen Antrag u. a. weil der Staat nicht dazu beitragen
könne, daß einzelne Privatpersonen mit seiner Hilfe Gewinne
machen. Der Antrag wurde schließlich gegen die Stimmen der
Fortschrittler, Nationalliberalen, Freikonservativen und auch
vereinzelter Konservativen abgelehnt. Im § 4 war zuerst
vorgeschlagen, daß die zu übernehmenden Bürgschaften den
zehnfachen Betrag der verfügbaren Bürgschaftssicherung nicht
übersteigen dürfen. Der Ausschuß beschloß unter Zustimmung
der Staatsregierung den Betrag auf das Fünffache
zu erhöhen. Endlich wurde auf Antrag der Fortschritt-
ler, des Zentrums und der Freikonservativen be-
schlossen, die Regierung zu ersuchen 1. bei Auswahl der nach
dem Wohnungsgesetz mit der Durchführung der staatlichen Auf-
gaben zu betrauenden Beamten darauf Bedacht zu nehmen, daß
diese Beamten die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen
auf dem Gebiete des neuzeitlichen Städtebaues besitzen, sowie
gegebenenfalls für sie städtebauliche Kurse einzurichten, 2. Vor-
kehrungen in den Ministerial-Instanzen zu schaffen zwecks
dauernder Weiterentwicklung der im Wohnungs- und Bürg-
schaftssicherungsgesetz enthaltenen Bestimmungen. Die Regie-
rung gab, wie bereits früher, zu diesem Verlangen eine zu-
sagende Erklärung ab. Damit war die Beratung beendet und
in der Gesamtabstimmung wurden beide Gesetze einmütig an-
genommen.

Die Mietämter in Tätigkeit.

In Durchführung der Verordnung über den Mieterschutz wurden in Wien in sämtlichen Bezirken Mietämter errichtet und heute vormittags haben die Mitglieder der Mietämter sich im Gemeinderatssaal versammelt, um die vorgeschriebene Angelobung zu leisten. Bürgermeister Dr. Weiskirchner hielt hierbei folgende Ansprache: Die außerordentlichen Kriegsverhältnisse haben es mit sich gebracht, daß auch außerordentliche Maßnahmen auf dem Gebiete der wirtschaftlichen Verhältnisse getroffen werden müssen. Aus diesen Erwägungen hat die Regierung eine Verordnung betreffend den Schutz der Mieter erlassen, diese Verordnung beinhaltet aber auch einen Schutz für die Vermieter. Im Sinne der Verordnung war es meine Pflicht, in sämtlichen Wiener Gemeindebezirken Mietenate zu errichten, welche berufen sind, in Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern die Entscheidung zu fällen. Ich rechne darauf, daß Sie, meine Herren, Ihre schwierige und verantwortungsvolle Aufgabe mit voller Objektivität erfüllen und sich bemühen werden, auf einem wichtigen Gebiete sozialer Tätigkeit unterstützend und helfend einzugreifen. Sie werden geloben, daß Sie Ihr Amt gewissenhaft und unparteiisch ausüben werden und daß Sie über jene Angelegenheiten, welche nicht in öffentlichen Verhandlungen zur Sprache kommen, Amtsverschwiegenheit bewahren werden. Seit Beginn des Krieges hat das wirtschaftliche Hilfsbureau der Gemeinde Wien in vielen Fällen des Mietverhältnisses eingegriffen und hat im Gegensatz zu deutschen Städten oft eine Besserung herbeigeführt. Die Tätigkeit des wirtschaftlichen Hilfsbureaus wird durch Ihre Tätigkeit nicht berührt. Dort handelt es sich zumeist um einen Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern durch Zahlung eines gewissen Teiles der Miete, Ihnen jedoch obliegt es, Entscheidungen zu fällen. Es wird sich darum handeln, daß die Jubilatur der einzelnen Mietenate nicht zu stark von einander abweicht und es muß getrachtet werden, daß eine möglichst gleichförmige Rechtsprechung eintrete und die einzelnen Mietenate von der gleichen Auffassung erfüllt sind. Ich danke den Herren, daß Sie sich bereitgefunden haben, das Amt zu übernehmen. Bürgermeister Dr. Weiskirchner nahm sodann die Angelobung der Vorsitzenden, Vorsitzendenstellvertreter und der übrigen Mitglieder der Mietenate mittels Handschlag entgegen. Der Vorstand des Wohnungsamtes der Stadt Wien Magistratsrat Dr. Sagmeister hielt sodann einen kurzen Vortrag, in welchem er die Herren über verschiedene Detailfragen aufklärte. Die Mietämter, welche in den einzelnen Bezirken den magistratischen Bezirksämtern angegliedert sind, nehmen morgen Dienstag ihre Tätigkeit auf.

Sperrvorschriften und Hausbesorger.

Im Anschluß an die unter diesem Titel am 24. d. veröffentlichte Notiz, in der ein Freund des Blattes auf die schlechte wirtschaftliche Lage der Hausbesorger hinwies, sind uns zahlreiche Zuschriften zugekommen. Eine davon lautet: „Infolge der Kohlenknappheit wird überall Licht gespart; warum wird die Torssperre nicht auf neun Uhr verlegt? Wenn in den 42.360 Häusern Wiens die Stiegenbeleuchtungen um eine Stunde früher gelöscht werden würden, so ergäbe dies in einem Monat eine große Summe von ersparter Beleuchtung; für die Hausbesorger wäre dies eine große Erleichterung, und würden sie in dieser Stunde auch in ihren eigenen Wohnungen Beheizung und Beleuchtung ersparen. Die Einnahmen der Hausbesorger sind durch die wegfallenden Sperrscherln verringert, und die Ausgaben für Reinigungsutensilien durch die enorme Teuerung bedeutend erhöht. Vielleicht finden diese Zeilen an maßgebender Stelle Gehör, um zur Verbesserung der allgemeinen Lage der Hausbesorger beizutragen! Eine Hausbesorgerin aus

dem Beamtenviertel.“ — Der Wunsch nach einer Verlegung der Sperrstunde auf neun Uhr wird in allen Zuschriften ausgesprochen und einerseits mit der herrschenden Petroleumknappheit, andererseits damit begründet, daß die Einnahmen der Hausbesorger dadurch wieder etwas steigen müßten. Es wird auch vielfach darauf hingewiesen, daß im Sommer — gemäß der Sommerzeit — die Tore um eine Stunde früher geschlossen werden als im Winter.

**Mieterschutz gegen ungerechtfertigte Zinssteigerung. —
Die erste Verhandlung vor einem Mietamt.**

Heute hat vor dem Mietamt für den dritten Wiener Gemeindebezirk die erste öffentliche Verhandlung dieser neuen Verwaltungseinrichtung, die Bürgermeister Dr. Weiskirchner ins Leben rief, stattgefunden. Der Zweck der Mietämter ist bekanntlich: in Streitfällen zwischen Hausherren und Zinsparteien, die durch die Erhöhung des Mietzins hervorgerufen wurden, endgültig zu entscheiden. Jeder Senat eines Mietamtes besteht aus einem Vorsitzenden und je einem Vertreter der Parteien, also der Hausbesitzerschaft und der Mieterschaft. Die Tagungen finden in den Amtslokalen der magistratischen Bezirksämter, beziehungsweise der Bezirksvertretungen statt, wo von Zeit zu Zeit die Streitfälle zur Verhandlung gelangen.

Die in mehrfacher Hinsicht sehr lehrreiche heutige erste Verhandlung wurde von Magistratsrat Dr. Schoad in mustergültiger Weise geleitet, dem als Vertreter der Hausbesitzerschaft Gk. kais. Rat Huschauer und als Anwalt der Mieterschaft Bezirksrat Johann Rehasil zur Seite standen.

Zinssteigerung von 600 auf 2000 Kronen.

Zur Verhandlung gelangten die Mietzinssteigerungen im Hause 3. Bezirk, Rajumovskygasse 27. Die Pferdehändler Hugo und Oskar Jakobsohn hatten dieses Haus gekauft und den Parteien fast unglaublich hohe Zinssteigerungen diktiert. In dem einen Fall erhöhten sie den Zins von 1200 Kronen auf 2400 Kronen, in dem andern Fall gar von 600 Kronen auf 2000 Kronen! Der Vertreter der frischgebackenen Hausbesitzer hat zur „Begründung“ dieser Zinssteigerungen die hohen Kosten des Hauskaufes angeführt. Die Jakobsohns hatten nämlich für dieses Haus 800.000 Kronen bezahlt. Wie sie den hohen Preis hereinzubringen suchten, lehrte die heutige Verhandlung.

Die Steigerung zur Gänze unzulässig erklärt.

Das Mietamt entschied, daß die Voraussetzungen für eine Steigerung des Zinses nach § 2 der

Mieterschutzverordnung nicht gegeben seien, und daß die Steigerung der Miete zur Gänze unzulässig sei. Diese Entscheidung ist endgültig; sie kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden.

In seiner Begründung erklärte der Senat im Sinne der Mieterschutzverordnung, daß die vom Vertreter der Hausbesitzer unternommenen Rechtfertigungsversuche nicht gelten können und daß diese Momente (die Höhe der Kaufsumme) keine gesetzliche Grundlage für die Zinssteigerung bieten.

Auch keine Wohnungskündigung!

Nach der Mieterschutzverordnung kann eine Kündigung nur aus wichtigen Ursachen erfolgen, die in der Verordnung auch aufgezählt sind. Es hat eine vorhergegangene Kündigung nicht Gültigkeit, wenn sich die Wohnpartei mit Erfolg gegen die ungerechtfertigte Zinssteigerung zur Wehre gesetzt und das Mietamt zugunsten der Wohnpartei seine Entscheidung gefällt hat. Hugo und Oskar Jakobsohn haben die Kündigung der Wohnparteien, welche die Zinssteigerung nicht angenommen hatten, im gerichtlichen Wege betrieben. Es war das Verfahren eingeleitet, aber vom Gericht unterbrochen worden, bis das Mietamt seine Entscheidung getroffen hätte. Die Parteien des Hauses in der Rajumovskygasse, welche die unerhörte hohe Zinserhöhung zurückgewiesen haben, werden nun in ihrer Wohnung, und zwar zum alten Zinse verbleiben.

5./III. 1917

Kleinwohnungen in Groß-Berlin.

Geringes Angebot zweizimmeriger Wohnungen.

Die Wohnungserhebung, die die Gemeinden Groß-Berlins am 15. Mai v. J. vornahmen, wird in der vom Preussischen Statistischen Landesamt herausgegebenen „Statistischen Korrespondenz“ einer eingehenden Betrachtung gewürdigt. Es wird dabei auf die große Bedeutung hingewiesen, die der Entwicklung des Kleinwohnungsmarktes beizumessen ist. Entfallen doch von den insgesamt 1 132 327 in Groß-Berlin vorhandenen Wohnungen 831 215 oder 73 v. H. auf die Kleinwohnungen (Wohnungen mit nicht mehr als 2 Zimmern). Auch von den gesamten 61 770 Leerstehenden Wohnungen machen die Kleinwohnungen mit 41 458 oder 67 v. H. den weitaus größten Anteil aus.

Die wichtigste Gruppe der Kleinwohnungen ist die der Wohnungen mit zwei Zimmern. Sie umfaßt in Groß-Berlin 412 784 Wohnungen, während die Zahl der einzimmerigen Wohnungen sich auf 393 506 beläuft und schließlich die Wohnungen, die nur aus Kammer und Küche oder nur aus Kammer oder Küche bestehen, mit einer Zahl von 24 925 nur eine ganz untergeordnete Bedeutung für den Wohnungsmarkt besitzen. Das Angebot von Kleinwohnungen mit zwei Zimmern ist in allen Gemeinden ausnahmslos — und zwar meist erheblich — geringer als das in den übrigen Wohnungsgattungen. Hier sinkt das Verhältnis der Leerstehenden zu den vorhandenen Wohnungen außer in den vorhergenannten Gemeinden noch in einer ganzen Reihe anderer Orte unter 2 v. H. so z. B. in Charlottenburg (1,9), in Wilmersdorf (1,9), in Friedenau (1,2) und in Steglitz (1,6 v. H.). Infolge der ungünstigen Verhältniszahlen in diesen wichtigen Vororten des Westens und des Südwestens erhebt sich das Wohnungsangebot kaum über 2 v. H. des Gesamtbestandes an zweizimmerigen Kleinwohnungen. Aber auch im Norden und Nordwesten sowie im Süden und Südosten sind die entsprechenden Verhältnisziffern mit 2,3 und 2,7 v. H. noch recht wenig günstig zu nennen.

Während des Krieges und voraussichtlich wohl auch unmittelbar nach dem Kriege werden auf dem Wohnungsmarkte die Wohnungen ohne Gewerberäume allein die ausschlaggebende Rolle spielen, da wegen des schlechten Geschäftsganges die Wohnungen mit Gewerberäumen zurzeit überhaupt kaum Liebhaber finden und nach Friedensschluß sich erst mit der allmählichen Hebung des Geschäftslebens die Wohnungen mit Gewerberäumen günstig werden vermieten lassen. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ohne Gewerberäume ist an und für sich selbstverständlich viel größer als die der Wohnungen mit Gewerberäumen; die erste Zahl beläuft sich auf 32 155, die zweite auf 9 303. Im Verhältnis aber zu den vorhandenen Wohnungen stehen außerordentlich viel mehr Wohnungen mit Gewerberäumen als solche ohne Gewerberäume frei. Hier ist die Verhältnisziffer für die ersten 14,7, für die zweiten 4,2 pCt. Dementsprechend liegt auch der Wohnungsmarkt für die Kleinwohnungen ohne Gewerberäume in allen Gemeinden ungünstiger als der Kleinwohnungsmarkt überhaupt. Besonders knapp ist auch hier wieder das Angebot an Wohnungen mit 2 Zimmern. Es beträgt im Westen und Südwesten nur 1,5, im Norden und Nordwesten 1,9 pCt., im Süden und Südosten 2,3 pCt. und im Osten und Nordosten 3,3 pCt. Nur in Berlin selbst ist auch in dieser Wohnungsgattung noch ein verhältnismäßig großer Bestand vorhanden, der sich auf 4,3 pCt. beziffert.

6./III. 1917

(Die Eröffnung des Mietamtes Leopoldstadt.) Gestern fanden die ersten Verhandlungen vor dem neugeschaffenen Mietamt für den zweiten Bezirk im Gemeindehause am Karmeliterplatz statt. Der Senat für die Streitigkeiten aus dem Mietverhältnisse setzte sich bei der Eröffnungssitzung aus dem Amtsleiter Magistratsrat Dr. August Gerlach, ferner als Vertreter der Hausherren, dem Hof- und Gerichtsadvokaten Dr. Josef Winternitz und als Mietervertreter Bezirksrat Ignaz Budikowski als Beisitzer zusammen. In dem ersten Falle, der das Gericht beschäftigte, trat als Klägerin eine Mieterin im Hause 2. Bezirk, Feuerbachstraße Nr. 6, Frau Falkenhuber, auf, welche sich gegen eine Erhöhung der Miete ihrer Wohnung von 900 K. auf 980 K. jährlich vor dem Mietamt beschwerte. Der Vertreter des Hausherrn M. G o t t l i e b, Ignaz Heller, führte aus, daß die Wohnung im Mai 1914 infolge einer Annonce in einer Zeitung an die jetzige Mieterin billiger als die gleichen Wohnungen überlassen worden war, weil sie eine Zeitlang leergestanden sei, während die gleiche Wohnung ober und unter der Partei 1000 K. kostete, daß das Haus passiv erscheine, und die Hausinhabung genötigt war, diese Wohnung zu steigern, um einigermaßen angesichts der allgemeinen Erhöhung aller Auslagen gerecht zu werden. Der Vertreter des Hausherrn legte die Beweise vor, daß das Haus passiv sei und stellte den Antrag, daß die Gemeinde eventuell das Haus in ihren Besitz übernehmen solle. Demgegenüber erklärte die beschwerdeführende Mietpartei, daß sie ja im Frieden bereits die Wohnung zu dem Preise gemietet habe, und daß in Kriegszeiten die Partei eine Steigerung viel schwerer treffe als den Hausbesitzer. Dr. Winternitz führte aus, daß der Umstand, ob ein Haus aktiv sei oder nicht, falls die kaiserliche Verordnung wegen zeitlicher Kompetenz des Mietamtes auf den vorliegenden Fall überhaupt zur Anwendung kommen könne, das Mietamt überhaupt nicht künmere, und daß nur dann eine Erhöhung gerechtfertigt erscheinen könne, wenn die Auslagen jetzt sich gegenüber den Auslagen in der Friedenszeit gesteigert hätten und forderte den Hausbesitzer auf, diese erhöhten Auslagen, die allein eine Erhöhung rechtfertigen würden, auch nachzuweisen.

Das Mietamt fällt nach einer längeren Beratung den Beschluß, daß die vom Hausherrn vorgenommene Erhöhung des Mietpreises des Jahreszinses von 900 auf 980 K. für die in Frage stehende Wohnung zulässig erscheine, weil die Steigerung vor dem Stichtag der kaiserlichen Verordnung bezüglich des Mietgesetzes fiel, und daher diese Verordnung, welche erst mit 1. Jänner 1917 in Kraft trat, auf den vorliegenden Fall keine Anwendung zu finden habe. Der Vorsitzende beehrte dann die Parteien, denen sofort die Entscheidung des Mietamtes schriftlich ausgefolgt worden war, daß diese Entscheidung eine unanfechtbare sei.

In den zwei folgenden Fällen erklärte der Senat die Steigerung von monatlich 15, respektive 10 K. in beiden Fällen für unzulässig, weil der Beweis für die Erhöhung der Erhaltungskosten nicht erbracht wurde. In dem letzten, vierten Fall erklärte der Hausbesitzer, die vorgenommene Erhöhung zurückzuziehen, so daß die Verhandlung entfiel.

Der Vorsitzende richtete zu Beginn jeder Verhandlung an die erschienenen Parteien die Mahnung sich in ihren Angaben streng an die Wahrheit zu halten, da nach den Bestimmungen jede unwahre Angabe der Mietbedingungen mit einer Geldstrafe bis zu fünftausend Kronen, eventuell bis zu einem Monat Arrest vom Mietamt bestraft werden könne.

Es sind beim Mietamt Leopoldstadt drei Senate errichtet; vor demselben Senat, der heute tagt, findet bereits Freitag wieder eine Verhandlung statt, da eine größere Anzahl Mietstreitigkeiten bereits anhängig gemacht sind. Sowohl dieser Umstand, wie die Tatsache, daß zu der heutigen Verhandlung sich ein ziemlich zahlreiches Publikum eingefunden hatte, das den Verhandlungen mit großem Interesse folgte, beweist, wie sehr die junge Institution bereits vollständig geworden ist, eine Institution, welche einerseits den Schutz der Mieter vor ungerechtfertigten Steigerungen seitens der Hausbesitzer bezweckt, andererseits aber auch einen Schutz der Hausherrn zu begründen beabsichtigt gegen willkürliche Erhöhung der Hypothekarkreditgeber.

N. III. 1917

Die Wohnung im Kriege.

In einer der letzten Gemeinderatssitzungen wurde darauf hingewiesen, daß die Gemeinde Wien Millionen brauchen wird, um die Straßen der Stadt, die in einem arg vernachlässigten Zustand sich befinden, nach dem Kriege wieder herzustellen. Wer auch die Häuser und die Wohnungen in der Großstadt haben während der Kriegszeit infolge der Schwierigkeiten, Renovierungen und Reparaturen machen zu lassen, arg gelitten. In der Erwartung, daß der Krieg nur kurze Zeit dauern wird, haben viele Mieter, deren Wohnungen schon bei Kriegsbeginn einer gründlichen Reparatur bedurften, diese Arbeiten verschoben. Der Krieg hat aber von Jahr zu Jahr weiter gedauert, die notwendigen Arbeiten des Ausmalens, Anstreichens, die Reparatur des Zimmerbelages und dergleichen sind immer teurer geworden. Dabei sind auch die Kachelöfen in den Wohnungen immer schadhafter geworden. Viele Hausbesitzer haben mit Rücksicht auf die unerhörte Verteuerung der Abartierungskosten Wohnungsrenovierungen in der Kriegszeit grundsätzlich abgelehnt. Die Mieter mußten sich daher in der vernachlässigten Wohnung weiter fortsetzen. Natürlich gehört es nicht zu den Annehmlichkeiten des vielgepriesenen Heims, wenn der Ofen schwer zu heizen ist, die schmutzigen, gesprungenen Wände förmlich nach dem Zimmermaler schreien, das Rohr im Küchenherd durchgebrannt ist, die Fenster nicht gut schließen und diealousien beschädigt sind. So kann man jetzt viele Wohnungen in einem desolaten Zustand antreffen. Am ärgsten schaut es in den Wohnungen in den äußeren Bezirken aus. Da gibt es Behausungen, in denen die Bewohner infolge der Kohlennot einfach die Bretter aus dem Boden gerissen haben, um damit einzuheizen. Daß die Beschlagnahme der Waschkessel, Badoöfen und Wasserwandeln in den Häusern zu mancherlei Störungen der Haushaltungen geführt hat, mußte mit Rücksicht auf die eiserne Notwendigkeit dieser Verfügung geduldig hingenommen werden. Nun werden auch noch die Messingtürklinen und Fensterbeschlässe verschwinden. Man wird dann bei jeder Öffnung einer Tür oder eines Fensters durch die schwarzen eisernen Klinsen an den Krieg erinnert werden. Die Wohnungen haben eben auch wie ihre Insassen den Krieg zu spüren bekommen. Einmal wird der Krieg ja doch zu Ende gehen, und dann werden sich voraussichtlich all die tausend Mieterwünsche bezüglich der Wiederherstellung ihrer vernachlässigten Wohnungen, deren Verwirklichung jetzt immer wieder aufgeschoben werden mußte, endlich erfüllen lassen.

Staatliches Eingreifen in der Groß Berliner Wohnungsfrage.

Forstfiskalisches Gelände für Kleinwohnungen.

In einem Aufsatz „Ein Kriegswohnungsamt für Groß-Berlin“ in der gestrigen Morgenausgabe der „Vossischen Zeitung“ hat Stadtbaurat a. D. Deuster auf die nach Friedensschluß zu erwartende KleinwohnungsKnappheit, ja Kleinwohnungsnot, in Berlin hingewiesen und schleunige Vorbeugungsmaßnahmen gegen diese Gefahr gefordert. Die gleichen Erwägungen haben die Staatsregierung zu dem Entschluß geführt, die Hilfe des Staates für eine Besserung der Groß-Berliner Wohnungsverhältnisse anzubieten. Wie bereits in einer Erklärung des Landwirtschaftsministers in der Sitzung des Haushaltsausschusses des Abgeordnetenhauses vom 9. Februar 1917 in Aussicht gestellt war, besteht die Absicht, daß mehrere 100 Hektar forstfiskalischen Geländes in guter Verkehrslage zur Erstellung von Wohnungen für den Mittelstand und die minderbemittelten Klassen zur Verfügung gestellt werden, und zwar zu Preisen, die hinter denen, die der Staat in den letzten Jahren bei Einzelverkäufen erzielt hat, wesentlich zurückbleiben. Die Preise ermöglichen eine gemischte Bebauung mit kleinen und mittleren Häusern für je eine bis acht Familien unter Vermeidung von Seitenflügeln und Quergebäuden und unter Freilassung von reichlich bemessenen Flächen für die Anlage von Hausgärten und Spielplätzen. Auch ist der Staat in der Lage, sich mit den durch das Wohnungsgesetz bereitzustellenden Mitteln finanziell an dem Siedlungsunternehmen zu beteiligen.

Wenn der Staat damit einen Schritt von großer Tragweite für die Besserung der Groß-Berliner Wohnungsverhältnisse in Aussicht nimmt, so ist es doch ausgeschlossen, daß er eine Aufgabe von solcher Bedeutung für die weitere Entwicklung des Siedlungsgebiets der Reichshauptstadt allein aus eigenen Mitteln durchführt. Er muß vielmehr bei diesem Unternehmen auf die einmütige und tatkräftige Unterstützung aller beteiligten Gemeinden und Kommunalverbände rechnen, denen die Lösung der hier in Frage kommenden Aufgaben an erster Stelle obliegt. Sache der letzteren wird es sein, dem Unternehmen hinsichtlich einer angemessenen Umgestaltung der Bebauungspläne, der Anschließung des zu bebauenden Geländes und der Regelung der öffentlichen Lasten jedes mögliche Entgegenkommen zu erweisen. Von denjenigen Gemeinden, die über eigenen zur Bebauung mit Kleinwohnungen geeigneten Grundbesitz verfügen, wird erwartet werden müssen, daß sie diesen unter ähnlichen Bedingungen zur Verfügung stellen, wie sie staatlicherseits festgesetzt werden.

Vor allem aber wird die Durchführung des Unternehmens nur möglich sein unter der Voraussetzung, daß eine oder mehrere gemeinnützige Siedlungsgesellschaften gebildet werden, an welchen sich neben dem Staate die Gemeinden und die Kommunalverbände mit ihrer Leistungsfähigkeit entsprechenden Kapitaleinlagen beteiligen.

Gelingt es auf diese Weise, Staat, Kommunalverbände und Gemeinden zu gemeinsamer zielbewußter Arbeit zu vereinigen, dann ist zu hoffen, daß ein Werk entsteht, mit dem eine neue Epoche in der Geschichte des Groß-Berliner Wohnungswesens beginnt.

Die Hausherrn und die Mieter.

Kandbemerkungen zum Mieterschutz.

Von Ludwig Dirichfeld.

Es war einmal eine richtige Nestroy-Figur, der Wiener Hausherr: ein hartherziger und unerbittlicher Mann, meistens grob und manchmal gnädig, aber immer allgemein gefürchtet und unbeliebt. In Schlafrock und Hausstüppchen, die lange Pfeife im Munde, blickt er aus dem ersten Stock stolz und verächtlich hinunter und träumt den ganzen lieben Tag von nichts anderem als vom Steigern und Mündigen. In dieser Possengestalt geht er als der Herr v. Zins durch die Stücke Nestroys und seiner Nachahmer, durch die lokalen Kalendergeschichten und Witzblätter. Immer ist er der Feind seiner Mieter, namentlich der letzten Stockwerke und der kleinen Hofwohnungen, die vor ihm von einem Quartal bis zum nächsten beständig zittern. Denn das ist ja die tägliche Furcht und Sorge des kleinen Mannes: das Zinsgeld. Solange man das beisammen hat, ist die bürgerliche Existenz gesichert, aber wenn es nicht einmal mehr zum Zins reicht, dann beginnt das wirkliche Elend, die Not, die Proletarisierung. Die vier Zinsquartale, Lichtmess, Georgi, Jacobi und Michaeli, sind nicht nur in den Volksstücken, sondern auch im wirklichen kleinbürgerlichen Leben wichtige dramatische Momente, heute genau so wie in der Nestroy-Zeit.

Die Zeiten sind anders geworden und auch die Hausherrn. Sie haben den Schlafrock abgelegt und sind nicht mehr grob, sie tragen vielmehr sehr höfliche und wohl-erzogene Sakkos und Salonmäde, nur das Steigern können sie noch immer nicht lassen. Und weil sich im Laufe der drei Kriegsjahre da und dort Fälle von willkürlichen und unangemessenen Zinssteigerungen ereignet haben, ist dem Herrn v. Zins für Kriegsdauer ein großer Niegel vorgehoben worden, und zwar in Form einer ausgiebigen Verordnung zum Schutze der Mieter. Das ist einmal eine Verordnung, die gewiß rasch populär und beliebt werden wird, was ja sonst bei amtlichen Kundmachungen nicht immer der Fall zu sein pflegt. Lieft man im Reichsgesetzblatte die Verordnung im Wortlaut, so muß man zugeben, daß wirklich alles Erdenkliche geschieht, um den braven Mieter gegen den bösen Hausherrn gründlich zu schützen: das Steigern ist ihm nur in den seltensten Fällen gestattet, das Mündigen wird ihm beinahe unmöglich gemacht, und so werden diese beiden gefürchteten Begriffe bald so sagenhaft verblaffen wie etwa die uns einst so gekläufig gewesenen Begriffe Semmel und Kipfel.

Der Sinn dieser Mieterschutzverordnung ist also der, daß die Hausbesitzer aus diesen schweren Zeiten keinen Kriegsgewinn ziehen sollen. Das ist sehr schön, gerecht und ehlich, aber während man dies mit dem gebotenen Respekt vor dem Reichsgesetzblatte liest, kann man doch die Bemerkung nicht unterdrücken, weshalb gerade von den Hausbesitzern eine solche strenge Ethik verlangt wird. Es soll andere Erwerbszweige geben, die bedeutend rentabler und kriegsgewinnlicher sind, mit denen sich aber das Reichsgesetzblatt durchaus nicht so gründlich befaßt. Und eigentlich dürfte doch ein Gesetz, das zwischen Mietern und Hausbesitzern vermitteln will, sich nicht von vornherein als Mieterschutzgesetz deklarieren, sondern müßte beide Teile, wo es nötig ist, voreinander schützen, nicht wahr? Auch durch diese nüchterne Verordnung geht eben noch immer die Nestroy-Figur: der gefürchtete hartherzige Mann im Schlafrock, dem jetzt beim Mietsamt gründlich „das Wilde“ heruntergeräumt wird. Wenn das der Herr v. Zins erlebt hätte, den Mieterschutz und die inappellable Instanz des Mietsamtes, er hätte kopfschüttelnd ausgerufen: „Die Welt steht nicht mehr lang,

Einer Menschheit, der das Steigern nicht mehr heilig ist, muß vom Schicksal gekündigt werden.“

Seit einer Woche sind die Mietsämter in Tätigkeit, bei jedem Bezirksamt eines. Die Zahl der Fälle, die sie schon bis jetzt zu erledigen hatten, ist ziemlich groß, die Mieter scheinen also sehr viel Grund zu haben, sich über die Hausherrn zu beklagen. Im Amtszimmer des Bezirksvorstehers, wo die Verhandlung stattfindet, hängen an den Wänden Bilder aus idyllischeren Zeiten: ein Braterfest im Jahre 1814 und eine Ansicht von Wien vor hundert Jahren, das damals eine kleine Stadt war, in dessen Gassen, Häusern und Paragrapphen man sich viel leichter, ohne Mietsämter, zurechtfindet. Dann erscheint der dreigliedrige Senat: der Bezirksamtsleiter, ein Vertreter der Hausbesitzer und ein Vertreter der Mieter. Die Fälle werden ziemlich rasch und glatt abgewickelt. Der Vorsitzende leitet die Verhandlung mit juristischer Abgeklärtheit, und auch die Parteien befehlen sich einer ruhigen Sachlichkeit. Der Hausherr, der böse Mann im Schlafrock, erweist sich als ein umgänglicher Herr im Sakkett, häufig läßt er sich durch seinen Administrator oder seinen Advokaten vertreten. Nur wenn ein junger ehgeiziger Konzipient erscheint, der den Fall besonders scharfsinnig und klar darstellen will, wird die Sache einigermaßen kompliziert. Die Parteien sind zumeist kleine Leute, Gewerbetreibende, Arbeiter, die den Zins per Monat, per Woche und in Gulden rechnen und die sich an der sachlichen Debatte hauptsächlich mit volkstümlichen Bemerkungen und Gemütskriegen beteiligen, was ja immer wirkt. Oft kommt der Hausherr entgegen, bedarf noch die Entscheidung ausgesprochen wird, und auch die fällt meistens zugunsten des Mieters aus. Manchmal erscheinen vor dem Senat allerdings auch Fälle, wo der Hausherr der kleine Mann ist, der offenkundig wirtschaftlich Schwächere, dem sein Hausbesitz mehr Sorgen als Zinsen einträgt. Aber die Steigerungen, die er in seinem Hause vorgenommen hat, können dennoch nicht anerkannt werden, weil sie nach den Bestimmungen der Verordnung unzulässig sind. Dabei fällt das merkwürdige Wort: „Und wenn Sie auch bei dem Haus draufzahlen, dürfen Sie trotzdem nicht steigern.“ Manchmal müßte es eben auch einen Hausherrenschutz geben, aber davon steht im Mieterschutzgesetz nichts.

Mit einem doppelten Interesse und mit geteilten Gefühlen habe ich mir diese Verhandlungen vor dem Mietsamt angehört. Es wohnen nämlich leider zwei Seelen als Jahresparteien in meiner Brust: ich bin Mieter und Hausherr zugleich. In dem einen Haus bin ich eingemietet, bei dem anderen bin ich ganz unschuldigerweise Mietsbesitzer. Dabei bin ich aber alles eher als der typische Wiener Hausherr: ich trage keinen Schlafrock und kein Hausstüppchen, ich rauche keine lange Pfeife, ich bin nicht hartherzig und nicht grob. Ganz im Gegenteil, ich bin im Umgang mit meinen Parteien sanft und schüchtern und habe überhaupt eine krankhafte Furcht davor, mit ihnen zu sprechen. Denn sie kommen mit Angelegenheiten zu mir, für die ich weder Interesse noch Verständnis habe: „Mein Wasserwandel rinnt.“ — „Ich weiß nicht, was mit dem Badeofen ist.“ — Eine Dame fordert mich wieder dringend auf, an einem Vormittag die Bratöhre zu besichtigen, in der kein Braten eine anständige Farbe kriegt. Nein, es ist durchaus kein angenehmer Beruf. Und wofür man nur verantwortlich ist: für die Lebensmittelfakten, für den Wassermehrverbrauch, für das Glattsein auf dem Trottoir, für den Dachziegel, der herunterfällt. Den ganzen Tag muß man zittern und sich ängstlich fragen: weiß Gott, was jetzt wieder passiert. . . . Ja, so sieht ein Wiener Hausherr von heute aus: bescheiden, ängstlich, höflich und gesetzestüchtig. Armer Herr v. Zins, wie hast du dich verändert. Wenn der diese strengen und genauen Zeiten erlebt hätte mit ihren Mietsämtern und Paragrapphen und der reichlichen unerbittlichen Gerechtigkeit, er hätte den Kros geschüttelt und auf Nestronische Art gesagt: „Was hab' ich von der ganzen Gerechtigkeit, wenn sie gegen mich ist.“ . . .

13. III. 1917

Was kostet ein Wohnungsumzug?

Auf mehrfache Klagen aus unserem Bezirke über unmäßige Umzugspreise macht uns der Geschäftsführer der Zentralstelle des Deutschen Möbeltransports und des Vereins Berliner Möbeltransporteure folgende Mitteilungen.

Wir haben dem Berliner Polizeipräsidenten, der Berliner und Potsdamer Handelskammer, der Korporation der Kaufmannschaft und allen für Streitfälle zuständigen Gerichten ein Preisverzeichnis für Umzüge übersandt. So kostet ein Umzug für einen Wagen von 8 Meter Länge, ausreichend für eine 3-4-Zimmer-Wohnung einschließlich Zubehör:

in der Zeit vom 17. April bis 31. August und um 17. Oktober bis 28. Februar 100 M.,
 vom 1. März bis 8. März bezw. vom 1. September bis 8. September 110 M.,
 vom 9.—15. März bezw. 9.—15. September 120 M.,
 vom 16.—23. März bezw. 16.—23. September 130 M.,
 vom 24.—27. März bezw. 24.—27. September 140 M.,
 vom 28. März bis 4. April bezw. 28. September bis 8. Oktober 150 M.,
 vom 9.—12. April bezw. 9.—12. Oktober 140 M.,
 vom 13.—16. April bezw. 13.—13. Oktober 120 M.

Für Trinkgelber werden für einen solchen Umzug insgesamt 12 Mark berechnet, d. h. für jeden Meter Wagenlänge 1,50 Mark. Schwere Gegenstände, wie Billard und Flügel, werden mit 20 bis 30 Mark und Geldschränke für je 1 Str. mit 3 Mark besonders berechnet. Für Umzüge von und nach den Vororten sind andere Preisätze vorgesehen, bei denen der Dönhoffplatz als Mittelpunkt von Berlin angenommen ist.

Die Umzugskosten haben sich gegenüber denen im Frieden um 200 bis 250 v. S. erhöht. Der Grund dafür ist in den sehr erhöhten Unkosten zu suchen. Wir müssen für Vorspannpferde an die Militärverwaltung für ein Gespann und einen Tag 50 M. zuzüglich 10 M. Kutscherlohn zahlen. Bei schwierigen Wagenverhältnissen infolge Schneefalls oder Tauwetters benötigen wir zur Fortbewegung eines großen Wagens zwei Gespanne. Infolge nicht genügender Ernährung der Pferde erschaffen diese sehr bald, so daß die Leistung und Widerstandsfähigkeit stark beeinträchtigt ist. Auch die Arbeiterlöhne sind um 100 bis 150 v. S. gestiegen. Der Mindestlohn beträgt heute 9 M. für einen Mann. Dabei sind fast nur ungelernete und wenig leistungsfähige Arbeiter zu haben. Infolgedessen kann durchschnittlich nur ein Umzug an einem Tage ausgeführt werden, während in Friedenszeiten die doppelte Arbeit geleistet wurde. Früher kostete ein Paar schwere Pferde 8000 M. im Ankauf, heute 10—11 000 M. Dabei besteht gegenüber der früheren Arbeitsverwendungsmöglichkeit von etwa 10 Jahren nur noch eine solche von 3 Jahren bei den jetzigen Futterhältnissen.

Ober Abend
14. III. 1917

67

Mieterschutz.

Wir erhalten folgende wichtige Ausführungen:

Seute sei mit allem Nachdruck auf eine Bestimmung der neuen Vorschriften hingewiesen, die für die Mieter von größter Wichtigkeit ist, jedoch wenig oder gar nicht erfaßt worden zu sein scheint.

Diese Bestimmung ist die über die Anfechtbarkeit gewisser Mietzinssteigerungen, die vor dem 1. Jänner 1917 vorgenommen worden sind.

Der Großteil der Mieter von Vierteljahrswohnungen, deren Zins von sozialbedenkenden Hausbesitzern, vielleicht in Vorausnahme kommender Mieterschutzvorschriften, im Novembertermin 1916, also nach fast zweieinhalbjähriger Kriegsdauer, mit Wirksamkeit vom Februar 1917 an erhöht worden ist, begnügt sich mit dem irgendwo gehörten und kritiklos hingenommenen Satz: „Der Stichtag der neuen Verordnung ist der 1. Jänner 1917, also ist meine Steigerung gültig.“ Man schimpft, aber zahlt.

In Wirklichkeit sind aber die Bestimmungen dieser Vorschrift ausdrücklich auch gültig erklärt für „Erhöhungen des Mietzinses, die vor der Kundmachung der gegenwärtigen Verordnung, aber (für Wien) nach dem 1. Jänner 1917 wirksam oder vereinbart wurden“. So der Wortlaut der Verordnung vom 31. Jänner, Absatz 3.

Wirksam wird doch eine Zinssteigerung für jeden, der deutsch versteht, zu dem Termin, an dem er den erhöhten Mietzins zum ersten Mal zahlen soll. Eine zum Novembertermin 1916 vom Hausbesitzer ausgesprochene Steigerung einer Vierteljahrswohnung wird ja erst im Februar wirksam, also nicht nur nach dem 1. Jänner 1917, sondern sogar schon nach Kundmachung der Mieterschutzverordnung!

Eine solche Steigerung ist daher vor dem Mietamte ohneweiters anfechtbar. Sie kann vom Mietamte nur dann als zulässig erklärt werden, wenn eine der in der Verordnung ausdrücklich

aufgezählten Voraussetzungen vorliegt, nämlich: 1. Erhöhung der regelmäßigen, jährlichen Auslagen für das Haus; 2. seit Kriegsbeginn eingetretene Erhöhung der vom Hausherrn zu entrichtenden öffentlichen Abgaben vom Hause (nicht: Aufhören der zeitlichen Steuerfreiheit oder -begünstigung); 3. seit Ende Jänner eingetretene zulässige Erhöhung der Hypothekarkosten des Hauses.

Trifft keiner dieser drei Gründe zu, so muß das Mietamt die Steigerung als unzulässig erklären. Dann kann die Partei aber auch den im Februar etwa gezahlten Mehrbetrag innerhalb eines Jahres zurückerfordern.

Wer sich überhaupt die Mühe nimmt, die Mieterschutzverordnung zu lesen, muß, ohne in der einen oder anderen Richtung voreingenommen zu sein, zu der Überzeugung gelangen: „Zweck der ganzen Vorschrift ist, auszusprechen: das Zinsausmaß, das am 1. Jänner 1917 für eine Wohnung tatsächlich bestanden hat, soll (in der Regel) auch bis zum 31. Dezember 1918 unverändert bleiben.“

Hoffen wir, daß noch vor Ablauf der derzeitigen Geltungsdauer der so notwendigen Mieterschutzvorschrift Maßnahmen getroffen werden, um die Mieter vor einer Nachholung unterlassener oder als unzulässig erklärter Steigerungen, nicht minder aber auch vor Kündigungen aus Vergeltungsabsichten nachdrücklich zu schützen.

15. III. 1917

Mieterschutz.**Eine Meinungsäußerung des Justizministeriums.**

Ein rechtskundiger Leser hat gestern in unserem Blatte die Frage behandelt, ob Mietzinserhöhungen, die im November 1916 vereinbart, aber erst im Februar 1917 (also nach dem Stichtag vom 1. Jänner) wirksam werden sollen, zu Recht bestehen. Die Frage scheint uns heute durch eine uns vorliegende Äußerung des Justizministeriums beantwortet. Wir erhalten darüber folgende Zuschrift:

„Ich habe am 9. März l. J. beim Mietamt für den 2. Bezirk einen Klienten vertreten, der als Mieter mit der Hauseigentümerin im November 1916 vereinbarte, daß er ab 1. Februar 1917 einen erhöhten Mietzins zu bezahlen habe. Ich stellte mich beim Mietamt auf den Standpunkt, daß diese Mietzinserhöhung, da sie erst im Februar 1917 wirksam werden sollte, nach den Bestimmungen der Verordnungen vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, und vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, zu beurteilen ist. Trotzdem hat das Mietamt zu meiner Überraschung entschieden, daß die Zinssteigerung deshalb zulässig ist, da diese Verordnung (gemeint ist die vom 26. Jänner 1917) für im Februar 1917, also nach Kundmachung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, wirksam werdende Mietzinserhöhungen, welche im November 1916, d. i. von dem in der letztbezogenen Verordnung (gemeint ist die Verordnung vom 31. Jänner 1917) bezeichneten Stichtage (1. Jänner 1917) vereinbart wurden, nicht in Betracht kommt.“

Die Begründung dieser Entscheidung ist unklar und mit dem Text der Verordnung in Widerspruch. Durch diese Entscheidung des Mietamtes unbeeinträchtigt, habe ich am nächsten Tage (am 10. März 1917) an das k. k. Justizministerium eine Vorstellung eingebracht, in welcher ich den Streitfall zur Erörterung brachte und des näheren ausführte, daß die Verordnungen vom 26. und 31. Jänner 1917 auf die Mietzinserhöhungen, die, wenn auch im November 1916 vereinbart, aber erst im Februar 1917 wirksam wurden, auf jeden Fall Anwendung finden. Dies ergibt sich aus nachstehender Erwägung:

Die Rahmenverordnung vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, ist infolge des Erscheinens der Ausführungsverordnung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, am 28. Jänner 1917 (Art. 11 der Verordnung vom 26. Jänner 1917) in Kraft getreten, weshalb vom 28. Jänner 1917 angefangen jede Vereinbarung einer Zinserhöhung anfechtbar ist. Für die Zeitperiode vor dem 28. Jänner 1917, und zwar in Wien zwischen dem 1. Jänner 1917 und dem 27. Jänner 1917 wurde in der Verordnung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, Absatz 2, bestimmt, daß jede Zinserhöhung, die in diesem Zeitraum vereinbart oder wirksam wurde, in der Regel ungültig ist.

Ist also eine Mietzinserhöhung, die zwischen dem 1. Jänner 1917 und 27. Jänner 1917 vereinbart oder wirksam wurde, gemäß Absatz 2 der Verordnung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, anfechtbar, so folgt, daß dies um so mehr von einer Zinssteigerung gilt, die erst am 1. Februar 1917 wirksam wurde. Ich führte in der Eingabe an das k. k. Justizministerium auch aus, daß es geradezu eine Rechtsverletzung wäre, wollte man diese beiden Verordnungen anders auslegen.

Auf diese meine Eingabe erhielt ich zur Zahl 8542/17 nachstehende Zuschrift des k. k. Justizministeriums:

„Auf Ihre Eingabe vom 12. d. M. teilt das Justizministerium mit, daß bei Erlassung der Ministerialverordnung über den Schutz der Mieter beabsichtigt war, unter die Bestimmungen dieser Verordnung alle Mietzinserhöhungen fallen zu lassen, die erst nach dem gemäß Art. 1, Absatz 1, Z. 1, festgesetzten Stichtage wirksam wurden, mögen sie auch schon vor dem bezeichneten Stichtage vereinbart worden sein. Diese Absicht kommt in der Fassung „nach dem Stichtage wirksam oder vereinbart“ (Art. 1, Absatz 1, Z. 1, der Ministerialverordnung vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 14, und Absatz 2 der Ministerialverordnung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36) zum Ausdruck.“

Wien, am 13. März 1917.

Für den Minister: Mauer.“

Aus obiger Entscheidung des k. k. Justizministeriums ergibt sich, daß das bloße Wirksamwerden der Zinserhöhung nach dem im Art. 1, Absatz 1, Z. 1, festgesetzten Zeitpunkte die Anfechtbarkeit der Zinssteigerung rechtfertigt. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Vereinbarung der Zinssteigerung vor oder nach dem Stichtage erfolgte. Mit anderen Worten: Jede Zinssteigerung, die in Wien nach dem 1. Jänner 1917 wirksam wurde, unterliegt der Mieterschutzverordnung, und zwar ohne Rücksicht darauf, wann die Vereinbarung der Zinssteigerung erfolgte, ob vor oder nach dem Stichtage (in Wien 1. Jänner 1917). Ich hoffe, daß durch das Bekanntwerden der Entscheidung des Justizministeriums die Mietämter von dem einmal eingenommenen irrtümlichen Standpunkte abgehen werden und in Zukunft Entscheidungen, die dem Geiste der Verordnungen über den Mieterschutz entsprechen, fällen werden. Ich zeichne mit vorzüglicher Hochachtung

Dr. Leopold Kab d. J.

Wien, 14. März 1917.“

Wohnungspflege und Heizungsnot.

Der Grundeigentümerverein hielt am Dienstag abend im Conventgarten unter dem Vorsitz des Herrn Max Cohen, M. d. B., eine außerordentliche Hauptversammlung ab. Zunächst wurden einige Wahlen vorgenommen. Dann nahm Herr M. Kühn das Wort zu ziemlich langen Ausführungen über die Handhabung der Hamburger Wohnungspflege, die häufig zu berechtigten Klagen der Grundeigentümer geführt habe. In der Hand von Geschehnissen besprach er in kritischer Weise die Vornahme von Verstärkungen ohne genügenden Ausweis. Die oft sehr kurze Abfertigung der Beschwerdeführer in der Kreisversammlung, die eigenartige Beweisführung für die angebliche Notwendigkeit der Abänderung bestehender Anlagen in alten oder neuen Grundstücken, die dem Eigener große Kosten verursachen, ferner das Eingehen auf die Anzeigewut mancher Mieter bei ganz geringfügigen Mängeln, die Stellung bestimmter Forderungen ohne Angabe von Gründen und manches andere. Gegen eine solche Handhabung des Wohnungspflegegesetzes müßte entschieden Einsprache erhoben werden, am zweckmäßigsten durch eine Eingabe des Grundeigentümervereins. An diese Ausführungen schloß sich eine freie Aussprache, an der die Herren Feldner, Dr. Bauer, Bade, Mathias, Dr. Cohen und Kühn sich beteiligten und in der noch mehrere sonderbare Vorgänge berührt, aber auch, besonders von Herrn Dr. Bauer, die Anordnungen der Behörde in Schutz genommen wurden. Weil noch sieben Redner angemeldet waren, wurde die Angelegenheit bis zur nächsten Versammlung vertagt.

Sodann besprach Herr Dr. Cohen die brennende Frage der Heizungsnot und die dadurch veranlaßten Meinungsverschiedenheiten zwischen Mietern und Vermietern. Er führte aus, daß ein Verschulden der Vermieter an der Heizungsnot in keinem Falle nachgewiesen werden könne, daß aber auch eine Entschädigung an die Mieter nicht überall von der Hand zu weisen sei. Um alle Streitigkeiten zu vermeiden, sei eine gütliche Verständigung zwischen Mieter und Vermieter in den einzelnen Fällen dringend zu empfehlen. Hierzu wurde die folgende Entschliebung in Vorschlag gebracht:

Die Hauptversammlung des Grundeigentümer Vereins in Hamburg vom 20. März 1917 faßt — beabsichtigtster Vermeidung der gerichtlichen Austragung der zwischen manchen Vermietern und Mietern in Hamburg betreffs der Heizungsfrage entstandenen Meinungsverschiedenheiten. — den folgenden Beschluß:

1. In allen Fällen, in denen die Vergütung für die Heizung in die Miete mit eingegriffen worden, ist in erster Linie zwischen den Parteien selbst der Versuch zu machen, durch annähernde Feststellung des Verhältnisses der (durch zeitweisen Heizungsausfall eingetretenen) Verminderung der Leistungen des Vermieters zu seiner gesamten Leistung den von der Miete in Abzug zu bringenden Betrag zu ermitteln.

2. Soweit die Verständigung auf diese Weise nicht gelingt, ist den Parteien anheimzustellen, die Verbeiführung einer freundschaftlichen Einigung vor einer abseits des Vorstandes des Vereins einzusetzenden Kommission zu versuchen.

3. Würde auch dieser Weg nicht zum Ziele führen, so sollen die Schlichtungskommissionen der Hamburgischen Kriegshilfe ersucht werden, ihre Hilfe für die Vermittlung der Meinungsverschiedenheiten zur Verfügung zu stellen.

Nach kurzer Besprechung gelangte die Entschliebung einstimmig zur Annahme mit dem Zusatz, daß man auch versuchen dürfe, gegebenenfalls eine weitere Instanz in Anspruch zu nehmen.

*** Das Mieterschutzgesetz und die Gerichtskosten.**

Der Mieterschutz besteht zum Teil darin, daß der Hausbesitzer nur kündigen kann, wenn er bestimmte Gründe dafür hat. Ein Mangel der Verordnung ist nun, wie Dr. Feil Winter sofort in der Arbeiter-Zeitung darlegte, daß der Hausherr die Gründe in der Kündigung nicht anzugeben braucht. Der Mieter weiß nun nicht, ob Aussicht besteht, daß die Einwendung, die er beim Gericht macht, auch Erfolg haben werde. Er hat nun oft ganz überflüssigerweise Mühe, denn würde er die Gründe der Kündigung kennen, würde er vielleicht keine Einwendung gegen sie erheben. Die Einwendung kostet aber auch S t e m p e l. Die Frage ist nun, wer sie zahlen soll. Gestern war vor dem Zivillandesgericht Josefstadt eine Verhandlung über eine Einwendung. Der Richter Landesgerichtsrat D r a w e erklärte die Kündigung für z u l ä s s i g, verurteilte aber den Hausherrn zur Zahlung der Kosten. Er erklärte: Gemäß der Zivilprozeßordnung hat der Gefündigte die Einwendungen vorzubringen. Vor der Verordnung über Mieterschutz hatte der Vermieter das Recht, nach Belieben zu kündigen, und die Einwendungen konnten sich nur auf die Abmachung stützen, daß nicht gekündigt werden darf oder daß einem Falschen gekündigt wurde oder ein Nichtberechtigter gekündigt hat. Heute darf aber der Vermieter nur aus triftigen Gründen kündigen. Die Mieterschutzverordnung führt nicht sämtliche an, sondern nur einige. Der Gefündigte ist aber verpflichtet, seine sämtlichen Einwendungen in einem Schriftsatz zu einer Zeit bekanntzugeben, zu der er nicht die Gründe der Kündigung kennt. Wären ihm die Gründe bei der Ankündigung bekannt gewesen, hätte er vielleicht gar keine Einwendungen erhoben; so aber erfährt er sie erst in der Verhandlung. Durch die Unterlassung der Bekanntgabe der Gründe hat aber der Vermieter Anlaß zum Prozeß gegeben; er muß demnach gemäß der Zivilprozeßordnung zum Ersatz der Kosten verurteilt werden.

Reichstagsauschuß für die Wohnungsfrage.

N. Berlin, 27. März. (Priv.-Tel.) Der Reichstagsauschuß für die Wohnungsfrage beriet einen Petitionsantrag auf Vereinigung des Reiches, der Einzelstaaten, Gemeinden, Versicherungsanstalten usw. zu einem organischen Zusammenwirken für die Reichsgesetzliche Regelung des Wohnungswesens in Form eines Rahmengesetzes. Weiter soll eine Centralstelle für Wohnungsfürsorge im Reichsamt des Innern errichtet werden. Die Sozialdemokraten wünschen ein Reichswohnungsamtsamt. Die deutsche Fraktion batte eine Entschließung auf Einstellung von 40 000 Mark in den Etat zur Errichtung einer Beratungsstelle für den Kleinwohnungsbau und Einführung einer Reichswohnungsverversicherung eingebracht. Alle diese Anträge gingen an den Unterausschuß, der sie zusammenfassen und einen Arbeitsplan aufstellen soll. Der Ausschuß wird in nächster Zeit Besichtigungen von Arbeiterwohnungskolonien in Staaten bei Spandau und Essen a/Ruhr vornehmen.

Wohnungsnot — Wohnungssteuerung.

Von sachverständiger Seite
wird uns geschrieben:

Es ist ganz ausgeschlossen, daß noch während des Kriegszustandes (er möge dauern, so lang er wolle) oder gleich nach Friedensschluß mit einer nennenswerten Wiederaufnahme der Bautätigkeit zu rechnen sein wird. Alle Baukäufe sind jetzt und noch für Jahre von der Beeresverwaltung vollständig in Beschlag genommen.

Wenn aber diese Inanspruchnahme aufhört, so wird von allen Seiten eine so ungeheure Nachfrage nach Baustoffen sein, daß an eine allseitige Befriedigung des Bedürfnisses vorerst nicht zu denken und dementsprechend bei dem Ueberwiegen der Nachfrage über das Angebot (bzw. die Möglichkeit es anzubieten) mit einer namhaften Erhöhung der Preise zu rechnen sein wird. Man erwartet schon jetzt, daß das Bauen mindestens 40 v. H. teurer sein wird, als vor dem Kriege; es ist aber nicht ausgeschlossen, daß die Verstärker die Sachlage ausmitten und eine noch wesentlichere Verteuerung der Bauten zu finden werden.

Dieses hat aber notwendig eine sehr bedeutende Steigerung der Mieten zur Folge, und zwar sowohl für etwaige Neubauten, als auch für die schon bestehenden Häuser.

Für die Neubauten ist diese Folge ohne weiteres klar, denn kein Bauunternehmer wird einen Neubau ausführen, wenn er sich nicht aus den Erträgnissen einen Nutzen verspricht; aber auch die Eigentümer schon bestehender Häuser werden den Weg der Mietsteigerung wahren und zwar bis zu dem Grade, daß Wohnungsangebot und Nachfrage sich deckt, oder richtiger, bis das Angebot die Nachfrage in größerem Maße übersteigt. Nach der durch die Kriegsverhältnisse erzeugten Sachlage werden die Hauseigentümer schon gleich mit Friedensschluß mit größeren Mietsteigerungen vorgehen, weil ihnen einerseits der Wettbewerb von Neubauten fehlt, andererseits die zurückbleibenden Gebirgen gar bald die vorhandene Wohnungen füllen werden: sei es, daß letztere als Kriegsgeheimnisse überhaupt einen eigenen Hausstand noch nicht hatten, sei es, weil die während der Kriegszeit zusammengezogenen Familien sich wieder selbständig sondern, sei es, daß viele Ehen neu geschlossen werden. Auf geschäftsmäßig errichtete Neubauten wird erst zu rechnen sein, wenn die Mieten in den bestehenden Häusern wenigstens annähernd die Höhe erreicht haben, die für einen ausreichenden Ertrag der Neubauten notwendig ist.

Wir werden also auch für Hamburg, wenn auch zunächst nicht mit einer Wohnungsnot wegen fehlender Wohnungen, so doch mit einer wesentlichen Wohnungssteuerung zu rechnen haben, und diese Wohnungssteuerung ist für viele Hausväter mit beschränktem Einkommen einer Wohnungsnot gleichzuachten.

Ich darf wohl auf allgemeine Billigung rechnen, wenn ich verlange, daß Zustände, wie sie vor 1870/71 vorherrschten, auf keinem Gebiete, vor allem aber auch nicht auf dem Wohnungsmarkte, wieder vorkommen dürfen.

Daß eine mäßige Steigerung der Mieten über die vor dem Kriege bewilligten Preise gerechtfertigt sein wird, muß als selbstverständlich zugegeben werden; werden doch auch die dem Grundeigentümer aufliegenden Lasten höher werden. Nur muß sich diese Steigerung in einer der Lastenerhöhung einigermaßen entsprechenden Grenze halten, wobei man auch wohl noch einen Ausgleich der jetzigen großen Verluste wird in Betracht ziehen können.

Darüber hinaus darf aber die Steigerungsbewegung nicht schreiten. Ob aber diese Grenze von den Grundeigentümern freiwillig innegehalten werden wird? Zu hoffen wäre es aber verlassen darauf darf man sich nicht, solche Vertrauenstheiligkeit könnte sich bitter rächen: vielmehr muß der Staat schon jetzt auf eine ausgiebige Hemmung bedacht sein.

Die Nachmittel des Staates können auf zweierlei Weise angewandt werden: einmal durch Festsetzung von Miethöchstpreisen für die nächsten Jahre, zum andern durch Förderung der Bautätigkeit, indem er die Kosten der Herstellung von Neubauten möglichst verbilligt.

Daß Miethöchstpreise festgesetzt werden, ist ja gewiß in dieser Allgemeinheit ungewöhnlich, auch nur durch die außerordentliche Sachlage gerechtfertigt; durchaus neu ist diese Maßregel für den Staat nicht; hat er hieron doch schon im Gesetze vom Jahre 1902 betr. Förderung des Baues kleinerer Wohnungen und beim Neuaufbau der jüdischen Neustadt Gebrauch gemacht. Eine derartige Maßregel wird aber wohl nur vorübergehend in Aussicht zu nehmen sein; viel wichtiger sind daher die Maßnahmen, die der Staat auf dem Wege der

Beschaffung neuer Wohnungen
zu treffen hat.

Ich habe schon oben ausgeführt, daß das Bauen zurzeit nahezu unmöglich und für die nächsten Jahre wesentlich verteuert sein wird, so daß der Staat, da er die höheren Mieten nicht wanken kann und darf, zu Mitteln greifen muß, die das Herstellen von Neubauten verbilligen und das Zurückhalten der entsprechenden Mieten auf erträglicher Höhe ermöglichen.

Soweit sich diese Mittel auf Verbilligung der Baukäufe beziehen, muß das Reich eingreifen, denn dem Einzelstaate dürften derartige geeignete Mittel nicht zur Verfügung stehen, wenigstens nicht dem Stadtstaate Hamburg.

Dagegen wird der Stadtstaat Hamburg mit seinem Staatsgrunde und mit einer Erneuerung des Gesetzes von 1902 auf wesentlich erweiterter und tiefer durchdachter Grundlage ausreichend helfend einspringen können.

Es kann dem Staate wohl zugemutet werden, daß er baureifen Staatsgrund hergibt und für etwa zehn Jahre, notfalls länger, den Kaufpreis sehr ermäßigt und oder zinslos stehen läßt; denn wenn er das nicht tut, wird er in dieser Frist seinen Staatsgrund wohl überhaupt nicht los werden; ein derartiges Entgegenkommen ist daher kaum als Opfer anzusprechen.

Der Staat wird aber auch, da er jetzt schon baureifen Staatsgrund kaum in genügendem Umfange zur Verfügung haben wird, darauf bedacht sein müssen, daß die für diese Baureife erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen mit möglichst geringen Aufwendungen ausgeführt werden können; hierbei wäre auf eine mögliche Verbilligung des Straßenbaues in Straßenbreite und Ausführung zu achten. Beides ist möglich, da es sich bei diesen Neubauten im wesentlichen um Kleinwohnhausbauten handelt, für die schmale und einfache bergestellte Wohnstraßen vollständig ausreichen; ja, bei entlegenen Ländereien wird man für das kleine Einzelwohnhaus auf Steinanlagen u. a. verzichten können.

Ueberhaupt wird man vom Staate zur Ueberwindung der schwereren Wirtschaftsverhältnisse eine sehr weitgehende Wohnungspolitik erwarten dürfen, die er schon bei den noch nicht fertiggestellten Bebauungsplänen für die Stadtteile Horn und Winterhude, auch teilweise Warmbeck (Dulsberg) und die jüngst eingemeindeten Vororte Alsterdorf, Sülsbüttel, Langenhorn usw. ausgiebig anwenden kann. B. J. W., Dr.

Die Steigerungen.

Meinungen von Mietern und Vermietern.

Zu unserem Bericht über den Friedenauer Haus- und Grundbesitzerverein in der gestrigen Abendnummer scheidet uns der „Hausbesitzerverband zur Regelung des Zentralheizungswesens“ folgende Erklärung:

„Der Hausbesitz befindet sich in einer außerordentlich mißlichen Lage. Die Hypothekenzinsen und die Unkosten der Erhaltung der Häuser sind erheblich gestiegen, während die Mieten seit Jahren eine sinkende Tendenz haben. In besonders mißlicher Lage befinden sich die Hausbesitzer, welche den Mietern Zentralheizung und Warmwasser liefern. Ganz abgesehen von den großen Schwierigkeiten der Beschaffung des genügenden Heizmaterials sind die Preise desselben unter Berücksichtigung der verminderten Heizkraft des Koks um über 160 v. H. gestiegen; diese Tatsachen bedrohen einen großen Teil der Hausbesitzer mit dem völligen Untergange. Aus diesem Grunde hat der unterzeichnete Verband an seine Mitglieder die Aufforderung gerichtet, bei Verträgen, die zum 1. Oktober d. J. kündbar sind, eine Verlängerung der Kontrakte nur dann vorzunehmen, wenn als Teil-Entgelt der Mehrkosten der Heizung ein Zuschlag der Miete von 10 v. H. bewilligt wird. Ein großer Teil der Mieter, deren Kontrakte nicht abgelaufen sind, hat aus Billigkeitsgründen diese Mehrzahlung bewilligt. Die Forderung ist um so berechtigter, als die Heizkosten der Wohnungen ohne Zentralheizung durch die gleichfalls erhöhten Preise der Brennstoffe sich erheblich erhöht haben.“

So weit die Hausbesitzer. Die Mieter denken natürlich anders. So erhalten wir folgende Zuschrift, die wir, ohne ihre weitgehenden Forderungen zu billigen, wiedergeben, da sie uns für die Stimmung in Mieterkreisen bezeichnend erscheint: „Es ist kennzeichnend, daß die Hausbesitzer die Transportschwierigkeiten bei einem Umzuge zu einer allgemeinen Mieterhöhung benutzen wollen, nachdem sie soeben erst dieselben Transportschwierigkeiten zum Anlaß genommen haben, ihren vertraglichen Verpflichtungen (Heizung und Warmwasser) nicht nachzukommen. Auch ist es vielleicht angebracht, daran zu erinnern, daß sich die Hausbesitzer gerade jetzt unter Berufung auf ihre durch den Krieg geschaffene Notlage an die Städte wenden, um aus den Steuern aller Einwohner, also auch der Mieter, **U n t e r s t ü t z u n g e n** zu erhalten. Sollten die Hausbesitzer bei ihrem unverständlichen Verhalten bleiben, so wäre es wohl angebracht, daß der Bundesrat seine Verordnungen über die **H y p o t h e k e n**, die allein den Hausbesitzern zugute kommen, aufhebt. Wenn der Zeitpunkt so „günstig“ ist, so liegt kein Anlaß vor, ihnen die fälligen Hypotheken weiter zu stunden und unsichere Hypotheken weiter zu 5 v. H. zu belassen, während man für die sichere Kriegaanleihe sogar eine Kleinigkeit mehr erhält.“

Die Wohnungsräumung in Wien im Mai-termin.

Der Statthalter in Niederösterreich hat mit einer Verordnung vom 30. März für das Gebiet der Gemeinde Wien den Termin zur Räumung von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten bei halb-, vierteljährigen und Monatsmieten auf den 21. Mai, den Termin für die Räumung eines Teiles der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf den 10. Mai festgesetzt. Diese Bestimmungen finden auf Räumungen, die durch Möbeltransporte von außen nach Wien bedingt werden, keine Anwendung.

3. IV. 1917

Termin für Wohnungsräumung. Der Statthalter hat für das Gebiet der Gemeinde Wien den Termin zur Räumung von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten bei halb-, viertel-jährigen und Monatsmieten auf den 21. Mai, den Termin für die Räumung eines Teiles der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf den 10. Mai 1917 festgesetzt. Diese Bestimmungen finden auf Räumungen, die durch Möbeltransporte von außen nach Wien bedingt werden, keine Anwendung.

H. W. 1917

(Eine ungünstige Wohnungskündigung.)

Die Hauseigentümerinnen Valerie v. Nislowaska und Irene Kiss v. Kony hatten die von dem derzeit im Felde befindlichen Kaufmann Siegfried Feuerstein innegehabte Wohnung im Hause Landstraße, Kollergasse Nr. 20 zum Mitternächte gekündigt. Gegen die Kündigung hatte der zum Kurator bestellte Advokat Dr. Ludwig Gelber beim Bezirksgericht Landstraße Einwendungen erhoben, in denen er darauf verwies, daß zwischen den Parteien eine Vereinbarung geschlossen wurde, daß, solange Feuerstein im Felde diene, eine Aufkündigung nicht zulässig sei, ferner darauf, daß der Familie des Klägers, die aus Frau und vier Kindern besteht und die den Zins pünktlich zahlte, auch nach dem Mieterschutzgesetz nicht gekündigt werden dürfe. Die Hausbesitzerinnen erklärten, der Grund der Kündigung war, daß ein Mieter der Frau Feuerstein im November 1916 als Einbrecher verhaftet wurde, und es sei zu befürchten, daß die Frau neuerlich solche Leute bei sich wohnen ließe. Demgegenüber führte Dr. Ludwig Gelber aus, daß die Frau des Klägers eine hochachtbare Frau sei. Daß ein Mieter verhaftet wurde, könne ihr nicht als Verschulden angerechnet werden; es sei dies lediglich ein Zufall, der auch einem Hauseigentümer passieren könne. Bezirksrichter Dr. Heran erklärte die Kündigung für rechtsunwirksam und hob diese auf. In der Begründung führte der Richter aus, daß der einzige Grund, der für die Kündigung angeführt wird, als „wichtiger Grund“ im Sinne der Mieterschutzverordnung nicht angesehen werden kann. Er läuft auf die Befürchtung hinaus, daß die Frau des Klägers diebische Mieter halten könne, da Ende November vorigen Jahres bei ihr ein angeblich berüchtigter Einbrecher gewohnt habe und verhaftet worden war. Selbst wenn diese Behauptung richtig wäre, so kann aus einem einzelnen Fall, da ein Einverständnis nicht behauptet wurde, keinerlei Schluß daraus gezogen werden, daß die Klägerin bei Aufnahme von Mietern undvorsichtig vorgeht und dadurch die Mitbewohner des Hauses in Gefahr bringt. Etwas Derartiges kann auch jedem Hausherrn passieren. Diese Befürchtung ist also absolut kein wichtiger Grund für eine Kündigung. Es kann aus dem ganzen Vorfall weder auf ein gefährliches Vorgehen der Mieterin in dem einzelnen Fall, geschweige denn im allgemeinen geschlossen werden, und liegt hierin kein andauerndes rücksichtsloses und anstößiges Verhalten der Mieterin vor, welches nach § 7 Mieterschutzverordnung einen wichtigen Grund zur Kündigung bilden könnte.

5./IV. 1917

78.

Mietpreissteigerungen und Wohnungsnot

Belanntlich ist von der Notstandskommission der Arbeiterschaft eine Eingabe an das schweizerische Justiz- und Polizeidepartement gelangt, welche Maßnahmen gegen die Mietpreissteigerungen und die Wohnungsnot verlangt. Das Departement wandte sich darauf in einem Kreisschreiben an die Kantonsregierungen, worin diese um Auskunft über die örtlichen Verhältnisse befragt werden. Die bernische Regierung ihrerseits zog besonders die Erhebungen der Städte Bern und Biel zu Rate und beantwortete dieselbe die Fragen des Kreisschreibens mit einer begründeten Eingabe. Wie wir hören, kommt sie in der Hauptsache zum Schlusse, daß zur Besserung der Lage Maßnahmen zur Belebung der Bautätigkeit notwendig seien, wobei Bund, Kantone und Gemeinden zusammen zu wirken hätten.

5. IV. 1917.

Bemerkenswerte Entscheidungen in Mieterangelegenheiten.

Vor dem Mietamt des 9. Bezirkes fanden am 3. April zwei Verhandlungen statt, die Interesse verdienen. Die erste Verhandlung betraf die Erhöhung des Mietzinses für ein Geschäftslokal im Hofe des Hauses Währingerstraße 15 von K 850 auf K 1100. Der klagende Mieter war zur Verhandlung nicht erschienen. Der in Laibach wohnende Hausbesitzer hatte den Hausverwalter gesandt, welcher zunächst die Unzuständigkeit des Mietamtes betonte, da die Mietzinserhöhung bereits im Oktober 1916 dem Mieter mitgeteilt wurde, also vor Erlassung der Mieterschutzordnung. Die Erhöhung begründete der Hausverwalter mit dem Mehrwerte des Lokales, und dem guten Geschäftsgange des Mieters, der so viele Aufträge habe, daß er sie gar nicht alle erfüllen könne. (Als ob er etwas nachgelassen hätte, wenn der Geschäftsgang schlecht gewesen wäre!)

Das Mietamt erklärte sich zuständig, da die Vereinbarung zwar vor Erlassung der Mieterschutzordnung getroffen wurde, allein erst in der Zinszahlung zum Februartermine, also nach dem mit 1. Jänner 1917 festgesetzten Stichtage wirksam wurde. Das Mietamt erklärte die Mietzinserhöhung für ungültig, da sie in der Mieterschutzordnung nicht ihre Begründung finde.

Die andere Klage betraf eine Mietzinserhöhung in dem großen Zinshause Außgasse 1, für welches der Besitzer nunmehr einen Verwalter bestellt hat. Die klagende Mietpartei hat die Wohnung für einen Vierteljahrszins von K 250 bei freier Benützung des Aufzuges und einer Nebengebühr von 1 v. S. für Wasser gemietet, und zum Augusttermin des Jahres 1916 bezogen. Zum Novembertermin wurde der Partei vom neuen Hausverwalter eine Mietzinserhöhung von K 250 auf K 285, die Erhöhung der Wassergebühr auf das Doppelte, und eine jährliche Abgabe von K 18 an den Hausbesorger wegen Aufzugsbenützung mitgeteilt, was die Partei stillschweigend zur Kenntnis nahm. Der Vertreter des Hausbesizers — ein Advokat — bestritt zunächst die Zuständigkeit des Mietamtes, weil die Vereinbarung noch im Jahre 1916 erfolgte. Die Mietzinserhöhung wurde als Folge der Erhöhung der Hausverwaltungskosten erklärt, welche im Jahre 1916 um K 1850 mehr betrug; überdies haben die Flüchtlinge, welche im August ausgezogen, für die Wohnung ebenfalls K 285 bezahlt. Die Abgabe an den Hausbesorger für die Aufzugsbenützung wurde mit der Beschädigung des Türschlosses zum Aufzuge erklärt, welche eine erhöhte Überwachung begründe. Der Mieter wendete ein, daß ihm ohne Bemerkung die Wohnung um K 250 vierteljährig vermietet wurde, ihn daher die Zahlung der Flüchtlinge nicht berühre. Das Mietamt erklärte sich zuständig, da die Mietzinserhöhung erst nach dem ersten Jänner 1917 wirksam wurde, und entschied, die Erhöhung des Mietzinses und die Erhöhung, bzw. Neuschaffung der Nebengebühren sei ungültig, da keine zulässigen Gründe hiefür vorgebracht wurden, insbesondere nicht für die angeblichen Mehrkosten der Verwaltung.

6. IV. 1917

80

Allgemeine Nachrichten.

Entscheidungen der städtischen Mietämter.

Mietamt III, Rg. 1/17. Wien, den 2. März 1917.

Antrag des Hugo und Oskar Jacobsohn auf Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses im Hause III., Rajumofskygasse 27, Tür Nr. 5/6.

(Bestehend aus 2 Zimmern, 3 Kabinetten, Küche, Dienerzimmer, Vorzimmer und Badezimmer.)

Das Mietamt III der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien hat in obiger Angelegenheit nach durchgeführter mündlicher Verhandlung durch seinen Senat, zusammengesetzt aus Magistratsrat Dr. Karl Schaad als Vorsitzenden, kais. Rat Hans Hutschauer als Beisitzer aus dem Kreise der Vermieter und Johann Nehasil als Beisitzer aus dem Kreise der Mieter, entschieden wie folgt:

Die zum Maitermin 1917 vorgenommene Erhöhung des Mietzinses für die Wohnung Tür Nr. 5/6 im Hause Dr.-Nr. 27 Rajumofskygasse, III. Bezirk, von 1200 K auf 2400 K jährlich ist gemäß §§ 2 und 10 der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, unzulässig.

Gründe:

Die Steigerung des Mietzinses erscheint nach den vor dem Senate gemachten Parteiangaben und nach den vorgelegten Schriftstücken überhaupt unzulässig, da die Voraussetzungen für eine zulässige Erhöhung des Mietzinses nach § 2 der vorbezeichneten Verordnung im vorliegenden Falle nicht gegeben sind. Die im Begehren des Vermieters angeführten Gründe für die Steigerung sind in der Verordnung nicht vorgesehen. § 4 der Verordnung hat die Anwendbarkeit des § 2 zur Voraussetzung.

Der Vorsitzende des Senates:

Dr. Karl Schaad m. p.

* * *

Mietamt VIII, Rg. 1/17. Wien, den 6. März 1917.

Antrag des Mieters Artur Österreicher auf Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses im Hause VIII., Josefstädterstraße 81/83, Tür Nr. 20, II. Tr., 3. Stock.

(Bestehend aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, 1 Küche, 1 Badezimmer und 1 Dienerzimmer.)

Das Mietamt VIII der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien hat in obiger Angelegenheit nach durchgeführter mündlicher Verhandlung durch seinen Senat, zusammengesetzt aus Magistrats-Sekretär Emil Heller als Vorsitzenden, Hermann Resch als Beisitzer aus dem Kreise der Vermieter und Hans Preyer als Beisitzer aus dem Kreise der Mieter, entschieden wie folgt:

Die zum Maitermin 1917 vorgenommene Erhöhung des Mietzinses für die Wohnung Tür Nr. 20 im Hause Dr.-Nr. 81/83 Josefstädterstraße, VIII. Bezirk, von 1440 K auf 1540 K jährlich ist gemäß §§ 2 und 10 der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, unzulässig.

* Das Wohnungsseind in Wiener-Neustadt. Ueber ein Versprechen des Kriegsministeriums, das nicht eingehalten wird, berichtet die „Gleichheit“: Für die Gemeindevertretung war die Anhäufung von Menschen in an Zahl vollständig ungenügenden Wohnungen eine stete Quelle der Sorge. Umso mehr als durch die riesenhafte Entwicklung der Munitionsfabrik der Zugang immer stärker und der Druck auf den Wohnungsmarkt immer unhaltbarer wurde. In verschiedenen Konferenzen mit den Industriellen wurden Mittel und Wege zur Abhilfe beraten. Die beteiligten Ministerien wurden auf die Gefahr, die durch diese Anhäufung von Menschen in sanitärer, sozialer, moralischer und sittlicher Hinsicht für die Stadt erwachsen müßten, aufmerksam gemacht. Im Herbst 1915 fand nun im Ministerium für öffentliche Arbeiten eine Konferenz von Vertretern der Stadtgemeinde und der hiesigen Industrien sowie von Vertretern des Finanz- und Kriegsministeriums und des Ministeriums für öffentliche Arbeiten als auch von Vertretern der Statthalterei statt, in der ein Programm beschlossen wurde, um wenigstens die schwersten Mängel zu beseitigen. Danach sollte eine Kolonie von 800 Wohnungen erbaut werden, wovon je eine Hälfte vom Kriegsministerium und von der Stadtgemeinde errichtet werden sollte. Am 8. Dezember 1915 fand auf Veranlassung des Kriegsministeriums eine Konferenz mit Vertretern der Stadtgemeinde und den Abgesandten des Kriegsministeriums statt, die sowohl die Bedingungen für die Errichtung der Wohnungs Kolonie als auch für die Errichtung der Straßenbahn Wiener-Neustadt-Wöllersdorf festlegte. Danach erklärte sich die Gemeinde bereit, für die Errichtung von Wohnungen einen Kredit von vier Millionen Kronen zu bewilligen, was alsbald durch Beschluß des Gemeinderates bekräftigt wurde. So eilig und dringlich das Kriegsministerium die Sache bis zum 3. Dezember betrieb, von dem Tage an geriet die Aktion ins Stocken. Wiederholt intervenierten Vertreter des Stadtrates bei den verschiedenen Ministerien, beim Kriegsminister und bei den einzelnen Referenzen. Das Resultat waren Versprechungen, Ausflüchte u. s. w. Auf eine neuerliche Urgenz des Stadtrates kommt nun die endgültige Lösung. In der letzten Gemeinderats-sitzung wurde nun folgende Zuschrift des Kriegsministeriums mitgeteilt:

Wien, am 24. März 1917.

An den Stadtrat in Wiener-Neustadt! Auf die Zuschrift vom 29. I. 1917 wird mitgeteilt, daß das Kriegsministerium die Frage der Kleinwohnungskolonie nicht weiter zu verfolgen in der Lage ist und daher die Angelegenheit vollkommen fallen gelassen wurde.

Auf diese einfache Methode glaubt das Kriegsministerium die Sache „bereinigt“. Wenn das Kriegsministerium nicht in der Lage ist, die Sache „weiter zu verfolgen“, so hätte es dazu reichlich Zeit gehabt, früher, das heißt rechtzeitig, diese Erklärung abzugeben. Denn dadurch, daß das Kriegsministerium durch anderthalb Jahre diese Angelegenheit „verfolgt“ hat, ist es schuld daran, daß die Wohnungsnot noch ärger geworden und mittlerweile die Stadt außerstande gesetzt ist, in dieser Angelegenheit wirkungsvoll Abhilfe zu schaffen. Hätte nämlich das Kriegsministerium im Dezember 1915 gesagt, es sei außerstande, in Angelegenheit der Wohnungs Kolonie sein Versprechen zu halten, so hätte eben die Stadtgemeinde allein den Weg beschritten, der notwendig war, um der Wohnungsnot zu steuern. So aber ist durch das Verschulden des Kriegsministeriums die Sache so lange verzögert worden, daß jetzt die Gemeinde allein außerstande ist, der Wohnungsnot abzuhelfen. Es müssen Mittel und Wege gefunden werden, um den „Faktor“, der für die Absehung der Aktion verantwortlich ist, stellig zu machen. Denn der Kriegsminister selbst hat wiederholt persönlich erklärt, daß er für das Projekt ist, und man kann doch

dem Reichskriegsminister nicht zumuten, daß er zu jemand ja sagt, um, wenn sich hinter ihm die Tür geschlossen hat, mein nachzurufen. Es ist geradezu gebietarische Pflicht des Kriegsministeriums, sein Versprechen zu halten, weil es sonst für alle aus dem fürchterlichen Wohnungsseind entspringenden Seuchen und für den sündlichen Verfall der Jugend die alleinige und ausschließliche Verantwortung zu tragen hätte.

Grundeigentum - Wohnungsmiete

Durch den Krieg hat das Grundeigentum unermeßlichen Schaden erlitten und leidet noch fortwährend.

Ob mit oder ohne Grund nutzen viele Mieter die bestehende Notlage aus und beanspruchen Mietermäßigungen, die ihnen auch in den meisten Fällen gewährt werden.

Die Staatshilfe, die dem Grundeigentümer in Form von Erlass oder Ermäßigung der Grundsteuer werden sollte, entspricht in keiner Weise den Absichten der Antragsteller in der Bürgerschaft. Der Grundeigentümer ist somit auf die Selbsthilfe angewiesen, wobei er in besonderen Fällen von der Grundstücks-Verwaltungskasse G. m. b. H. von 1914 oder ähnlichen Instituten unterstützt wird.

Es fragt sich nun, wie erholt sich das Grundeigentum, um nach dem Kriege wieder ein hervorragender Faktor im Staatswesen zu werden, wie es vor dem Kriege war und wie der Staat es zur allmählichen Deckung seiner Schulden und laufenden Ausgaben bedarf?

Fragelos ist nun, daß die Herstellungskosten eines Neubaus nach dem Kriege um 30 %, wenn nicht mehr erhöht werden. Die Erhöhung ist durch die höheren Löhne und Materialsteigerung, die unzweifelhaft nach dem Kriege eintreten werden, bedingt.

Es werden Arbeiter jeden Zweiges gebraucht, um die verbrauchten und vernichteten Werte wieder herzustellen. Der dann eintretende Arbeitermangel veranlaßt die höhere Besoldung der Arbeiter und in logischer Folge auch die Verteuerung des Materials.

In den Kriegszeit konnte und durfte nicht gebaut werden, obgleich die Bevölkerung, wenn auch nicht in dem Maße wie früher, zugenommen hat. Viele Leute haben sich eingeschränkt, sind mit Bekannten zusammengezogen oder wohnen bei den Eltern und Verwandten. Junge Frauen warten die Rückkehr ihres Gatten ab, um sich ein neues Heim zu gründen. Mit der Rückkehr unserer Feldgrauen wird daher zweifellos ein Wohnungsmangel eintreten.

Es liegt nun die Befürchtung nahe, daß von Seiten der Grundeigentümer dieser Wohnungsmangel, der doch nur bei Wohnungen bis 800 Mark eintritt, wucherlich ausgenutzt wird. Um diesen Befürchtungen zu begegnen, sind von verschiedenen Seiten Vorschläge gemacht worden. Wie vorher ausgeführt, wird durch höhere Löhne usw. die Herstellung von Grundstücken erheblich verteuert, und wenn nun die Mieter bessere Lebensbedingungen als früher haben, so wäre gegen eine entsprechende Verteuerung der Wohnungen absolut nichts einzuwenden, zumal auch die Zinsen für Hypotheken steigen werden.

Der Grundeigentümer könnte sich für die während der Kriegszeit gebannten Verluste einigermaßen entschädigen, ohne direkt zu Wucherpreisen zu greifen.

Es wird von vielen Seiten die Gesetzgebung mobil gemacht und Mahregeln gegen etwaige Ausbeutung der Mieter durch die Grundeigentümer verlangt.

Mit Recht wendet der Grundbesitzer ein, welches Gesetz hat uns den während des Krieges gegen die Ausbeutung seitens der Mieter geschützt?

Um den Bau von neuen Wohnungen zu fördern, ist vorgeschlagen worden, kaiserliches Staatsterrain zu verkaufen und den Kaufpreis 10 Jahre zinslos stehen zu lassen. Ebenso für solche Wohnungen 10 Jahre Grundsteuererlass zu gewähren.

Ein Mittel würde dieser Vorschlag gewiß nicht sein; denn es würde damit nicht den Mietern, sondern nur wenigen Bauherren und Spekulanten gedient. Außerdem wird der Staat nach dem Kriege wohl kaum die Absicht haben, etwas zu verschenken, da ganz andere Ausgaben seiner harren. Wenn schon gewollt werden sollte, so müßte der Grundsteuererlass auf öffentliche projektierte kleine Wohnungen ausgedehnt werden, und darauf wird sich der Staat kaum einlassen.

Die Grundeigner auf der Mietepreise, wie sie vor dem Kriege bestanden, festzulegen, ist nicht angängig, da durch die größeren Ausgaben erhöhte Zinsen, Wassergeld, Handwerkerrechnungen usw. auch eine größere Mieternahme erzielt werden muß.

Für die Zeit nach dem Kriege schon jetzt Vorschläge auf gesetzliche Maßnahmen gegen die Grundeigner zu machen, ist verfrüht und erst dann gegeben, wenn sich herausgestellt hat, daß wucherische Absichten vorhanden sind. Im übrigen ist es dem Grundeigner, der während des Krieges so maßlos viel gelitten hat, wohl zu gütlich, wenn er nach dem Kriege wieder einigermaßen entschädigt wird, zumal die Wohnungsmieten in Hamburg bei weitem billiger sind als in sämtlichen anderen Großstädten Deutschlands.

Wm. Salomon.

18. IV. 1917

Grundeigentum - Wohnungsmiete

Herr Wm. Salomon hat, wie das schon früher von anderer Seite geschehen ist, mit seiner Zuschrift an die Schriftleitung eine der wichtigsten Fragen angeschnitten, die uns nach dem Kriege beschäftigen werden. Wie wird sich der Wohnungsmarkt gestalten? Wird ein Mangel an Wohnungen eintreten, wird infolgedessen der Mietpreis in die Höhe schnellen, und wie wird sich daher das gesamte, vom sozialen und wirtschaftlichen Standpunkte aus so wichtige Wohnungsproblem darstellen? Meines Erachtens ist es schon jetzt, wie in einer früheren Zuschrift von sachverständiger Seite ausgeführt wurde, erforderlich, daß der Staat Maßnahmen trifft, daß einer übermäßigen Verteuerung der Miete vorgebeugt wird. Sehr bedenklich wirkt in dieser Richtung die Verkehrssteuer, die die Ansiedlung im Umkreis der großen Städte erschweren wird, aber sie ist Reichsmaßnahme, und es wird daher Landesaufgabe sein, ihren Schädigungen entgegenzuwirken. Verhältnismäßig günstig werden die Städte abschneiden, die rechtzeitig, d. h. vor dem Kriege, sich große Gebiete gesichert haben, um die neu hinzuziehende Bevölkerung in gesunden, durch den Grundpreis nicht allzusehr belasteten Wohnungen anzusiedeln. Auf welche Weise das erzielt wird, ob durch Erlass eines Teiles der Grundsteuer für kleine Wohnungen oder Gewährung sonstiger Erleichterungen beim Bauen, — das ist eine Frage, die eingehend erwogen werden muß. Ich halte es daher nicht, wie Herr Salomon, für verfrüht, schon jetzt Vorschläge in dieser Richtung zu machen, sondern möchte Senat und Bürgerschaft bitten, sehr bald diese Fragen in den Kreis ihrer Beratungen zu ziehen. Für den Frieden bereitet man eine Aenderung des

Wahlrechtes vor, warum nicht auch eine gesunde Gestaltung der Wohnungsverhältnisse? Je eher wir beginnen, desto sicherer bewahren wir uns vor Einrichtungen, die uns während des Krieges nur deshalb so sehr geschadet haben, weil sie Hals über Kopf ins Leben gerufen werden mußten und nicht ruhig durchgedacht werden konnten. Parapacein.

Der Abend
18./IV. 1917.

87

Mieterschutz.

Ausdehnung der Gültigkeit der Verordnung.

Der herannahende Wintertermin macht es notwendig, rechtzeitig an die Ausgestaltung des Mieterschutzgesetzes zu gehen. Die Erfahrung hat gelehrt, daß vielfach Lücken bestehen, ohne deren Ausfüllung die so dankenswerte Verordnung immer nur eine halbe Maßregel bleiben muß. Wir werden demnächst auf diesen Teil der Angelegenheit zurückkommen. Heute sei aber wegen seiner besonderen Dringlichkeit darauf hingewiesen, daß es unbedingt notwendig ist, eine Anzahl Städte und kleinere Ortschaften in den Geltungsbereich der Verordnung einzubeziehen. Als ein solcher Ort sei *Krems* genannt, wo infolge ungünstiger Wohnungsverhältnisse die Mieter dringend des Schutzes bedürfen. Wie uns von verlässlicher Seite mitgeteilt wird, sind dort für den Monat Mai Kündigungen geplant, die bei den gegenwärtigen Verhältnissen eine ernste wirtschaftliche Schädigung der Mieter bedeuten würden. Was für *Krems* gilt, trifft auch für eine ganze Anzahl anderer Orte zu. Es scheint uns deshalb dringend notwendig, daß die Regierung für eine baldige Nachtragsverordnung sorgt, wenn sie nicht will, daß durch die Ungleichheit der Behandlung der Mieter in den begünstigten und den zurückgesetzten Ortschaften berechtigte Unzufriedenheit entsteht. Wir wollen allerdings hoffen, daß die soziale Einsicht, die zum Erlasse der Mieterschutzverordnung geführt hat, diese Ungleichheit rechtzeitig beseitigen wird.

Eine Staffelbauordnung für Bremen.

Wie an dieser Stelle mehrfach hervorgehoben worden ist, wird eine der schwersten Sorgen auch für Hamburg die Ordnung des Wohnungswesens sein; es wurde betont, daß es notwendig sei, sehr bald an diese Arbeit heranzutreten, damit wir mit Eintritt des Friedens vorbereiteten Boden haben. Unsere Schwesterstadt Bremen beschäftigt sich jetzt bereits mit dieser Frage. Unser Vertreter schreibt uns darüber:

11. Bremen, 20. April.

Den Erfordernissen, die an das Wohnungswesen nach dem Kriege herantreten, wird eine neue Staffelbauordnung in Bremen mit Rechnung tragen, deren Entwurf soeben der Bürgerschaft zugegangen ist. Die Anregung dazu liegt schon erheblich weiter zurück als der Kriegsausbruch; das aus langen Erwägungen hervorgehende praktische Ergebnis hat aber durch den Krieg nur an Wichtigkeit und Bedeutung gewonnen. Es handelte sich in der Hauptsache darum, Bestimmungen zu treffen für das Bewohnen von Dach- und Kellergeschossen. Bisher wurden in die nach der Staffel zulässige Geschosshöhe eines Hauses Dach- und Kellergeschosß nicht eingerechnet. Immerhin ist diese Regel der Bauordnung nicht durchgeführt, sondern für die größere Zahl von Staffeln insoweit aufgehoben worden, als man ein Geschosß weniger zugelassen hat, falls das Dachgeschosß als Wohnung ausgebaut werden sollte. Die Folge war, daß häufig in Dachgeschossen heimlich und ohne Wissen der Baupolizei Küchen und Wohnräume eingerichtet und auch bezogen wurden. Nach dem neuen Entwurf soll nun jeder Bauherr außer dem Kellergeschosß soviel Wohngeschosse übereinander herstellen dürfen, wie es die maßgebende Staffel zuläßt. Dazwischen, ob oben ein volles Geschosß oder ein Dachgeschosß abschließt, ob es eine Wohnung oder nur Zubehörräume enthält, soll nicht mehr unterschieden werden. Ueber dem zulässigen obersten Geschosß dürfen aber weder Schlaf- und Wohnräume noch Arbeiteräume eingerichtet werden, in denen Menschen längeren Aufenthalt nehmen. Ausgenommen davon bleiben nur eingeschossige Häuser, in deren Kellergeschosß Aufenthaltsräume nicht zulässig sind, und solche Häuser, deren Erdgeschosß nur eine Stufe hoch über dem Straßenniveau liegt. Nach der neuen Regelung ergibt sich im allgemeinen die Annehmlichkeit und der Vorteil, daß überall ein volles Geschosß mehr ausgebaut werden darf als bisher. Daneben wird aber empfohlen, einer Forderung der Sachverständigen des Gesundheitsrats nachzugehen und die Herstellung selbständiger Wohnungen in Kellergeschossen nunmehr gänzlich zu untersagen.

Neuorientierung in der Wohnungsfrage.

Während die Neuorientierung unserer inneren Politik im allgemeinen erst versprochen und in Aussicht gestellt ist, ist auf dem Gebiete der Wohnungsfrage ohne viel Aufhebens ein nicht unbeträchtlicher Umschwung bereits tatsächlich in Gang gekommen, und zwar ist es Preußen, von dem hier die Aenderung ausgeht. Während Preußen noch bis vor kurzem nicht mit Unrecht als sehr rückständig auf diesem Gebiete der Sozialpolitik galt, hat es sich in der letzten Zeit einen starken Ruck gegeben und schickt sich an, in die vorderste Reihe der Reform zu treten. Die einzelnen Maßregeln sind ja bekannt, aber ihre Zusammenfassung zeigt, daß man in der Tat von einer Art Neuorientierung in der Wohnungsfrage in Preußen reden kann. Schon im vorigen Jahre ist durch das sogenannte Schätzungsgesetz die auch von den Wohnungsreformern längst dringend verlangte Verbesserung des Grundstückschätzungswesens in die Wege geleitet worden, ebenso wurde durch das Stadtschaftsgesetz den Grundbesitzern die Beschaffung von Realkredit erleichtert. Die gegenwärtig aber dem Abgeordnetenhaus vorliegenden und, wie man hoffen darf, bald zur endgültigen Erledigung kommenden Entwürfe eines Wohnungsgesetzes und des sogenannten Bürgschaftssicherungsgesetzes bilden weitere wichtige Bausteine zu einem geschlossenen Gesamtwerte der Wohnungsreform. Sie werden weiter ergänzt durch eine wesentliche Erleichterung der Schaffung von Kleinhäusern und Kleinsiedlungen, die zurzeit das preußische Ministerium der öffentlichen Arbeiten durch Revision der Bauordnungen und Bebauungspläne und Herabsetzung der oft ganz übertriebenen Anforderungen in diese durchführt.

Am meisten aber tritt die Wandlung wohl in zwei weiteren Punkten hervor. Bisher hatte sich der Preußische Staat immer auf den Standpunkt gestellt, daß er eigene größere Geldauswendungen im Wohnungswesen nur zugunsten seiner eigenen Beamten und Angestellten machen wolle. In dem Wohnungsgesetzentwurf und dem Bürgschaftssicherungsgesetz ist nun aber dieser Standpunkt tatsächlich verlassen, und in der zugehörigen Begründung wird erklärt, daß der Preußische Staat jetzt, angesichts der großen Wandlungen in den Zeitverhältnissen, es als seine Aufgabe anerkenne, allgemein und ohne Begrenzung auf einen bestimmten Personkreis auch staatliche Finanzmittel für die Reform des Wohnungswesens einzusetzen. Außerdem wurde in der Wohnungsgesetzkommission des Abgeordnetenhauses von ministerieller Seite mitgeteilt, daß in Zukunft auch geeignetes fiskalisches Land zu angemessenen Preisen vom Preußischen Staate für die Zwecke der Wohnungs- und Siedlungsreform zur Verfügung gestellt werden solle, und für Groß-Berlin sind auch bereits entsprechende Unterhandlungen im Gange, — also anscheinend eine starke Wandlung auch in der fiskalischen Bodenpolitik.

Dieses preußische Vorgehen eröffnet aber auch wesentlich bessere Aussichten für eine große Wohnungspolitik des Reiches. Es ist kein Geheimnis, daß eine solche Wohnungspolitik des Reiches bisher vor allem an dem Widerstande der Einzelstaaten gescheitert ist, die sich in ihre Zuständigkeit nicht vom Reiche hineinreden lassen wollten. Wenn nun aber die Einzelstaaten selber, und vor allem, wenn Preußen selber auf dem Gebiete des Wohnungswesens kräftig vorgeht, so wird die Befürchtung einer Beeinträchtigung ihrer Zuständigkeit durch das Reich hinfällig, denn dann wird dieses sich selbstverständlich auf diejenigen Gebiete der Wohnungsreform beschränken, die ihm unbestritten zufallen. Es fehlt da auch keineswegs an großen brennenden Aufgaben. Insbesondere seien erwähnt die Schaffung eines besonderen Erbaurechtsgesetzes, die Reform der Bodenpolitik des Reiches und von allem die Schaffung einer großen Reformorganisation zur Aufbringung des nötigen Realkredits für den Bau von Klein- und Mittelwohnungen nach dem Kriege. Einige tatsächliche, wenn auch noch recht bescheidene Anklänge einer solchen Reichswohnungspolitik liegen auch bereits vor, insbesondere das Kapitalabfindungsgesetz und jetzt die Erhöhung des Wohnungsfürsorgefonds des Reiches von 5 auf 10 Millionen Mark sowie die Erweiterung seiner Zwecke. Man darf hoffen, daß diesen ersten kleineren Schritten bald größere folgen werden.

Es ist gewiß, daß diese Wendung in der Wohnungspolitik, insbesondere aber das Vorgehen Preußens, die vollste Anerkennung und Unterstützung der weiten Kreise finden wird, die bisher schon und zum Teil seit langen Jahren für die Verbesserung unseres Wohnungswesens eingetreten sind. Diese Kreise werden sich aber andererseits sagen müssen, daß die erwähnten Fortschritte zum guten Teile erst in Aussicht gestellt, aber noch nicht verwirklicht sind, und daß es zu ihrer Verwirklichung noch langer, harter und angestrebter Arbeit aller beteiligten Stellen bedarf, ebenso wie es auch über diese Fortschritt hinaus noch eine Fülle weiterer, dringend notwendiger Erfolge auf dem Gebiete der Wohnungsreform zu erstreiten gibt. Es gilt daher für diese Kreise, in ihrem Eifer nicht zu erlahmen, sondern im Gegenteil sich die jetzigen Erfolge als Ansporn zu erhöhter weiterer Tätigkeit dienen zu lassen.

Die Fäudung von Unterhaltsbeiträgen.

Wir erhalten folgende Zuschrift: In Ihrem Auffatz über die Bestimmungen der letzten Verordnung wegen der Abänderung der Unterhaltsbeiträge hat Genossin Freundlich darauf hingewiesen, daß das Parlament wohl kaum jene Abänderung zugelassen hätte, wonach Unterhaltsbeiträge für Mietzinsforderungen gepfändet werden können. Welch richtiges Gefühl für die parlamentarische Gesetzeswerdung sie hat, geht aus der Geschichte dieser Bestimmung hervor, die wohl in Erinnerung gerufen werden muß.

In der Regierungsvorlage des Gesetzes über die Unterhaltsbeiträge (1729 der Beilagen XXI. Session 1912) war in § 7 die Bestimmung enthalten, daß über den Unterhaltsbeitrag keinerlei Rechtsgeschäfte abgeschlossen und daß sie von Exekutionen und Sicherungsmaßnahmen nicht getroffen werden dürfen. Dann war gesagt, daß diese Bestimmungen keine Anwendung finden auf Verschüsse, die von einer Behörde auf den Unterhaltsbeitrag gewährt worden seien und, „soweit der Mietzinsbeitrag in Betracht kommt, bei Vereinerbringung des während der Dauer der Unterstützung fällig werdenden Mietzinses“. Die Regierungs-

vorlage wollte also die Pfändung des Mietzinsbeitrages zulassen. In dem Beschluß des Ausschusses des Abgeordnetenhauses war diese Bestimmung nicht mehr enthalten. Genosse Schumier sagte damals in einer großen Rede, in der er eine Verbesserung des Gesetzes durchzusetzen trachtete: „Das Gesetz ist nicht nur lange noch nicht ideal. Es ist gerade in dem entscheidenden Belang völlig unzulänglich. Dadurch aber, daß man jetzt statt der Anwesen-gewährung ein Recht stamiert, daß man einzelne Paragraphen gestürzt hat — der Entwurf hat sich zum Beispiel ungeheuer um die Hausherren gekümmert —, daß das Interesse für die Hausherren gestrichen und andere Dinge weggenommen und einzelne Paragraphen völlig umgearbeitet wurden, dadurch ist das Gesetz auch nicht viel besser geworden.“ Tatsächlich war dann im Beschluß des Abgeordnetenhauses, dem das Herrenhaus beirat, der § 7 so gesagt, wie er heute im Gesetz steht. Es lag also der Regierung bei der Abfassung der kaiserlichen Verordnung vom 30. März 1917 der Wille des Abgeordnetenhauses vor. Trotzdem findet sich in dieser Verordnung als Zusatz zum § 7 des Gesetzes die Bestimmung: „Auf den Mietzinsbeitrag kann nur wegen des nach dem 1. April 1917 fällig gewordenen Mietzinses Exekution geführt werden.“ Die Geschichte dieser Bestimmung liefert also wohl einen Beitrag dafür, welche Artung Parlamentsbeschlüsse heute genießen. Es ist daher wohl nicht unwert, auf die Geschichte dieser Bestimmung verwiesen zu haben. Mit Parteigruß Dr. Fritz Winter.

Die Wohnungs- und Bodenfrage.

Die in der „Urania“ abgehaltene Vortragsreihe „Großstadtfragen“ wurde gestern mit einem Vortrag des Vorstandes des Wohnungsamtes der Stadt Wien, Magistratsrat Dr. S a g n e r, über „Wohnungs- und Bodenfrage“ fortgesetzt.

Der Vortragende bemerkte einleitend, daß die Wohnungsfrage zurzeit wohl nicht die Tagesfrage sei, umso mehr aber die Frage der Zukunft. Rechtzeitige Vorforsorge ist umso mehr geboten, als die praktische Wirkung behördlicher Maßnahmen nicht überschätzt werden darf. Uebrigens ist jede Verordnung ein Eingriff in einen lebenden Organismus und erheischt größte Behutsamkeit.

Von den 540.990 Wiener Wohnungen standen bei der letzten Zählung (Mai 1914) 7516 oder 1.39 Prozent leer, von den 1.352.000 Groß-Berliner Wohnungen 61.770 oder 5.5 Prozent nach einer allerdings erst im Mai 1916 erfolgten Zählung.

Die neuerliche Wohnungszählung in Wien wurde mit dem Stichtag vom 14. April d. J. vorgenommen und ist in Durchführung begriffen, ebenso ist der städtische Wohnungsnachweis in Vorbereitung, dem eine wichtige Doppelfunktion zukommt, einmal der leichtere Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage, dann aber auch die fortlaufende Uebersicht über die Gestaltung des Wohnungsmarktes.

Wider Erwarten hat sich das Wiener Wohnungswesen im Kriege vergleichsweise günstiger gestaltet als im Frieden. Der Redner erörtert dabei die Tätigkeit des Wirtschaftlichen Hilfsbüros. Ueber die bisherigen Ergebnisse der Mieterschutzverordnung bringt der Redner einige interessante Zahlen. Im Monat März wurden bei den 21 Mietämtern 346 Anträge eingebracht, wovon 273 nach Verhandlung entschieden wurden. In 39 Fällen wurde die Zinssteigerung als zulässig erklärt, in 59 als teilweise zulässig, in 175 als unzulässig. Eine Anzahl Anträge wurde zurückgezogen, Vertagungen waren sehr selten. Wegen der Mietszinssteigerung für Geschäftslokale wurden die Mietämter nur in 15 Fällen in Anspruch genommen.

Sehr bemerkenswert ist das Abstimmungsverhältnis in den Senaten, die aus einem Vorsitzenden und je einem Vertreter aus Hausbesitzerschaft und Mieterschaft bestehen. In 253

Fällen war Einstimmigkeit zu verzeichnen, in zehn Fällen bildeten Vorsitzender und Mietervertreter, in neun Fällen die Vertreter der Hausbesitzer und Mieter, in einem Falle Vorsitzender und Vertreter der Hausbesitzer die Mehrheit. Das Ueberwiegen der Einstimmigkeit beweist die Sachtlichkeit der Verhandlungen und die Zurückstellung einseitiger Bestrebungen. Bei starker Zuwanderung sei die Schaffung von Wohnungen in genügender Zahl mindestens für die erste Zeit nach dem Kriege physisch nicht möglich, auch die Herstellung billiger Wohnungen dürfe nicht erschöpft werden. Eher könnte das dritte Hauptziel — die Schaffung gesunder Wohnungen — verwirklicht werden.

Der Redner erörtert in diesem Zusammenhang die Frage der Bauordnung, der Wohnungsinspektion und der Wohnungsergänzung durch Schrebergärten, die sich im Kriege als eine Einrichtung von größter Bedeutung bewährt haben. Ihnen wird in den Wohnungsplänen aller Städte ein dauerndes, ständiges, als Schrebergarten zu erhaltendes Gebiet zugewiesen sein. Diesem Gebiet sind zweckmäßig Jugendspielplätze und andere dem öffentlichen Wohle gewidmete Freiflächen anzuschließen.

Gründliche Besserung des Wohnungswesens — allerdings in fernere Zukunft — ist nur durch eine Reform des ganzen Siedelungswesens zu erreichen. Bodenreform und weit-ausschauende Bodenpolitik, Erschließung neuer großer Bauungsgebiete durch Schnellbahnen, Bereitstellung großer und niedrig verzinslicher Kapitalien für Klein- und Mittelwohnungen, allmählicher Uebergang von der vielgeschossigen Bauweise zum Flachbau, Dezentralisation der städtischen Industrie, Unterrichts- und Geschäftspiertel, Einführung der einheitlichen Arbeitszeit — alle diese vom Redner näher erörterten Momente müßten ineinandergreifend, gleichzeitig und im großen Umfang zur Geltung gelangen, um einen Erfolg herbeizuführen.

Solange eine so durchgreifende Aenderung unseres ganzen Wohnungswesens nicht möglich ist, muß wenigstens durch Ausbau der vorhandenen Einrichtungen dem dringendsten Bedarf genügt werden. In dieser Beziehung wird namentlich für die kinderreichen Familien durch Sonderbestimmungen in steuerrechtlicher und sonstiger Art eine Erleichterung zu schaffen sein. Die Zahl dieser kinderreichen Familien dürfte sich übrigens als nicht zu groß herausstellen und durch den starken Geburtenrückgang der letzten Jahre noch weiter vermindern. Nach der letzten Zählung sind von 304.000 Haushalten mit Kindern nur 40.000 mit vier und mehr Kindern, auf die Familie entfallen in Wien nach der letzten Zählung (1910) nur 2.3 Kinder. Die ideale Verbindung einer gesunden Wohnungs-, Siedelungs- und Bevölkerungspolitik stelle die Kriegerheimstättenbewegung dar. Mit einem Hinweis auf die siegreiche Macht des Gedankens, der auch auf diesem Gebiet, wenn er zum Gemeingut aller geworden sei, die schlummernden Kräfte wecken und bisher für unmöglich Erachtetes erreichbar machen werde, schloß der Redner seine Ausführungen.

Exekution auf Mietzinsbeiträge. Das Justizministerium hat heute den Gerichten nachstehendes bekanntgegeben: „Gemäß dem Gesetze vom 26. Dezember 1912, betreffend den Unterhaltsbeitrag für Angehörige von Mobilisierten, konnten bisher Forderungen auf solche Unterhaltsbeiträge (Unterhaltsgebühr und Mietzinsbeitrag) weder in Exekution gezogen noch durch Sicherungsmaßnahmen getroffen werden. Jeder Verfügung über die genannten Forderungen, ist die rechtliche Wirkung verlag. Nunmehr bestimmt die kaiserliche Verordnung vom 30. März 1917, daß auf den Mietzinsbeitrag wegen des Mietzinses, der nach dem 1. April 1917 fällig geworden ist, Exekution geführt werden kann, diese Bestimmung wird in der Durchführungsverordnung zur kaiserl. Verordnung vom 30. März 1917 folgendermaßen näher ausgeführt: Der Teil des Unterhaltsbeitrages, der auf die Unterhaltsgebühr entfällt, ist der Exekution vollständig entzogen und kann auch nicht durch Sicherungsmaßnahmen getroffen werden; dagegen unterliegt der Mietzinsbeitrag, jedoch nur wegen des Mietzinses und auch nur insoweit, als dieser nach dem 1. April 1917 fällig geworden ist, der Exekution und Sicherungsmaßnahmen. Rechtsgeschäftliche Verfügungen sind hinsichtlich beider Bestandteile des Unterhaltsbeitrages wirkungslos.“

30. IV. 1917

Mieterjorgen.

Uns wird geschrieben: Nicht nur während des Bürgerkriegs, sondern überhaupt wird man bei ruhiger und verständiger Ueberlegung die Auffassung billigen, daß zwischen Vermietern (Hausbesitzern) und Mietern ein Streit der Interessen nicht notwendig bestehen muß. Andererseits wird man aber zugeben müssen, daß allein schon die Tatsache einer großzügigen und weitreichenden Organisation der Grundeigentümer nur dann unschädlich wirken kann, wenn auch die notwendig als Gegenpartei auftretenden Mieter in ähnlicher Weise die Berücksichtigung ihrer Wünsche zu vertreten vermögen. Sind durch die Zeitlage gewisse Schärfen in den Verkehr der einzelnen Parteien untereinander gebracht worden, so würde gerade eine derartige Organisation berufen und legitimiert sein, den Anlaß des Streites zu beseitigen und auf eine beide Teile befriedigende Lösung hinzuwirken. Dies gilt, auch wenn wir uns jetzt einer wärmeren Jahreszeit nähern, ganz besonders von der Frage der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung. Auch im Sommer wird man nicht auf das warme Wasser verzichten mögen, und schon heute sehen viele Mieter mit Besorgnis dem Herbst und Winter entgegen, wo sie möglicherweise derselben Schwierigkeiten oder noch größerer bezüglich der Versorgung mit Heizung gewärtig sein müssen. Eine Organisation der Mieter würde in der Lage sein, die Sommermonate dazu zu verwenden, um von den Vermietern ausreichende Bürgschaften für vertragstreue Erfüllung in dem nächsten Winter zu erlangen.

In der Tat gibt es wohl kaum ein Rechtsgebiet, in welchem ein ganz unlogischer historischer Niederschlag das Auge des Gesetzgebers so sehr beschattet hatte, wie das Mietrecht. Aus der Zeit, wo nur die Hefe des Volkes zur Miete wohnte und man weitere und umfangreichere geschäftliche Verbindungen nicht kannte, hat man den Mieter und sein Hab und Gut durch Pfandrecht, Zurückbehaltungsrecht, andere gesetzliche Vorrechte, Ermäßigung und dergleichen zum Kapitalsklaven des Grundeigentümers gemacht. Die moderne Zeit hat daran absolut keinen Anstoß genommen, denn sogar noch 1888 wollte man beim Entwurfe eines neuen Bürgerlichen Gesetzbuches dem Mieter keinen Besitzschutz, sondern nur tatsächliche Innehabung einräumen. Man hat nicht berücksichtigt, daß dem Vertrauen des Vermieters durch Hergabe von Wohnraum auch das Vertrauen des Mieters durch Einbringen seiner wesentlichsten Habe gegenübersteht, und daß daher eine besondere Bevorzugung des Vermieters in keiner Weise gerechtfertigt ist. Auch der Mieter hat Schutz zu beanspruchen, wenn ein doloser Vermieter ihm schwindelhafte Zusagen macht und hinterher nichts davon erfüllt. Denn wer ersetzt ihm den großen Schaden, welcher sich vor Gericht kaum substantiieren läßt? Wer ersetzt ihm den Umzug? Wer wiegt ihm den Verdruß und die Mühe des Wohnungsuchens auf?

Allein, diesen Fragen eine Antwort einseitig vom Standpunkte des Grundeigentümers zu suchen, dürfte sich nicht empfehlen. Wir sind es heutzutage gewöhnt, beide Teile zu hören, und haben, wie auf allen anderen Gebieten unseres öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens, auch hier die Schaffung einer berufenen Organisation der gesamten deutschen Mieter zu fordern. Erst dann kann ein billiger Ausgleich beider Interessen erhofft werden.

Rechte mit Fragezeichen.

Die Mieter organisieren sich.

Die durchgekältete Seele der Mieter erwärmte sich fühlbar, als gestern in der ersten Mitgliederversammlung des Mietervereins des Groß-Berliner Westens die Anwälte Justizrat Neufeld und Dr. Walter Schwabe den Groß-Berliner Mietskontrakt vor die Schranken der Gerechtigkeit forderten.

Die achtundfünfzig Groß-Berliner Haus- und Grundbesitzervereine, willensstark organisiert, vorzüglich geleitet, sind eine Macht, die auch den Schutz des Bürgerlichen Gesetzbuches dem Mieter unerfreulich zu verkümmern vermag. Auf drei, vier und mehr Seiten stelzen die Mietsverträge prangend einher, von den Rechten der Vermieter brüllend, von denen der Mieter schämig flüsternd. Wo das V. G. B. schützende Hände über den Mieter ausstreckt, ist der Vertrag sofort mit einer lieblos geformten „Klausel“ zur Stelle. Klauseln um die „Erhaltungspflicht“ des Vermieters, Klauseln um die Kündigung, Klauseln um die Ueberlassungspflicht, um die Benutzungs- und Abnutzungsrechte.

Das Bild wurde nicht heiter, als Herr Dr. Schwabe, erprobt und mit ehrenvollen Narben bedeckt im Mieterkampf um Privat- und Mirowohnung, ans Pult trat und mit Gerichtsentscheidungen über Zentralheizung und Warmwasserversorgung trösten sollte. Magerer Trost im Umkreis Groß-Berliner Richterstuben. Denn erstens liegen über die Fragen, die der strange Winter 1917, die Beförderungsschwierigkeiten und die Kohlenknappheit aufgeworfen haben, noch keine Urteile vor, und zweitens hat das emsige und erfolgreiche Wirken der Hausbesitzervereine (52 gegen bis jetzt nur 3 oder 4 etwas blutarme Mietervereinigungen!) die Hilfe früherer Justizatur, auch der des Reichsgerichts, zwar nicht schmerzlos, wohl aber ziemlich geräuschlos aus der Welt geschafft. Glückliches Oesterreich! Glückliches Wien! ruft Dr. Schwabe, wo man fünfzeitige Mietsverträge kennt, des bündigen Inhalts, daß Herr X. von Herrn Y. die Wohnung im Hause Z. zu dem und dem Preise gemietet habe — und alles übrige in Anständigkeit und gegenseitigem Vertrauen den geschlichen Bestimmungen überläßt. Aus den Groß-Berliner paragraphenreichen Verträgen fließt Rühle in die Zentralheizung, häuft Bitterkeit auf den häuslichen Herd.

So soll denn der Mieter wissen, was er fordern darf (wie er's erreicht, ist eine andere Sache). Nach dem Reichsgericht soll die Zentralheizung 15 Grad Reaumur oder 18 Grad Celsius im Durchschnitt spenden. (Die Vermieter haben daraus sofort geschlossen: mehr kann der Mieter unter keinen Umständen verlangen!) Die Heizung muß von 7 Uhr oder 7½ Uhr früh bis 12 oder 1 Uhr nachts währen. Wird die dem Mieter zustehende Wärme erst im Laufe des Tages erreicht, so darf er sofort kündigen. In Nebenzimmern, Schlafzimmern u. w. sind 13 Grad ausreichend. Das Warmwasser muß warm sein (in der Tat es ist so). Sogar heiß, um darin baden zu können. In der Küche so heiß, daß das Geschirr damit abgewaschen werden kann. Werden eine Woche lang etwa nur 12 Grad durch die Zentralheizung erreicht, so darf der Mieter sofort kündigen — vorausgesetzt, daß er Leute zum Umzug und eine andere passende Wohnung findet. . . . Tut der Vermieter nach angemessener Frist nichts gegen die zu geringe Beheizung, so darf der Mieter „mindern“, d. h. er darf von der Miete abziehen. Die Vermieter erklärten früher, für die Heizung seien 10 v. H., für Warmwasser 5 v. H. des Mietspreises zu rechnen. Heute beziffern sie diese Anteile selbst auf 10—25 v. H. bezw. 10 v. H. Diesen Abzug kann der geschädigte Mieter dann also zweifellos machen. Ueber die rechtlichen Fragen, ob der Vermieter zu rechtzeitiger Versorgung mit Kohlen angehalten werden dürfe, ob viele Bestimmungen der Groß-Berliner Verträge nicht vielleicht als „den guten Sitten zuwider“ anzusehen seien, sprach Dr. Schwabe mit vorsichtigen Einschränkungen . . .

Es war verständlich, daß die Mieter gestern nach allem, was sie gehört hatten, ergriffen die Mahnung des Vorsitzenden vernahmen: „Mieter aller Gemeinden, vereint Euch!“ kn.

Preußisches Abgeordnetenhaus.

89. Sitzung, Montag, den 30. April, 3 Uhr.

Am Ministertisch: Dr. Sydow.

Das Wohnungsgesetz.

Auf der Tagesordnung steht die zweite Lesung des Wohnungsgesetzes. Der Ausschuss hat die Regierungsvorlage in vielen Punkten abgeändert und verschärft. Er hat besondere Vorschriften zugunsten der Arbeiter (Arbeitertafeln) so eingerichtet sein müssen, daß in der Regel für jede Familie ein besonderer abschließbarer Raum vorhanden ist, der den allgemeinen Ansprüchen an Gesundheit und Stille entspricht. Für lediges Arbeitspersonal müssen Räume zur Verfügung stehen, die die Trennung der Geschlechter ermöglichen. Weiter hat der Ausschuss beschlossen, daß, wenn nicht für die Nachweisung kleiner Wohnungen durch andere Einrichtungen in ausreichender Weise gesorgt ist, in Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern gemeindliche Wohnungen nach Weise zu errichten sind. Zugleich ist den Vermietern die Pflicht zur Anmeldeung verfügbarer Wohnungen und zur Abmeldung vermieteter Wohnungen auferlegt. In der Regel sollen die Wohnungsordnungen als Orts- oder Kreispolizeiordnungen erlassen werden. Nach den Beschlüssen des Ausschusses sollen die Wohnungsordnungen auch Vorschriften über die Beschaffenheit der Hausflure, Treppen, Höfe usw. treffen.

Weiter hat der Ausschuss eine Reihe von Entschlüssen gefaßt, in denen er die Regierung auffordert, durch Ausbau der Reichsgesetze dem größeren Wohnungsbedürfnis kinderreicher Familien zu entsprechen. Zur Besserung des Wohnungswezens soll der Nahverkehr für Haupt-, Klein- und Nebenbahnen ausgebaut werden. Fischaltisches Gelände soll zu angemessenen Bedingungen für Klein- und Mittelwohnungsbau hergegeben werden. Weiter wird ein Baugesetz gefordert, durch das die gesetzlichen Bestimmungen dem neuesten Städtebau entsprechend abgeändert werden. Ferner wird ein Reichsgesetz zum Ausbau des Erbbaurechts verlangt. Die mit der Durchführung des Gesetzes betrauten Beamten sollen besondere Vorbildung erhalten.

Auf Anregung des Abg. Schröder-Kassel (nltb) wird beschlossen, in die allgemeine Aussprache auch das Bürgerschaftsicherungsgesetz einzuschließen.

Abg. Dr. Grundmann (lans): Wir haben manche Sonderwünsche zurückgestellt, um das Zustandekommen des Gesetzes nicht zu gefährden. Die Bestimmungen über die Wohnungsaufsicht greifen tief in die Rechte des Hausbesizers ein, da er unter Umständen gezwungen werden kann, Räume leer stehen zu lassen, die er vermieten will. Das Gesetz soll dem Wohnungseigentümer abhelfen, muß aber unter möglichster Schonung bestehender Verhältnisse zur Durchführung kommen.

Abg. Dr. Wirmeling (Str.): Auch wir halten das Gesetz in der jetzt vorgeschlagenen Form für einen bedeutenden Fortschritt, obwohl man natürlich noch weitergehende Wünsche hegen könnte. Für kinderreiche Familien muß besonders gesorgt werden. Trotz aller polizeilichen Aufsichtsmaßregeln herrschen noch viele Mißstände.

Abg. Schröder-Kassel (nltb): Es ist erfreulich, daß Preußen endlich die Wohnungsreform in die Hand genommen hat. Die jetzige Vorlage weist wesentliche Vorzüge vor der von 1913-14 auf. Vor allem ist freudig zu begrüßen, daß der preussische Staat sich selbst am Kleinwohnungsbau beteiligt. Im Bürgerschaftsicherungsgesetz werden weitere Mittel dafür bereitgestellt. Das darf aber nur der erste Schritt sein. Weitere müssen folgen. Die minderbemittelte Bevölkerung muß zu erschwinglichen Mietpreisen Wohnung finden. Die Genossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine haben dabei vorbildlich gewirkt. Nach dem Kriege werden wir Mangel an Kleinwohnungen haben. Wegen der drohenden Steuerlasten wird eine Abwanderung von großen in kleinere Wohnungen stattfinden. Das Bauen wird sehr verteuert werden. Das Bestehen der Bezugsstädte hat heilsam gewirkt. Wir stimmen dem Entwurf zu und würden das Gesetz auch en bloc annehmen. Wir hoffen, daß es nach Zustimmung des Herrenhauses noch am 1. Juli in Kraft treten kann.

Abg. Lüdicke (frl): Leider hat sich die Regierung wieder mit einem Stückwerk begnügt, anstatt ein großzügiges Baugesetz zu schaffen, das den ganzen verstreuten Stoff einheitlich zusammenfaßt. Wegen des drohenden Kleinwohnungsmangels wollen wir der Vorlage als einem ersten Versuch unsere Zustimmung nicht versagen.

Die kommunale Selbstverwaltung.

Abg. Pohlmann (Dpt.): Auch wir haben eine ganze Reihe von Bedenken zurückstellen müssen, um das Zustandekommen der Vorlage nicht zu gefährden. Im Ausschusse haben wir uns in der Hauptsache bemüht, den Interessen der kommunalen Selbstverwaltung gerecht zu werden. Aber gerade mit diesem Teile der Kommissionsberatungen sind wir nicht zufrieden, denn der Ausschuss hat die Vorschriften, gegen die wir im Interesse der Städte uns haben wenden müssen, leider nicht beseitigt. Man kann den Städten nicht den Vorwurf machen, daß sie in bezug auf den Wohnungsbau ihre Pflichten nicht erfüllt hätten. Es muß vielmehr im Gegenteil festgestellt werden, daß die Städte sich auf dem Gebiete des Wohnungsbaus die größte Mühe gegeben und außerdem geleistet haben. Daß Irrtümer vorgekommen sind, wird von keiner Seite bestritten. Die Materie ist außerordentlich schwierig, und auch die Regierung hat zugeben müssen, daß die Städte im Wohnungsbau ihren Pflichten in jeder Weise nachgekommen sind. Umsoweniger ist zu verstehen, daß die Regierung auf den Gedanken gekommen ist, gerade auf diesem Gebiete die Rechte der Selbstverwaltung einzuschränken. Da man den Städten keine berechtigten Vorwürfe machen kann, sollte man ihnen das vornehme Recht des Ausbaues ihres Städtebildes nach eigenem Ermessen nicht beschränken oder gar entziehen. Wird die Vorlage in der Fassung der Kommission Gesetz, so wird der Zustand wieder hergestellt, der vor 1875 bestand und der durch das Fluchtliniengesetz beseitigt werden sollte. Jedenfalls können wir für diesen Teil der Vorlage nicht stimmen und bedauern außerordentlich, daß die Vorlage in diesem Punkte so wenig in Übereinstimmung zu bringen ist mit dem hohen Lob, das im vorigen Jahr der Minister des Innern in seinem bekannten Erlaß und am letzten Sonnabend Unterstaatssekretär Drews in seiner Rede der Selbstverwaltung gespendet haben. Auch im Kleinwohnungsbau muß den Städten ihre freie Selbstverwaltung verbleiben. (Beifall links.)

Unterstaatssekretär v. Coels zur Brüggen: Die Wohnungsnot ist gewaltig gestiegen und zur Gefahr geworden. Die Abnahme der Militärdiensttauglichkeit hängt damit zusammen. Das Gesetz soll Abhilfe schaffen. Das Eingreifen des Staates wird in vielen Fällen von großem Nutzen sein. Jedenfalls haben die Städte nicht zu befürchten, daß der Staat ihnen bei ihren Bestrebungen zur Behebung der Kleinwohnungsnot hindernd in den Weg treten wird. Eine Schädigung der Hausbesitzer durch Anwendung der Wohnungsaufsicht soll gleichfalls nicht eintreten, nur in den äußersten Fällen wird hier eingegriffen werden. Die haupolizeilichen Bestimmungen sollen ermäßigt werden, um das Bauen nach Möglichkeit zu erleichtern. Außerdem sollen Bauberatungsstellen eingerichtet werden.

Hierauf verlag das Haus die Weiterberatung auf Dienstag 12 Uhr; außerdem Bürgerschaftsicherungsgesetz und Anträge aus dem Hause.

Schluss 6 Uhr.

3./V. 1917

Eröffnung des städtischen Wohnungsnachweises.

Heute vormittag fand die Eröffnung des neuerschaffenen Wohnungsnachweises der Gemeinde Wien im Hause Schmidgasse Nr. 18 (8. Bezirk) statt. Die Geschäfte des Wohnungsnachweises werden für die Bezirke 1, 3 bis einschließlich 9 in der Zentrale des Wohnungsnachweises, 8. Bezirk, Schmidgasse 18, für die übrigen Bezirke in Filialen geführt, als welche die Dienstvermittlungsstellen des Arbeits- und Dienstvermittlungsamtes der Stadt Wien verwendet werden. Diese Filialen befinden sich: Für den 2. Bezirk Kleine Eberlgasse 2 b; für den 10. Bezirk Gnaunplatz 9; für den 11. Bezirk Simmeringer Hauptstraße 30; für den 12. Bezirk Schönbrunnerstraße 259; für den 13. Bezirk Am Platz 2; für den 14. Bezirk Lehnergasse 4; für den 15. Bezirk Gasgasse 8; für den 16. Bezirk Oppenplatz 7; für den 17. Bezirk Hornwagrgasse 9; für den 18. Bezirk Kutschlergasse 33; für den 19. Bezirk Döblinger Hauptstraße 90; für den 20. Bezirk Jägerstraße 2 bis 4; für den 21. Bezirk Am Spitz (Amtshaus). Die Zentrale des Wohnungsnachweises und die Filialen in den Bezirken 2, 10 bis 20 sind an Wochentagen von 8 Uhr früh bis 6 Uhr abends geöffnet. Die Filiale für den 21. Bezirk ist an Wochentagen von 8 Uhr früh bis 4 Uhr nachmittags geöffnet. Während dieser Stunden werden in den genannten Geschäftsstellen die An- und Abmeldungen leerstehender oder bloß gekündigter Wohnungen entgegengenommen und den Mietern Einsicht in die aufliegenden Meldebücher und Meldebücher gewährt. Die Hauseigentümer oder deren Vertreter werden ersucht, vom Tage der Eröffnung des Wohnungsnachweises die An- und Abmeldung der Wohnungen und Geschäftsräume nicht mehr bei der zuständigen Brot- und Viehlkommission, sondern stets unmittelbar bei der Nachweisstelle des Bezirkes, in welchem der gemeldete Raum gelegen ist, zu erstatten. Für schriftliche Meldungen werden in der Zentrale und in den Filialen Formulare ausgefolgt. Die anlässlich der Errichtung des Wohnungsnachweises mit Magistratskundmachung festgesetzte **M e l d e p f l i c h t** für leere Wohnungen und Geschäftsräume steht mit der an die Steuerbehörde zu erstattenden **B e e r s t e h u n g s a n z e i g e** in keinem Zusammenhange.

Zur heutigen Eröffnungsfeier hatten sich eingefunden: Bgm. Dr. Weiskirchner, Geheimer Rat Dr. v. Wittel und Dr. Frey vom Wirtschaftlichen Hilfsbureau der Gemeinde Wien, die Vizebürgermeister Hierhammer, Hof und Rain, die Gemeinderäte Brauneis, Roth und Dr. Stich, Obermagistratsrat Pawelka, die Magistratsräte Formanel und Dr. Loderer, der Vorstand Hofner des Arbeits- und Dienstvermittlungsamtes und der sozialpolitische Beirat der Stadt Budapest Dr. Ferenczi. In seiner Ansprache betonte der Vorstand des Wohnungsamtes Magistratsrat Dr. S a g m e i s t e r, daß das Wohnungsamt bestrebt sein werde, in steter Fühlungnahme mit Hausbesitzer- und Mieterschaft an der Verbesserung der neuen Einrichtung zu arbeiten. Der Wohnungsnachweis könne ein verlässliches Bild über die Lage des Wohnungsmarktes liefern. Bisher wurden 4574 Wohnungen und 6550 Geschäftsräume gemeldet. — Bürgermeister Dr. Weiskirchner dankte dem Vorstand und seinen Mitarbeitern für die Vorarbeiten, welche getroffen wurden, damit der neue Wohnungsnachweis sofort seine Tätigkeit aufnehmen könne. Er gab der Erwartung Ausdruck, daß sowohl Mieter als auch Vermieter sich der neuen Einrichtung bedienen werden. Der Bürgermeister gedachte schließlich der opferwilligen Mit-

arbeit des Wirtschaftlichen Hilfsbureaus, welches dazu beigetragen habe, daß die Wohnverhältnisse der Stadt Wien im Kriege ohne Erschütterungen und ohne schwere Schädigung der Vermieter und Mieter sich gestalteten. — Namens des Wirtschaftlichen Hilfsbureaus dankte Geheimer Rat Dr. v. Wittel dem Bürgermeister für die Anerkennung und wünschte der Entwicklung des neuen Amtes das beste Gedeihen. — Gemeinderat Roth begrüßte namens der Hausbesitzerchaft die neue Einrichtung und gab der Erwartung Ausdruck, daß sie zum Wohle der Gesamtbevölkerung dienen werde. Er wünschte ferner, daß die Kosten, welche erforderlich sein werden, nicht den Hausbesitzern allein aufgewälzt werden. — Zum Schlusse ertundigten sich die Herren eingehend über die Einrichtung des Amtes und besichtigten die Amtsräume.

Mieterschutz.

Soziale Gedanken erwachen allmählich, und den Menschen winkt Befreiung vom Zwingjoch des Kapitals. Auch die Gerichte beginnen, soziale Notwendigkeiten zu erkennen und in ihren Urteilen Rechnung zu tragen. Sogar die festeste Burg des kleinbürgerlichen Kapitalismus gerät ins Wanken; nachdem die Mieterschutzverordnung den ersten Stein zum Bau gebrochen hatte, tut nun ein Urteil des Obersten Gerichtshofes ein übriges; es spricht aus, daß Zinssteigerungen unter Umständen Wucher, und als solcher verboten und strafbar sein können. Eine Hausbesitzerin in Dunkelstein bei Wiener-Neustadt hatte ihren Mietern lauter ganz kleinen Leuten, Arbeitern, die Mietzins um fast die Hälfte hinaufgesetzt. Das Gericht hatte gefunden, daß sie dadurch die Notlage auszunützen und Wucher begangen habe und verurteilte sie zu einer Haftstrafe von zehn Tagen und einer Buße von zweihundert Kronen. Der Oberste Gerichts- als Kassationshof hat das Urteil bestätigt, und so darf man wohl annehmen, daß damit der Grundstein der strafrechtlichen Verantwortungs für Mietzinssteigerungen in die Rechtslehre eingeführt sei. Selbstverständlich werden sich die ohne Ansehen der Person und des Standes urteilenden Gerichte nicht auf die Vermieter kleiner Wohnungen beschränken, sondern auch dorthin vordringen, wenn der große Hausbesitz von seiner Monopolstellung mißbräuchlichen Gebrauch macht. Bei dieser Gelegenheit sei darauf hingewiesen, daß auch zum Mieterschutz Hausbesitzer in offener Spekulation auf die Unwissenheit und Unbeholfenheit der Mieter Anstöße zu nehmen und Sündbäume vorzunehmen, die im offenkundigen Widerspruch zu den Bestimmungen der Mieterschutzverordnung stehen. Es wäre dankswert, wenn ein Richter sich die Frage vorließe, ob es nicht möglich sei, solche Mißbräuche des Gesetzes mit Ordnungsstrafen darüber zu belehren, daß auch Hausbesitzer die sonstigen Bestimmungen der Gesetze nicht willkürlich verletzen dürfen. Sollte dies aber bei dem geltenden Rechte nicht gehen, so wird es unbedingt notwendig sein, die Verordnung durch Bestimmungen über Missethensstrafen für Vermieter zu ergänzen. Es schlägt jedem Rechtsgesinnigen ins Gesicht, wenn man sieht, wie es immer wieder probiert wird. Glückt es aus irgend einem Grunde, so hat sich der Hausbesitzer, indem er dem Gesetze eine Nase streckt, auf Kosten armer, unwissender Leute bereichert, und gelingt es nicht, nun, dann ist es eben nicht gegangen, und er ist noch immer nicht schlimmer daran als vorher. Ein solcher Zustand der Verhöhnung des Gesetzes und der Menschen hat etwas Aufreißendes, das zu vermeiden nur recht und billig, aber auch in diesen Zeiten gesteigerter Notwendigkeit der Massen sehr notwendig wäre.

Förderung der Kleinhausfiedelungen.

N. Berlin. Einen Erlaß zur Förderung von Kleinhausansiedlungen und Kleinhausbauten hat der Minister der öffentlichen Arbeiten an die Oberpräsidenten gerichtet.

Dem Erlaß sind ausführliche Leitfäden beigegeben, die den Baubehörden Richtlinien bieten, wie weit bezüglich der Anordnung und Gestaltung der Straßen und von den baupolizeilichen Erleichterungen für Kleinhäuser im allgemeinen herabgegangen werden kann, ohne öffentliche Interessen zu verletzen. Von einer Aenderung oder Ergänzung der bestehenden baupolizeilichen Vorschriften im Sinne dieser Leitfäden soll zunächst noch abgesehen werden. Der Minister behält sich vor, wegen der allgemeinen Einführung einer den Leitfäden entsprechenden Sonderbauordnung für Kleinhausbauten demnächst das Erforderliche zu bestimmen. Bis dahin sollen die nötigen Erleichterungen im Wege des Dispenses genehmigt werden. Der Erlaß betont die ernste Pflicht der Staatsregierung, alle Maßnahmen zu fördern, die geeignet sein können, den Schwierigkeiten zu begegnen, die sich in den Städten der Erhaltung und Erziehung einer größeren Kinderzahl der Familien entgegenstellen. Gewiß nicht die einzigen, wohl aber sehr wesentliche Gründe für den Geburtenrückgang in den Städten werden darin gesehen, daß einmal die Kinder der städtischen Bevölkerung wirtschaftliche in der Hauptsache nur als Verbraucher in Betracht kommen und insofern als eine Last empfunden werden, zum andern aber darin, daß sich die angemessene wohnliche Unterbringung kinderreicher Familien in den Städten immer schwieriger gestaltet. Um diese Hemmnisse nach dem Kriege nicht verhängnisvoll anwachsen zu lassen, wird dafür gesorgt werden müssen, daß künftig noch mehr als bisher Teile der städtischen Bevölkerung an der Peripherie oder in der näheren Umgebung der Städte in Kleinhäusern mit Garten- oder Landzulage angesiedelt werden. Die bei neueren Siedlungen gemachten Erfahrungen haben wiederholt ergeben, daß es bei entsprechend einfacher Ausgestaltung der Straßen und weitgehender Herabsetzung der baupolizeilichen Anforderungen an solche Kleinhausbauten möglich ist, bescheiden gehaltene, aber gesunde Kleinhauswohnungen zu Mietpreisen zu schaffen, die — besonders bei Berücksichtigung des aus der Gartenwirtschaft und der Kleintierhaltung zu ziehenden Nutzens — den für entsprechende Mietwohnungen gezahlten Zins nicht überschreiten. Hauptaufgabe aller beteiligten Stellen, in erster Reihe der Gemeindebehörden, wird es jetzt nach Meinung des Ministers sein, alsbald zu prüfen, ob und in welchem Umfange mit einem Mangel an Kleinwohnungen nach dem Kriege zu rechnen ist und welche Baugebiete im Interesse der allmählichen Verbesserung des Wohnungswesens etwas zur Anlage von Kleinhausfiedelungen in Aussicht zu nehmen sind. Die Oberpräsidenten und Regierungspräsidenten werden daher vom Minister ersucht, diesen Fragen ihre besondere Aufmerksamkeit zuzuwenden. Die Leitfäden bringen beachtenswerte, zum Teil neue und erleichterte Bestimmungen über die Geländeausschließung, die Straßenführung, Straßenbreite, Befestigung, Entwässerung und Beleuchtung, ferner über die Aufstellung der Bebauungspläne, und vor allem über die Erleichterung baupolizeilicher Forderungen.

Uebersiedlungen einst und jetzt.

Nachwirkungen des Krieges und des Mieterschutzes.

In der Friedenszeit hatte das Wiener Straßenbild stets in den ersten Tagen des Mai eine ganz eigenartige Note aufzuweisen. Dutzende Male im Tage begegnete man den typischen Erscheinungen, wie sie immer um die Umzugszeit auftauchten; handfeste Möbelträger, die hier einen Hausrat aufluden, dort wieder Stück für Stück einer Wohnungseinrichtung in ein Haus hineintrugen. Und in allen Gassen, auf allen Plätzen, die großen, unförmigen Wagenkolosse, die oft genug mit zwei Paar Pferden bespannt werden mußten, damit sie mit ihrer Last vom Fleck zu bringen waren. Heute hingegen kann man stundenlang durch die Stadt wandern, ohne auch nur einem einzigen Möbeltransport zu begegnen. Wir stehen gerade in diesen Tagen mitten in der Hauptumzugszeit, deren charakteristische und zeitgemäße Eigenart es ist, daß kein Mensch an einen Umzug denkt.

Natürlich ist das nicht wörtlich zu nehmen. Uebersiedlungen finden auch in der Kriegszeit

statt. Aber eine Tatsache ist es, daß sie zur Seltenheit geworden sind. Nach der Meinung der Fachleute spielen hier mancherlei Ursachen mit. Vor allem natürlich übt die allgemeine Verteuerung einen starken Einfluß auf die Freizügigkeit der Wiener Wohnungsmieter aus. Das Uebersiedeln ist im Vergleich zu den letzten Friedensjahren um fast 100 Prozent kostspieliger geworden. Hat man noch 1914 für eine Möbeluhr mit einem sechs Quadratmeter großen Transportwagen, in dem sich die Einrichtung einer Dreizimmerwohnung unterbringen läßt, innerhalb des Stadtgebietes 45 Kronen bezahlt, so muß man jetzt 90 Kronen dafür bezahlen. Das ist aber noch die kleinste Ausgabe. Der Monteur, der Tapezierer und all die übrigen Hilfskräfte, deren man bei einer Uebersiedlung nicht entzaten kann, fordern doppelte Löhne, die Materialien haben sich dreifach verteuert. Eine bürgerliche Uebersiedlung, einst mit 120 Kronen zu bestreiten, erfordert jetzt 250 bis 300 Kronen.

War der Umzug übrigens nie ein Vermögen, so ist das Uebersiedeln heute jedoch geradezu ein Martyrium und obendrein ein wirtschaftliches Wagnis geworden. Nicht nur die wenigen Uebersiedler, sondern bezeichnender Weise auch die Spediteure wissen ein Lied davon zu singen. Es fehlen nämlich seit etwa Jahresfrist die qualifizierten Arbeitskräfte. Der Möbelträger ist kein einfacher Handlanger. Er muß außer der physischen Kraft auch Geschicklichkeit und Routine besitzen. Die jüngeren, kräftigen Elemente unter ihnen sind aber seit geraumer Zeit schon ausnahmslos durch den Krieg ihrem Gewerbe entzogen. Was nicht als Soldat an der Front steht, ist zur Kriegsdienstleistung einberufen. Der Spediteur muß sich mit ungeschulten Hilfskräften behelfen, die ihm und den Parteien bei jedem Umzug den schwersten Schaden anrichten, gar nicht zu reden davon, daß sie in ihren Lohnforderungen kaum noch Maß und Ziel kennen. Noch empfindlicher aber macht sich der Mangel an Pferden bemerkbar. Es stehen kaum noch 30 Prozent der Zugpferde zur Verfügung. Große Wiener Spediteure, die früher zur Uebersiedlungszeit gleichzeitig mit 8 bis 10 Partien arbeiteten, können jetzt nur eine Partie in Dienst stellen. Und ihr Pferdebestand, der sich 1914 auf 70 bis 80 Tiere belief, beträgt jetzt oft nur 20 Pferde.

Unter solchen Umständen erscheint es gar nicht so unglaublich, wenn die Spediteure versichern, daß sie trotz des hundertprozentigen Preisaufschlages an Wohnungsüberstellungen kaum noch etwas verdienen. Ihre Regiekosten werden am meisten durch die Pferdeerhaltung und Pferdebeschaffung belastet. Ein Paar Pferde konnte früher mit 20 Kronen täglich erhalten werden, heute muß der Spediteur die Bespannung zum Teil ausleihen. Leihgebühr und Erhaltung für ein Pferdepaar aber betragen jetzt 65 bis 70 Kronen pro Tag. Dazu kommt der erschreckend hohe Abgang an kräftigen Zugtieren. Sie werden bei den gegenwärtigen äußerst mangelhaften Futterverhältnissen immer häufiger von einer symptomatischen Krankheit befallen und gehen ein. Der Verlust eines schweren Arbeitspferdes aber bedeutet für den Besitzer einen wirtschaftlichen Schaden von 3500 bis 4000 Kronen. Zahlreiche kleinere Spediteure üben seit dem letzten Jahre ihr Gewerbe überhaupt nicht mehr aus. Leute- und Pferdemangel haben sie gezwungen, das Geschäft zu sperren.

Nach sachmännischer Schätzung ist die Zahl der Wohnungsüberstellungen gegen die Friedenszeit in Wien um rund 70 Prozent zurückgegangen. Ganz auffallend ist die neuartige Seßhaftigkeit der Kleinen und kleinsten Parteien, jener Leute, die Wohnungen von zwei bis drei Wohnräumen halten. Sie bildeten früher das wirtlichste Element, das am häufigsten das Heim wechselte. Hier scheint das Mieterschutzgesetz seinen Einfluß auszuüben und das Beharrungsvermögen dieser kleinen Leute, die früher oft genug der Kündigungsluft steigerungsfroh oder kinderfeindlicher Hausbesitzer ausgefetzt waren, zu stärken.

Eine andere Erscheinung noch hat auf dem Gebiete des Uebersiedlungswezens der Krieg zeitigt: Wiener Spediteure konstatieren einen auffallend starken Zuzug von Haushaltungen aus den Kriegsgebieten. Die an der Peripherie der Monarchie herrschende allgemeine Wirtschaftslage läßt es vielen Familien raskam erscheinen, ihren ständigen Wohnsitz nach Wien zu verlegen, eine Erscheinung, die sich angesichts der herrschenden Wohnungsknappheit sehr bald in wenig erfreulicher Weise fühlbar machen dürfte. Auch dieses Moment wird dazu beitragen, daß die Zahl der Uebersiedlungen sich weiter verringert. Die Auswahl an Wohnungen wird immer geringer, die Kosten und Schwierigkeiten des Umzuges steigen. Jeder, der einer halbwegs geeigneten Wohnung sich erfreut, ist froh, wenn er nicht umziehen muß.

*** Erhöhung der Miethzinse.** Die Stadtrepräsentanten Julius Ullmann und Desider Benedek haben für die morgige Generalversammlung einen dringenden Antrag angemeldet, wonach die Generalversammlung an die Regierung eine Unterbreitung richten möge, in welcher ersucht wird, die verschiedenen Miethzinsverordnungen dahin zu modifiziren, daß Miethzinse bis zu 1000 K. um 12 Prozent, solche von 1000 bis inklusive 3000 K. um 15 Prozent und solche über 3000 K. unbeschränkt gesteigert werden dürfen. Die Centralheizung solle um weitere 5 Prozent in der Weise erhöht werden können, daß sie 25 Prozent des Miethzinses nicht übersteigt, die Warmwasserlieferung um 2 Prozent, jedoch so, daß sie 5 Prozent nicht übersteigt. Es möge ferner ausgesprochen werden, daß das Miethzinsmoratorium successive abgebrochen werde und daß die Wohnungen unter 1500 K. auch dann nicht unter die Moratoriumverordnung fallen, wenn ihre Miether eingemietet sind, sondern diese Wohnungen mögen staatlich sequirirt werden. Schließlich wird verlangt, daß die Hauseigentümer im Wege der Vereinbarung für den Schaden, welchen sie durch Hauszinsverlust an eingemieteten Miethern erlitten haben, schadlos gehalten werden, während die Forderungen von der Bezahlung der Rückstände entbunden werden sollen.

Das Wohnungsgesetz.

✦ Berlin, 18. Mai. (Telegr.) Der Ausschuß des Herrenhauses, der heute zur Inangriffnahme der Beratung des Wohnungsgesetzes zusammentrat, befaßte sich, wie zu erwarten war, vorläufig nicht weiter mit dem Gesetzentwurf. Da der Landtag morgen bis 9. Oktober vertagt wird, ist für die nach den grundlegenden zahlreichen Abänderungsanträgen der Städtevertreter im Hause zu erwartende eingehende Durcharbeitung die Zeit nicht ausreichend. Einer Anregung, den Ausschuß während der Sommerpause zur Weitertragung zu ermächtigen, gab die Regierung keine Folge. So vertagte sich denn der Ausschuß bis zur Wiederaufnahme der Landtagsarbeiten im Herbst. In der Freikonservativen Post wird von deren bekanntem parlamentarischen Mitarbeiter die Absicht der morgigen Vertagung als übereilt angefochten. Sie schreibt:

Der Entschluß der Staatsregierung, die Vertagung eintreten zu lassen, ohne die Verabschiedung des Wohnungsgesetzes abzuwarten, erscheint nicht unbedenklich. Die Ertledigung ist an sich dringlich. Dazu kommt, daß nunmehr alle größeren gesetzgeberischen Vorlagen im Landtage ungeachtet einer sechsmonatigen Lagung unerledigt geblieben sind. Die Schätzungsamts- und Stadtschaftsgesetze haben das Herrenhaus noch nicht verlassen, obwohl sie bereits vor Weihnachten an dieses Haus gelangt sind. Die Verabschiedung des Fideikommissgesetzes würde voraussichtlich nur noch geringe Zeit in Anspruch genommen haben, seine Verschiebung ist bekanntlich aus Rücksichten allgemeiner Politik erfolgt. Es bleibt somit allein das Wohnungsgesetz als einzige mögliche gesetzgeberische Frucht der diesmaligen Lagung übrig. Hat die Lagung sonach in der Tat gar nichts aufzuweisen, so ist das bedauerlich, sowohl im Interesse des Landtags, wie der Regierung, wie endlich der Stellung Preußens im Deutschen Reiche selbst. Wenn daher nicht etwa mit einer so langsamen Vorbereitung der Beschlußfassung des Herrenhauses in seinem Ausschuß zu rechnen war, daß aus diesem Grunde die Verabschiedung der Vorlage im Frühjahr ausgeschlossen erschien, so wird man es schwerlich als einen glücklichen und geschickten Griff der Staatsregierung ansehen können, die Vertagung vor abschließenden Verhandlungen über das Wohnungsgesetz herbeizuführen.

Gerechtigkeits-Prinzip?

Die Verordnung des „Hamburgischen Kriegsverorgungsamtes“ vom 18. Mai 1917, betreffs „Regelung des Verkaufs von Feuerungsmaterial für Privathaushaltungen und für Stagenhäuser mit Zentralheizung“ enthält folgende Bestimmungen:

§ 8, Abs. 1: „Auf die Ausweisarte C (Ausweisarte für Privathaushaltungen, deren Bedarf mittels Lieferung ins Haus oder durch Abholung gedeckt werden soll) darf in der Zeit vom 29. Mai 1917 bis zum 31. März 1918 an Kohlen, Briketts und Anthrazit nicht mehr als ein Drittel und an Koks nicht mehr als die Hälfte derjenigen Mengen abgegeben und entnommen werden, die der betreffende Haushalt in der Zeit vom 1. April 1915 bis zum 31. März 1916 bezogen hat.“

§ 16, Abs. 1: „Auf die Ausweisarte D (Ausweisarte für solche Stagenhäuser mit Zentralheizung, die ausschließlich oder in der Hauptsache Wohnzwecken dienen) darf in der Zeit vom 29. Mai 1917 bis zum 31. März 1918 an Feuerungsmaterial nicht mehr als die Hälfte derjenigen Mengen abgegeben und entnommen werden, die für das betreffende Hausgrundstück in der Zeit vom 1. April 1915 bis zum 31. März 1916 bezogen worden sind. Im übrigen finden die §§ 8, Abs. 2 und 3 (Anmerkung des Einsenders:

§ 8 der Verordnung hat überhaupt keinen Absatz 8), 9, 11, 12 und 13 entsprechende Anwendung.“

Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich, daß die Bewohner von Wohnungen mit Ofenheizung gegenüber den Inhabern von Wohnungen in Zentralheizungshäusern in zentraler Hinsicht benachteiligt werden, denn der Inhaber einer Wohnung mit Ofenheizung erhält für die bevorstehende Heizperiode lediglich höchstens ein Drittel seines vorvorjährigen Bezugs (Koks ist in derartigen Privathaushaltungen ja nicht überall verwandt worden, so daß der gestattete Bezug von der Hälfte der vorvorjährigen Koks menge auch nicht überall in Frage kommt), während für die Stagenhäuser nicht mehr als die Hälfte der Vorvorjahrmengen abgegeben wird. (Es ist interessant zu sehen, daß in § 8, Abs. 1 die Feuerungsmaterialien einzeln aufgeführt sind, während in § 16, Abs. 1 nur von „Feuerungsmaterial“ schlechtin die Rede ist!) Diese Bevorzugung der Bewohner von Zentralheizungs-Wohnungen wird aber noch dadurch verschärft, daß diese Art Haushaltungen ja außerdem noch für Kochzwecke ihre Ausweisarte C beanspruchen darf und wird, denn in keinem der 23 Paragraphen der Verordnung steht etwas Gegenteiliges. Der Bewohner des Zentralheizungshauses erhält also neben der auf seinen Anteil am Gesamtbedarf der Hausheizung entfallenden Hälfte noch ein weiteres Drittel seines vorvorjährigen zu Privatwecken abgerufenen Bedarfs.

Wenn man diese Tatsachen erwägt, kommt man zu folgenden Schlüssen: Entweder die Bevorzugung der Bewohner von Zentralheizungs-Wohnungen durch das „Hamburgische Kriegsverorgungsamt“ ist beabsichtigt; dann ist das Kriegsverorgungsamt, um nicht falsche Vorstellungen im Publikum groß werden zu lassen, im eigenen Interesse genötigt, genaueren Aufschluß zu geben. Oder aber die Verordnung ist nicht scharf auf ihre Wirkungen, die sie ausüben muß, durchdacht. Was ist der Fall?

A. B.

Kleinwohnungsnot nach dem Kriege.

Sie erhalten folgende Zuschrift:

In Nr. 136 B Ihres Blattes vom 18. Mai 1917 hat Herr Architekt Hugo Groothoff unter dieser Überschrift sehr interessante Ausführungen gemacht, die ich nicht unerwidert lassen möchte.

In dem erwähnten Artikel wies Herr Groothoff auf einen Vortrag des Herrn Geheimrat Mühsenius hin, worin auf die zu erwartende Wohnungsnot aufmerksam gemacht wird. — Es wird in dem Vortrage ausgeführt, daß die Bevölkerung Deutschlands sich jährlich um 800 000 bis 900 000 vermehre und daß dafür etwa 200 000 Wohnungen geschaffen werden müßten.

Ich bezweifle, daß diese Zahlen während des Krieges richtig sind, wenigstens sieht hier in Hamburg nach der wöchentlichen Statistik der Abgang an Gestorbenen gegenüber dem Zugang im Geburten in ganz entgegengelegtem Verhältnis zu den obigen Ausführungen. Den ca. 200 wöchentlichen Geburten stehen ca. 370 Todesfälle gegenüber, und es ist anzunehmen, daß diese Zahlen im übrigen Deutschland ein ähnliches Verhältnis aufweisen.

Sodann wird daran erinnert, daß nach dem Kriege 1871, als die Krieger zurückkehrten, ein großer Wohnungsmangel eintrat, und der Verfassung kommt zu dem Schluß, daß gesetzgeberische und organisatorische Maßregeln ergriffen werden müßten, um der Gefahr einer Wohnungsnot vorzubeugen und zu ermöglichen, daß nach dem Friedensschluß bald mit dem Bau kleiner Wohnungen begonnen werden müßte.

Zunächst ist der Hinweis auf den Krieg 1870/71 gänzlich unangebracht. Der Krieg dauerte damals nur etwa sieben Monate, und es war mit dem Kriege absolut kein Geburtenrückgang eingetreten; die Verkehrsmittel sind auch jetzt ganz anders als damals, so daß jetzt event. die Einwanderer auf die Vororte der Großstädte verwiesen werden können.

Wichtig ist meiner Ansicht nach auch, daß von den zurückkehrenden 100 000 Kriegern $\frac{1}{3}$ Teil Wohnung haben müßte.

Es sind unter den Zurückkehrenden enorm viele, die hier Familie haben, die schon eine Wohnung besitzen, ferner viele junge Leute, die bei ihren Eltern wohnen oder sonst sich bei Verwandten einmieten, so daß meiner Ansicht nach nicht $3\frac{1}{2}\%$, sondern höchstens 20% der Zurückkehrenden neue Wohnungen gebrauchen.

Der Wohnungsmangel würde erst nach einigen Jahren und zwar dann eintreten, wenn nicht gebaut würde; dafür aber, das gebaut wird, wird schon das Unternehmertum sorgen, wenn die Wohnungsnot tatsächlich eintreten sollte.

Wm. S a l o m o n."

Sowelt die Zuschrift. Wir sind der Meinung, daß die Behörden nicht rechtzeitig genug aufgefordert werden können, die Wohnungsfrage nach dem Kriege ihrer Beachtung zu widmen. Genau vorherzusagen, wie sich die Verhältnisse gestalten, kann natürlich niemand, aber eine weitestgehende Prüfung aller Möglichkeiten ist selbstverständlich zu fordern, damit man später nicht von den Ereignissen überrascht wird.

23./V. 1917

— Kleine Wohnungen. In der letzten Sitzung des Architekten- und Ingenieurvereins stand die Frage der Förderung des Kleinwohnungsbaues nach dem Krieg zur Erörterung. Stadtverordneter Lion entwarf im klaren Ausführungen ein Bild der in Betracht kommenden Verhältnisse in Frankfurt, wo auf dem Gebiet der sozialen Gemeindepolitik seit langem Hervorragendes geleistet wird. Er erinnerte an die großzügige Tätigkeit des verstorbenen Oberbürgermeisters Adides und die von ihm betriebene, zielbewusste Grundstücks politik. Auch wenn man das, was bisher im Kleinwohnungsbau in unserer Stadt geschehen ist, nicht unterschätze, komme man zur Uebergzeugung, daß die Befriedigung der berechtigten Wünsche der minderbemittelten Kreise nach guten und preiswerten Wohnungen, die sich nach dem Kriege ohne Zweifel in vermehrtem Maße geltend machen werden, einen beträchtlichen Ausbau der Kleinwohnungs politik verlangen werde. Der Referent formulierte schließlich eine Reihe von Fragen, an deren zweckmäßiger Lösung neben den Sozial- und Wirtschaftspolitikern usw., vor allem auch die Architekten und Ingenieure beteiligt sein mühten. So werde festzustellen sein, ob sich der Kleinwohnungsbau in der Form des Flachbaues (Kleinhaus) unter Berücksichtigung der Frankfurter Boden- und Baupreise ermöglichen lasse, welche Bauform oder Baugruppierung den örtlichen Verhältnissen entspreche, welche Geländeaufteilung und Straßenbildung und welche Erleichterungen statutarischer und baupolizeilicher Natur zur Förderung des Kleinwohnungsbaues vorzuschlagen seien. Ferner werde zu prüfen sein, welche bau- und feuerpolizeilichen Erleichterungen die Unterteilung bestehender Wohnungen gestatten und inwieweit durch Uenderung der Bauzonen-Einteilung vorhandener Fluchtlinienpläne, oder durch andere städtebauliche Maßnahmen, der Kleinwohnungsbau künftig im Stadtgebiet gefördert werden könne. Nach einer lebhaften Aussprache wurde ein vom Stadtverordneten Lion eingebrachter Antrag einstimmig angenommen, der die Bildung eines Sonderausschusses aus sachkundigen Mitgliedern des Frankfurter Architekten- und Ingenieurvereins zur Prüfung der erwähnten und anderer Fragen des Kleinwohnungsbaues in Frankfurt verlangt und ferner die Uebermittlung einer Eingabe an den Magistrat vorschlägt, in der der Verein die Mitarbeit der Architektenschaft an den zur Förderung des Kleinwohnungsbaues geplanten und bestehenden Einrichtungen zur Verfügung stellt.

29/V. 1912

*** Schutz den kinderreichen Familien!** Es machen sich jetzt überall Bestrebungen geltend, den kinderreichen Familien Schutz gegenüber kinderfeindlichen Vermietern zu gewähren. So erklärt beispielsweise die „Frankfurter Oberzeitung“, künftighin keine Anzeigen mehr aufnehmen zu wollen, in denen offen oder versteckt gesagt wird, daß Wohnungen nur an kinderlose Familien vermietet werden. Sehr vernünftig geht der Magistrat in **N a g n i t** vor, der folgende Bekanntgabe erläßt: „Hausbesitzer, die die Aufnahme kinderreicher Familien in ihren Häusern verweigern, gehen bei der Lebensmittelzuteilung leer aus.“

(Eine Wohnungsbauenquete.) Der Ungarische Ingenieur- und Architektenverein veranstaltet Donnerstag, den 31. Mai, vormittags 10 Uhr, im Vereins Hause in der Keáltanoda-utca in der Wohnungsbaufrage eine Enquete. In diesen Beratungen sollen alle nichtpolitischen Vereinigungen der Budapester Bürgerschaft zu Worte kommen, deren Mitglieder die gegenwärtigen Wohnungsmisereen am ehesten fühlen und von der nach dem Kriege zu erwartenden Wohnungsnot am meisten betroffen werden dürften, da das Moratorium sie nicht mehr schützen wird. Etwa vierzig Vereinigungen haben ihre Teilnahme in Aussicht gestellt, Vertreter der Parteien und Hausherren, Arbeiter, Arbeitgeber, Beamte, Ärzte, Advokaten, Gewerbetreibende, Geldinstitute usw. In erster Reihe sind Baumaterial, Geld und Arbeiter notwendig, damit nach dem Kriege die Bauarbeiten sofort in Angriff genommen werden können. Diese unerläßlichen Vorbedingungen müssen jedenfalls durch behördliche Verfügungen gesichert werden, vielleicht durch Errichtung einer Bauzentrale oder eines Ministeriums für öffentliche Arbeiten. Die Leitung der Enquete hat Geheimer Rat Alexander Weferle übernommen, der schon vor Jahren die Bedeutung der Wohnungsbaufrage erkannt und als Ministerpräsident die Kispester Weferlekolonie mit 6000 städtischen und 4000 staatlichen Kleinwohnungen errichten ließ. Der Ingenieur- und Architektenverein wird der Enquete einen Antrag unterbreiten, in dem von der Regierung für die Uebergangszeit die Errichtung einer wohnungswirtschaftlichen Organisation gefordert wird.

Mit der Frage der Kleinwohnungsnot,

die das „Hamburger Fremdenblatt“ in zwei von Sachverständigen W. J. W. Dr., 29. März, und Architekt Groothoff, 18. Mai) geschriebenen Aufsätzen behandelt hatte, beschäftigt sich Herr S. S. R a m b a h, M. d. B., in einem längeren Artikel in der „Grundeigentümer-Zeitung“, er sucht darin die Gründe des Verfassers der ersten Zuschrift, die für die Entstehung einer Wohnungsnot sprechen, zu widerlegen, indem er hauptsächlich den Vergleich mit den Zuständen nach 1870/71 ablehnt. Jener Feldzug habe 50 000 Menschen das Leben gekostet, der gegenwärtige das Zwanzigfache; damals seien 1½ Milliarden Kriegskosten entstanden und vier Milliarden Entschädigung bezahlt, diesmal würde infolge Erschöpfung aller kriegführenden Länder kein solcher Ueberfluß an Geld und infolgedessen keine Unternehmungslust entstehen, so daß kein Zustuß nach den Großstädten zu erwarten sei wie damals. Die Zahl der Kriegstruppen überschreite das sonstige Maß nicht, die Volksermehrung gleiche die entstandenen Verluste nicht aus. Die Rückwanderung vieler Auslandsdeutschen sei ungewiß. Auf jeden Fall sei für drei Jahre noch eine Reserve von Wohnungen da; in dieser Zeit könne alles nachgeholt werden, zumal in Hamburg die Zahl der Bauarbeiter sehr groß sei. Es liege also kein Grund zu der Befürchtung vor, daß eine Wohnungsnot entstehe. Die von dem Sachverständigen vorgeschlagenen Maßregeln, Hergabe von billigem Baugrund und Aotierung von Straßen, würden dem hamburgischen Staat durch Entwertung seines einzigen positiven Besitzes, seines Grundes und Bodens, Schaden und ihm große Kosten auferlegen, ja, seine Steuerkraft schädigen.

Und dann kommt ein Satz, der alles vorhergehende wieder in Frage stellt; Herr Ramhah schreibt: „Der Streit um eine etwa drohende Wohnungsnot hat also zurzeit eigentlich nur ein akademisches Interesse; auch derjenige, der die Wichtigkeit vorstehender Darlegungen bestreitet, wird nichts anderes tun können, als den Verlauf der Dinge abzuwarten, um dann ebenmüßig einzugreifen. Nur dann, wenn die Wohnungsnot wirklich da ist, werden auch die Arbeitskräfte verfügbar sein, ihr abzuhelfen, sonst nicht.“ Nach unserer Auffassung handelt es sich darum, daß man eben nicht so lange warten darf, bis die Wohnungsnot wirklich da ist; dann ist es zu spät. Die Frage muß eben studiert werden, ob sie kommen wird; die bisherigen Studien von W. J. W. Dr., Senator Moscher und Groothoff, die sich auf zuverlässiges Zahlenmaterial stützen, haben ergeben, daß sie in Erscheinung treten wird, und das ist unseres Erachtens Grund genug für die Behörden, in amtliche Prüfungen über die Frage einzutreten und, wenn sie, ebenso wie die genannten Sachverständigen, zur Bejahung kommen, rechtzeitig Vorkehrungen zu treffen. „Nuhig abwarten“ ist ein Rat, den man in dieser Zeit nicht erteilen sollte. Endlich ist die Tatsache doch nicht aus der Welt zu schaffen, daß jetzt drei Jahre lang nicht gebaut worden ist und 1870/71 eine Wohnungsnot entstand, obwoh! keine Verminderung der Bautätigkeit eintrat.

31. IV. 1917

Allgemeine Mietssteigerungen?

Die Pläne der Haus- und Grundbesitzervereine.

Die in einigen Haus- und Grundbesitzer-Verbänden letzte gegebene Anregung, zum 1. Oktober eine allgemeine Mietssteigerung vorzunehmen, hat jetzt festere Gestalt angenommen. Vor uns liegt ein Brief, den der Vorstand eines Grundbesitzervereins dieser Tage an seine Mitglieder gerichtet hat. In dem Briefe heißt es:

„Der Vorstand hat einstimmig den Beschluß gefaßt, zum 1. Oktober eine Steigerung der Mieten um mindestens 10 v. H. ohne jeden Renovationszwang vorzunehmen und diese Steigerung schon zum bevorstehenden Kündigungstermin rechtzeitig einzuleiten. Die 10 v. H. Steigerung ist so gedacht, daß die Wohnungspreise bis zu 20 M. um 2 M., von 20 bis 30 M. um 3 M. usw. monatlich erhöht werden. Von dem Kündigungsformular, welches wir Ihnen empfehlen möchten, fügen wir ein Exemplar für Kriegerfrauen und eines für Nichtkriegsteilnehmer bei. Wir bitten Sie, unserem Beschluß Rechnung zu tragen. Wir haben lange genug Enthaltensamkeit geübt. Die Notlage des Hausbesitzes zwingt uns dazu. Halten Sie sich vor Augen, welche ungeheure Mehrbelastung besonders die letzten Jahre Ihnen gebracht haben, und denken Sie daran, daß die kommende Zeit noch weitere Lasten dem Hausbesitz auferlegen wird.“

Der Durchführung dieser Aufforderung an die Hausbesitzer steht eine große Schwierigkeit entgegen, nämlich die in den meisten Fällen mögliche Ablehnung der Kündigungsannahme durch die Kriegerfrauen, die den Mietvertrag nicht allein unterschrieben haben. Selbst wenn die Hauswirte, wie angeregt worden ist, sich bereit erklären, es bis drei Monate nach der Entlassung des Mannes aus dem Heeresdienst bei dem alten Mietsfuß zu belassen, werden nicht viele Frauen auf die Kündigung eingehen. Rein sachlich ist zu dem Vorgehen der Hausbesitzer, gegen das mehrere ihrer Verbände Stellung genommen haben, wohl zu sagen, niemand kann ihnen verdenken, wenn sie erhöhte Geschäftskosten wieder abzuwälzen suchen. Unstreitbar ist der Hausbesitz in einer wenig beneidenswerten Lage. Die Verpflichtungen, die ihm in der Kriegszeit durch die Gesetzgebung auferlegt worden sind, haben die Ertragsfähigkeit der Grundstücke wesentlich beeinträchtigt. Hinzu kommen die Mietsnachlässe an Kriegerfamilien, zu denen jeder Wirt gezwungen ist, der nicht auf die Mietsbeihilfe durch die Gemeindebehörden verzichten will. Dennoch fragt es sich aber, ob das Vorgehen der Steigerungsfreunde Erfolg haben wird. Gerade auf dem Wohnungsmarkt ist gegenwärtig ein erhebliches Angebot vorhanden. Angebot und Nachfrage sind nun aber auch schließlich bei der Bemessung der Mietspreise von ausschlaggebender Bedeutung. Man kann zweifeln, ob bei den gegenwärtigen Verhältnissen selbst ein paar Hausbesitzer-Vereinigungen stark genug sind, um eine einheitliche Mietspreiserhöhung durchführen zu können.

Auf der anderen Seite wird die angeregte Steigerung auch die Mietervereinigungen und die Boden- und Wirtschaftsreformer erneut auf den Plan rufen und sie veranlassen, lauter als zuvor den Ruf nach einer durchgreifenden Siedlungstätigkeit der Groß-Berliner Gemeindebehörden und der staatlichen Verwaltungsstellen ertönen zu lassen.

31. IV. 1917

113

(Wohnungsbau-enquete.) Morgen vormittag 10 Uhr findet, wie wir bereits gemeldet haben, in den Räumen des Budapester Ingenieur- und Architektenvereins unter dem Vorsitz des Geheimen Rates Dr. Alexander Weferle eine Enquete in Angelegenheit der Wohnungsbaufrage statt. Auf Grund der vorbereitenden Besprechungen der an der Enquete teilnehmenden Vereinigungen wird der Enquete folgender Beschlussantrag unterbreitet werden: „1. Parteien und Hausbesitzer, diejenigen, die Häuser bauen wollen oder sich mit dem Bau von Häusern beschäftigen, und überhaupt alle diejenigen, die sich für Baufragen interessieren, ersuchen die Regierung, beziehungsweise das zu errichtende bauwirtschaftliche Organ in allen einschneidenden Fragen um Orientierung und wirkungsvolle Unterstützung. 2. Sie wünschen die Förderung der Wohnungsbauten durch billigen Kredit, durch eine entsprechende Steuerpolitik, durch Erleichterungen auf dem Gebiete der Baustatuten sowie durch andere geeignete Verfügungen, namentlich mit Berücksichtigung der Arbeiter- und Beamtenwohnungen und der der Notwendigkeit entsprechenden Reihenfolge der Bauten. 3. Sie wünschen die Herbeischaffung der Baumaterialien, der Baufahrwerke und Arbeitskräfte durch geeignete Mittel sowie die Sicherstellung und entsprechende Verteilung des Ungarn zukommenden Teiles der nach dem Kriege frei werdenden Baumaterialien, Werkzeuge und Transportmittel. 4. Sie wünschen das Ueberfiedeln der öffentlichen Aemter aus den Privathäusern, die Zurückgabe der mit Beschlagnahme belegten Wohnungen ihrer eigentlichen Bestimmung und zu diesem Zwecke ehestens die Einleitung der behördlichen Bauten.“

Die Mietspreise.

Steigerung unter Militäraufsicht
Nachlaß und Zuschuß.

Im Zusammenhang mit den Plänen einiger Groß-Berliner Hausbesitzervereine, die Mietspreise einheitlich zu erhöhen, ist eine gestern veröffentlichte Bekanntmachung des Danziger Festungskommandanten bemerkenswert. Sie lautet:

Auf Grund des § 9b des Gesetzes über den Belagerungszustand vom 4. Juni 1851 wird folgendes angeordnet:

Erhöhungen des Mietzinses für Wohnungen aller Art und Geschäftsräume der Minderkaufleute und Handwerker in Danzig während des Krieges sind nur nach Genehmigung der Kommandantur zulässig. Unter Mietzins im Sinne dieser Verordnung sind alle Zahlungen des Mieters an den Vermieter zu verstehen (z. B. Wasserzins, Kosten für Treppenbeleuchtung, Reparaturkosten usw.) Diese Bestimmung gilt auch für den Abschluß von Verträgen mit neuen Mietern. Etwaige Anträge auf Genehmigung von Mieterhöhungen sind mit eingehender Begründung der Kommandantur schriftlich einzureichen.

Die Notlage des Hausbesitzerstandes erörtert der Friedenauser Magistrat in einer Vorlage, die die heutige Gemeindevertreterversammlung beschäftigen wird. Es wird vorgeschlagen, die Mindestgrenze des Mietenachlasses von 20 auf 10 Prozent heruntersetzen. Zu einem im Notfalle etwa erforderlich werdenden Ausgleich soll die Höchstgrenze des Mietzuschusses dagegen von 20 auf 40 Mark erhöht werden. Die Bewilligung dieses höheren Zuschusses hat aber nur von Fall zu Fall nach erfolgten Anträgen und bei großer Not zu geschehen. Eine ähnliche Regelung hat Schöneberg getroffen.

Enquete in der Wohnungsbaufrage.

Budapest, 31. Mai.

Im weiteren Verlaufe der Beratungen erklärt Dr. Alexander Erös im Namen der Gewerkecorporation der Budapestener Baumeister, den Beschlusantrag anzunehmen.

Dr. Wilhelm Friedrich, Vertreter der Bezirks-Krankenkasse, würdigt die hygienische Bedeutung der Aktion und weist darauf hin, daß die Tuberkulose um so größere Dimensionen annimmt, je schlechter die Wohnungsverhältnisse sind. Aus hygienischem Interesse kann daher die Aktion nur mit Freude begrüßt werden. (Beifall.)

Dr. Desider Galom, der Vertreter der Allgemeinen Immobilienbank, beschäftigt sich mit den Fragen der Kreditgewährung und der Steuerpolitik. Einen wichtigen Teil der Steuerpolitik bildet die Grundwertsteuer, deren entsprechende Einführung zur Förderung der Bautätigkeit beitragen dürfte.

Béla Patona erklärt im Namen des Landesvereins der ungarischen Fachschriftsteller, die Aktion mit allen Mitteln unterstützen zu wollen. Es sei von großer Wichtigkeit, welchen Wirkungskreis das zu schaffende neue Organ erhalten wird. Parallel mit dieser Aktion müsse auch die Verkehrsfrage gelöst werden. Man müsse große Gebiete für Beamten- und Arbeiterwohnungen expropriieren. Es ist notwendig, eine Kommission zu entsenden, die diese Frage auf der Tagesordnung hält und später das zu schaffende Organ kontrollieren kann. (Beifall.)

Dr. Mag Fenyö dankt im Namen des Landesverbandes der ungarischen Fabrikindustriellen dem Ingenieur- und Architektenverein für die Einleitung dieser hochbedeutenden Aktion.

Anton Balóczy hält die Durchführung des Prinzips der Progressivität bei den Baustatuten in höherem Maße als bisher für notwendig.

Anton Glasner nimmt im Namen der Landeskommission zur Vorbereitung der öffentlichen Arbeiten den Beschlusantrag an: die Kommission verfüge über ein fertiges Programm, das sie dem zuständigen Forum zur Verfügung stellen wird. Er hält die Errichtung eines Ministeriums der öffentlichen Arbeiten für notwendig.

Sigmund Szilay, der Delegierte der ungarischen Baumeister, nimmt ebenfalls den Beschlusantrag an.

Dr. Josef Müller, der Vertreter der Arbeiterkrankenkasse, hält die Revision der Wohnungsbewilligungen für notwendig.

Julius Szájbély wünscht im Namen des Verbandes der Hausbesitzer eine Ergänzung des Beschlusantrages, der zufolge die Moratoriumsverordnungen abgeändert werden sollen. (Widerspruch.)

Dr. Béla Galasi nimmt den Beschlusantrag im Namen des Landesvereins ungarischer Kaufleute an; er lenkt die Aufmerksamkeit der Anwesenden auf die Tatsache, daß in der nächsten Woche die Handelskammern in der Wohnungsfrage ebenfalls eine Enquete abhalten werden.

Dr. Ernst Vrbódy nimmt den Antrag Szájbély's nicht an. Die Hauszinsverordnung steht nicht in organischem Zusammenhang mit der Wohnungsbaufrage, denn diese Verordnungen bestehen erst seit einem halben Jahre, während die Bauarbeiten seit drei Jahren ruhen. Im Interesse des gemeinsamen Zieles müßten die Gegensätze gemildert und es müßte ohne Verzug an die ernste Arbeit geschritten werden. (Beifall.)

Professor Samuel Pecz wünscht die Errichtung einer ständigen Wohnungsbaukommission.

Präsident Geheimer Rat Alexander Bekerle stellt fest, daß die Enquete den unterbreiteten Beschlusantrag unberändert annimmt. Die Entsendung einer Kommission ist dringend notwendig; diese Kommission muß in Permanenz bleiben. Er beantragt, den Ingenieur- und Architektenverein mit der Entsendung dieser Kommission zu betrauen. Aufgabe dieser Kommission wird es

sein, alle Einzelheiten dieser Frage eingehend zu erwägen und dem neu zu schaffenden Organ positive Vorschläge zu unterbreiten. Die Regierung muß in einer Eingabe ersucht werden, dieses Organ ehestens zu schaffen. Er dankt dem Ingenieur- und Architektenverein für die Initiative, den übrigen Vereinen für ihre Teilnahme und gibt der Hoffnung Ausdruck, daß diese Frage auch weiterhin im Vordergrund des Interesses bleiben werde. (Lebhafter Beifall.)

Professor Alois Hausman dankt dem Präsidenten Geheimen Rat Alexander Bekerle für die Leitung der Enquete.

Unter lebhaften Clenrufen auf Alexander Bekerle fand die Enquete ihren Abschluß.

Der Ungarische Ingenieur- und Architektenverein wird schon im Laufe der nächsten Woche die Kommission entsenden, die dann unverzüglich die notwendigen Arbeiten in Angriff nehmen wird.

3. /VI. 1917

* **Leerstehende Wohnungen.** In welcher erschreckender Weise sich die Wohnungsnoth meldet, ersehen wir aus dem letzten Monatsheft des Budapest kommunalstatistischen Bureaus. Im dritten Quartal (August-November) des Vorjahres weist das genannte Heft noch 1297 leerstehende Wohnungen aus, eine für eine Großstadt gewiß geringe Zahl. Diese hat jedoch im vierten Quartal (November 1916—Februar 1917) noch gewaltig abgenommen, da wir nur mehr 590 leere Wohnungen finden, so daß die Abnahme 707 beträgt. Gegenwärtig, im ersten Quartal des laufenden Jahres, dürfte es überhaupt keine leerstehende Wohnung mehr geben. Die einzimmerigen Wohnungen sind gegenüber dem dritten Quartal von 465 auf 280, die zweizimmerigen von 420 auf 167, die dreizimmerigen von 207 auf 75, die vierzimmerigen von 115 auf 36, die fünfzimmerigen von 45 auf 12, die sechszimmerigen von 28 auf 15 gesunken, die siebenzimmerigen dagegen von 3 auf 4 gestiegen. Achtzimmerige gab es im dritten Quartal 7, zehnzimmerige 3, elfzimmerige 2, die allesamt vermietet wurden, leer-

stehend blieben nur eine zwölfzimmerige und eine fünfzehnzimmerige. Der Miethverlust betrug im dritten Quartal 313,838 K., im vierten Quartal nur mehr 119,605 K.

Mietererhöhungen unter behördlicher Aufsicht.

In Oesterreich besteht seit einigen Monaten für verschiedene größere Städte (Wien, Linz, Graz, Pilsen usw.) die sogenannte „Mieterschutzverordnung“ (Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Januar 1917, R. G. Bl. Nr. 34 über den Schutz der Mieter), die der wirtschaftlich nicht gerechtfertigten Erhöhung des Mietzinses von Wohnungen und Geschäftslokalen entgegentritt. Die Wiener „Reichspost“ vom 26. April d. J. berichtet, daß in Wien auf Grund dieser Verordnung im Monat März 1917 bei den 21 Mietsämtern der Stadt 346 Anträge eingebracht waren, von denen 273 nach Verhandlung entschieden wurden. In 39 Fällen wurde die Zinssteigerung als zulässig erklärt, in 59 als teilweise zulässig, in 175 als unzulässig. Ein Anzahl Anträge wurde zurückgezogen. Als sehr bemerkenswert wird das Abstimmungsverhältnis bezeichnet: In 253 Fällen war Einstimmigkeit zu verzeichnen, in 10 Fällen bildeten Vorsitzender und Mietervertreter, in 9 Fällen die Vertreter der Hausbesitzer und Mieter, in einem Falle Vorsitzender und Vertreter der Hausbesitzer die Mehrheit. Der Bericht bemerkt hierzu: Das Ueberwiegen der Einstimmigkeit beweist die Sachlichkeit der Verhandlungen und die Zurückstellung einseitiger Bestrebungen.

Eine derartige Einrichtung war für Oesterreich, und besonders für Wien, eine dringende Notwendigkeit. Von den 549 900 Wiener Wohnungen standen, wie der Artikel der „Reichspost“ weiter berichtet, im Mai 1914 nur 7516 oder 1,39 v. H. leer, während die Durchschnittsziffer der in den deutschen Großstädten leerstehenden Wohnungen etwa 3 bis 7 v. H. beträgt, sich z. B. in Berlin im Mai 1916 auf 5,5 v. H. belief. In Wien ist sonach die Wohnungsnot bedeutend stärker als anderswo, ein Zustand, der bekanntlich bereits seit Jahrzehnten besteht und wohl zum Teil auf die ganz außergewöhnlich hohe Hauszinssteuer (über 50 v. H. des Bruttoertrages!) und die daraus entspringende große Baumlust zurückzuführen ist.

Für Deutschland ist die Einführung gleicher gesetzgeberischer Maßnahmen durchaus erwünscht: Die Mehrzahl der Hausbesitzer hat es bis jetzt als Anstandspflicht betrachtet, mit ihren Mietern „durchzuhalten“. Allmählich wird jedoch der Druck, den die erhöhten Unkosten, insbesondere höhere Hypothekenzinsen, auf die Hausbesitzer ausüben, derartig stark, daß sie mit ihren Mietern in die Höhe gehen müssen. Es ist dringend zu wünschen, daß diese erneute ungeheuere Verschiebung in unserem Wirtschaftsleben, deren erste Anzeichen sich bereits bemerkbar gemacht haben, dem freien Spiel der Kräfte entzogen und unter behördliche Aufsicht gestellt wird. Das Dach über dem Kopf gehört ebenso zum notwendigen Unterhalt, den ein jeder braucht, wie Essen und Trinken. Wie der Handel mit Nahrungsmitteln vollkommen unter behördlichem Einfluß steht, so darf es auf dem Gebiete des Wohnungswesens nicht dem Belieben des einzelnen Vermieters überlassen bleiben, ob und wie er den Preis seiner Mietwohnungen in die Höhe setzen will. Die Gelegenheit, Bücher mit Wohnungen zu treiben, ist, wie zugegeben werden muß, nicht so groß wie auf dem Lebensmittelmarkte. Schon deshalb nicht, weil hier jede Bewucherung leicht aufgedeckt werden kann. Aber sie ist immer noch groß genug. Die Verhältnisse liegen heute so, daß der Mieter eine schon recht beträchtliche Mietsteigerung über sich ergehen lassen muß, weil er die nahezu unerschwinglichen Kosten für einen Umzug scheut.

Den Hausbesitzern wird es willkommen sein, wenn nicht der sich lachend seine Taschen füllen darf, der sich rechtzeitig ohne Skrupel über die stillschweigende Vereinbarung, mit den Mietern „durchzuhalten“, hinwegsetzt, sondern wenn der, bei dem eine Erhöhung der Miete vollkommen gerechtfertigt ist, für seine Mietsteigerung einen „amtlichen Stempel“, eine behördliche Anerkennung, daß sein Vorgehen gerechtfertigt ist, erhält. Die Durchführung bietet keine Schwierigkeiten. Zuständig für die Zustimmung zu einer Mietsteigerung würden die fast überall bestehenden Miets-einigungsämter sein, die durch ihre paritätische Besetzung mit Hausbesitzern und Mietern für ein sachgemäßes, unparteiisches Arbeiten Gewähr leisten.

H. Rohde-Zehendorf.

[Wiener Wohnungsverhältnisse zum
Maitermin 1917.] Die Wohnungsbewegung zeigt
gegen den Vormonat keine Aenderung. Die Zahl der im
Kündigungstermin 1. bis 17. Mai eingebrachten gerichtlichen
Kündigungen von Monatsmieten per 1. Juni beträgt für alle
Bezirke zusammen 4342 gegen 4281 im April 1917 und
4250 im Maitermin 1916. Kündigungen von Vierteljahrs-
mieten per 1. August 1917 fanden in der Frist vom 1. bis
14. Mai 1917 3782 statt, die Zahl dieser Kündigungen ist,
der Jahreszeit entsprechend, gegen jene des Februartermins
dieses Jahres — 3286 — etwas gestiegen. Sie ist aber
bedeutend kleiner als die mit 4790 ausgewiesene Anzahl der
am 1. Mai 1916 vorgekommenen Kündigungen von Viertel-
jahrswohnungen. Der starke Abfall der Kündigungsfrequenz

bei dieser Wohnungsgruppe deutet darauf hin, daß im
Bereiche der Vermieter und der Mieter solcher Wohnungen
heuer eine größere Beruhigung eingetreten ist. Der fort-
dauernde Beharrungszustand erhellt übrigens aus der
geringfügigen Anzahl der im Maitermin (1. bis 15.) voll-
zogenen Zwangsräumungen. Sie beträgt sämtliche Bezirke
zusammengenommen 37 gegen 40 im Vormonat und 56 im
Maitermin des Vorjahres 1916. Von den Waidelagerungen
entfallen nach Bezirksgerichtsprengeln auf Döbling 8,
Meidling und Floridsdorf je 5, Leopoldstadt, Brigittenau und
Donaustadt je 3, Landstraße, Wieden-Margarethen, Favoriten
und Währing je 2, Mariahilf-Neubau, Josefstadt-Alsergrund,
Simmering, Rudolfsheim und Hernals je 1 Zwangs-
räumung. In den übrigen Bezirken haben Delogierungen
nicht stattgefunden.

Der Abend
13. VII. 1917

121 13

Der Herr Graf.

Der Herr Graf Simon Wimpffen, vorichtig nicht nur in der Wahl seiner Ahnen, sondern auch in der Bewertung des von ihnen hinterlassenen ritterlich erworbenen Besitzes — das meiste stammt vom Großpapa Bankier Simon G. Sina — besitzt unter anderen guten Eigenschaften, die weniger allgemein bekannt sind, auch das bekannte große Haus Ecke der Rotenturmstraße und des Lugeck. Es trägt gewiß viel, aber es trägt gewiß noch mehr, wenn die Mietzinse gesteigert werden. Das tut nun der Herr Graf nicht; im Gegenteil: er läßt allen seinen Mietern wissen, daß er keinen vor dem Ende des Jahres 1918 steigern werde, nicht einmal die, wo es trotz des Mieterschutzgesetzes möglich wäre. Dagegen verlangt er allerdings, daß jeder, auch wenn infolge des genannten Gesetzes nicht gesteigert oder gekündigt werden kann, schon jetzt, und zwar innerhalb ganz weniger Tage, erkläre, ob er auch nach dem Jahre 1918 in Miete bleiben wolle, allerdings zu dem von dem Herrn Grafen oder seinem Verwalter festgesetzten, etwas erhöhten Mietzins. Wer es nicht erklärt, für den müsse man sich schon jetzt eines weniger engherzigen Nachfolgers versichern. Wie man sieht, sorgt der Herr Graf beizeiten für die Angemessenheit seiner Einkünfte in zwei Jahren, da ihm vorher das Mieterschutzgesetz den Spaß einigermaßen verdorben hat.

Und angemessen werden sie sein, die künftigen Mieten, wenn richtig ist, was man uns darüber erzählt; wobei wir bemerken, daß wir selbstverständlich nicht den geringsten Grund haben, es nicht für richtig zu halten, sondern ganz im Gegenteil für außerordentlich richtig. Ungleich richtiger als das Vorgehen des Herrn Grafen, der wahrscheinlich nicht weiß, wie schwer sich heutzutage so ein kleiner Geschäftsmann am Lugeck verdient, was zunächst notwendig ist, damit der Herr Hausherr und dann auch seine Kinder und er leben können.

Folgende Zinssteigerungen wurden verfügt; es sind nicht alle, die wir erkunden konnten, aber wir denken, daß diese Auslese zur Bildung eines Urteils der Öffentlichkeit genügen werde. Es sollen bezahlen: in der Rotenturmstraße: ein Uhrmacher statt 14.000 K 30.000; ein Automatenbilsfett statt 30.000 K 50.000; ein Münzengeschäft (am Lugeck) statt 2400 K 5000; ein Friseur statt 1600 K 3000; ein Putzereigeschäft statt 1400 K 2400; eine Trajir statt 1600 K 2700; ein Glaser statt 2200 K 4000; ein Schneider statt 3000 K 4500; ein Schlosser für eine Kellerwerkstatt statt 1000 K 1700; ein Bürstengeschäft statt 2100 K 3400 usw.

Es wäre in der Tat ebenso vornehm wie ein Zeichen der klugen Erkenntnis, daß es zweckmäßig ist, den allgemeinen Unwillen nicht zu sehr herauszufordern, wenn sich der gräfliche Hausherr doch noch entschließen wollte, sich an der allgemeinen Preistreiberei der unentbehrlichsten Lebensbedürfnisse — und Geschäftsläden gehören dazu — nicht allzu sehr zu beteiligen. Wir hoffen, daß diese bescheidene Erinnerung dazu beitragen werde.

Ein Reichswohnungsgesetz?

Von Hochschulprofessor Dr. Schmittmann in Köln.

Nach fast 13jährigen Vorarbeiten droht der Versuch einer preussischen Wohnungsgesetzgebung abermals zu scheitern. Damit schwindet die Hoffnung, daß nunmehr in der Wohnungsfrage wenigstens ein erster Schritt vorwärts getan wird. Und das in dem Augenblick, wo wir klarer denn vorher sehen, daß die Existenz der Nation begründet ist auf der Volkskraft. Nichts aber zehrt so sehr am Marke unsrer Volkskraft als die ungenügenden Wohnungsverhältnisse; es genügt der Hinweis auf Erscheinungen, die in engstem Zusammenhang mit dem modernen Wohnungselend stehen, wie Geburtenrückgang, Säuglingssterblichkeit, Tuberkulose, Alkoholismus, körperliche Degeneration und Verwahrlosung der Jugend, Heimatlosigkeit und Zerstörung des Familienlebens, Erwerbsarbeit der Mutter zur Aufbringung der hohen Miete.

Nach dem Krieg werden wir auf dem Gebiet des Wohnungswesens vor zwei Tatsachen stehen, einmal werden wir mit allen Mitteln erstreben müssen, die Wunden, die der Krieg unsrer Volkskraft schlug, durch eine tatkräftige Bevölkerungspolitik zu heilen und vor allem den Familien zur Heranziehung eines kräftigen Nachwuchses genügend Lebensraum in gesunden Wohnungen zu bieten. Auf der andern Seite wird gerade der Krieg mit seiner Lahmlegung der Bautätigkeit und der Hinabdrängung breiter Volkskreise in die billigsten Wohnungen einen erschreckenden Mangel an Kleinwohnungen und damit ein Zusammendrängen des Volkes in die wenigen vorhandenen billigen Kleinwohnungen erzeugen. Diesen Mißständen gegenüber erscheint der Entwurf eines preussischen Wohnungsgesetzes nur als ein kleines Mittel zur Bewältigung der unsrer Volkskraft drohenden Gefahren. Er bietet in abgemessener Form das, was schon im Jahre 1904 als Entwurf vorlag: eine Novelle zum Baufuchtliniengesetz, die Rechtsgrundlage für baupolizeiliche Vorschriften, die Sicherung der baupolizeilichen Zweckbestimmung durch Wohnungsordnungen; ferner sieht er die obligatorische Einrichtung eines Wohnungsamts zur Durchführung der Wohnungsaufsicht vor, allerdings nur für Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern, während ein solches wenigstens für jeden Stadt- und Landkreis erforderlich wäre und dann zugleich die gegebene Grundlage für das so notwendige Wohlfahrtsamt darstellen würde.

Von weittragender Bedeutung sind allerdings jene Bestimmungen, wonach der Staatsregierung zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit ein Betrag von 20 Millionen zur Verfügung gestellt wird und wonach weitere 15 Millionen durch den gleichzeitig vorgelegten Entwurf eines Gesetzes über die staatliche Verbürgung zweiter Hypotheken zwecks Förderung des Kleinwohnungsbaus angefordert werden. Zu einer tatsächlichen Beeinflussung des Wohnungsproblems sind allerdings die hier bereitgestellten Summen zu gering; die Bedeutung dieser Bestimmungen ist mehr grundsätzlicher, indem der Staat nunmehr seine Verpflichtung zur praktischen Mitwirkung in der Wohnungsfrage anerkennt, während er sie bisher bestritt.

Auch die vorgesehene Beschränkung dieser Staatshilfe auf die gemeinnützigen Baureihe hat ihre großen Bedenken; denn keine gemeinnützige Wohnungsherstellung allein wird ausreichen, um dem Eintreten der Kleinwohnungsnot da, wo diese Wohnungen knapp geworden sind, dauernd vorzubeugen; es besteht Gefahr, daß durch eine solche Bevorzugung der gemeinnützigen Bautätigkeit dem privaten Baugewerbe noch mehr als bisher die Existenzmöglichkeit erschwert, es vor noch ungünstigere Bedingungen stellt und sich infolgedessen von der Herstellung von Kleinwohnungen ganz zurückzieht. Die Bereitstellung von Mitteln für den Wohnungsbau geht auch insofern nur einseitig an das Problem heran, als man nicht fragt, ob die Arbeiterbevölkerung mit ihrem nach der Leistung und nicht nach der Kinderzahl bemessenen Lohn auch die Wohnung bezahlen kann, besonders wenn Krankheit und Arbeitslosigkeit den Lohn reduzieren. Ein Wohnungsgesetz, das durch Bau- und Wohnungsordnung die Mindestforderungen für eine menschenwürdige Wohnung festsetzt, ist ein Übel, wenn nicht gleichzeitig dem einzelnen Mittel und Wege geboten werden, bessere Wohnungen zu beschaffen. Hierzu kommt, daß ein preussisches Wohnungsgesetz in territorialer Ausdehnung nur begrenzte Wirkung haben würde, weil eben Preußen nicht Deutschland ist.

Aber auch die beschränkten Fortschritte, die das preussische Wohnungsgesetz uns bieten sollte, drohen in nichts zu versinken. Wenn man aber die Wohnungsnot in ihrer ganzen Schwere, die Tatsache der Abnahme der Geburtenziffer in ihrer ganzen Tragik ergreift, die sie für ein um seine Existenz ringendes Volk hat, so wird klar, daß hier etwas Durchgreifendes geschehen muß. Die gesunde Fortentwicklung der Generation ist nicht nur Sache der einzelnen Familien, sondern Sache der Allgemeinheit. Der Wille zum Rinde wird sich nie durchsetzen, wenn nicht das Volk sieht, daß Staat und Gesellschaft sich ihrer Pflicht gegenüber dem Rinde und den kinderreichen Eltern wirklich und tatkräftig bewußt geworden sind. Eine große gesetzgeberische Tat muß daher jetzt auf diesem Gebiet geschehen. Es gilt eine Not zu bekämpfen, die nicht nur den einzelnen bedrückt, sondern die das deutsche Reich in seiner Grundlage erschüttert und in seinem Bestand bedroht. Schon am 21. Januar 1913 gab der Staatssekretär des Reichsamts des Innern die Erklärung ab, daß, wenn bis zum Herbst des Jahres 1913 dem preussischen Landtag kein Wohnungsgesetzentwurf vorgegangen sei, dem Reichstag von Reich wegen ein Rahmengesetz vorgelegt werde. Wenn es im Jahre 1917 Tatsache wird, daß das preussische Wohnungsgesetz trotz seiner geringen Fortschritte und trotz der Verschärfung des Wohnungsproblems durch den Krieg zum Scheitern gebracht wird, ist es höchste Zeit, daß das Reich einschreitet; denn das Wohnungsproblem, eine Frage der nationalen Behräftigkeit und Volkskraft, ist tatsächlich zu einer der allerwichtigsten Reichsangelegenheiten geworden. Der Reichstag wird Gelegenheit haben, bei seinem Zusammentritt im Juli hierzu Stellung zu nehmen.

Die Mietssteigerungen.

Zu unseren Aufsätzen über die Groß-Berliner Mietspreiserhöhungen erhalten wir aus Hausbesitzerkreisen folgende Zuschriften:

Die Hausbesitzer begründeten die von ihnen beabsichtigte Erhöhung der Mieten nicht aus einer bevorstehenden Preissteigerung für Koks. Es ist vielmehr Tatsache, daß dieser Preis schon seit Jahren, besonders aber während der Kriegszeit ständig erhöht wurde, so daß im letzten Winter bereits eine Erhöhung um 100 Prozent gegenüber früher eingetreten war. Im letzten Winter wurde Ende Dezember 15 Pf., Anfang Februar 25 Pf. und zuletzt am 1. Mai 15 Pf., also innerhalb fünf Monaten 55 Pf. für den Zentner von der Kohlenhändlervereinigung aufgeschlagen. Die vom Reichstag beschlossene Kohlensteuer kommt noch. Nimmt man für ein Groß-Berliner Grundstück mittlerer Größe einen Jahresverbrauch von 1800 Zentnern an, so ergibt sich bei den heutigen Preisen von 2,90 M. für den Zentner westfälischen Schmelzkoks, dem Gaskoks kommt nicht mehr in Frage, ein Mehraufwand von 2800 M. pro Jahr. Die doppelte Aufwendung für Willkühr, Handwerkerlöhne und Erhöhung der Hypothekenzinsen kommen hinzu. Daß der Hausbesitzer alles daran setzen muß, im nächsten Winter seinen Verpflichtungen gerecht zu werden, ist selbstverständlich, natürlich ist die erste Voraussetzung, daß die zuständigen Staatsbehörden für eine geregelte Belieferung der Verteilungsstellen bei Zeiten Sorge tragen. Ebenso selbstverständlich ist es aber auch, daß bei der Preisvereinbarung für eine Ware (hier also der Mietspreis) ein Einwand des Empfängers (hier Mieter) mit Hinweis auf vielleicht eintretende Nichtlieferungsmöglichkeit, nicht am Platze ist. Treten solche unliebsamen Zwischenfälle später ein, so sind sie, entsprechend der Sachlage, zu behandeln.

S—c.

17. VII. 1917

Mietserhöhungen unter behördlicher Aufsicht.

Meine unter der vorstehenden Ueberschrift in Nr. 278 der „Täglichen Rundschau“ erschienenen Ausführungen sind, wie ich aus einigen Zuschriften entnehme, zum Teil so verstanden worden, als ob die gedachten Vorschläge eine Berücksichtigung der berechtigten Ansprüche der Hausbesitzer ausschließen. Das ist nicht der Fall. Die große Erhöhung der Unkosten für Reparaturen und Kohlen, die Ausgaben für Hypothekenerlängerung und erhöhte Hypothekenzinsen und namentlich die vielfach ins Ungemessene gestiegenen Mietsnachlässe an Kriegerfamilien lassen es als gerechtfertigt erscheinen, daß durchweg eine angemessene Erhöhung der Miete eintritt. Ich selbst habe verschiedentlich darauf hingewiesen, daß infolge der Erhöhung des Zinsfußes eine Steigerung sämtlicher Mieten um etwa 25 v. H. zu erwarten sei, und daß diese Mietssteigerungen eintreten müssen. Es ist aber selbstverständlich zu wünschen, daß diese Mietssteigerungen irgendwie unter behördliche Aufsicht gestellt werden.

Das bedeutet freilich wieder eine „behördliche Reglementierung“, aber wir haben während des Krieges über die Frage, ob die Behörden allen Dingen ihren freien Lauf lassen, oder ob sie in den Gang der Ereignisse eingreifen sollen, doch gründlich unsere Ansicht geändert. Welche Preise würden heute für die notwendigsten Lebensmittel entrichtet werden, wenn die Behörden nicht eingegriffen hätten? Zudem geht mein Vorschlag gerade dahin, daß die Mietseinigungsämter, die gleichmäßig mit Mietern und Hausbesitzern besetzt sind, für die Genehmigung der Preissteigerung zuständig sein sollen, während bekanntlich von einigen deutschen Oberkommandanten die Mietssteigerungen von ihrer Zustimmung abhängig gemacht worden ist. Der Oberkommandant ist kaum die geeignete Behörde hierfür.

Die Mietseinigungsämter hätten, wie ich an anderer Stelle bereits vorgeschlagen habe, von vornherein sich darüber schlüssig zu machen, welcher Prozentsatz der Mietssteigerung (ob 10 v. H. oder mehr) schon gegenwärtig als durchweg für alle Vermieter berechtigt anerkannt werden müßte. Bleibt der Vermieter mit seiner Mietssteigerung hinter diesem Satz zurück, so bedarf sie keiner behördlichen Zustimmung. Will er aus besonderen Gründen darüber hinausgehen, so muß er die Einwilligung des Mietseinigungsamtes einholen, das den konkreten Fall untersucht. Auch die Erhebung einer Mietssteuer habe ich wiederholt empfohlen und vorgeschlagen, die Erträgnisse derselben in der Weise zu verwenden, daß denjenigen Hausbesitzern, die durch Mietsausfälle in besonders große Schwierigkeiten geraten sind, Zuwendungen gemacht werden. Bei der Durchführung aller dieser Vorschläge lassen sich die Behörden, man mag über ihre Tätigkeit und Tüchtigkeit denken, wie man will, nun einmal nicht entbehren.

R o h d e = Zehlendorf.

19. / III. 1917

Schutz der Mieter

Der Bundesrat hat einen Beſchluſſ geſaſt betreffend den Schutz von Mietern gegen Mietzinserhöhungen und Kündigungen. Danach können die Kantone und Gemeinden Verordnungen erlaſſen, durch die auf Erſuchen des Mieters eine vom Vermieter rechtzeitig geſtellt gemachte Mietzinserhöhung ganz oder teilweise unzuläſſig erklärt werden kann wenn ſie nach den Umſtänden des Falles als nicht gerechtfertigt erſcheint. Bei dürftigen Mietern ſind vom Kanton oder von der Gemeinde Beiträge an zuläſſig erklärte Mietzinserhöhungen bis zu deren vollem Betrag zu gewähren. Die von den Kantonen und Gemeinden dazu bezeichneter Behörden können eine vom Vermieter rechtzeitig vorgenommene Kündigung des Mietvertrages auf Erſuchen des Mieters unzuläſſig erklären, wenn ſie nach den Umſtänden des Falles nicht gerechtfertigt erſcheint. Der Beſchluſſ tritt am 20. Juni in Kraft.

Der Gasverbrauch im Winter 1917/18.

Keine Raumheizöfen mit Gas. — Beibehaltung der Bades- und Kochöfen mit Gas.

Von maßgebender Seite wird uns über die Gaszufuhr im kommenden Winter folgendes mitgeteilt:

Durch die Verhältnisse gedrängt, sieht sich die Leitung der Wiener städtischen Gaswerke gezwungen, im kommenden Winter die Raumheizöfen nicht mehr mit Gas zu speisen. Zur Begründung dieser Maßregel wird folgendes argumentiert: Etwa 9 Prozent der Einwohner Wiens haben, sei es nun in Privaträumen oder aber auch in kleineren Geschäften, wie beispielsweise Trafiken, Gasöfen. Diese Leute werden sich nun rechtzeitig mit Ersatzöfen versehen müssen. Der durch die abgelenkte Gaszufuhr ersparte Gaszufluß wird sicherlich aus einem größeren Quantum Kohlen resultieren als die Ersatzöfen erfordern werden, die mit Kohlen geheizt werden müssen. Es kommt auch in Betracht, daß man eher geneigt ist, die Gasöfen länger brennen zu lassen, und größere Sparsamkeit an den Tag legt, wenn man für das Heizmaterial selbst vorsorgen muß, dabei eventuell Schwierigkeiten begegnet und dann durch das Personal das zeitraubende Heizen und Nachlegen vornehmen läßt.

Dagegen denkt die Gemeinde gar nicht daran, die Gasöfen, soweit sie Koch- und Badeszwecken dienen, einzustellen, sondern wird vielmehr im bisherigen Ausmaße auch weiterhin zu Koch- und Beleuchtungszwecken den Privaten Gas liefern. In Wien wird heute von 200.000 Menschen Gas für Kochzwecke angefordert, da der Verbrauch von Gasrechauds und Gasbratröhren seit Kriegsbeginn fast auf das Doppelte gestiegen ist. Viele Familien, die früher auf dem Sparherde kochten, haben sich, als der Kohlenmangel eintrat, viele allerdings auch, als sie auf die Dienstleute wegen verminderter Einnahmen und Einrückens der Väter verzichten mußten, der Gasküche zugewandt. Selbstverständlich setzt die Gemeinde voraus, daß die Kohlenmengen, welche sie anspricht und welche die Regierung ihr zubilligte, auch restlos angeliefert werden, sonst wäre die Gemeinde gezwungen, den Gasverbrauch sowohl was Koch- als auch Heizzwecke betrifft, auf bestimmte Stunden des Tages einzuschränken, und die Folgen einer solchen Beschränkung kann sich jebermann wohl leicht selbst ausmalen. Die Bäder würden zu allererst unmöglich gemacht. Die Beleuchtung in den Privathäusern müßte auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden, um den Betrieb der öffentlichen Gebäude und aller Lehranstalten aufrechterhalten zu können, und das Kochen müßte für alle Bevölkerungsschichten zu gleichen Tageszeiten ohne Rücksicht auf die durch die verschiedenen Verufe bedingte Zeiteinteilung vorgenommen werden, da das Gas nur zu bestimmten Stunden frei zufließen würde.

Kaufen aber die Kohlentransporte in der bisherigen und auch weiterhin zugesagten Weise weiter, dann ist absolut kein Anlaß, wie immer geartete Befürchtungen zu hegen.

Das Verbot der Raumheizung ist übrigens nicht nur von der Gemeinde Wien erlassen, sondern durch die Regierung veranlaßt worden. Wir kennen den Inhalt dieser Verordnung noch nicht. Aber sie wird jedenfalls baldigst herauskommen und bekanntgegeben werden.

Das Gas zu Beleuchtungszwecken wird ebenfalls nicht eingeschränkt und auf keinen Fall eingestellt, wenn wir Kohlen genug bekommen. Es ist übrigens auch nicht möglich, den Bezug von Gas für Koch- und Beleuchtungszwecke auseinanderzuhalten, da wir nur eine Art Gas und nicht wie ehemals Nutz- und Beleuchtungsgas haben. Nach unseren bisherigen Erfahrungen wird in Familien, die Koch- und Beleuchtungsgas haben, mit dem Gas ausnahmslos nach Tuntlichkeit gespart, da die Leute, die über große Summen verfügen, gemeinhin in ihren Wohnungen elektrisches Licht brennen.

Eublich aber wird auch jenes Gas, welches zu gewerbetchnischen Zwecken benützt wird, keine Einbuße erleiden und es wird so wie bisher auch weiterhin geliefert werden.

An dem Mangel an Kohle sind schon seit vielen Monaten die Verkehrsverhältnisse nicht mehr schuld, im Gegenteil, es existiert weder Wagonmangel noch Stodung in der Zufuhr, sondern der Kohlenverkehr wickelt sich vollkommen glatt ab. Die Schwierigkeiten liegen heute in der Förderung. Außerdem aber fressen Bahnen und Kriegsfabriken unvergleichlich mehr Kohle, als der Friedensbetrieb ausmachte, und vor allem hat das wirtschaftliche Leben in allen Staaten durch den Krieg gelitten, so daß man heute nicht mehr so wirtschaftlich arbeitet als zur Zeit vor Kriegsausbruch. Das Material steht nicht mehr wie ehemals zur Verfügung und so ist durch die erzwungene unrationelle Bewirtschaftung die Gebrauchsfähigkeit des Materials gesunken. Je mehr Kohlen aber die öffentlichen und unbedingt notwendigen Betriebe anfordern, desto weniger Kohlen stehen dem Privaten zur Verfügung, und da er doch das gespannteste Interesse daran hat, das öffentliche Leben zu fördern und so den Krieg dem gedeihlichen Ende zuzuführen, muß er sich um so eher mit den Notwendigkeiten der verminderten Zufuhr jeglicher Lebens- und Gebrauchsmittel abzufinden suchen.

Die Gemeinde Wien aber wird Koch-, Bades- und Beleuchtungsgas ihren Interessenten wie bisher weiter liefern, wenn eben nicht ganz besondere Ungeheuerlichkeiten dies verhindern.

22. / 10. 1917

127

Die Kleinwohnungsnot nach dem Kriege.

In der Beantwortung der Frage, ob wir einer Kleinwohnungsnot nach dem Kriege entgegengehen, herrscht bei den maßgebenden Sozialpolitikern im wesentlichen Einigkeit. Gegenüber der wohl von Interessenpolitik nicht freien Absicht der Grundeigentümervereine, die aus den Tatsachen der Menschenverluste auf den Schlachtfeldern und eines unverkennbaren Geburtenrückganges heraus zur Verneinung der Frage nach einer drohenden Kleinwohnungsnot kommen, weist die überwiegende Mehrzahl der unparteiischen Beurteiler darauf hin, daß der ungedeckte Bedarf an Wohnungen wegen der unterbrochenen Bautätigkeit trotz der Mannschaftsverluste und des Geburtenrückganges ganz erheblich sei und bereits bis Ende 1915, bei einer jährlichen deutschen Bevölkerungszunahme von reichlich 800 000 Köpfen und einer Wohnungsbedarfssteigerung von rund 200 000 mit 250 000 Wohnungen angenommen werden könne. Rechnet man hinzu, daß von der Gesamtbevölkerung 80 bis 85 v. H. in Wohnungen bis zu 3 Zimmern untergebracht sind, so wird man verstehen, daß die oben aufgeworfene Frage allerdings geeignet ist, die ernsthaftesten Erwägungen der in Frage kommenden staatlichen und kommunalen Stellen zu veranlassen.

Die größte Bedeutung gewinnt die Angelegenheit natürlich für die großen Städte mit ihren schwierigen Bodenerhältnissen, und hier wieder steht an erster Stelle Groß-Berlin, dieses Riesengebilde mit seinen über 4 Millionen Einwohnern. Die vom Statistischen Landesamt am 15. Mai 1916 veranstaltete Wohnungserhebung ergab, daß von den in Groß-Berlin vorhandenen 1132327 Wohnungen 61770 leer standen; davon waren 41458 oder 67 v. H. Kleinwohnungen mit nicht mehr als 2 Zimmern. Unterscheidet man nun die Kleinwohnungen nach Wohnungen ohne Gewerberäume und solche mit Gewerberäumen, so ergibt sich, daß zu dem genannten Termin 32155 oder 4,2 v. H. Kleinwohnungen ohne Gewerberäume und 9303 oder 14,7 v. H. Kleinwohnungen mit Gewerberäumen leerstanden. Während des Krieges und gewiß auch unmittelbar nach dem Kriege werden auf dem Wohnungsmarkte die Wohnungen ohne Gewerberäume die ausschlaggebende Rolle spielen, da Gewerberäume erst wieder mit dem allmählich sich hebenden Gewerbeleben Abnehmer finden dürfen. Im Verhältnis aber zu den überhaupt vorhandenen Wohnungen stehen, wie wir eben gesehen haben, außerordentlich viel mehr Wohnungen mit Gewerberäumen als solche ohne Gewerberäume frei. Die Verhältniszahl für jene ist 14,7, für diese 4,2 v. H. War in normalen Zeiten das Verhältnis der leerstehenden zu den vorhandenen Wohnungen mit 3 v. H. angenommen worden, so erhellt, daß der nach dem Kriege zu erwartende starke Bedarf zweifellos nicht zu befriedigen sein wird.

Bei den auf Wiederholung der vorjährigen Wohnungserhebung abzielenden Besprechungen der Groß-Berliner Gemeinden, des Statistischen Landesamts und der Ministerialinstanz hat nun Herr Dr. Drenborg, der Direktor des Statistischen Amtes Berlin-Wilmersdorf, eine sehr wesentliche und wichtige Anregung gegeben. Er führte aus, daß gewiß die Wiederholung der Erhebung des vergangenen Jahres wünschenswert sei, daß aber doch die hierbei ermittelten nackten Zahlen der leerstehenden Wohnungen an sich keinen Maßstab für die nach dem Kriege zu erwartende Nachfrage geben könnten. Herr Dr. Drenborg wies darauf hin, daß das vermehrte Wohnungsbedürfnis in erster Linie dadurch entstehen werde, daß Familien, die vor dem Kriege eine eigene Wohnung hatten, jetzt mit anderen Familien (den Eltern oder sonstigen Verwandten) zusammenhausen. Fallen nach dem Kriege diese Familien auseinander, so tritt eben ein erhöhter Bedarf ein, und es muß deshalb dahin gestrebt werden, diese Verhältnisse nach Möglichkeit zahlenmäßig festzulegen. Das Statistische Landesamt hat sich veranlaßt gesehen, mit der diesjährigen allgemeinen Wohnungserhebung eine solche über die Wohnverhältnisse der Kriegerfrauen zu verbinden. Die bis zum 1. Juni d. Js., ausgefüllt abzuliefernde „Wohnungskarte für Kriegerfrauen“ enthielt die entsprechenden Rubriken, die die Beschaffenheit der jetzigen und der Wohnung festlegten, die die Frau vor Einberufung des Mannes innehatte. Freilich erschöpft auch diese Art der Erhebung den Kreis der in Frage kommenden Personen noch nicht ganz. Die Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse hat nicht selten zur Einschränkung oder auch Erweiterung der Wohnungsbedarfsbefriedigung geführt und wird es in vielen Fällen künftig noch tun.

23. VII. 1917

* Gegen die Mietsteigerungen in Groß-Berlin. Der Mieterverein des Groß-Berliner Westens hat an das Oberkommando in den Marken eine Eingabe gerichtet, in der das Einschreiten dieser Behörde gegen die Mieterhöhungen gefordert wird und in der es u. a. heißt:

Zurzeit gehen die Hausbesitzer damit um, die laufenden Mietverträge zu kündigen, um nach Ablauf derselben die Mieten zu erhöhen. Die Organisationen der Hausbesitzer haben sich der Sache angenommen und betreiben sie planmäßig. Die durch den Krieg für den Hausbesitz geschaffene Lage ist durch die Verordnung über Hypothekenschutz und durch die Gewährung von Zuschüssen durch die Gemeinden in weitgehendstem Maße Rechnung getragen. Die Mietsteigerungen müssen daher als übermäßig bezeichnet werden. Die Mietsteigerung ist aber auch unbillig in der Art und Weise ihrer Durchführung. Denn einmal trifft sie alle Wohnungen gleichmäßig, einerlei ob sie mit Sammelheizung und Warmwasserversorgung versehen sind oder nicht. Die Häuser, in denen diese Einrichtungen fehlen, sind aber in Groß-Berlin in der Mehrzahl. Die geplanten Mietsteigerungen müßten aber auch aus sozialen Gründen bekämpft werden. Denn mit kurzfristigen Verträgen sind zumeist nur mittlere und kleinere Wohnungen vermietet. Es kommen also in der Hauptsache die wirtschaftlich schwächeren Mieter für die Erhöhung in Frage, die eine Mietsteigerung bei den gegenwärtigen Verhältnissen besonders empfindlich treffen würde. Wenn die Hausbesitzer sich darauf berufen, daß ihnen im kommenden Winter eine Verteuerung des Heizmaterials und des Transportes droht, so ist demgegenüber darauf hinzuweisen, daß die Hausbesitzer im verflossenen Winter sehr erhebliche Ersparnisse dadurch erzielt haben, daß, wie sie selbst zugeben, damals Feuerungsmaterial und Transportmittel nicht zu erhalten waren. In der Eingabe wird dann das Ersuchen an das Oberkommando ausgesprochen, für den ihm unterstellten Bereich, mindestens aber für Groß-Berlin ein Verbot in der Form wie es in Danzig erlassen worden ist, auszusprechen und dadurch die Gefahr einer einseitigen Mietsteigerung abzuwenden. Gleichzeitig wird rückwirkende Kraft dieses Verbotes gefordert mit der Begründung, daß zahlreiche Mieter bereits unter dem Druck der Verhältnisse in eine Mieterhöhung haben einwilligen müssen.

Wohnungsfürsorge für die Zeit nach dem Kriege.¹⁾

Von Geheimrat Dr. J. Stübgen in Berlin.

Man spricht gern von der Zeit nach dem Kriege, weil trotz aller Kampfbereitschaft die Friedenssehnsucht in unserm Gemüt liegt. Man spricht gern von der noch unbekanntem Zeit eines neuen Weltfriedens, gern und doch mit Sorge. Denn Beschwernisse der Übergangswirtschaft erwarten uns auf allen Gebieten, auch auf dem der Wohnungsfürsorge. Zwar herrscht keine Einigkeit in der Beantwortung der Frage, ob nach dem Kriege ein Wohnungsmangel zu befürchten ist. Die einen malen uns die Wohnungsnot als drohende Wolke am Horizont des Friedens, die andern bestreiten die Gefahr. Beide Parteien stützen sich auf die Statistik, die eine wächserne Nase hat. Dem Pessimismus braucht man sich nicht in die Arme zu werfen. Aber eine Pflicht der Klugheit ist es, sich zu wappnen für den Fall des Unheils, mobil zu machen gegen die Möglichkeit des Wohnungskriegs.

Die Tätigkeit im Wohnungsbau, die schon in den beiden Jahren vor dem Weltkrieg schwach war, ist während desselben weiter zurückgegangen und ruht jetzt ganz. In 47 Städten, aus welchen vergleichbare Zahlen vorliegen, sank die Zahl der neu erbauten Wohnungen von 1912 bis 1915 jahrweise von 68 000 auf 50 000, 36 000 und 14 000, während die Friedenserzeugung vorher fast 100 000 jährlich betrug. Wenn dennoch ein fühlbarer Wohnungsmangel nur an wenigen Orten herrscht, so liegt es an dem Umstand, daß die Millionen im Felde stehenden Soldaten den Stadt- und Landwohnungen entzogen sind und viele ihrer Familien sich starken Wohnbeschränkungen unterworfen haben. Zwar hat ein gewisser Aufstieg wohlhabend gewordener Geschäftsleute aus mittlern in größere Wohnungen stattgefunden, aber weit stärker und allgemeiner ist die Abwanderung aus den mittlern Wohnungen in die Kleinwohnungen von drei, zwei und einem Zimmer mit Zubehör. Während in der Stadt Berlin die Zahl der leerstehenden Wohnungen von 5,2 Prozent auf 6 Prozent anstieg, und in Groß-Berlin von 7,9 Prozent auf 3,8 Prozent sank, fiel die Beerszahl der Kleinwohnungen in den Vororten auf durchschnittlich 2,8 Prozent, in einzelnen Berliner Stadtteilen aber bis auf 1,5 Prozent. Aus andern Städten werden Kleinwohnungs-Beersziffern berichtet von 1,6 Prozent in Halle, 1,4 Prozent in Breslau, 1,3 Prozent in Dresden bis 0,4 Prozent in Hannover und Spandau. Gegenüber dem normalen Satz von 4 Prozent sind solche Ziffern in der Tat beunruhigend, um so mehr, als man vom jetzigen Befund nicht auf den Zustand nach dem Kriege schließen darf. Die überaus zahlreichen Soldatenfrauen, die allein oder mit ihren Kindern bei Eltern und Schwiegereltern Unterkunft gefunden, die vielen Familien, die während der Abwesenheit der Väter und Söhne sich aufs äußerste eingeschränkt, die vielen Tausend kriegsgetrauter Paare, die einen eignen Hausstand noch nicht begründet haben, werden voraussichtlich, verbunden mit dem anscheinend andauernden Abstieg des Mittelstandes, den jetzt schon knappen Bestand an Kleinwohnungen unerträglich überlasten! Was aber ist zu tun, um der drohenden Not vorzubeugen?

Zunächst Selbsthilfe durch das private Baugewerbe einerseits, die Baugenossenschaften andererseits. Allein diese Selbsthilfe droht zu scheitern an zwei Klippen: der unheimlichen Höhe sowohl der Arbeitslöhne und Baustoffpreise — die sich ja größtenteils aus Arbeitslöhnen zusammensetzen —, als des Zinsfußes für alles Bauskapital. Man hat eine durchschnittlich 30prozentige Vermehrung der Baukosten geschätzt und wird mit einem Zinsfuß von 5% bis 6 Prozent zu rechnen haben. Sollen hiernach die überaus stark gewachsenen Kosten eines Neubaus eine genügende Rente finden, so müßten gleichzeitig die Mieten um $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{2}$ steigen! Der Vermietung neuer Wohnungen stehen aber die Mietlätze der Altwohnungen im Wettbewerb gegenüber. Daß auch diese durch verstärkte Nachfrage mit einem Ruck um 30 Prozent wachsen sollen, wird man weder erwarten noch wünschen dürfen. Der private Wohnungsbau bisheriger Art wird also wegen mangelnder Rentabilität auch nach dem Kriege ruhen. Gewiß, auch die Mieten der Altwohnungen werden voraussichtlich steigen; das ist schon berechtigt durch die bei der Hypotheken-Erneuerung wachsenden Zins- und Tilgungsbeträge des Hausbesitzers. Gleichzeitig wird hoffentlich ein allmähliches Sinken der Baukosten eintreten, so daß ein Gleichgewicht, wie es für die Wohnungsherstellung durch Bauunternehmer Vorbedingung ist, in nicht allzu fernem Zeit erwartet werden darf. Die Übergangszeit trägt die Last.

In der Übergangszeit gibt es kaum andre gangbare Wege zur ausreichenden Wohnungsproduktion, als die Flüßigmachung öffentlicher Baugrundstücke einerseits und den Wohnungsbau durch Bodengesellschaften und Großindustrie andererseits. Die Bodengesellschaften können ihre hausfertigen Gelände nicht mehr so wie früher veräußern, da ihre Abnehmer zumeist kapitalschwache Personen waren, deren Ausschneiden aus der Wohnungsproduktion kaum zu beklagen ist. Sind die Gesellschaften selbst kapitalstark oder haben sie kapitalkräftige Stützen, so werden sie zur Selbstbebauung ihrer Grundstücke übergehen müssen, um ihre Zinskast zu erleichtern und beim Eintritt des Gleichgewichtszustandes eine genügende Rente zu finden. Die Großindustrie wird wie bisher, trotz aller Schwierigkeiten, an der Wohnungsfürsorge sich beteiligen müssen in ihrem eigensten Interesse. Aber der Löwenanteil dieser Fürsorge für die Schar der Wohnungsuchenden wird vorläufig nur durch die öffentlichen Mittel des Staats, der Gemeinden und Stiftungen befriedigt werden können.

Nun aber wird mancher erschrecken vor dem Gedanken, daß auf amtlichem, bürokratischem Wege, wie wir ihn gewohnt sind und wie wir ihn jetzt in der Lebensmittelversorgung trotz allem guten Willen in seiner ganzen Schwäche kennenlernen, fast alle die Kleinwohnungen für die Millionen erstellt werden sollten, die voraussichtlich nach dem Kriege Unterkunft suchen werden. Der Gedanke wäre in der Tat hoffnungslos. Das bürokratische Beamtenwesen muß vermieden, der rein geschäftliche Betrieb muß gewahrt werden. Keine Wohlthaten, sondern Wirtschaftlichkeit. Wie das zu machen ist, hat der Bauvat des Großberliner Zweckverbandes F. Beuster in einer sehr lehrreichen Schrift über die Finanzierung neuer Vororte erörtert. Was er für Groß-Berlin vorschlägt, wo es sich um die Erschließung und Bebauung von mehreren hundert Hektaren Land für mehr als 100 000 Bewohner handelt, ist, wenn auch Einzelheiten auf Widerspruch stoßen, in ähnlicher Art nach passendem Maßstab an andern Orten.

Staatliches und kommunales Gelände — viele Städte haben ja vor dem Kriege ein Übermaß an Grundstücken erworben — soll zu mäßigen Preisen durch Verkauf oder Erbpacht an eine oder mehrere als G. m. b. H. eingerichtete Siedlungsgesellschaften abgegeben, alsdann durch diese in einer dem Kleinwohnungsweisen angepaßten, billigen Weise abgeschlossen und mit Kleinwohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Das Kapital der Siedlungsgesellschaften soll durch den staatlichen Fiskus, die beteiligten Gemeinden und Industrien, Stiftungen und Privatpersonen aufgebracht und, um das gemeinnützige Ziel zu wahren, mit einer nachzahlbaren Höchstdividende von 5 Prozent ausgestattet werden. Die Geschäftsführung ist als eine rein kaufmännische gedacht und soll durch einen nach Maßgabe der Kapitalbeteiligung zusammengesetzten Aufsichtsrat kontrolliert werden. Die erbauten Häuser sollen allmählich an Einzelpersonen, Wohnungsgenossenschaften und Vermietungsgesellschaften veräußert werden; an der Bildung der letztern soll die Siedlungsgesellschaft sich beteiligen. Aber auch diese kann auf die Dauer kein unrentables Geschäft betreiben. Die Spannung zwischen den marktgängigen Mietpreisen und den für die Kapitalrente erforderlichen Einnahmen soll deshalb durch Zuschüsse aus einem von vornherein zu bildenden Ausgleichsfonds während der Jahre der Übergangszeit überbrückt werden. Der Ausgleichsfonds bildet einen Teil des Gesellschaftskapitals und würde in den Erzeugungskosten zum Ausdruck kommen. Auch die Veräußerung des abgeschlossenen, hausfertigen, noch unbebauten Bodens an Baugesellschaften und private Bauaufträge ist nicht ausgeschlossen. Wichtig aber ist vor allem, die durch den Krieg erhöhten Baukosten durch die Bauherstellung im Großbetriebe unter Zugrundelegung sorgfältig bis ins einzelne durchgearbeiteter Haustypen nach Möglichkeit herabzudrücken. (Schluß folgt.)

¹⁾ Der nachfolgende vortreffliche Aufsatz ist schon einige Monate alt. Wegen des Papiermangels mußte er immer wieder zurückgesetzt werden. Wenn deshalb auch die Zahlen nicht mehr ganz frisch sind, so ist doch das, was der erfahrene Hochmann sagt, gerade jetzt, wo sich der Reichstag mit dieser Frage beschäftigen muß, von besonderer Bedeutung.

Mit dem Kleinwohnungsbau in Hamburg

beschäftigt sich auf Grund des Antrages der Sozialdemokraten in der Bürgerschaft, den Senat um eine Vorlage zwecks staatsseitiger Förderung des Baues von Wohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung zu ersuchen, die „Grundeigentümer-Zeitung“, indem sie darauf verweist, daß ein „einseitiger“ Antrag der Bodentreformer im Reichstag von der Regierung mit der Begründung zurückgewiesen sei, daß es nicht Aufgabe des Reiches sei, Wohnungen zu bauen. Obwohl nun das Blatt selbst betont, daß die Sozialdemokratie gar nicht den Wohnungsbau durch den Staat, sondern nur staatsseitige Förderung der Kleinwohnungen verlangt, so polemisiert es doch im weiteren Verlaufe des Artikels fortgesetzt gegen den Staat als Hauswirt. Es führt aus, daß der Krieg gelehrt habe, daß es ein Irrtum sei, daß die Preise durch Verstaatlichung, durch Aushaltung des „wucherischen Zwischenhandels“ sinken würden; ebenso wenig wie das beim Getreide der Fall sei, würde es beim Wohnungspreis eintreten. „Wie unsere Bürokraten als Händler, so würden sie sich als Hauswirte bewähren. Ob der Bau und die Verwaltung von Häusern durch Staats- oder Genossenschaftsbeamte erfolgt, läuft auf dasselbe hinaus. Die Bau- und Konsumvereine, deren Leitung in den Händen von Angestellten liegt, verkaufen ihre Waren und vermieten ihre Wohnungen nicht billiger als der Grundeigentümer. Daß die durch private Bautätigkeit hergestellten Wohnungen ebenso gesund sind wie die Genossenschafts- und Staatswohnungen, dafür sorgen die Hamburger Wohnungsgesetze.“

Dazu ist zu bemerken, daß die Herren Baeplow und Genossen ihren Antrag noch gar nicht begründet haben und man daher auch nicht wissen kann, ob sie den „Staat als Hauswirt“ fordern werden; wiewohl dieses Verlangen ihren Grundgedanken entspricht, so haben sie doch voraussichtlich die Form ihres Antrages aus dem Grunde vorichtig gestaltet, weil sie so auf die größere Wahrscheinlichkeit seiner Annahme rechnen können. Außerdem gibt es ja auch noch andere Möglichkeiten der Förderung des Kleinwohnungsbaues. Die „Grundeigentümer-Zeitung“ nennt sie selbst: Diese Förderung kann geschehen durch den Erlass der Grundsteuer, wie es in Hamburg im Jahre 1902 geschehen ist, durch die Hergabe von unverzinslichen oder niedrig verzinslichen Hypothekengeldern durch den Staat oder die staatlichen Versicherungsanstalten.“ Sehr schnell tut das Blatt aber diese Mittel mit den Worten ab: „Die beiden ersten Arten der Förderung kürzen die Staatseinnahmen, die insofern geringere Steuern zahlen müßten, als wenn sie ihre freien Gelder zu dem höchsten Zinsfuß belegen. Was der Staat Arbeitern und Angestellten mit der einen Hand geben würde, müßte er ihnen mit der anderen wieder nehmen.“ Das ist natürlich auch nur bedingt richtig, denn in dem ersten Fall hat der einzelne den Nutzen und die Allgemeinheit trägt die Lasten, und die Schultern der letzteren sind die stärkeren.

Aber, so wird man fragen, was ist denn der Zweck der ganzen Entgegnung auf den nicht einmal begründeten Antrag? Das Blatt sagt: „Zur Begründung ihres Antrages behaupten Baeplow und Genossen, daß voraussichtlich mit Beendigung des Krieges ein Mangel an kleinen Wohnungen entstehen werde. In ihrem Irrtum sind sie bestärkt worden durch den Architekten Groothoff und Dr. S. J. W., die die Feststellung des Hamburger Statistischen Amtes, daß es im Jahre 1915 in Hamburg 14 264 leerstehende Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen gegeben hat, völlig übersehen (? Schriftl. des Hvg. Fremdenblatt.) und aus dem Stillliegen der Vautätigkeit Trugschlüsse gezogen haben, die von uns mehrfach widerlegt worden sind. Die in den nächsten Monaten erfolgende Veröffentlichung des Statistischen Amtes über das Hamburger Wohnungswesen wird ergeben, daß im Jahre 1916 die Zahl der leerstehenden Kleinwohnungen weiter gewachsen ist.“ Die Richtigkeit dieser Voraussage wollen wir abwarten. Aus dem ganzen Artikel klingt immer das ceterum censeo des Herrn N a m b a h hervor: „Ruhig abwarten, bis die Wohnungsnot wirklich da ist!“ Ist es an sich schon kein richtiger Grundsatz, zu warten, bis einem das Feuer auf die Nägel brennt, so ist es doppelt verkehrt, auf wirtschaftlichem Gebiet. Da droht denn das furchtbare „Zu spät!“ Und deshalb sind wir der Meinung, daß Herr Grothoff, Dr. S. J. W. wie Baeplow und Genossen vollkommen recht haben, wenn sie den Staat rechtzeitig auf die drohende Gefahr aufmerksam machen.

26. VII. 1917

133

Die Gewerkschaften gegen die Mietsteigerung und die Kohlennot. Die Berliner Gewerkschaftskommission hat sich in ihrer letzten Sitzung mit der von den Groß-Berliner Hausbesitzern beschlossenen Mietsteigerung und mit der Kohlennot beschäftigt. Bezüglich der Mietsteigerung kam man überein, eine Eingabe an den Oberkommandierenden in den Marken abzufassen und darin darzulegen, daß weite Kreise der werktätigen Bevölkerung Groß-Berlins unter der Mietsteigerung von 10 v. H. und mehr gerade gegenwärtig sehr leiden würden. Die Hausbesitzer seien bestrebt, eine Notlage auszunutzen, die sich aus den Umzugsschwierigkeiten und der gegenwärtigen Teuerung für neu anzuschaffende Wirtschaftsgegenstände ergeben. Der Bundesrat soll um Unterstützung dieser Bestrebungen durch die Gewerkschaftskommission gebeten werden. Es soll darauf hingewiesen werden, daß die Hausbesitzer bezüglich der Hypotheken gesetzlich geschützt seien, und die Gemeinden den den Hausbesitzern entstehenden Mietausfall zum größten Teil decken. In bezug auf die Kohlennot gab der Berichterstatter, Stadtoerordneter Ritter, der Meinung Ausdruck, daß an der Not im vergangenen Winter das rheinisch-westfälische Kohlen Syndikat wesentlich Schuld trage, das gegen Berlin wegen der bisherigen Deckung aus englischen Sechen voreingenommen sei. Die Syndikatsfirmen hätten gegenwärtig etwa 1½ Millionen Tonnen zur Verfügung, nach Berlin komme davon aber nur ein geringer Teil. In städtischen Kreisen spreche man bereits davon, daß im Oktober oder November den kleinen Verbrauchern Gas nicht mehr geliefert werden könne, wenn nicht bis dahin die Versorgung der Gasanstalten mit Kohlen sehr erheblich verbessert worden sei. Die Gewerkschaftskommission will die zuständigen Stellen ersuchen, zur Beratung über die Kohlenfrage auch Arbeitervertreter hinzuzuziehen, wie dies bereits bezüglich der Lebensmittelverteilung der Fall ist.

* Die Mietsteigerungen in der Charlottenburger Stadtverordnetenversammlung. In der gestrigen Charlottenburger Stadtverordnetenversammlung richtete die sozialdemokratische Fraktion eine Anfrage an den Magistrat, welche Maßnahmen er zu ergreifen gedenke, um der durch die allgemeine Mietsteigerung der Hausbesitzer bevorstehenden Wohnungsnot Abhilfe zu schaffen. Oberbürgermeister Dr. Scholz erwiderte, daß der Magistrat sich mit dieser Angelegenheit noch nicht beschäftigt habe. Nur die öffentliche Ordnung gefährdende Zustände oder eine wirtschaftliche Notlage könnten ein behördliches Eingreifen rechtfertigen. Es sei ferner zu bedenken, daß die Hausbesitzer unter dem Krieg ganz gewaltig zu leiden haben, und daß die Belastung derselben bedeutend zugenommen habe. Es sei daher nicht richtig, wenn die Gemeinden gegen die Mietsteigerungen gegenwärtig Schritte unternehmen würden. Nachdem Stadtv. Dr. Liepmann (Alt-Bürg.) sowie andere Stadtverordnete den Ausführungen des Oberbürgermeisters beigestimmt hatten, fand die Anfrage hierdurch ihre Erledigung.

Nach kurzer Erörterung erklärte sich die Versammlung mit der vorgeschlagenen Wahl von Frauen in die einzelnen Deputationen einverstanden. Der Vorschlag des Ausschusses über die Errichtung eines städtischen Arbeitsamtes wurde angenommen. Die neue Deputation soll aus 4 Magistratsmitgliedern, 5 Stadtverordneten und 8 von der Stadtverordnetenversammlung zu wählenden Mitgliedern bestehen.

Die Mietssteigerungen.

Aus der Charlottenburger Stadtverordneten-Versammlung.

Die sozialdemokratische Fraktion der Charlottenburger Stadtverordneten-Versammlung wandte sich in der gestrigen Sitzung mit der Anfrage an den Magistrat, welche Stellung er zu den Mietssteigerungen einnehme, die die Hausbesitzer gegenwärtig durchsetzen und durch die der Mangel an kleinen Wohnungen sehr bald noch stärker werden würde als bisher.

Stadtv. Ragenstein (Soz.) legte den Standpunkt seiner politischen Freunde dar. Die Unzufriedenheit weiter Kreise über die allgemeine Teuerung wachse beständig und man sollte sie durch plötzliche Mietssteigerungen nicht noch vergrößern. Es müßten dagegen gesetzliche Maßnahmen getroffen werden. Wenn es einzelnen Hausbesitzern schlecht gehe, so sollte man aus allgemeinen Mitteln für sie sorgen.

Oberbürgermeister Dr. Scholz erwiderte, daß es einen außerordentlich starken Eingriff in die Privatwirtschaft bedeuten würde, wollten die Behörden hier eingreifen. Zur Sache selbst könne er mitteilen, daß dieser Tage eine Besprechung der Vertreter der Groß-Berliner Gemeinden und einiger anderer Persönlichkeiten mit dem Oberkommandierenden in den Marken stattgefunden habe. In dieser Aussprache wurde von den Befragten dargelegt, daß eine allgemeine Notlage, die zu einem Einschreiten gegen Mietssteigerungen zwingt, nicht vorliege. Die Mietssteigerungen seien nicht so allgemein, daß sie zu bedenklichen Zuständen führen könnten. Ein gleichmäßiges Einschreiten ist nach der Meinung der Teilnehmer der Besprechung nicht zweckmäßig. Eine Entscheidung habe der Oberkommandierende in den Marken allerdings noch nicht gefällt. Dann machte der Oberbürgermeister von einer Besprechung der Mitglieder des Mietseinnigungsamtes von Charlottenburg Mitteilung, das ebenfalls zu einer Ablehnung besonderer Maßnahmen gekommen sei. Man müsse anerkennen, daß der Hausbesitzer heute unter allen Teuerungen ebenso leide wie die übrigen Teile der Bevölkerung.

In der Erörterung wurde von der Mehrheit der Versammlung ebenfalls jedes gesetzliche Vorgehen gegen die Mietssteigerungen verworfen. Vorher hatte es eine längere Aussprache über die Zuwahl von Frauen in die städtischen Deputationen gegeben. Nachdem der Magistrat die weitergehenden Wünsche der Versammlung abgelehnt hat, ist in der Ausschuß-Sitzung eine Einigung zustande gekommen, nach der in eine Reihe von Deputationen eine oder zwei und in einer Deputation drei Frauen gewählt werden sollen. Als von sozialdemokratischer Seite gestern wieder Erweiterungen gefordert wurden, erklärte der Oberbürgermeister, daß der Magistrat, im Falle ihrer Annahme wahrschein-

lich die ganze Vorlage zurückziehen würde. Um das zu verhindern und die Frauen endlich in die städtische Verwaltung zu bringen, fügte sich die Mehrheit dem Ausschußantrag.

Zu Beginn der Versammlung wurden die neugewählten Stadtverordneten Varrinspeltor Gerhardt und Geheimer Rechnungsrat Franz in ihre Ämter eingeführt.

Termin für die Wohnungsräumung im August.
Der Statthalter in Niederösterreich hat mit einer Verordnung vom 2. d. für das Gebiet der Gemeinde Wien den Termin zur Räumung von Wohnungen und sonstigen Räumläufigkeiten bei halb-, vierteljähri gen und Monatsmieten auf den 20. August, den Termin für die Räumung eines Teiles der Wohnung oder sonstigen Räumläufigkeiten auf den 10. August festgesetzt. Diese Bestimmungen finden auf Räumungen, die durch Möbeltransporte von außen nach Wien bedingt werden, keine Anwendung.

3. VII. 1917

137

Hauskosten und Mietspreis.

Wir erhalten die folgenden Ausführungen von dem Fabrikdirektor Joseph Firsch, Charlottenburg, denen wir gern Raum geben, da sie eine jetzt oft von beiden Seiten allzu aufgeregt behandelte Frage ruhig und sachlich zu erörtern suchen.

Die Notlage des Hausbesitzes in Großberlin ist nicht durch den Krieg verursacht, sondern lediglich verschärft worden. Von 1910 bis 1914 war die Lage bereits sehr trübe. Einen Ueberfluß von 1 v. H. für die mit dem Hausbesitz verknüpfte Mühwaltung, Verantwortung und Verlustgefahr vermochten schon damals nur besonders begünstigte Besitzer herauszuwirtschaften. Die große Mehrzahl erzielte nicht einmal mehr eine bloße Verzinsung. Aber auch die Zahl derer war nicht gering, die schon damals beträchtliche Summen jährlich zubüssen mußten, um nur die Hypothekenzinsen und die Unkosten zu decken. Von Rücklagen für Abnutzung und größere Ausbesserungen war nicht die Rede. Seit Jahren waren die Zinsen, Lasten und Unkosten gestiegen und hatten nach und nach das aufgezehrt, was der Eigentümer erübrigen muß, um sich den Besitz zu erhalten. Natürlich hätten die Mieten, von Zeit zu Zeit um die Mehrkosten erhöht werden müssen, um die Rechnung wieder stimmend zu machen. Die Mieten gingen aber gleichzeitig zurück. Die Bevölkerungszunahme war ins Stocken geraten, während die hohe Besteuerung unbebauter Baugründe zu vorzeitiger Bebauung trieb. Es entstand ein Ueberangebot von Wohnungen. Die Wohnungsuchenden nutzten diese günstige Lage aus. Bald wurde der Mietspreis nicht mehr nach dem Werte der Wohnung bezw. nach den Selbstkosten bemessen, sondern nach der Notlage des Eigentümers. So ist es gekommen, daß bereits vor dem Kriege trotz bedeutend verbesserter Bauweise, Einrichtung und Ausstattung der Häuser die Mieten in Groß-Berlin um etwa ein Fünftel niedriger waren, als vor 30 Jahren, während der Gesamtaufwand an Zinsen, Lasten und Unkosten seitdem um etwa ein Viertel gestiegen ist. Die Unkosten für sich betrachtet, also ohne die Zinsen, sind gestiegen bei einfachen Häusern ohne Heizung und dergl. von 15 v. H. auf 25 v. H. der Mieteinnahmen, bei Häusern mit Heizung bei den Kotspreisen von 1914 von 22 v. H. auf 33 v. H., bei den heutigen Kotspreisen auf 40 v. H. und darüber. Der Einnahmerückgang wurde dadurch verschärft, daß die Mieter beim Vertragschluß noch 2 bis 5 Monate langes „Freiwohnen“ forderten und meist auch durchsetzten.

Die Notlage hätte längst zum Zusammenbruch geführt, wenn nicht während des Krieges ungeheure Summen an aufgelaufenen Verbindlichkeiten der Hausbesitzer für fällige Zinsen und Kapitalien gestundet würden. Tatsächlich hat die Groß-Berliner Bevölkerung, als Ganzes betrachtet, seit Jahren für ihre Wohnungen weniger als die Selbstkosten bezahlt. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, darf man sagen, daß niemand die Wohnungen zu den jetzt geltenden Preisen darbieten und unterhalten kann, ohne sich wirtschaftlich zugrunde zu richten.

Es bleibt daher nichts anderes übrig, als die Mietzinsen zu erhöhen. Bei den heutigen Mietsätzen ist es wirtschaftlich unmöglich, Mietshäuser herzustellen.

Zweifellos wird die Verteuerung bei keinem Lebensbedarf so einschneidend empfunden, wie bei der Wohnung; aber sie ist unvermeidlich geworden. Viele Kriegerfrauen, die 10 und 20 Mark und mehr täglich verdienen, wohnen seit drei Jahren umsonst. Viele wohlhabende Leute haben 1914, als man noch an einen kurzen Krieg glaubte, zu sogenannten „Kriegspreisen“ gemietet, d. h. sie wohnen, so lange der Krieg dauert, zu Preisen, die unter den Selbstkosten liegen. Die meisten dieser Verträge laufen jetzt ab. Kein billig Denkender wird den Besitzer zwingen wollen, aufs neue zu diesen Preisen zu vermieten, die er im ersten Kriegsschrecken für einige Monate zubilligte.

Trotz alledem kann der Widerstand vieler Kreise gegen die Mietssteigerungen und der Ruf nach einem Verbot nicht überraschen. Wollen die Behörden sich und den Mietern die Gewißheit verschaffen, daß die Mieten das notwendige Mindestmaß nicht übersteigen, so mögen sie jede Mietssteigerung während des Krieges als für den Mieter nicht bindend erklären, die dem Eigentümer oder Nießbraucher mehr als eine Verzinsung von 5 v. H. verschafft.

Behördliche Regelung der Wohnungsmieten. Aus Thorn wird uns gemeldet: Der Thorer Gouverneur hat für seinen Befehlsbereich angeordnet, daß Erhöhungen des Mietzinses für Wohnungen aller Art und Geschäftsräume während des Krieges nur insoweit zulässig sind, als die Vermieter im Vergleich zu den Lasten, die sie kurz vor Ausbruch des Krieges für Wohnungen tragen mußten, nach der veränderten Lage der Ver-

hältnisse nachweislich höhere Mittel aufwenden müssen. Die Entscheidung hierüber trifft auf Anrufen des Mieter das Thorer städtische Mieteinigungsamt.

Um die Mietssteigerungen.

Im folgenden wird die Auffassung wiedergegeben, die man im Reichsamt des Innern in Sachen der Mietssteigerungen hegt.

Der Zeitpunkt für eine Erhöhung des Mietzinses ist seitens der Hausbesitzerverbände gewiß nicht glücklich gewählt. Denn die Forderung trifft weit überwiegend solche Bevölkerungsteile, deren Lebenshaltung durch die starke Verteuerung aller notwendigen Bedürfnisse ohnehin derart erschwert ist, daß eine drohende Erhöhung ihres Ausgabeetats vielen unerträglich sein muß. Es müßte deshalb durch eine sorgfältig vorgenommene Scheidung die gerechte untere Grenzlinie gefunden werden können, oberhalb deren erst eine erträgliche Mehraufgabe Platz zu greifen hätte, immer vorausgesetzt, daß die Gründe, die für eine solche seitens der Vermieter geltend gemacht werden, unter den heutigen Zeitverhältnissen überhaupt als stichhaltig zu betrachten sind. In anderen Zeiten besitzt der Mieter im freien Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt einen Schutz gegen unstatthafte Uebervorteilung. Wenn sich nun jetzt die Vermieter zusammenschließen, um zum Ausgleich ihrer höheren Kosten eine allgemeine Erhöhung des Mietzinses zu erzwingen, so hat sich das Gleichgewicht der Kräfte wesentlich zugunsten der Mieter verschoben.

Es ist zuzugestehen, daß die Lage vieler Hausbesitzer gegenwärtig nicht beneidenswert ist. Durch die Kriegsgesetzgebung ist zwar die Rückbarkeit der Hypotheken mehr oder weniger ausgeschlossen worden, aber ein völliger Schutz gegen eine Erhöhung des Hypothekenzinsfußes wurde durch die Gesetzgebung bisher den Hauseigentümern nicht gewährleistet. Es wäre zu untersuchen, ob mit einer Aenderung in dieser Hinsicht nicht gleichzeitig auch ein Auskunftsmitglied gefunden wäre zugunsten der bedrohten Interessen der Mieter.

Der Bundesrat wird dafür Sorge zu tragen haben, daß Maßnahmen getroffen werden, die notwendige Mietssteigerungen in bescheidenen Grenzen halten und nur für leistungsfähige Mieterkreise zulassen. Dem Vernehmen nach schweben auch bereits Erwägungen, den Gemeinden durch Bundesratsverordnung die Möglichkeit zu geben, die Miets-einigungsämter zu beauftragen, bei unangemessenen Mietssteigerungen einzugreifen. Es ist schwerlich ein besserer Weg zu finden, und es ist deshalb anzunehmen, daß auch der Bundesrat dieses Auskunftsmitglied in ernste Erwägung ziehen wird.

* Eine amtliche Äußerung zu den Mietssteigerungen. Als „Auffassung, die man im Reichsamt des Innern in Sachen der Mietssteigerungen hegt“, weiß die „Voss. Ztg.“ folgendes mitzuteilen:

Der Zeitpunkt für eine Erhöhung des Mietzinses ist seitens der Hausbesitzerverbände gewiß nicht glücklich gewählt. Denn die Forderung trifft weit überwiegend solche Bevölkerungsteile, deren Lebenshaltung durch die starke Verteuerung aller notwendigen Bedürfnisse ohnehin derart erschwert ist, daß eine drohende Erhöhung ihres Ausgabeetats vielen unerträglich sein muß. Es müßte deshalb durch eine sorgfältig vorgenommene Scheidung die gerechte untere Grenzlinie gefunden werden können, oberhalb deren erst eine erträgliche Mehraufgabe Platz zu greifen hätte, immer vorausgesetzt, daß die Gründe, die für eine solche seitens der Vermieter geltend gemacht werden, unter den heutigen Zeitverhältnissen überhaupt als stichhaltig zu betrachten sind. In anderen Zeiten besitz der Mieter im freien Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt einen Schutz gegen unstatthafte Ueberschneidung. Wenn sich nun jetzt die Vermieter zusammenschließen, um zum Ausgleich ihrer höheren Lasten eine allgemeine Erhöhung des Mietzinses zu erzwingen, so hat sich das Gleichgewicht der Kräfte wesentlich zuungunsten der Mieter verschoben.

Es ist zuzugestehen, daß die Lage vieler Hausbesitzer gegenwärtig nicht beneidenswert ist. Durch die Kriegsgesetzgebung ist zwar die Kündbarkeit der Hypotheken mehr oder weniger ausgeschlossen worden, aber ein völliger Schutz gegen eine Erhöhung des Hypothekenzinsfußes wurde durch die Gesetzgebung bisher den Hauseigentümern nicht gewährleistet. Es wäre zu untersuchen, ob mit einer Änderung in dieser Hinsicht nicht gleichzeitig auch ein Auskunftsmittel gefunden wäre zugunsten der bedrohten Interessen der Mieter.

Der Bundesrat wird dafür Sorge zu tragen haben, daß Maßnahmen getroffen werden, die notwendige Mietssteigerungen in bescheidenen Grenzen halten und nur für leistungsfähige Mieterkreise zulassen. Dem Vernehmen nach schweben auch bereits Erwägungen, den Gemeinden durch Bundesratsverordnung die Möglichkeit zu geben, die Mietseinigungsämter zu beauftragen, bei unangemessenen Mietssteigerungen einzugreifen. Es ist schwerlich ein

besserer Weg zu finden, und es ist deshalb anzunehmen, daß auch der Bundesrat dieses Auskunftsmittel in ernste Erwägung ziehen wird.

Im Anschluß hieran sei mitgeteilt, daß auch gegen die teilweise ganz unverschämte Uebertreibung bei den Umzugsarbeiten, die die Mieter vielfach zwingen, von einem Wohnungswechsel abzusehen, amtlich vorgegangen werden soll. Das Reichsamt des Innern hat nämlich beim Oberkommando angeregt, daß dieses rechtzeitig nicht nur Höchstpreise für Umzugsarbeiten festsetzt, sondern auch Militärpersonen und Pferde für die Umzüge zur Verfügung stellt. Hoffentlich wird dieser Anregung Folge gegeben, denn die Firmen, die sich mit Umzugsarbeiten befassen, begründen ihre hohen Forderungen, zum Teil auch berechtigt, mit dem Mangel an Leuten und Pferden, für die sie selbst unverhältnismäßig viel Geld aufwenden müßten.

Förderung des Baues kleiner Wohnungen.

W Auf der Tagesordnung der heute stattfindenden Sitzung der Bürgererschaft steht ein vorwiegend auch zur Beratung kommender Antrag des Herrn Baepfow und Genossen über die staatsseitige Förderung des Baues kleiner Wohnungen. Von zwei Seiten ist beantragt worden, diesen Antrag einem Ausschuss zu überweisen. Inzwischen ist die „Grundzeitg. Ztg.“ andauernd bemüht, nachzuweisen, daß die Darlegungen von Senator a. D. Roscher in seiner Schrift „Zur Wohnungsfrage“ und von Architekt Groothoff in der Hamburger Presse, daß nach Kriegsende eine Wohnungsnot infolge des Mangels an kleinen Wohnungen zu befürchten sei, unrichtig sind. Insbesondere wird die Richtigkeit der Zahlen — Groothoff hatte behauptet, daß 24 000 Personen Anspruch auf eine Kleinwohnung erheben würden, während nur 8000 Ein- bis Dreizimmer-Wohnungen am Markt seien — bezweifelt. Leider, so heißt es in dem Artikel der „Grundzeitg. Ztg.“, ist niemand eingefallen, seine Behauptungen durch die Zahlen zu stützen, die die Aufsichtsbehörde für die Standesämter und das Medizinalamt während des Krieges veröffentlicht haben. Danach ist die Bevölkerung Hamburgs nicht wie in Friedenszeiten im Wachsen, sondern im Rückgange begriffen. Während in Friedenszeiten in Hamburg monatlich durchschnittlich 2000 Kinder geboren wurden und etwa 1300 Personen starben, hat sich während des Krieges dies Verhältnis umgekehrt. Der Umschwung trat im April 1915 ein — als sich die ersten Einwirkungen des Krieges auf die Zahl der Geburten geltend machten. Die Abnahme der Bevölkerung betrug anfänglich nur etwa 300 Köpfe monatlich, ist aber im weiteren Verlaufe des Krieges auf die doppelte Zahl gestiegen, so daß Hamburg durch den Geburtenausfall in den beiden letzten Jahren um 12 000 Einwohnern abgenommen hat.

Obwohl die Aufsichtsbehörde für die Standesämter und das Medizinalamt ihre Zahlen nur bis 1915 veröffentlicht haben, also keineswegs gesagt werden kann, daß sich die Entwicklung in der gleichen Linie weiter gestaltet, wird doch mit diesen Zahlen weiter operiert.^{*)} Wenn man zum Beispiel Groothoff, wie es in dem Artikel geschieht, vorwirft, daß er seinen Zahlen selbst nicht trauere, weil sie nur auf Annahmen beruhen, so darf man selbst nicht „annehmen“, daß die Entwicklung dieser Verhältnisse 1916 genau so gewesen sei wie im Vorjahre.

Doch hören wir weiter. „Dazu gesellen sich“, fährt der Artikel fort, „die Hamburger, die ihre Vaterstadt verlassen haben, um gaslichere Orte aufzusuchen, wo sie Entbehrungen weniger ausgesetzt werden. Wer nicht durch seine Tätigkeit an Hamburg gebunden ist, hat der unwirtlichen Städte den Rücken gekehrt, denn es ist allgemein bekannt, daß man in den meisten Orten Deutschlands mehr Nahrungsmittel erhält als bei uns. Viele Kriegerfrauen sind zu ihren Bekannten und Verwandten aufs Land oder in die Kleinstädte gezogen und haben ihre Wohnungen aufgegeben. Diese Erscheinung, die jeder kennt, spricht sich klar aus in der Zahl von 18 490 Wohnungen, die im Jahre 1915 leerstanden und sich seitdem vermehrt haben.“ Mit den Kriegerfrauen mag das stimmen, aber die anderen Hamburger, die in der Lage waren, ihre Vaterstadt zu verlassen, um gaslichere Orte aufzusuchen, stammten gewiß nicht aus Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen.

„In dem Geburtenrückgang und dem Wegzug kommt“, so heißt es weiter, „der Tod auf dem Schlachtfelde. Auf Grund der amtlichen Verlustlisten ist in den beiden ersten Kriegsjahren festgestellt worden, daß die Zahl der Gefallenen monatlich etwa 25 000 beträgt. Das würde in drei Kriegsjahren ungefähr 900 000 Mann ausmachen. Da Hamburg etwa den sechzigsten Teil der Bevölkerung Deutschlands beherbergt, so wäre die Zahl der gefallenen Hamburger auf ungefähr 15 000 zu schätzen. Rechnet man dazu den Rückgang der Einwohnerzahl Hamburgs um 12 000 Köpfe, der seit April 1915 infolge des Ueberschusses der Todesfälle über die Geburten eingetreten ist, so hat sich die Einwohnerzahl Hamburgs während des Krieges um 27 000 Köpfe vermindert. Die Zahl der Weggezogenen lassen wir dabei unberücksichtigt, weil sie nicht zu schätzen ist.“

Auch hier ist wieder nur nach „den beiden ersten Kriegsjahren“ geurteilt. Was gibt denn dem Verfasser die Möglichkeit zu beweisen, daß diese Zahlen für den ganzen Krieg maßgebend sind? Sie können höher, sie können aber auch

^{*)} Nach dem Bericht des Medizinalamtes wurden 1916 in der Stadt 16 849 Kinder geboren, das macht im Monat rund 1400; es starben 12 921 Personen, also etwas über 1000 im Monat. Die obigen Zahlen kommen heraus, wenn man die Geburts- und Sterbeziffern nur vom April ab rechnet.

welt niedriger sein, — auf jeden Fall ist mit ihnen nichts zu beweisen. Hamburg versorgt heute 8000 Kriegerwitwen, dazu kommen die Lebigen unter den Gefallenen, deren Zahl nicht genau angegeben ist. Etwa 150 000 Mann sind aus Hamburg eingezogen; will man sehr pessimistisch sein, so lehren 50 000 Mann — sie brauchen ja nicht alle gefallen zu sein — einschließlich der Weggezogenen und beim Militärdienst Gebliebenen nicht zurück. Es lehren also 100 000 Mann wieder, und von diesen sucht nur ein Drittel (32 000) — aus den Jünglingen sind inzwischen Männer geworden — Wohnungen. Senator Roscher rechnet zwei Drittel, also 24 000, die Kleinwohnungen suchen. Ist das so unwahrscheinlich? Und was wendet die „Grundzeitg. Ztg.“ dagegen ein? Die Verfasser übersehen, daß diese Hunderttausende nicht erst auf die Welt gekommen sind, sondern in Hamburg schon eine Wohnung gehabt haben, als der Krieg begann. Wie viele Wohnungen und möblierte Zimmer der heimkehrenden Krieger harren, sagen uns die Vermietungszettel, die Haus bei Haus aufhängen. Neue Haushaltungen werden nach Friedensschluß kaum gegründet werden, da die meisten unserer Krieger verarmt sind und die hohen Preise, die jetzt die Hausstände kosten, nicht aufbringen können. Außerdem sind viele Einrichtungsgegenstände nicht mehr zu haben.“ Das sind doch recht schwache Gründe. Gerade weil die Verarmung — wir wollen dies Wort einmal anwenden — eingetreten ist, werden sehr viel mehr Kleinwohnungen als bisher verlangt werden. Selbstverständlich ist die Zahl der Eheschließungen während des Krieges zurückgegangen, aber sie wird nach Friedensschluß ebenso wieder hinauf schwellen, um so schneller, je günstiger der Frieden ist, den wir schließen.

Voraussetzungen sind hier stets unzuverlässig, aber zuverlässig ist jedenfalls die Vorsicht, die sich nicht von den Ereignissen überraschen läßt, und deshalb ist es Pflicht aller sozial Empfindenden immer wieder darauf hinzuweisen, daß die Möglichkeit einer Wohnungsnot vorhanden ist und ihr nach menschlichem Ermessen vorgebeugt werden muß.

Nur zwei Tage Warmwasser?

In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes des Hausbesitzerverbandes zur Regelung des Zentralheizungswesens und des Mietervereins des Groß-Berliner Westens sind die Folgen beraten worden, die die Verordnung des Oberkommandos über Kohlenverteilung für Groß-Berlin auf die Zentralheizung und Warmwasserbereitung der Häuser ausüben. Beide Gruppen erlassen gemeinsam einen Aufruf an die Berliner Bevölkerung, dem wir folgendes entnehmen:

„Das Oberkommando in den Marken hat eine Verordnung erlassen, nach der dem Hausbesitz vorläufig höchstens 50 v. H. des früheren Bedarfes an Koks für die Beheizung und die Warmwasserbereitung geliefert werden. Ob und welche Mengen darüber hinaus zur Verfügung gestellt werden, ist vorläufig noch nicht bekannt. Nach unseren Erkundigungen wird der Hausbesitz keinesfalls mehr als 70 v. H. seines früheren Bedarfes geliefert erhalten. Diese Verhältnisse bedingen eine sofortige Ersparnis an Koks, damit für den Winter ein eiserner Bestand für die Erwärmung der Räume vorhanden ist. Wichtig und notwendig ist, daß die Ersparnis sofort einsetzt. Dies kann jetzt nur bei der Warmwasserbereitung geschehen. Wir haben in Groß-Berlin einschließlich der Landhäuser etwa 12 000 Häuser mit Warmwasserbereitung. Der gewöhnliche Bedarf für die Warmwasserbereitung beträgt etwa zwei Zentner für Tag und Haus, das sind täglich 24 000 Zentner oder im Monat 720 000 Zentner.

Bei Einschränkung der Warmwasserversorgung auf zwei Tage der Woche wird nach dem Gutachten der Sachverständigen die Hälfte dieses Koksbedarfes gespart, monatlich 360 000 Zentner, oder im Jahre 4 320 000 Zentner. Der Bedarf an Koks für die Heizung beträgt etwa 18 Millionen Zentner im Jahre.

Die Lage erfordert einmütiges Zusammenstehen aller Beteiligten, damit wir auch bezüglich der Koksversorgung durchhalten können. Die unterzeichneten Verbände richten deshalb an sämtliche Hausbesitzer einschließlich der Landhausbesitzer und an die Mieter Groß-Berlins die dringende Aufforderung, von Montag, 16. d. M., ab die Warmwasserversorgung auf zwei Tage in der Woche zu beschränken und zwar von Freitag mittag 12 Uhr bis Sonntag nachmittag 3 Uhr. Um Mißhelligkeiten zu vermeiden, sollen da, wo mehr als zehn Mietsparteien im Hause sind, ein Teil der Mieter die Badeeinrichtung von Freitag mittag 12 Uhr bis Sonnabend mittag 12 Uhr und der andere Teil von Sonnabend mittag bis Sonntag mittag benutzen.

Als Entgelt für die Warmwasserversorgung ist in die Jahresmiete ein Betrag von etwa 3 v. H. eingerechnet. Da bei den veränderten Vorgehen nur die Hälfte Koks verbraucht wird, so soll den Mietern während der Dauer der Einschränkung $1\frac{1}{2}$ v. H. der Jahresmiete, für die Zeit der Einschränkung berechnet, zurückvergütet werden. Der Hausbesitzer kann diese im allgemeinen Interesse notwendige Maßnahme nur durchführen, wenn alle seine Mieter sich damit einverstanden erklären. Der unterzeichnete Mieter-Verein des Groß-Berliner Westens richtet deshalb die dringende Aufforderung an seine Mitglieder und alle Mieter Groß-Berlins, diesen Vorschlägen zu entsprechen. Der Hausbesitzer-Verband bittet alle Hausbesitzer, besonders die Landhausbesitzer, sich diesem Vorgehen anzupassen.“

Daß sich Vermieter und Mieter in einer ebenso wichtigen, wie schwierigen Sache mit einander beraten, Beschlüsse fassen und gemeinsam einer dringenden Notwendigkeit Herr zu werden suchen, ist sehr erfreulich. Der noch recht junge Mieter-Verein des Groß-Berliner Westens hat sich durch diese Fühlungnahme mit den Vermieterverbänden ein Verdienst erworben.

Auch den Vorschlägen selbst kann man grundsätzlich zustimmen. Sie scheinen geeignet, die Interessen beider Gruppen, der Vermieter und der Mieter, so gut es in dieser unangenehmen An-

gelegenheit überhaupt geht, unter einen Hut zu bringen. Wir glauben allerdings, daß der Entschädigungssatz von $1\frac{1}{2}$ v. H. vielen Mietern außerordentlich gering erscheinen wird. Der Kostenaufwand für die Warmwasserversorgung wird mit 3 v. H. des Mietpreises recht niedrig angesetzt. Man muß jedoch bedenken, daß die Kohlenpreise erheblich gestiegen sind und daß eine weitere Belastung der Vermieter durch die Kohlensteuer bevorsteht. Beide Gruppen werden sich später darüber verständigen müssen, wie der Kostenausgleich zwischen Mietern und Vermietern in der geringeren Beheizung festgestellt werden soll.

13./VII. 1917

* **Einschränkung der Warmwasserversorgung auf zwei Tage der Woche.** In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes des „Hausbesitzerverbandes zur Regelung des Zentralheizungswesens“ und des „Mietervereins des Groß-Berliner Westens“ sind die Folgen beraten worden, welche die neue Verordnung des Oberkommandos über die Regelung der Kohlenverteilung für Groß-Berlin auf die Zentralheizung und Warmwasserbereitung der Häuser ausüben. Man ist dabei zu der Ueberzeugung gelangt, daß ohne eine rechtzeitige Ersparnis von Koks die Beheizung der Häuser für den Winter keineswegs sichergestellt ist. Es ist aus diesem Grunde beschlossen worden, sofort die Warmwasserversorgung auf zwei Tage der Woche, und zwar von Freitag mittag 12 Uhr bis Sonntag 3 Uhr nachmittags zu beschränken. Für den Minderverbrauch an Koks soll den Mietern eine Rückvergütung in der Weise gewährt werden, daß sie für die Zeit der Einschränkung die Hälfte der Kosten bezahlen, welche für die Warmwasserbereitung im allgemeinen zur Anrechnung kommen. Man hat sich auf den Satz von 3 v. H. der Jahresmiete verständigt, so daß sich die Mieten für derartige Wohnungen um 1½ v. H. der Jahresmiete (für die Zeit der Einschränkung berechnet) ermäßigen. Die Ersparnis ist nur möglich, wenn die Mieter sich mit der Einschränkung einverstanden erklären, wozu beide Verbände gemeinschaftlich unter Hinweis auf die für den Winter entstehenden Schwierigkeiten dringend auffordern. Die Verbände haben sich nochmals an das Oberkommando gewandt, um den Erlaß einer die Warmwasserversorgung einschränkenden Verordnung zu bewirken, sie bitten indessen sämtliche Hausbesitzer und Mieter Groß-Berlins, einschließlich der Villenbesitzer, im Interesse der Gesamtheit schon vorher den gegebenen notwendigen Anregungen zu folgen. Ueber Ersparnisse bei der Erwärmung der Räume finden zwischen den Verbänden noch eingehende Beratungen unter Zuziehung von Sachverständigen statt.

Unsicherheit im Mietsverhältnis.

Die Notwendigkeit schleuniger Klärung.

Das Reichsamt des Innern hat Verfügungen in Aussicht gestellt, die die Befugnisse der Miets-einigungsämter bei Fällen der Mietssteigerung erweitern sollen. Die Mietssteigerungen haben in der Hauptsache die unbemittelten Kreise und besonders auch die Kriegerfrauen getroffen. Die Rechtslage bei Kündigungen von Kriegerfrauen ist seit dem Kriege so unklar, daß eine behördliche Regelung dieser ganzen Fragen durchaus notwendig ist. Bertröstet man die Frau damit, daß sie, wenn der Mann sich zur Zeit des Umzugstermines noch bei der mobilen Truppe befindet, vom Wirt nicht zur Räumung gezwungen werden könnte, so liegt erstens immer noch die Unsicherheit vor, ob der Mann wirklich in drei Monaten noch bei der mobilen Truppe ist, und außerdem bleibt dem Vermieter das Recht, die Räumungslage zu erheben und das Urteil sofort nach Rückkehr des Mannes zu vollstrecken. Leider ist es auch vorgekommen, daß, obwohl der Mann bei der mobilen Truppe war, vollstreckt wurde, weil die Frau es aus Unkenntnis unterließ, sich rechtzeitig einen Einstellungsbescheid beim Gericht zu erbitten. Andererseits ist die Lage für die Hausbesitzer nicht weniger unangenehm, denn sie können niemals wissen, ob die Kriegerfrau, nachdem sie die Kündigung ordnungsmäßig erhalten hat, wirklich ausziehen wird oder nicht. Durch die Mietssteigerungen ist die Lage noch verwickelter geworden. Die Kriegerfrauen sind rechtlich tatsächlich gezwungen, entweder auszugehen, oder die höhere Miete zu zahlen, und da sie wegen der hohen Umzugskosten, die durch den einmaligen Umzugszuschuß des Magistrats bei weitem nicht gedeckt werden, gewöhnlich gar nicht räumen können, müssen sie die höhere Miete anerkennen; der Wirt könnte sich andernfalls darauf berufen, daß er, wenn die Frau ausgezogen wäre, von einem anderen Mieter die höhere Miete erhalten hätte und diese höhere Miete als Schadenersatz nachfordern.

Auch wenn man die schwierige Lage nicht verkent, in der sich der Hausbesitzerstand befindet, so muß doch eine Stelle geschaffen werden, die unter Berücksichtigung der Lage beider Parteien einen Mittelweg findet und eine Einigung zustande bringt. Diese Stelle würde entscheiden müssen, ob die Mietssteigerung nur zu dem Zwecke geschieht, um den früheren Mietsnachlaß aufzuheben, und ob eine gerechtfertigte oder ungerechtfertigte Steigerung vorliegt. Natürlich wird dabei auch berücksichtigt werden müssen, daß viele Kriegerfrauen jetzt ein viel höheres Einkommen haben als zu der Zeit, da sie den Mietsnachlaß und die Mietsunterstützung beantragten.

Das einzige Zwangsmittel, über das der Magistrat bisher verfügte, war die Verweigerung jeglicher Mietsunterstützung. Bei diesem Vorgehen ist stets der Mieter der Leidtragende, denn wenn der Vermieter von der Gemeinde nichts bekommt, verlangt er eben die volle Miete vom Mieter. Vielleicht kann auch hier durch die Miets-einigungsämter, wenn ihre Befugnisse erweitert sind, auf andere Weise geholfen werden. Vor allen Dingen ist schnelle Hilfe notwendig, damit Mieter und Vermieter wissen, ob sie ihr Vertragsverhältnis nach dem 1. Oktober aufrecht erhalten müssen oder nicht.

Dr. M. M—z.

17. VII. 1917

* Die Berliner Hausbesitzer zur Frage der Mietssteigerungen. Der Bund der Berliner Grundbesitzer-Vereine hat an den Reichskanzler und den Staatssekretär des Innern eine ausführlich begründete Eingabe in Sachen der Mietzinssteigerung gerichtet, in der es u. a. heißt: „Wir erlauben uns ergebenst, darauf hinzuweisen, daß ein etwaiges wahlloses Verbot der Steigerung von Mieten einen großen Teil des Hausbesitzes einfach zugrunde richten würde. Der Bund, als die berufene Interessenvertretung des Berliner Hausbesitzes, hat keine allgemeine Mietssteigerung beschlossen. Dies haben vielmehr lediglich — auf eigene Faust hin — einzelne kleinere Vereine getan. Aber auch sie haben von einer Erhöhung der Mieten der bedürftigen Kriegerfamilien abgesehen. Eine Mietssteigerung von 10 bis 15 v. H. bei Kleinwohnungshäusern muß mit Rücksicht auf die vermehrten Lasten, Ausgaben und Ausfälle an Mieten usw. als eine durchaus berechnete und gerechte Forderung der Hausbesitzer angesehen werden, wodurch die vielen Mehrkosten nicht gedeckt werden. Es liegt ein Interesse vor, den im Hausbesitz investierten gewaltigen Teil des deutschen Nationalvermögens zu schützen. Es ist nicht ersichtlich, wie Arbeiter gegen eine derartige bescheidene Mietssteigerung Stellung nehmen können. Wird z. B. eine Wohnung von 360 M. Jahresmiete um 10 v. H. gesteigert, so macht dies auf den Tag 10 Pf. Miete mehr, während der Arbeiter, der früher einen Tagelohn von 6 bis 8 M. hatte, heute 10 bis 20 M. erhält, demgegenüber eine Steigerung der Miete also gar nicht ins Gewicht fallen kann. Umzugsschwierigkeiten bestehen keinesfalls. Das Polizeipräsidium hat die Termine ganz außerordentlich weit hinausgeschoben, und dann wird der Umzug in Arbeiterkreisen bekanntlich schnell mit Hilfe von Verwandten und Bekannten vollzogen.“

22./VII. 1917

145

Die Wohnungen in Groß Berlin.

Ergebnis der Zählung vom 15. Mai 1916.

Die Zählung erstreckte sich auf 46 Gemeinden, die im Jahre 1913 3,9 Millionen Einwohner hatten. Es wurden insgesamt 1 132 327 Wohnungen gezählt, darunter 79 025 mit Gewerberäumen und 1 053 302 ohne Gewerberäume. Von den Wohnungen ohne Gewerberäume entfallen 53,2 v. H. auf Berlin und 46,8 v. H. auf die gesamten Vororte. Dieses Verhältnis entspricht ziemlich genau dem der Einwohnerzahl (52,1 v. H. in Berlin, 47,9 v. H. in den Vororten). Nimmt man neben Berlin aus der Gesamtheit der Gemeinden die 15 Orte heraus, die mindestens 30 000 Einwohner haben, so erhält man damit 92,4 v. H. der Einwohner und 92,7 v. H. der Wohnungen. Die Kleinwohnungen von Groß-Berlin, d. h. die Wohnungen bis zu 2 Zimmern sind in diesen 16 Orten verhältnismäßig stärker vertreten (mit 93,4 v. H.) als die Wohnungen überhaupt. Von den mittleren Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern sind dagegen 91,0 v. H., und von den großen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sogar 92,1 v. H. in den 16 größeren Orten vorhanden. Es bevorzugt demnach von den Einwohnern Groß-Berlins am meisten der Mittelstand die kleineren und außen gelegenen Gemeinden. In der Art der Wohnungen zeigen Berlin und die 15 größeren Gemeinden recht erhebliche Unterschiede.

Ausgesprochene Kleinwohnungsgemeinden sind Neukölln, wo 86,9 v. H. aller Wohnungen Kleinwohnungen sind, Lichtenberg mit 85,8 v. H., Wehensee mit 82,8, Reinickendorf mit 82,7 und Spandau mit 80,3 v. H., wogegen Steglitz und Lichterfelde nur je 47,8, Friedenau 41,5 und Wilmersdorf 37,4 v. H. Kleinwohnungen hatten. In Berlin sind über 79 v. H. der gesamten Wohnungen Kleinwohnungen. Die Mittelwohnungen waren verhältnismäßig am geringsten in Neukölln mit 12,2 v. H., am größten in Steglitz mit 43,2 und in Friedenau mit 43,7 v. H. Große Wohnungen von 5 Zimmern an sind in Neukölln nur 0,9 v. H. vorhanden, dagegen in Friedenau 14,8, in Schöneberg 16,8, in Charlottenburg 17,0, in Lichterfelde 19,5 und in Wilmersdorf 26,7 v. H. Um die Gesamtwohnverhältnisse von Groß-Berlin zu kennzeichnen, seien hier noch kurz die absoluten Zahlen der Wohnungen ohne Gewerberäume mitgeteilt: 12 241 Wohnungen hatten 8 und mehr Zimmer, 9855 hatten 7 Zimmer, 17 764 6 Zimmer, 33 784 5 Zimmer, 61 656 4 Zimmer, 150 025 3 Zimmer, 333 116 2 Zimmer, 364 884 1 Zimmer und 19 987 hatten kein Zimmer, sondern nur Kammer und Küche oder nur Kammer oder Küche.

Leer standen am Zählungstage 51 161 Wohnungen ohne Gewerberäume, d. i. 4,9 v. H. der Gesamtzahl. Von den Kleinwohnungen standen nur 4,0 v. H. leer, von den mittleren Wohnungen 5,8, von den großen 9,1 v. H.

Hamburger Ausschuss für Siedelungswesen.

Ueber die Pläne und Aufgaben des soeben gegründeten Hamburger Ausschusses für Siedelungswesen wird uns von unterrichteter Seite geschrieben:

Es fehlte bisher in Hamburg an einer unabhängigen Zentralstelle, die sich der planmäßigen zielbewußten Förderung des Wohnungs- und Siedelungswesens gewidmet hätte. Es ist deshalb mit Freude zu begrüßen, daß in diesen Tagen ein „Hamburger Ausschuss für Siedelungswesen“ ins Leben gerufen worden ist, der sich zur Aufgabe gemacht hat, alle verfügbaren wirtschaftlichen und sozialen Kräfte zusammenzufassen zur Pflege aller auf eine Förderung des Siedelungswesens, insbesondere auf eine Besserung des Kleinwohnungswesens in Hamburg gerichteten Bestrebungen. Ueberall hat der Krieg die Sehnsucht geweckt, einen größeren Teil der Bevölkerung als bisher in näherer Verbindung mit der Natur anzusiedeln. Auch in Hamburg wird, soweit es wirtschaftlich möglich ist, daran gearbeitet werden müssen, in ausgedehnterem Maße als bisher eine flachere und weiträumigere Siedelungsweise zu fördern. Die Grundlagen für eine weitgehende Dezentralisation des Siedelungswesens sind ja in Hamburg durch den Ausbau der das Außengelände erschließenden Schnellbahnen geschaffen worden. Für die Zeit nach dem Kriege wird es darauf ankommen, dafür zu sorgen, daß der Schnellbahnbetrieb möglichst bald, vielleicht für eine gewisse Uebergangszeit unter Anwendung provisorischer Betriebsmittel, eröffnet werde; denn bei dem voraussichtlich noch längere Zeit nach dem Kriege fühlbaren Mangel an Betriebsstoffen, in erster Linie des Kupfers, könnte die endgültige Inbetriebnahme der Schnellbahn sonst erheblich verzögert werden. Daß die neue Zentralstelle für eine günstige Tarifgestaltung im Interesse der Entwicklung des Kleinwohnungswesens in den Außengebieten sich einsetzen werde, ist zu erwarten. Auch an der Lösung der schon vor dem Kriege in erheblichem Maße vorhandenen, mit der Dauer des Krieges immer mehr wachsenden Schwierigkeiten der Realcreditfrage wird der neue Ausschuss arbeiten müssen. Der Umstand, daß ihm eine Reihe Vertreter der Hamburger Finanzkreise angehören, läßt erhoffen, daß die Beschaffung des nach dem Kriege erforderlichen Baugeldes in sachverständiger Weise vorbereitet werde.

Aber auch der für die Uebergangswirtschaft im Baugewerbe die größten Schwierigkeiten bietenden Frage der Baustoffbereitstellung nach dem Kriege wird die neue Zentralstelle ihre Sorge widmen müssen. Ist es auf dem Gebiete des Bauwesens in negativer Weise die Aufgabe unserer Staatsbehörden, einen ungewollten Anbau zu verhindern, so wird es die Aufgabe des neuen Ausschusses für Siedelungswesen sein,

überall da, wo die Funktionen unserer Behörden haltmachen, mit ergänzenden Maßnahmen und positiver Siedelungsarbeit einzugreifen. Wir dürfen uns der Tatsache nicht verschließen, daß gerade auf dem Gebiete der Kleinwohnungsherstellung der Krieg die Verhältnisse derartig gestaltet hat, daß auf eine nennenswerte Beteiligung des kapitalschwachen Bauunternehmers, der vor dem Kriege für den Hauptteil des Wohnungsbedarfes in Hamburg sorgte, an der Deckung des Kleinwohnungsbedarfes nach dem Kriege nicht gerechnet werden kann. Es bedarf also rechtzeitiger Vorbereitungen, daß nach der schon fast dreijährigen völligen Stilllegung der Kleinwohnungsherstellung der Gefahr einer nach dem Kriege drohenden Kleinwohnungsnot vorgebeugt werde. In diesem Sinne wäre es zu begrüßen, wenn die neue Zentralstelle bei der bisherigen Unsicherheit der Verhältnisse einmal auf breiterer Grundlage Untersuchungen anstellte, in welchem Maße eine Kleinwohnungsnot in Hamburg nach dem Kriege eintreten wird.

Die vor dem Kriege in bedrohlichem Maße gestiegenen Folgen der großstädtischen Wohnverhältnisse, wie die zunehmende Säuglingssterblichkeit, Geburtenrückgang und abnehmende Militärfähigkeit, sind auch in Hamburg bedauerliche Tatsachen. Für die Gesundung der Bevölkerung und ihre zukünftige gedeihliche Entwicklung ist durchaus nötig, daß nicht das Häusermeer der Mietskasernen in Zukunft immer weiter um sich greife. Die kommenden Generationen können nur dann zu tat- und wehrkräftigen Vaterlandsverteidigern heranwachsen, wenn sie nicht auf das Luft- und Lichtminimum der Mietskaserne angewiesen sind, sondern ihnen gesunde Lebensbedingungen in einer dezentralisierten, weiträumigen Siedelungsweise geboten werden. Dazu möge uns in Hamburg die neu gegründete Zentralstelle für Siedelungswesen verhelfen.

25./VIII. 1917.

148

25

Die Mietsteigerung in Altona.

Der Verfasser des ersten an dieser Stelle veröffentlichten Aufsatzes schreibt uns in Erwiderung auf die Zuschrift aus unserm Leserkreise:

Der Beschluß des Altonaer Grundeigentümervereins über die allgemeine Mietsteigerung um zehn Prozent kann in seiner einfachen Klarheit wohl kaum von jemand mißverstanden werden. Die Grundeigentümer haben durch ihren Verein den Mietern eröffnet, daß sie eine allgemeine Mietsteigerung für notwendig und eine solche von zehn Prozent für angemessen erachten. Die kurze Nebenbemerkung, daß den Mitgliedern empfohlen wird, nicht schematisch, sondern mit Rücksicht vorzugehen, dürfte doch wohl gänzlich ohne praktische Bedeutung und Wirkung sein, denn welcher Hausbesitzer wird sich wohl jetzt, nachdem ihm seine Notlage so klar und genau prozentweise vorgerechnet worden ist, bei der allgemein vor sich gehenden Mieterhöhung anschließen wollen? Jeder steigende Hauswirt steht durch die Bekanntmachung des Vereins seinen Mietern gegenüber gerechtfertigt da, und keiner wird ihm verdenken, ebenso zu handeln wie die andern. Da sogar bei den unter der großen Teuerung so sehr leidenden Festbesoldeten auf eine Mietsteigerung nicht verzichtet werden soll, so weiß jeder Mieter, was es auf sich hat mit der „gerechten Würdigung der Leistungsfähigkeit“. Auch der Verfasser der Erwiderung auf meinen Artikel scheint selbst trotz seiner anfänglichen Bertröstung der Mieter auf die „gebührende Rücksichtnahme“ nicht so recht an die Befolgung dieser Ermahnung zu glauben, denn er sagt später: „daß die Mitglieder dem Beschlusse des Vereins betr. die zehnjährige Erhöhung folgen werden, wird die Tatsache bald beweisen. Das ist auch in Mieterkreisen die allgemeine Ansicht.“ — Daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Altona seit 1913 um 1,5 % zugenommen hat, ist bei diesen bewegten Zeiten durchaus keine nennenswerte Erscheinung, deren Erwähnung lieber unterblieben wäre. Auch ist ja allgemein bekannt, daß unter hundert Wohnungen stets einige vorhanden sind, in die nur die größte Wohnungsnot Mieter hineinzwingen kann. Den Vergleich des Einsenders zwischen den Schleichhandelspreisen und den Mietpreisen lasse ich wegen der Größe der Deplacierung unbeachtet. Auch verfällt der Herr in den alten bekannten Fehler, demjenigen Mangel an Kenntnis vorzuwerfen, der nicht mit ihm übereinstimmt. Daß aber auch jemand, der die Leiden und Freuden des Hausbesitzers sehr genau kennt, nicht notwendig die Ansicht des Einsenders teilen muß, geht daraus hervor, daß ich sieben Jahre lang 25 Grundstücke selbstständig verwaltet habe und also wohl doch nicht ganz als Laie im Grundstücksfach zu betrachten bin. Es wird ja übrigens zugegeben, daß dieser oder jener Hausbesitzer durch den Krieg in schwierige Lage geraten ist, aber die Notwendigkeit einer Verallgemeinerung der Erhöhung soll bestritten werden. Nach den Auslassungen des Grundeigentümer-Vereins muß die Mieterschaft sich aber auf eine allgemeine 10prozentige Steigerung gefaßt machen. Auch in der Eingabe an den Magistrat wird um Anerkennung der Mieterhöhung für alle Kriegsteilnehmer-Wohnungen ersucht, ohne Rücksicht auf die materielle Lage des Vermieters. Aber selbst in den Fällen, wo wirkliche Notlage des Vermieters eine Mietsteigerung notwendig macht, empfehle ich zur Vermeidung von Reibereien zwischen Mieter und Vermieter dringend die Errichtung einer *Mietpreisprüfstelle*, der alle Mieterhöhungen vorzulegen sind zwecks Begutachtung. Eine solche Einrichtung wäre für beide Parteien gleich wünschenswert und vorteilhaft. Die Mieter erhalten die Gewißheit, daß zwingende Gründe die Erhöhung notwendig machen, und der Vermieter entgeht der Verdächtigung, daß er nur aus reiner Profitgier seinen Mietern größere Lasten auferlegt.

Schließlich möchte ich noch bemerken, daß das Durchhalten doch nicht nur für den Mieter gilt, sondern auch für den Vermieter. Für letzteren kommt aber noch als Stärkung und Trost hinzu, daß er nach dem Durchhalten, nach dem Kriege, durch die dann mit absoluter Sicherheit eintretende glänzende Lage im Vermietungsgewerbe für die während des Krieges etwa erlittenen Verluste vollaus wieder entschädigt werden wird. Denn bei der fast völligen Untätigkeit im Baugewerbe während der Kriegsjahre muß bei Eintritt des Friedens ein gewaltiger Wohnungsmangel einsetzen. Denn daß die bis dahin leerstehenden Wohnungen (etwa 7 Prozent ?) imstande sein werden, eine hereinbrechende Wohnungsnot aufzuhalten, wird selbst in Haus-

besitzkreisen nicht geglaubt. Ferner werden die späteren Neubauten bei der enormen Steigerung der Baumaterialien bedeutend höhere Mieten erfordern (in Fachkreisen spricht man von 33 Prozent), um rentabel zu sein. Daß dann aber auch die Besitzer der alten Häuser bei herrschender Wohnungsnot diese neue beträchtliche Mietsteigerung mitmachen werden, ist selbstverständlich. Und die Folge der vermehrten Mieteinnahmen ist eine allgemeine Wertsteigerung der Grundstücke. Es geht wie mit einer Ware, die vor dem Kriege billig eingekauft, durch diesen und seine Folgen aber inzwischen gewaltig an Wert zunimmt ohne irgend ein Zutun seitens des Besitzers. Nach meiner Ansicht sollte auch dieser Ausblick auf die kommenden günstigen Zeiten die Hausbesitzer, selbst bei etwas ungünstiger Bilanz, jetzt abhalten, der unter dem Krieg ebenso schwer und vielleicht teilweise noch mehr leidenden Mieterschaft so große neue Lasten aufzuerlegen.

Mietpreisbildung.

Von
Max Diefke.

Die Frage der Mietzinssteigerung, die gegenwärtig allgemein erörtert wird und deren gesetzliche Regelung Staatssekretär Dr. Helfferich für die allernächste Zeit in Aussicht gestellt hat, verdient nicht nur ein hohes soziales Interesse, sondern sie ist gleichzeitig von größter wirtschaftlicher Bedeutung. Denn die Preisbildung für ein wirtschaftliches Gut, an dessen Herstellung und Erhaltung so gewaltige Massen des Volksvermögens und so erhebliche Teile der Arbeitsleistung des deutschen Volkes beteiligt sind, wie es auf dem Wohnungsmarkte der Fall ist, hängt in ihren Ursachen und in ihren Wirkungen aufs engste mit der Gesamtlage des deutschen Wirtschaftslebens zusammen.

Daß von einem absoluten Verbote einer Mietzinssteigerung für das gesamte Deutsche Reich oder auch nur für eine größere Anzahl von deutschen Städten nicht die Rede sein kann, ist selbstverständlich und ist u. a. auch in der erwähnten Reichstagsrede von Staatssekretär Dr. Helfferich mit aller Deutlichkeit hervorgehoben worden. Dieser Grundsatz ist auch in den beiden gesetzgeberischen Arbeiten, die sich bisher mit der Regelung der Mietpreisbildung während des Krieges befaßt haben, zum Ausdruck gelangt: Es sind dies die Oesterreichische Mieterschutz-Verordnung vom 26. Januar 1917 und der Schweizerische Bundesratsbeschuß vom 18. Juni 1917. Sowohl die Oesterreichische wie die Schweizerische Verordnung schreiben eine Beschränkung der Mietzinssteigerung nicht selbst vor, sondern sie ermächtigen nur die zuständigen Verwaltungsstellen, die Bestimmungen der Verordnungen im gegebenen Falle einzuführen. Nach der österreichischen Verordnung sollen die Mietssteigerungsbeschränkungen nur dort Anwendung finden, „wo seit Kriegsbeginn eine außerordentliche Erhöhung der Mietzinse eingetreten oder zu gewärtigen ist“, und sie sollen „ungesäumt außer Wirksamkeit gesetzt“ werden, sobald die außerordentlichen Verhältnisse fortfallen, die zur Verordnung Anlaß gegeben haben. In Oesterreich ist die Verordnung bisher eingeführt worden in Wien und den Vororten, in Linz, Graz, Laibach, Pilsen und einigen wenigen anderen Orten. Für die Schweiz ist bisher die Einführung der entsprechenden Verordnung nur für Zürich und Bern in Aussicht genommen.

Die Grundlage in der wirtschaftlichen Unternehmung, zu der die Bereitstellung von Wohnungen gehört, ist die wirtschaftlich richtige Wechselwirkung zwischen den Kosten der Produktion und dem Preise des Produktes. Sobald die Produktionskosten steigen, müssen die Preise des Produktes steigen, wobei Streitfragen der wissenschaftlichen Preistheorien über das Verhältnis der beiden Faktoren an sich praktisch belanglos sind. Die Kosten, die für die Bereitstellung der Wohnungen aufzuwenden sind, können in drei Gruppen geteilt werden. Zunächst kommen die Aufwendungen in Betracht, die für die materielle Erhaltung und Instandsetzung der Wohnung aufzuwenden sind; dann gehören hierher die öffentlichen Lasten, die auf dem Grundstück, in dem sich die Wohnung befindet, ruhen, und zuletzt aber nicht am wenigsten — die Verzinsung der auf dem betr. Grundstück lastenden Hypothekenschulden. Da alle diese Unkosten des Vermieters während des Krieges, wie unbestritten ist, ganz erheblich gestiegen sind, ist die Steigerung der Wohnungsmieten eine wirtschaftliche Notwendigkeit, die man wohl aus sozialen Erwägungen in mäßigen Grenzen zu halten bestrebt sein kann, die durch behördlichen Zwang zu unterbinden aber eine wirtschaftswidrige Maßnahme sein würde.

Es kann sich also nur darum handeln, die Erhöhung der Mietpreise in demselben Verhältnis zu halten, in dem die eigenen Unkosten des Vermieters sich erhöht haben. Das ist auch der Ausgangspunkt sowohl der österreichischen wie der schweizerischen Gesetzgebung, und namentlich die österreichische Mieterschutz-Verordnung hat die drei genannten Kategorien der Kostensteigerung als die zulässige Grundlage für eine gerechtfertigte Mietpreiserhöhung ausdrücklich aufgeführt. Welche Verteuerungen dabei im einzelnen in Betracht kommen, wird natürlich von Fall zu Fall entschieden werden müssen. Daß der Zinsfuß der Hypotheken während des Krieges heraufgesetzt ist, ist unbestreitbar. Wenn man bedenkt, daß, abgesehen von der verhältnismäßig geringen Zahl unkündbarer Tilgungshypotheken, die erststelligten Hypotheken auf zehn Jahre und die nachstelligten Hypotheken in der Regel auf fünf Jahre laufen, und wenn man ferner erwägt, daß die Prolongation der Hypothek wohl in den meisten Fällen von einer Erhöhung des Zinsfußes abhängig gemacht wird, dann wird man ermessen können, in welchem Umfange jetzt nach drei Kriegsjahren die Hypothekenzinsen erhöht worden sind. Bei den Kosten für die Instandhaltung und Verwaltung des Hauses ist ja freilich anzunehmen, daß die Vermieter die Reparaturen auf das Notwendigste beschränken werden. Der Einfluß der gesteigerten Materialpreise und der gesteigerten Arbeitslöhne kommt aber nicht allein bei den Reparaturkosten in engerem Sinne in Betracht, sondern bei allen ständigen und unumgänglichen Kosten.

Daß die wirtschaftlich wünschenswerte und selbst die wirtschaftlich notwendige Erhöhung der Mietpreise unter Innehaltung der dringendsten sozialen Forderungen zu erfolgen hat, wird gerade in der schweren Zeit, die das deutsche Volk augenblicklich durchlebt, besonders beachtet werden müssen. Aber selbst auf dem Gebiete der Nahrungsmittelpreise haben bestimmte wirtschaftliche Ansprüche gewahrt werden müssen, wenn nicht das Wirtschaftsleben selbst vernichtet werden soll. Die für die wichtigsten Nahrungsmittel festgesetzten Höchstpreise übersteigen bekanntlich die üblichen Friedenspreise ganz erheblich. Zum Glück ist es ja in bewunderungswürdiger Weise gelungen, das soziale Niveau der Bevölkerung während des Krieges zu halten und teilweise sogar wesentlich zu erhöhen. Gerade die Kreise der arbeitenden Bevölkerung im engeren Sinne des Wortes sind durchaus in der Lage, eine mäßige Erhöhung der Mietpreise ohne irgendeine Beeinträchtigung ihrer Lebenshaltung übernehmen zu können. Härter werden allerdings die Klassen der geringer besoldeten kaufmännischen und technischen Angestellten durch die Kriegsnot betroffen. Aber auch bei ihnen muß man berücksichtigen, daß eine Mieterhöhung, die vielleicht 10 oder 20 Pf. pro Tag ausmacht, kaum in Betracht kommt gegenüber der Erhöhung der Preise für die Nahrungsmittel und die unentbehrlichen Bekleidungsgegenstände. Eine ganz besondere Berücksichtigung verdienen selbstverständlich die Familien der Kriegsteilnehmer. Deshalb hat auch die österreichische Verordnung bestimmt, daß selbst nach den allgemeinen Grundsätzen zulässige Mietpreiserhöhungen für Kriegsfamilien dann unzulässig sein sollen, wenn durch die „Erhöhung deren Unterhalt gefährdet“ wird. Eine sehr beachtenswerte Bestimmung enthält übrigens der schweizerische Bundesratsbeschuß, daß „bedürftigen Mietern vom Kanton oder von der Gemeinde Beiträge an für zulässig erklärte Mietzinssteigerungen bis zu deren vollen Beitrage zu gewähren“ sind. Die gleiche Anregung hat übrigens der sozialdemokratische Abg. Hoch bei der Begründung seiner „Anfrage“ im Reichstage gegeben.

Die Voraussetzung einer Mietpreiserhöhung ist die Kündigung des Vertrages. Damit aber nicht auf Umwegen die Mietpreis-

erhöhung erzielt werden kann, hat sowohl die österreichische wie schweizerische Verordnung bestimmt, daß auch Mietvertragskündigungen aus anderen Gründen in gewisser Weise beschränkt werden. Denn sonst wäre es möglich, daß ein Vermieter unter irgendeinem Vorwande dem bisherigen Mieter die Wohnung kündigt, um sie an einen neuen Mieter zu einem erhöhten Preise zu vermieten. Selbstverständlich darf aber durch die Beschränkung des Kündigungsrechtes nicht etwa ein Freibrief für die Mieter für die Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten ausgestellt werden. Im österreichischen Gesetze sind die Fälle, in denen ohne weiteres eine Kündigung für zulässig anzusehen ist, im einzelnen aufgezählt; insbesondere sind es die Fälle, in denen der Mieter mit der Mietzinszahlung im Rückstande bleibt oder die Hausordnung gröblich verletzt, oder das Zusammenwohnen mit anderen Mietern stört oder unabweisbare Abbrüche oder Umbauten erforderlich werden oder endlich, wenn der Vermieter für seine eigenen Bedürfnisse oder die Bedürfnisse seiner Familienmitglieder die betr. Wohnung gebraucht.

Ob man die Durchführung der Vorschriften betr. Mietpreiserhöhung bzw. Mietvertragskündigung den Gerichten oder besonderen Behörden übertragen will, ist mehr eine Frage der Zweckmäßigkeit. In Oesterreich sind in erster Linie dazu die Mietämter vorgesehen. Auch in Deutschland besteht bekanntlich auf Grund der Bundesratsverordnung vom 15. Dez. 1914 die Einrichtung der Einigungsämter, die praktisch meist in zwei Abteilungen, Mieteinigungsämter und Hypothekeneinigungsämter, zerfallen. In ihrer bisherigen Form sind die besonderen Mieteinigungsämter allerdings kaum geeignet, so weitgehende Entschlüsse, wie sie bei der gesetzlichen Regelung der Mietpreisbildung und der Mietvertragskündigung notwendig sind — in Oesterreich entscheiden die Mietämter endgültig, ein Rechtsmittel gegen ihre Entscheidung gibt es nicht — zu fassen. Sie bedürften sowohl in ihrer Verfassung wie namentlich auch in ihren Vollmachten und Zwangsbefugnissen einer weiteren Ausgestaltung.

Pflichten der Vermieter.

Das Kammergericht über die Kohlenversorgung.

Die Kohlennot im Januar d. J. wird in einem Urteile des Kammergerichts behandelt, das die „Bl. für Rechtspf.“ veröffentlicht. Ein Fabrikant hatte die Hilfe der Gerichte angerufen, weil die Vermieterin ihrer Verpflichtung, ihm Zentralheizung und bezw. Dampf für seine Fabrikräume zu liefern, nicht nachgekommen war. Die Vermieterin suchte dagegen darzutun, daß ihr die Erfüllung dieser Obliegenheit unmöglich gemacht worden sei durch den im Januar 1917 eingetretenen Kohlenmangel, den sie weder voraussehen, noch habe beseitigen können. Sie nahm damit § 275 B.G.B. für sich in Anspruch.

Demgegenüber führt das Kammergericht aus: Die Vermieterin mußte schon vor Eintritt des Winters die erforderlichen Vorkehrungen treffen, um dauernd ausreichenden Heizstoff, insbesondere eine ausreichende Anfuhr von Kohlen zu sichern. Nach ihrer eigenen Angabe könnten ihre Lager nur etwa 500 Zentner Kohlen fassen, die nur für 14 Tage reichten, und, wenn dieser Vorrat zu Ende ginge und Platz für eine neue Lieferung im Keller war, wurden wieder 500 Zentner bestellt. Bei einer solchen Einrichtung des Betriebes mußte schon eine nur kurze Zeit dauernde Störung der Bezugsmöglichkeit der Kohlen eine Unterbrechung der Wärme- und Dampflieferung zur Folge haben. Mit solchen Möglichkeiten mußte die Vermieterin aber schon in Friedenszeiten rechnen, da auch da schon Störungen im Bergwerksbetrieb, Eisenbahnverkehr oder in der Abfuhr erfolgen und die Lieferung von Kohlen unterbrechen konnten. Noch näher lag die Gefahr beim Abschlusse des Mietvertrages während des zweiten Kriegsjahres. Wenn unter solchen Umständen die Vermieterin sich trotz ihrer unzureichenden Vorkehrungen zur ununterbrochenen Lieferung von Heizung und Dampf verpflichtete, so trifft sie ein Verschulden und sie muß die Folgen ihrer ungenügenden Vorbereitung vertreten. Ueber den plötzlichen Kohlenmangel im Januar und Februar 1917 hätte sie hinwegkommen können, wenn sie sich rechtzeitig ausreichende Vorräte an Kohlen gesichert hätte.

Schutz für Mieter.

Das Aufsichtsrecht der Einigungsämter.

Wie wir bereits gemeldet haben, hat der Bundesrat in diesen Tagen eine Bekanntmachung zum Schutz der Mieter erlassen. Danach können die Landeszentralbehörden, soweit in ihren Gemeinden Einigungsämter bestehen, den Einigungsämtern bestimmte Machtbefugnisse verleihen. So können die auf Anrufen eines Mieters über die Wirksamkeit einer nach dem 1. Juni 1917 erfolgten Kündigung des Vermieters, über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses und ihre Dauer, sowie über eine Erhöhung des Mietzinses im Falle der Fortsetzung Bestimmungen treffen. Das Einigungsamt kann ferner auf Anrufen des Vermieters einen mit einem neuen Mieter abgeschlossenen Mietvertrag, dessen Erfüllung von einer der vorgenannten Entscheidungen betroffen wird, mit rückwirkender Kraft aufheben. Der Antrag des Mieters ist sofort, nachdem ihm die Kündigung zugegangen ist, zu stellen. Das Einigungsamt entscheidet nach billigem Ermessen. Es kann vor der Entscheidung eine einstweilige Anordnung erlassen. Seine Entscheidungen sind unanfechtbar. Ordnet es die Fortsetzung des Mietverhältnisses an, so gelten die Bestimmungen des Einigungsamtes als vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrags. Die Landeszentralbehörden können die Gemeinden zur Errichtung von Einigungsämtern anhalten und die in der Verordnung vorgesehenen Befugnisse, wenn Einigungsämter nicht bestehen, einer anderen Stelle übertragen.

Im Anschluß an diese Bekanntmachung wird im Reichsanzeiger eine Anordnung für das Verfahren vor den Einigungsämtern veröffentlicht. Danach verhandelt das Einigungsamt in nicht öffentlicher Sitzung. Vor der Entscheidung ist der Gegner des Antragstellers zu hören. Das Einigungsamt kann Zeugen und Sachverständige eidlich vernehmen. Für das Verfahren werden Gebühren nicht erhoben. Das Einigungsamt bestimmt, wer die baren Auslagen des Verfahrens zu tragen hat und setzt die Höhe fest. Die Entscheidung hierüber ist vollstreckbar.

Die Wohnungsfrage in den Hansestädten.

Die Frage, ob wir nach dem Kriege mit einer Wohnungsnot, besonders mit einem Mangel an Kleinwohnungen werden rechnen müssen, dürfte für die meisten Städte unbedingt zu bejahen sein. Schon jetzt macht sich der Wohnungsmangel an verschiedenen Orten in der unangenehmsten Weise bemerkbar. Um einwandfreie Unterlagen zur Beantwortung dieser ungemein wichtigen Frage zu haben, hat das kaiserliche statistische Amt eine umfassende Erhebung angestellt, deren Ergebnis in einem soeben erschienenen Heft: Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges, niedergelegt ist. Darin befinden sich folgende Angaben über die Hansestädte.

In Hamburg betrug der Zugang an neuen Wohnhäuser 1912: 902, 1913: 705, 1914: 425, 1915: 152, 1916 aber nur 44. Der Zugang an neuen Wohnungen betrug 1912: 11 598, 1913: 8301, 1914: 4973, 1915: 1610, 1916 aber nur 493. Die Wohnungszählung vom 1. Januar 1916 ergab einen Bestand von 248 527 Wohnungen, von denen 2044 nur einen einzigen Wohnraum hatten. Von den 44 neuen Gebäuden des Jahres 1916 haben 12 nur eine Wohnung, eins hat 2, eins 4 und 30 haben noch mehr Wohnungen. Von den 493 neuen Wohnungen des Jahres 1916 haben 35 je 2, 269 je 3, 76 je 4, 32 je 5 und 81 noch mehr Wohnräume.

In Bremen betrug der Zugang an neuen Wohnungen 1912: 1197, 1913: 1141, 1914: 1391, 1915: 554, 1916 aber nur 198. Der Zugang an neuen Wohnhäusern betrug 1912: 582, 1913: 655, 1914: 727, 1915: 262, 1916 aber nur 114. Von diesen 114 Häusern haben 83 nur eine, 20 je 2, 1 je 3, 5 je 4 und 5 mehr Wohnungen. Von den 198 neuen Wohnungen des Jahres 1916 hat eine nur einen einzigen Wohnraum, 20 haben je 2, 72 je 3, 60 je 4, 13 je 5 und 32 noch mehr Wohnräume. Die Zählung vom November 1915 ergab 62 800 Wohnungen, von denen 1244 = rund 2 Prozent leer standen. Davon waren 727 Kleinwohnungen mit 1 bis 4 Wohnräumen. Die neue Zählung vom November 1916 ergab 62 998 Wohnungen, von denen 1098 = rund 1 1/2 Prozent leer standen. Darunter waren 657 Kleinwohnungen mit 1 bis 4 Wohnräumen.

In Lübeck betrug der Zugang an neuen Wohnhäusern 1912: 78, 1913: 84, 1914: 116, 1915: 46, 1916 aber nur 5. Der Zugang an neuen Wohnungen betrug 1912: 350, 1913: 326, 1914: 364, 1915: 103, 1916 aber nur 24. Von den 5 neuen Wohnhäusern des Jahres 1916 haben 3 je 1, 1 hat 3 und 1 hat 4 Wohnungen. Von den 24 neuen Wohnungen des Jahres 1916 haben 2 je 2, 3 je 3, 8 je 4, 1 hat 5 und 10 haben mehr Wohnräume. Die Zählung vom 1. Dezember 1915 ergab 29 026 Wohnungen, von denen 512 nur einen einzigen Wohnraum aufwies. Davon standen 268 = rund 1 Prozent leer. Darunter waren 198 Kleinwohnungen mit 1 bis 4 Wohnräumen. Die neue Zählung vom 1. Dezember 1916 ergab 29 037 Wohnungen, von denen 178 = rund 1/2 Prozent leer standen. Davon waren 94 Kleinwohnungen mit 1 bis 4 Wohnräumen.

Abänderung der Mieterschutzverordnung. Amtlich wird gemeldet: Die Ministerialverordnung vom 26. Jänner 1917 über den Schutz der Mieter hat Mietzinssteigerungen auf Grund einer Erhöhung des Zinsfußes auf dem Hause lastender Hypothekarforderungen nur zugelassen, wenn diese Erhöhung nach dem Beginn der Wirksamkeit der Verordnung vorgenommen wurde, dagegen nicht auch dann, wenn die Steigerung des Hypothekarzinsfußes schon früher eingetreten ist. Es hat sich gezeigt, daß diese Auslegung eine empfindliche und nicht gerechtfertigte Härte für Hausbesitzer bedeutet, die sich nach Kriegsbeginn, aber vor der Mieterschutzverordnung eine Steigerung des Hypothekarzinsfußes gefallen lassen mußten, aus Rücksicht auf ihre Mieter und in der Hoffnung, der Krieg werde nicht lange dauern, aber zögerten, diese Erhöhung ihrer Lasten durch eine Steigerung der Mietzinse auszugleichen. Es schiene geradezu eine Strafe für die anerfennenswerte Rücksicht, die solche Vermieter trotz ihrer eigenen, mitunter sehr erschwerten Lage bisher übten, wenn gerade ihnen dauernd vermehrt würde, eine Steigerung der Mietzinse im Verhältnis zu ihrer erhöhten Belastung vorzunehmen. Eine Verordnung des Gesamtministeriums gestattet daher, Erhöhungen des Hypothekarzinsfußes zu berücksichtigen, die zwischen dem Kriegsbeginn und dem 28. Jänner 1917 (Tag der Mieterschutzverordnung) vorgenommen wurden. Eine Steigerung des Mietzinses aus diesem Grunde ist jedoch nur zulässig, wenn nicht bereits nach der Erhöhung des Hypothekarzinsfußes und vor dem 28. Jänner 1917 eine Mietzinssteigerung stattgefunden hat; denn wurde eine solche vorgenommen, so darf angenommen werden, daß dabei auch die Erhöhung des Hypothekarzinsfußes berücksichtigt worden ist. Der Berechnung der Mietzinserhöhung darf ferner nur der Betrag zugrunde gelegt werden, der der Mehrbelastung des Vermieters durch den erhöhten Hypothekarzinsfuß entspricht. Ebenso dürfen die Mehrbeträge, die der Vermieter an erhöhten Hypothekarzinsbeträgen bereits bisher gezahlt hat, nicht nachträglich auf die Mieter überwältigt werden.

Die neue Verordnung führt auch die Aenderungen durch, die infolge der Ersetzung der bisherigen Vorschriften über den Unterhaltsbeitrag durch das neue Gesetz notwendig geworden sind. Eine sachliche Aenderung ist damit nicht beabsichtigt. Das Verbot der Erhöhung des Mietzinses bezieht sich nunmehr auf Mietgegenstände, die von Angehörigen bewohnt werden, wenn die Angehörigen im Bezug des staatlichen Unterhaltsbeitrages stehen und ihr Unterhalt durch die Erhöhung des Mietzinses gefährdet würde.

Die Wiener Wohnungsverhältnisse.

Dem Monatsbericht des Wohnungsamtes der Stadt Wien für Juni 1917 ist zu entnehmen, daß die im Monat vorher festgestellte Abnahme der leerstehenden Wohnungen im Berichtsmonat nicht nur angehalten, sondern auch auf die bisher nicht berührte Wohnungsgattung, nämlich jene der Kleinwohnungen, übergegriffen hat. Während im Monat vorher die Zahl der leerstehenden Kleinwohnungen noch um 154 gestiegen ist und der Rückgang ausschließlich bei den größeren Wohnungen austrat, erstreckt sich jetzt die rückgängige Bewegung auf alle Wohnungsgattungen. Prozentuell ist allerdings der Rückgang bei den großen und Mittelwohnungen erheblich größer als bei den Kleinwohnungen. Die Ziffern für den Monat August werden seinerzeit erkennen lassen, ob es sich um eine zeitliche, durch die Ergebnisse der Vierteljahrsumzüge wieder aufgehobene oder eine andauernde Bewegung handelt. Die Zahl der leerstehenden Geschäfts-

räume hat eine kleine Vermehrung erfahren. Die Zahl der angemeldeten Wohnungen und Geschäftsräume ist nicht erheblich größer als jene der leerstehenden, die Vermittlung des Wohnungsbedarfes beschränkt sich daher vorläufig noch in der Hauptsache auf die leerstehenden Räumlichkeiten. Die Zahl der Wohnungsuchenden betrug 1199. Die allgemeine Lage des Wohnungsmarktes kann in folgendem zusammengefaßt werden: Die zum Teil im Vormonat und stärker im Berichtsmonat festgestellte Verringerung der leerstehenden Wohnungen hat bisher eine merkliche Wirkung nicht geäußert. Der Bedarf kann angesichts der allgemeinen Ständigkeit der Wohnungsverhältnisse und der derzeit geringen Wanderbewegung befriedigt werden. Nur bei großen Wohnungen ist der Vorrat in den meisten Bezirken auf ein Mindestmaß zurückgegangen.

2. VIII. 1917.

Die Warmwasser-versorgungspflicht.

Von allgemeinem Interesse ist ein Urteil, das das Landgericht 3 Berlin als Berufungsgericht fällte, durch das dem Gesuch mehrerer Mieter um Anordnung einer den Hausbesitzer zur Erfüllung seiner Warmwasser-versorgungspflicht anhaltenden einstweiligen Verfügung im vollen Umfange entsprochen wurde. Die Entscheidungsgründe, die den "B. L." mitgeteilt werden, sind von grundsätzlicher Bedeutung. Zu ihrem Verständnis wird vorausgeschickt, daß mit "Antrags-beklagter" der Vermieter, mit "Antragsteller" die Mieter gemeint sind. Die Entscheidungsgründe lauten in ihrem hier in Betracht kommenden Teil folgendermaßen:

"Darüber besteht zwischen den Parteien kein Streit, daß der Antragsbeklagte bei Abschluß der Mietverträge mit den Antragstellern sich zu einer täglichen Versorgung der Mietwohnungen mit Warmwasser verpflichtet hat. Die Antragsteller haben daher Anspruch auf Erfüllung dieser Vertragspflicht in vollem Umfange. Wenn der Vertragsgegner glaubt, seiner Vertragspflicht zu genügen dadurch, daß er nur an drei Tagen der Woche die Wohnungen der Antragsteller mit Warmwasser versorgt, so ist ihm darin nicht beizutreten. Seine Pflicht zur Vertragserfüllung ist eine dauernde, die sich täglich erneuert. Er kann sich auch nicht damit entschuldigen, daß er in der Beschaffung von Heizungsmaterial zur Warmwasserbereitung derartige Schwierigkeiten habe, daß ihm eine tägliche Warmwasser-versorgung nicht mehr möglich sei. Nur eine objektive Erfüllungsummöglichkeit könnte ihn von seiner Vertragspflicht befreien. Eine solche ist aber nicht glaubhaft gemacht, auch nicht anzunehmen. Gerichtsbelannt ist zwar, daß seit dem letzten Winter die Kohlenanfuhr erheblichen Schwierigkeiten begegnet. Daraus folgt aber noch keinesfalls, daß die Beschaffungsmöglichkeit von Kohlen oder sonstigem Material für die Heizungsanlage überhaupt ausgeschlossen ist. Hatte der Vertragsgegner sich nicht rechtzeitig mit dem erforderlichen Heizungs-material versorgt, so bleibt ihm für die Erfüllung seiner Vertragspflicht den Antragstellern gegenüber nichts anderes übrig, als höhere Kosten für die Beschaffung von Feuerungs-material aufzuwenden. Das Steigen der Preise auf dem Kohlenmarkt beziehungsweise im Exportortwesfen kann jedenfalls nicht dazu führen, den Vermieter von seiner vertraglichen Pflicht zur täglichen Warmwasser-versorgung zu befreien, oder auch nur teilweise zu entlasten. Da Warmwasser auch in den Sommermonaten zu liefern ist, ist auch die Voraus-

setzung der Dringlichkeit für die Anordnung einer einstweiligen Verfügung gegeben, da andernfalls die Mieter bis zur Entscheidung des Hauptprozesses in die ungünstige Lage versetzt sein würden, ohne die ihnen vertraglich zustehende tägliche Versorgung mit Warmwasser für ihren häuslichen Wirtschaftsbedarf zu bleiben. Es rechtfertigt sich hiernach, unter Abänderung des angefochtenen Urteils den Anträgen der Antragsteller in vollem Umfange zu entsprechen."

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 vom 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.

4. / VIII. 1917

Der Treptower Bebauungsplan.**Mietskasernen oder Kleinhäuser?**

Der „Verbandsausschuß Groß-Berlin“ wird sich in seiner Sitzung am nächsten Montag mit dem Bebauungsplan für den Berliner Grundbesitz in Treptow beschäftigen. Es ist dies die wichtigste städtebauliche und wohnungspolitische Frage, die gegenwärtig in Groß-Berlin schwebt und dringend ihrer Lösung harret.

Die Bedeutung dieses Bebauungsplanes beruht zunächst darin, daß es sich um den größten Urbesitz handelt, den die Reichshauptstadt in einem Vorort besitzt, der — kaufmännisch gerechnet — fast mit Nichts zu Buche steht, da Berlin die Steuern für dies Gelände durch die Pachten für seine Treptower Gastwirtschaften wieder eingebracht hat, und zweitens, daß die Stadt Berlin es hier daher in der Hand hat, auf billigem, ja dem billigsten Gelände vor den Toren Berlins diejenige vorbildliche Wohnungspolitik zu treiben, die es seinerzeit auf dem weitaus teureren westlichen Tempelhofer Feld verwirklichen wollte. Ueber den Treptower Bebauungsplan ist bereits viel geschrieben und geredet worden, ohne daß er selbst bisher das Licht der Öffentlichkeit erblickt hat. Die Berliner Stadtverordnetenversammlung beschäftigte sich zuletzt in der Sitzung vom 22. Juni 1916 auf Grund des Antrages Barkowski und Genossen mit dieser Frage und beschloß damals, den Magistrat zu ersuchen, ihr baldigst in einer Vorlage den Bebauungsplan für den Berliner Grundbesitz in Treptow mitzuteilen und ferner, mit ihr in gemischter Deputation über die Herstellung gesunder, kleiner und preiswerter Wohnungen zu beraten. Von einer Tätigkeit dieser Deputation hat man bisher in der Öffentlichkeit nichts gehört; auch über den Bebauungsplan hat sie bislang wenigstens noch nichts beschlossen.

Oberbürgermeister Wermuth sagte damals zu dieser Frage: „Da der Bebauungsplan zunächst von der Gemeinde Treptow und den staatlichen Instanzen aufgestellt wird, war es bisher nicht möglich, uns einzumischen. Das wird aber möglich sein, wenn der Bebauungsplan dem Zweckverband zur Prüfung zugeht. Inzwischen ist aber der Magistrat schon bemüht gewesen, die gewichtigen Interessen Berlins an einer zweckmäßigen Ausnutzung seines Geländes zu wahren und er hat darin das Entgegenkommen der Gemeindeverwaltung von Treptow gefunden.“

Dieser Augenblick ist jetzt gekommen, und es muß jetzt gezeigt werden, daß man unter zweckmäßiger Ausnutzung nicht nur eine möglichst gewinnbringende versteht. Wie verlautet, überwiegt leider im Treptower Bebauungsplan der Hochbau! Das einseitige steuerliche Bestreben Treptows hat auf die Massenmietshäuser mit 3 und 4 Stockwerken hingewirkt, und es ist überaus bedauerlich, daß auch die Regierung die Gemeinde in dieser Hinsicht gegenüber den städtebaulichen und wohnungspolitischen Bestrebungen unterstützt hat. Umsomehr muß man dringend wünschen, daß der Verbandsausschuß Groß-Berlin sich bei der jetzt bevorstehenden Prüfung und Entschließung über den Treptower Bebauungsplan von dem Gesichtspunkte möge leiten lassen, daß ein Plan, der nicht die Mietkasernen zu neuer Herrschaft bringt, sondern auch dem Kleinhaus zu seinem Recht verhilft, zur Verwirklichung kommt.

6./VII. 1917 161

Die Notwendigkeit des Baues kleiner Wohnungen.

In der Versammlung des Deutschen Bauarbeiterverbandes, Zweigverein Hamburg, beschäftigte man sich eingehend mit der Frage: Wie wird sich die Bautätigkeit in Hamburg nach dem Kriege gestalten? Der Verbandsvorsitzende F. Paepelow (M. d. B.) trat als Referent namentlich für den Bau kleiner Wohnungen ein. Die Hauspekulation selbst dürfte zunächst keine große Lust bezeigen zum Bau von Kleinwohnungen, denn das Angebot von kleinen Wohnungen übertrifft noch bei weitem die Nachfrage. Schon vor Beginn des Krieges waren nach der Statistik 5 vom Hundert kleiner Wohnungen unvernietet und diese Zahl hat sich während des Krieges bedeutend gesteigert. Die Beschaffung der notwendigen Baugelder, Hypotheken usw. dürfte auch nach dem Kriege mit erheblichen Schwierigkeiten verknüpft sein; aber dennoch ist die Notwendigkeit des Baues kleiner Wohnungen nach wie vor vorhanden. Tausende von sogenannten Arbeiterwohnungen genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr, ja man könne sie sogar als unbewohnbar bezeichnen und sie müssen deshalb durch Neubauten ersetzt werden. Das Grundeigentum wird sich freilich hiermit wohl nicht einverstanden erklären. In der Bürgerschaft war schon vor einigen Jahren ein Ausschuss eingesetzt worden zur Prüfung der Frage, ob es nicht notwendig sei durch den Staat kleine Wohnungen namentlich für Hafenarbeiter zu bauen. Der Ausschuss hat diese Frage damals verneint mit der Begründung, daß der Ueberschuß von leerstehenden Arbeiterwohnungen mehr als 5 vom Hundert betrage. In der Hafengegend war dieser Ueberschuß allerdings nur 1 von Hundert und in W a r m b e d und W i n t e r h u d e wiederum 7 vom Hundert. Die sozialdemokratische Fraktion der Bürgerschaft hat nun wiederum den Antrag auf Bau kleiner Wohnungen durch den Staat gestellt, denn sowohl für die Tausende von Werftarbeitern als auch für die nicht minder große Zahl von Hafenarbeitern mangelt es an genügenden Wohnungen in der Nähe ihrer Arbeitsstätten. Es muß aber auch dafür gesorgt werden, daß die als unbewohnbar bezeichneten Wohnungen durch neue ersetzt werden. Das Grundeigentum muß eben dazu gezwungen werden, nur solche Wohnungen zu vermieten, die auch von der staatlichen Wohnungskontrolle als bewohnbar bezeichnet werden.

Der Redner gibt dann einen Ueberblick, wie die Bautätigkeit in Hamburg während des Krieges zurückgegangen ist und jetzt für den Wohnungsbau fast vollständig zum Stillstand gelangt ist. So lange der Krieg währt, wird dieser Zustand wohl auch andauern. Aber nach dem Kriege, wenn die Beschaffung der notwendigen Baumaterialien wieder leichter geworden ist, wird auch in Hamburg eine rege Bautätigkeit wieder einsetzen. Tausende von Familien, die während des Krieges ihren Hausstand begründet haben, werden jetzt nach der Rückkehr des Ernährers aus dem Felde sich eine neue Wohnung mieten und viele der Kriegsschädigten werden in der Nähe der Großstädte sicher angesiedelt werden. Die voraussichtliche Ausschließung neuer Industriegebiete und die damit verbundene Neuanlage großer industrieller Betriebe wird Tausende von Arbeitern nach Hamburg hingleben, für die Wohnungen in der Nähe ihrer Arbeitsstätten geschaffen werden müssen. Die Hamburger Häfen müssen erweitert werden und überall wird sich eine rege Bautätigkeit entfalten. Das Hamburger Baugewerbe, das so besonders schwer durch den Krieg gelitten hat, wird sich dann zu neuer Blüte entfalten. Aufgabe des Staates wird und muß es dann sein, durch die Herausgabe der nötigen Baugelder für den notwendigen Bau von kleinen Wohnungen zu sorgen. o.

Deutscher Hausbesitzertag.

Eigener Bericht.

Hannover, 6. August.

Der dritte Hauptberatungsgegenstand des Deutschen Hausbesitzertages betraf die Abbürdung der während des Krieges entstandenen Mietschulden. Beigeordneter Rohde (Zehlendorf) begründete Vorschläge, in denen dargelegt wurde, daß die gesetzliche Stundung der Mietschulden kein geeignetes Mittel sei, den im Felde stehenden Mietern die Mietskosten für ihre Angehörigen zu erleichtern, da infolge der Dauer des Krieges die Schuldenlast so groß geworden ist, daß viele aus eigenen Mitteln sie nicht abtragen können. Die Abbürdung der Mietschulden ist Aufgabe von Reich, Staat und Gemeinde. Für die Ausbringung der den Gemeinden erwachsenden Kosten kommt eine mäßige Mietssteuer in Betracht, die in sozialer Weise auszugestalten ist. Zur Begründung der Vorschläge führte der zweite Berichterstatter, Syndikus Dr. Seyfert (Spandau) aus, daß ohne Eingreifen der Allgemeinheit infolge der entstehenden Mietsausfälle ein Zusammenbruch eines Teiles der privaten Wohnungsunternehmung eintreten müßte. Mieter und Vermieter haben an der gesetzlichen Regelung dieser Verhältnisse übereinstimmendes Interesse. Auch die Befundung des städtischen Realcredits ist hiervon abhängig.

In besonderen Vorfällen nahm dann der Hausbesitzertag noch Stellung zu verschiedenen Kriegsmassnahmen. Für die Ubergangswirtschaft wird die Zuziehung von Sachverständigen aus den Kreisen des Hausbesitzes und Realcredits für die einschlägigen Fragen gefordert. Gegen den sozialdemokratischen Antrag im Reichstag auf Heraushebung der Grenze des Unpfändbarkeit des Bohnes von 2000 M auf 3000 M. wird mit Entschiedenheit Widerspruch erhoben. Die Gewährung von Mietszuschüssen an Familien von Kriegsteilnehmern darf nicht abhängig gemacht werden von einem Beweise des Vermieters auf einen Teil des vertragsmäßig festgesetzten Mietzinses. Zu der Bundesratsverordnung zum Schutze der Mieter vom 26. Juli 1917 wird verlangt: „Die Erhöhung der Mietpreise um eine während des Krieges gewährte Mietsermäßigung ist nicht als Mietssteigerung anzusehen. Zulässig sind alle Mietssteigerungen, die dem Hausbesitzer die Möglichkeit bieten, seine Ausgaben mit den Einnahmen in den wirtschaftlich notwendigen Ausgleich zu bringen. Insbesondere müssen die Mietsrenten soviel einbringen, 1) daß sie die Hypothekenzinsen, Steuern und Unterhaltungskosten des Hauses decken, 2) daß sie dem Hausbesitzer eine angemessene Verzinsung (5 bis 6 v. H.) gewährleisten und 3) daß dem Hausbesitzer eine angemessene Entlohnung für seine Wühewahrung und Arbeit verbleibt. Die Einführung der Verordnung und der Einigungsämter muß auf solche Städte beschränkt werden, in denen eine außerordentliche Erhöhung der Mietpreise eingetreten oder zu gewärtigen ist.“

Rechtsanwalt Humar (München) verurteilte das Vorgehen einzelner Hausbesitzer, die ohne Rücksicht auf die Leistungsfähigkeit der Mieter eine übermäßige Mietssteigerung geplant oder vorgenommen haben. (Lebhafte Zustimmung.) Start (Magdeburg): Die Beschlüsse einzelner Vereine grenzen an Mietswucher. (Heftiger Widerspruch, laute Zwischenrufe.) Das muß ausgesprochen werden, wenn Hausbesitzervereine ohne zwingenden Grund in dieser Zeit durch solche Beschlüsse Beunruhigung bringen. (Erneute lärmende Unterbrechungen und Schlußrufe.) Wo vernünftig und besonnen vorgegangen ist, haben wir bei den Behörden Verständnis gefunden. Von einer einheitlichen Mietssteigerung kann gar keine Rede sein. Justizrat Dr. Baumert: Das Wort Mietswucher sollte in einer Hausbesitzerversammlung nicht fallen. (Zustimmung.) Wenn aber Berliner Hausbesitzervereine beschließen haben: „Es empfiehlt sich jetzt die Mietssteigerung, weil die Mieter nicht instande sind umzuziehen“ — so ist das die Ausnutzung einer Noilage. Die Versammlung stimmte den Vorfällen zu.

Zur Kohlenversorgung wurde eine möglichst ausreichende Lieferung von Brennmaterial für Hausbrand und Zentralheizung und Warmwasserversorgung gefordert. Da die ausreichende Versorgung nicht zu erhoffen ist, muß durch gesetzliche Eingriffe die Lieferung von Zentralheizung und Warmwasser geregelt werden. Durch gesetzliche Bestimmungen müssen die Ansprüche des Mieters auf Lieferung von Zentralheizung und Warmwasser in entsprechender Weise beschränkt werden. Die Ansprüche, die der Mieter wegen verminderter Lieferung erheben kann, sind ebenfalls durch gesetzliche Bestimmungen zu regeln.

Weiter wird eine gesetzliche Regelung der Frage verlangt, ob die Kohlensteuer auf die Mieter abgewälzt werden kann, wenn der Preis für die Zentralheizung und Wasserversorgung in dem Mietpreis mit eingegriffen ist. Im übrigen wird dahin zu streben sein, daß bei der Vermietung von Wohnungen mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung für diese neben dem eigentlichen Mietpreis ein besonderer Preis festgesetzt wird, welcher von der Höhe des jeweiligen Preises des Heizmaterials abhängig gemacht wird.

Deutscher Hausbesitzerlag.

Hg. Hannover, 6. Aug. Der dritte Hauptberatungsgegenstand des Hausbesitzertages betraf die Abürdung der während des Krieges entstandenen Mietschulden. Beigeordneter Mohde (Zehlendorf) begründete Vorschläge, in denen vorgelegt wurde, daß die gesetzliche Stundung der Mietschulden kein geeignetes Mittel sei, den im Felde stehenden Mietern die Mietskosten für ihre Angehörigen zu erleichtern, da infolge der Dauer des Krieges die Schuldenlast zu groß werde. Die Abürdung der Mietschulden sei Aufgabe von Reich, Staat und Gemeinde. Von der Reichsregierung seien zu diesem Zwecke Mittel bereitzustellen und diese Hilfe sei durch Maßnahmen des Staates und der Gemeinden zu vervollständigen. Für die Aufbringung der den Gemeinden entwachsenden Kosten komme eine mäßige sozial ausgestattete Mietssteuer in Betracht. Auch die Mietschulden der Kriegsteilnehmer seien bei den Hilfeleistungen zu berücksichtigen. Die den Vermietern durch das Leerstehen von Wohnungen und gewerblichen Räumen entstandenen Ausfälle zu ersetzen, entspreche der Billigkeit. Zweiter Berichterstatter Syndikus Dr. Seyfert (Spandau) führte aus, daß ohne Einreifen der Allgemeinheit infolge der entstehenden Mietsausfälle ein Zusammenbruch eines Teiles der privaten Wohnungsunternehmung eintreten müsse. In besonderen Vorschlägen nahm dann der Hausbesitzerlag Stellung zu verschiedenen Kriegsmahnahmen. Für die Uebergangswirtschaft wird die Huziehung von Sachverständigen aus den Kreisen des Hausbesitzes und Realkredits für die einschlägigen Fragen gefordert. Gegen den Antrag auf Oerauffhebung der Grenze der Unpfändbarkeit des Lohnes von 2000 auf 3000 Mark wird Widerspruch erhoben. Die Gewährung von Mietszuschüssen an Familien der Kriegsteilnehmer dürfe nicht abhängig gemacht werden von einem Verzicht des Vermieters auf einen Teil des vertragsmäßig festgesetzten Mietszinses. Zur Bundesratsverordnung zum Schutze der Mieter werden folgende Forderungen gestellt: Die Erhöhung der Mietspreise um eine während des Krieges gewährte Mietsermäßigung ist nicht als Mietssteigerung anzusehen. Zulässig sind alle Mietssteigerungen, die dem Hausbesitzer die Möglichkeit bieten, seine Ausgaben mit den Einnahmen in den wirtschaftlich notwendigen Ausgleich zu bringen. Insbesondere müssen die Mieten so viel einbringen, 1. daß sie die Hypothekenzinsen, Steuern und Unterhaltungskosten des Hauses bedecken, 2. daß sie dem Hausbesitzer eine angemessene Verzinsung (5 bis 6 Prozent) gewährleisten und 3. daß dem Hausbesitzer eine angemessene Entlohnung für seine Mühe und Arbeit verbleibt. Die Einführung der Neuverordnung und der Einigungsämter muß auf solche Städte beschränkt werden, in denen eine außerordentliche Erhöhung der Mietspreise eingetreten oder zu gewärtigen ist. Gegen übertriebene Forderungen einzelner Vereine wurde von verschiedenen Seiten Einspruch erhoben. Zur Kohlenversorgung wurde eine möglichst ausreichende Lieferung von Brennmaterial für Hausbrand und Zentralheizung und Warmwasserversorgung und bei fehlender Versorgung gesetzliche Beschränkung der Ansprüche der Mieter auf Lieferung von Zentralheizung und Warmwasser gefordert. Weiter wird eine gesetzliche Regelung der Frage verlangt, ob die Kohlensteuer auf die Mieter abwälzt werden kann, wenn der Preis für die Zentralheizung und Wasserversorgung in den Mietspreis mit eingegriffen ist. Schließlich wurde noch zur Metallbeschlagnahme ein Beschluß gefaßt, der sich gegen eine Eingliederung der Tür- und Fensterbeschläge wendet.

Sachwucher durch unverhältnismäßige Mietzinssteigerung.

Der Oberste Gerichtshof hat in letzter Zeit zu der Frage des durch unverhältnismäßige Mietzinssteigerung bedingten Sachwuchers in einer bemerkenswerten Entscheidung Stellung genommen.

Die Angeklagte wurde in erster Instanz des Vergehens des Wuchers schuldig erkannt, weil sie Monatszinse ihrer Mietwohnungen von zwölf Kronen auf achtzehn Kronen, von zehn Kronen auf vierzehn Kronen und von sieben Kronen auf zehn Kronen erhöht hat.

In den Entscheidungsgründen wurde ausgeführt, daß zum Tatbestand des Sachwuchers erforderlich ist eine Zwangslage des Bewucherten, ein auffallendes Mißverhältnis zwischen dem Werte der Leistung und dem Vermögenswert der Gegenleistung und gewerbsmäßiges Begehen der Tat. Der Bestand einer Zwangslage bei den Mietparteien wird angenommen, weil der Ort in der Nähe großer Kriegsmittelfabriken liegt und angesichts des Zudrängens und der Notwendigkeit der Unterbringung der Arbeiterschaft jedes, auch das kleinste Plätzchen im Orte belegt werden mußte. Die Gemeinde hätte die obdachlos gewordenen Arbeiterfamilien nur durch Inforderung des Hauses der Angeklagten zur zwangsweisen Einquartierung dieser Familien unterbringen können. Das gewerbsmäßige Begehen der Tat leitete das Gericht aus den Angaben der Angeklagten ab, daß sie eine dem Ertragnis der Kriegsanleihe möglichst nahekommende Verzinsung des in dem Hause angelegten Kapitals erzielen wollte.

Die Annahme des Tatbestandserfordernisses des auffallenden Mißverhältnisses zwischen dem Vermögenswert der Gegenleistung und dem Werte der eigenen Leistung wird durch den Hinweis begründet, daß die Angeklagte schon vor dem 1. September 1916 höhere Mietpreise verlangt hat, als für gleichartige Wohnungen in A bezahlt wurden. Eine „Mekoration“ der Wohnungen, die begründeten Anlaß zu einer Steigerung gegeben hätte, sei nicht erfolgt. Bestimmte Hausauslagen hätten allerdings durch die Kriegsverhältnisse eine bedingte Erhöhung erfahren. Diese Auslagen würden nur eine mäßige, diesen Mehrkosten entsprechende, nicht aber die tatsächlich erfolgte vierzig- bis fünfzigprozentige Steigerung gerechtfertigt erscheinen lassen.

Die gegen diese Entscheidung eingebrachte Nichtigkeitsbeschwerde wurde als unbegründet verworfen; der Oberste Gerichtshof hat auf das Vorbringen der Beschwerde, daß von einem auffallenden Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nicht gesprochen werden könne, wenn die Gegenleistung nur normalen bürgerlichen Gewinn bringe, angeführt, daß ein solches Mißverhältnis dann vorliege, wenn es ein bedeutendes ist, wenn der Bewertungsunterschied zwischen Leistung und Gegenleistung außer Verhältnis steht zu den üblichen, durch die Verhältnisse gerechtfertigten Wertansätzen. Wenn daher das Gericht auf Grund des von ihm festgestellten Tatbestandes als erwiesen angenommen hat, daß die Angeklagte, ohne durch besondere persönliche oder sachliche Umstände hierzu genötigt gewesen zu sein, nach Steigerung der Mietpreise von ihren Mietern für Wohnräume, die unter gleichen Verhältnissen von anderen Hauseigentümern mit höchstens 12, 7 und 10 Kronen monatlich vermietet wurden, 18, 10 und 14 Kronen verlangt hat, so ist es nicht rechtsirrig, daß ein auffallendes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung für gegeben erachtet wird. Die Angeklagte hat nach den weiteren Feststellungen des erkennenden Gerichtes die verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen und das mangelnde Angebot dazu ausgenützt, um als der wirtschaftlich stärkere Vertragsteil die Zwangslage, in der die wohnungsuchenden Arbeiter, die in dem Orte unbedingt Unterkunft finden mußten, waren, zu ihrer Bereicherung auszuheuten. Der Vergleich der von ihr geforderten Mietzinse mit den unter denselben Verhältnissen von anderen Hausbesitzern verlangten, die beinahe dreifache Steigerung des Bruttoertragnisses ohne gleichgewichtige Vermehrung der Auslagen zeigt die Nichtigkeit dieser Folgerung.

15. VIII. 1917

(Gegen den Wohnungswucher.) Die durch den Krieg hervorgerufene Wohnungsnot wird von vielen in der raffiniertesten Weise zu ihrem Vorteil ausgenützt. Für leerstehende Wohnungen oder für solche, die frei werden sollen, fordern jetzt nicht nur die Hausbesitzer, sondern auch die Hausbesorger sowie die Partei, die ausziehen soll, größere oder kleinere Summen für die Ueberlassung der Wohnung, und die nach der betreffenden Wohnung sich sehrende Partei bezahlt auch in der Regel den geforderten Beitrag. So hat zum Beispiel eine Partei für eine aus zwei Zimmern bestehende Hofwohnung außer dem Mietzins von 1000 Kronen jährlich noch 500 Kronen bezahlen müssen; anderen Parteien, die neue Wohnungen mieten wollten, wurden unter verschiedenen Titeln 1000 bis 3200 Kronen erpreßt usw. Viele derjenigen, die eine Wohnung suchen, bieten oft selbst größere Summen für die Ueberlassung einer Wohnung an. Der hauptstädtische Oberfiskal Dr. Emerich Szabó, der von dieser neuesten Art des Wohnungswuchers Kenntnis erlangt hat, ist entschlossen, diesem Wucher mit den schärfsten Mitteln an den Leib zu gehen. Jeder einzelne ähnliche Fall wird behufs strenger Ahndung der Polizeigemeinschaft werden, die nicht nur gegen jene, die für die Ueberlassung einer neuen Wohnung Geld fordern, sondern auch gegen diejenigen, die solches Geld anbieten, einschreiten wird. Diejem Anflug muß schleunigst gesteuert werden, er hat sich bereits so verbreitet, daß man ohne Bezahlung einer besonderen Summe keine Wohnung in der Hauptstadt bekommen kann. Aus diesem Grunde muß man die Aktion des Oberfiskals mit Freude begrüßen.

16. VIII. 1917

Der Kleinwohnungsmangel in Groß-Berlin.

Wieviel Wohnungen stehen gegenwärtig in Groß-Berlin leer? Die Beantwortung dieser Frage ist zugleich der Maßstab für die Antwort auf jene andere Frage, die in diesen Kriegsjahren bereits die Gemüter lebhaft beschäftigt hat: Werden wir in Groß-Berlin nach dem Kriege eine Wohnungsnot haben? Denn je mehr leere Wohnungen bei Beendigung des Krieges den Wohnungsuchenden zur Verfügung stehen, desto leichter wird die Nachfrage zu befriedigen sein. Nun ist aber die Bautätigkeit in den Städten im Laufe der Kriegsjahre immer mehr zum Stillstand gekommen, da den Erfordernissen der Kriegswirtschaft zuerst Rechnung getragen werden mußte. Wie sich die Verhältnisse auf dem Groß-Berliner Wohnungsmarkt entwickelt haben, dafür bieten die vom kaiserlichen Statistischen Amt veröffentlichten „Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges“ (erschienen als 14. Sonderheft des „Reichs-Arbeitsblattes“) eine Uebersicht. Hier werden u. a. die Ergebnisse der im Mai vorigen Jahres für Berlin und 46 Vorort- und Nachbargemeinden erfolgten Leerwohnungszählungen einer eingehenden Besprechung unterzogen.

Das rein zahlenmäßige Ergebnis ist dieses: Am Erhebungstage standen 51 161 Wohnungen ohne Gewerberäume leer; davon waren 6722 Großwohnungen (von 5 und mehr Zimmern), 12 284 Mittelwohnungen (von 3 und 4 Zimmern) und 32 155 Kleinwohnungen (bis zu 2 Zimmern). Aus den vergleichenden Zahlen geht hervor, daß im Laufe der Kriegszeit in Berlin und namentlich in den westlichen und südwestlichen Vororten eine Abwanderung von den größeren in die Kleinwohnungen stattgefunden hat. So ist der Anteil der Groß- und Mittelwohnungen an der Leerwohnungsziffer ein wesentlich größerer als der Anteil der Kleinwohnungen. Bei diesen wieder liegen die Verhältnisse bei der beliebtesten Wohnungsart, der Zweizimmer-Wohnung, am ungünstigsten, so in Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Friedenau, Steglitz, ferner in Treptow, Oberschöneweide, Niederschöneweide und Johannisthal und in den wie die vorgenannten Ortschaften mit Kriegsindustrie stark versehenen Gemeinden Wittenau, Tegel und Spandau. In Spandau waren überhaupt so gut wie gar keine leeren Kleinwohnungen vorhanden. Es ist auch nicht zu erwarten, daß bei dem mit Beendigung des Krieges eintretenden Nachlassen in den Anforderungen der Kriegsindustrie in diesen Gemeinden eine wesentliche Besserung des Wohnungsmarktes eintritt. Das „Reichsarbeitsblatt“ kommt am Schlusse seiner Feststellungen zu dem keineswegs beruhigenden Ergebnis, „daß der Vorrat an Kleinwohnungen in einer großen Anzahl von Berliner Vorortgemeinden für die Zeit nach dem Kriege kaum als ausreichend erachtet werden kann“. Jedenfalls verdienen diese Feststellungen die Aufmerksamkeit der Behörden, um in Groß-Berlin Zuständen vorzubeugen, wie sie nach Beendigung des deutsch-französischen Krieges in der Reichshauptstadt herrschten.

18. VIII. 1917

Die Bundesratsverordnung zu den Mieterhöhungen.**Winkel für die Ausführungsbestimmungen.**

Das Deutsche Reich ist mit seiner Bundesratsverordnung jetzt den kriegführenden Staaten gefolgt, die sich den Schutz der Mieter haben angelegen sein lassen. So hat man in Oesterreich-Ungarn Mieterhöhungen nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt und auch die Kündigung von Wohnungen so ziemlich ausgeschlossen. Rumänien hat sich dem ungefähr angeschlossen. In England ist schon 1915 eine Regelung der Mieten erfolgt. Jetzt sind dort Höchstpreise nach der Zimmerzahl festgestellt worden, eine ziemlich verwickelte Sache. Dort können Hausbesitzer sogar zur Zurückzahlung zu viel erhobener Mietsummen angehalten werden. Auch in Rußland bestehen Verordnungen zum Schutze der Mieter. In Frankreich geht deren Schutz wohl am weitesten. Dort geben die kleinen Leute, sobald die Ernährer im Felde sind, überhaupt kaum Miete. Sogar auch in neutralen Staaten wie in der Schweiz hat man sich neuerdings des Mieterschutzes angenommen.

Bei uns läßt die Bundesratsverordnung noch manche Lücken und Ungerechtigkeiten zu, die entschieden durch die Ausführungsbestimmungen ergänzt und abgeändert werden müssen. Der Termin, von dem an Mieterhöhungen unter Umständen ausgeschlossen werden sollen, nämlich der 1. Juni, ist willkürlich. Das läßt sich nicht ändern. Aber hier wird gesagt, daß alle Mieterhöhungen auch nach dem ersten Juni zurecht bestehen sollen, wenn neue Mietverträge schon zustande gekommen sind. Auf diese Weise werden alle Mieter benachteiligt, die unter dem Schrecken der drohenden Umzugsschwierigkeiten dem Drucke der Hauswirte nachgegeben haben. Man sollte darum ganz allgemein die Mieterhöhungen seit dem ersten Juni von der Zustimmung der Mietseinigungsämter noch nachträglich abhängig machen. Die Fälle, wo die Mieterhöhung bewilligt worden ist, liegen ja auch einfacher als die, wo die Kündigung angenommen worden ist. Denn hier müssen häufig neue Verträge mit anderen Mietern rückgängig gemacht werden. Sowohl solche, wo die Hausbesitzer die Wohnung anderweit vermietet haben, als auch solche, wo die Mieter sich nach einer anderen Wohnung umgesehen haben. Diese letzteren Fälle sind merkwürdigerweise in der Bundesratsverordnung gar nicht berücksichtigt worden. Hier ist noch eine Ergänzung am Platze.

Die Hausbesitzer haben sodann auf ihrer Tagung in Hannover gefordert, daß die Hypotheken nicht gekündigt werden dürften. Das geht entschieden über den parallelen Schutz der Mieter hinaus. Schon jetzt haben ja die Hypothekeneinigungsämter das Recht, unter Berücksichtigung der einzelnen Umstände die Kündigung der Hypotheken hinauszuschieben und die Zinsen zu stunden. Sehr gut ist es, wenn die Hypothekeneinigungsämter zugleich mit den Mietseinigungsämtern verbunden sind. Dann kommen ihnen die Erfahrungen, die über die Verhältnisse der Mieter zu den Hauswirten gesammelt werden, ohne weiteres zugute. Auch ist eine gute Befegung der beiderlei Einigungsämter mit guten Besitzern vorzuziehen. Jedenfalls müssen jetzt die Städte überall, wo es noch nicht geschehen, Einigungsämter einrichten. So schleunig wie möglich. Andere müssen sie entschieden auffrischen. In Berlin z. B. ist ihre Zahl in den letzten beiden Jahren von 10 auf 4 zusammengeschmolzen.

h. Röttsche.

Das Recht der Mieter und die Zentralheizung.

Von Dr. Arcan Alée Sobert, Rechtsanwalt.

Einige Grundeigentümer, die Wohnungen und Geschäftsräume mit Zentralheizung und Lieferung von warmem Wasser vermietet haben, haben im Laufe der letzten Woche an ihre Mieter Rundschreiben ergehen lassen. In ihnen wird darauf hingewiesen, daß, da die Lieferung von Koks auf Anordnung des Kriegsversorgungsamts nur in geringerem Maße als früher stattfinden, die Vermieter sich für die kommende Zeit nicht zur vollen Heizung der vermieteten Räume und zur täglichen Lieferung von warmem Wasser verpflichten könnten. In den Rundschreiben wird dann ferner hervorgehoben, daß die Vermieter indessen alle Ansprüche der Mieter auf Schadenersatz oder auf einen Mietaabzug von vornherein zurükweisen müßten, unter dem Hinweis, daß bei den hohen Preisen für Koks und den großen Transportschwierigkeiten von einer Ersparnis nicht die Rede sein könne.

Der von den Vermietern in den erwähnten Rundschreiben eingenommene Standpunkt kann nun in rechtlicher Beziehung als einwandfrei nicht bezeichnet werden. Es ist zunächst schon der Ausgangspunkt verfehlt, den die Vermieter einnehmen, wenn sie hervorheben, sie könnten sich für die kommende Zeit weder zur vollen Heizung noch zur täglichen Warmwasserlieferung verpflichten. Das klingt so, als ob die Übernahme einer neuen Verpflichtung absetzen der Grundeigentümer in Frage stände. Das ist aber nun keineswegs der Fall. Die Verpflichtung besteht bereits, und bestand schon in den abgeschlossenen Mietverträgen, und ist daher gar nicht von Neuem zu übernehmen. An diese einmal übernommene Verpflichtung bleiben nun die Vermieter auf alle Fälle gebunden. Können sie diese Verpflichtung nicht einhalten, so tritt, um in der Sprache des Gesetzes zu reden, im Laufe der Miete ein Fehler der Mietsache ein, der die Lauslichkeit der vermieteten Sache mindert. Hierfür steht aber der § 537 des B. G. B. vor, daß der Mieter dann nur zur Errichtung eines entsprechend zu mindern den Mietzinses verpflichtet ist. Hierbei kommt es gar nicht auf die Frage an, ob überhaupt ein Verschulden des Hauswirts an dem eingetretenen Fehler der Mietsache vorliegt oder nicht. Die Tatsache des Fehlers an sich gestattet dem Mieter eine entsprechend geringere Miete zu zahlen. Ebenso wenig ist es von Bedeutung, ob der Vermieter eine Ersparnis macht oder nicht. Es mag sein, daß die Grundeigen-

tümer wegen der Erhöhung der Kokspreise und der großen Transportschwierigkeiten für die geringere Menge Koks ebenjoviel oder noch mehr zahlen, als in früherer Zeit für die größere Menge Koks. Dieser Gesichtspunkt hat bei der Frage des etwaigen Mietaabzuges abseits des Mieters völlig auszuscheiden. Zweifelhafter mag es sein, ob die Vermieter auch zum Schadenersatz verpflichtet sind. Das ist deshalb nicht ohne Bedeutung, weil ein etwaiger Schaden unter Umständen größer sein könnte, als die zu zahlende Miete überhaupt, während der Mietaabzug wegen Minderung seine Grenze findet in der Höhe der Miete. Die Grundeigentümer lehnen ihre Verpflichtung zum Schadenersatz ab, unter dem Hinweis, daß sie an der geringen Kokslieferung kein Verschulden treffe, daß sie rechtzeitig genügende Quantitäten bestellt hätten, daß die Lieferung aber auf behördliche Anordnung unterbleibe. Demgegenüber wird man aber vielleicht darauf aufmerksam machen dürfen, daß den Grundeigentümern die geringere Lieferung von Koks geraume Zeit vor dem nächsten Winter bekannt war, und daß sie zur Beschaffung der Wärme, zu der sie sich im Mietvertrag verpflichtet haben, rechtzeitig Defen hätten sehen können, um den Mietern genügend geheizte Räume zu gewähren. Wenn sich eine solche Verpflichtung zur Sehung von Defen feststellen läßt, so würde die Unterlassung auch eine Schadenersatzpflicht der Vermieter zur Folge haben können. Doch wird dieses wohl von Fall zu Fall zu entscheiden sein. Jedenfalls aber wird es sich empfehlen, wenn die Mieter die ihnen von den Hauswirten zugegangenen Rundschreiben nicht auf sich beruhen lassen, sondern ihren Vermietern gegenüber in irgendeiner Weise Stellung dazu nehmen.

Das vom Grundrentenverein und der Hamburger Kriegshilfe eingesetzte Schiedsgericht, das schon früher Streitigkeiten dieser Art geschlichtet hat, könnte sich der Frage annehmen, ob die von den Grundeigentümern versandten Rundschreiben rechtlich begründet sind oder nicht; das würde auf jeden Fall dem Ausbruch von Streitigkeiten und Prozessen vorbeugen. Vorbeugen ist immer noch besser als schlichten.

Die Schriftta.

19. VIII. 1917

175

* Die Wohnungsnoth. In welche erschreckender Weise die Wohnungsnoth in der Hauptstadt zunimmt, haben wir an der Hand amtlicher Daten wiederholt nachgewiesen. Nun gibt uns eine Zusammenstellung des hauptstädtischen statistischen Amtes ein Bild über die Bauhätigkeit des vergangenen Jahres und in Verbindung damit über die Zustände, welche auf diesem Gebiete herrschen. Laut dem erwähnten Ausweis wurden in der Zeit vom Januar bis Ende November des vorigen Jahres insgesamt 29 Baubewilligungen für Zinshäuser ertheilt. 22 hiebon lauteten auf ebenerdige, 6 auf einstöckige und 1 auf vierstöckige Wohnhäuser. Vollendet wurden in den erwähnten 11 Monaten 41 Wohnhäuser. Davon waren 24 ebenerdig, 6 einstöckig, 2 zweistöckig, 3 dreistöckig, 1 vierstöckig und 5 fünfstöckig, insgesamt mit 345 Wohnungen. Im I. Quartal des laufenden Jahres gab es in der Hauptstadt insgesamt 494 leere Wohnungen, während im Jahre 1915 noch 4000 Wohnungen unbewohnt waren. Von den 494 leeren Wohnungen entfällt der größte Theil auf die Ofner Seite. Inzwischen dürften auch diese Wohnungen bereits vermietet worden sein, so daß es in Budapest derzeit überhaupt keine leerstehenden Wohnungen mehr geben dürfte. Daraus ist es auch zurückzuführen, daß das Publikum für Wohnungsvermittlungen 500—1000 K. und an Abstands-geldern Tausende von Kronen zu bezahlen geneigt ist.

Wohnungsmangel nach dem Kriege.

Ausgehend von der Annahme eines Mangels an Kleinwohnungen nach dem Kriege und in der Meinung, daß infolge der besonderen Material- und Hypothekenschwierigkeiten die private Bautätigkeit diesen Mangel für die nächste Zeit nicht ohne weiteres wird beheben können, hat das Reichsamt des Innern, wie wir melden, bei den Bundesregierungen eine Prüfung der Frage angeregt, durch welche Hilfsmaßnahmen die Erbauung neuer Wohngebäude in der Uebergangszeit gefördert werden kann.

Die Bürgerschaft steht jetzt mitten in einer Aussprache über die Frage des möglichen Wohnungsmangels, und auf die Rede des Herrn Paeplow, der einen solchen Zustand schon befürchtete, wenn ein Ueberschuß von leerstehenden Wohnungen von nur vier vom Hundert vorhanden sei, werden in der nächsten Sitzung von den Vertretern des Grundeigentums und den Bauinteressenten schon Antworten erfolgen, die eine solche Wahrscheinlichkeitsrechnung auf das Energischste bestreiten. Inzwischen scheint in die Streitfrage allmählich etwas Licht zu kommen durch einige statistische Untersuchungen, insbesondere durch die vom Kaiserlich Statistischen Amt veröffentlichten „Beiträge zur Wohnungsfrage während des Krieges“ (14. Sonderheft zum Reichsarbeitsblatt).

Die dort wiedergegebenen Untersuchungen stellen zunächst bezüglich der Bautätigkeit fest, daß im Jahre 1916 in noch höherem Grade als im Jahre 1915 ein „arges Darniederliegen der Bautätigkeit“ vorhanden gewesen ist. In 45 deutschen Städten, für die vergleichbare Angaben vorlagen, wurden errichtet: im Jahre 1912: 9507 Wohngebäude; 1913 7581; 1914: 6286; 1915 2581 und 1916 nur 1099 Gebäude. Diesen entsprechen an neuen Wohnungen im Jahre 1912: 64 107; 1913 47 817, 1914: 34 475 1915: 13 646 und 1916: 5015. Demnach wurde in diesen 45 Städten nur etwa ein Neuntel so viel Gebäude errichtet wie im Jahre 1912; die Ziffer der entsprechenden Wohnungen betrug kaum ein Zwölftel. Während in Interessentkreisen behauptet wurde, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen während des Krieges eher zu- als abgenommen habe, ergöt die Statistik für 1916 bereits das Gegenteil. Wir sehen hier von eingehenderen Einzelziffern ab, sondern begnügen uns mit der Wiedergabe des Enderurteils des Kaiserlich Statistischen Amtes, das das Ergebnis der Leerwohnungszählungen im Jahre 1916 dahin zusammenfaßt, daß „im Gegensatz zu den ersten beiden Kriegsjahren in der überwiegenden Anzahl der Städte, auch abgesehen von den Industrie- und Festungsstädten, die Leerwohnungsziffer zurückgegangen ist. Es ist somit im Jahre 1916 ein völliger Umschwung in der Entwicklung des Wohnungsmarktes eingetreten. Ist auch keineswegs mit einer allgemeinen Wohnungsnot nach dem Kriege zu rechnen, so ist die Lage in einzelnen Reihen von Gemeinden doch außerordentlich ungünstig und die Gefahr eines Notstandes nicht von der Hand zu weisen.“

Auch dafür, daß dieser sich speziell in einem Mangel an Kleinwohnungen offenbaren wird, mehrten sich, so fügt die „Germania“ hinzu, die Anzeichen. Schon jetzt ist wenigstens für die Großstädte eine Abwanderung von den größeren Wohnungen in die Kleinen zu bemerken. So ist z. B. in Berlin der Anteil der Groß- und Mittelwohnungen an der Leerziffer ein wesentlich größerer als der Anteil der Kleinwohnungen. Und bezüglich der letzteren kommt die amtliche Untersuchung zu dem Ergebnis, daß der „Vorrat an Kleinwohnungen in einer großen Anzahl von Berliner Vorortgemeinden für die Zeit nach dem Kriege kaum als ausreichend erachtet werden kann.“ Eine Tatsache, mit der nach einer privaten Umfrage der Zentralstelle für Volkswohlfahrt im übrigen auch in der überwiegenden Mehrzahl der Baugenossenschaften für die mittleren und Großstädte für die Zeit nach dem Kriege gerechnet wird.

Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien.
Die Zentralstelle für Wohnungsreform hat kürzlich den beteiligten Ministerien und den Gemeindeverwaltungen der größeren Städte eine Denkschrift überreicht, in der sie eine Reihe von besonderen Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot kinderreicher Familien in Vorschlag bringt. Von dem Gedanken ausgehend, daß kinderreiche Familien aus mannigfachen Gründen unbeliebte Mieter sind, untersucht sie die Frage, durch welche Mittel einerseits die Hauseigentümer veranlaßt werden könnten, in den bereits bestehenden Wohnungen nichtsdestoweniger kinderreiche Familien aufzunehmen, durch welche Mittel andererseits die Errichtung neuer Wohnungen mit der besonderen Widmung für kinderreiche Familien gefördert werden kann. In erster genannter Hinsicht werden Begünstigungen bei der Bemessung der Hauszinssteuer von den städtischen Wassergebühren angeregt; es wird die Schaffung von sogenannten Wohnungsergänzungen empfohlen und die Gewährung von Zuschüssen zum Wohnungszins erörtert. Die Frage des Neubaus von Wohnungen für kinderreiche Familien dagegen mündet in die allgemeine Frage der Wohnungsfürsorge überhaupt, doch wäre ihr in diesem umfassenden Rahmen vor allem insofern Rechnung zu tragen, als die Förderung mehrräumiger Wohnungstypen, die eine Trennung der heranwachsenden Kinder nach dem Geschlecht ermöglicht, eine besondere Aufmerksamkeit erheischt. In den Anlagen zur Denkschrift wird die auf Grund der Daten der Haushaltungsstatistik der letzten Volkszählung durchschnittliche Kinderzahl einer Familie in Wien mit 2,3 berechnet, und an der Hand des verfügbaren Materials über die Mietzinshöhe der Wohnungen festgestellt, daß der durchschnittliche Mietzins einer Arbeiterwohnung vor dem Kriege 237 Kronen betrug.

28. VII. 1917

Die Zehn-Zimmer-Wohnung.

Der Leiter des Arbeitsministeriums sah sich gestern genötigt, gegen die Absicht des Kohlenkomitees aufzutreten, die Höchstzahl der im Winter zu beheizenden Wohnräume ganz allgemein mit vier zu bestimmen. Dr. v. Homann schlägt dagegen eine Staffelung vor, wonach bis zu vier Wohnräumen zwei Wohnräume beheizt werden dürfen, bei Wohnungen von fünf bis sieben Zimmern drei, bei acht bis zehn vier und bei Wohnungen von mehr als zehn Wohnräumen fünf. Doktor v. Homann erklärte, daß gar keine Kohlenersparnis erzielt werde, wenn der Plan des Kohlenkomitees ausgeführt werde. Man könnte sich ohneweiters auf die Seite des Leiters des Arbeitsministeriums stellen, wenn er uns versprechen könnte, daß er auch tatsächlich die Kohle herbeischaffen könne, die zur Beheizung der Wohnungen von ein bis zehn Zimmern nötig ist. Wir glauben aber nicht, daß er guten Glaubens dieses Versprechen geben kann. Deshalb scheint uns sein Vorschlag wenig angebracht. Viel besser sieht der Antrag des Sozialdemokraten Hanusch aus, dahingehend, daß die zuzuwelfende Kohlenmenge nicht nach der Anzahl der Wohnräume, sondern nach der Zahl der einen Haushalt bildenden Personen bestimmt werde. Bei den jetzt in Wien bestehenden Verhältnissen können wir erleben, daß die Fünf- und Zehnzimmerwohnungen während des ganzen Winters vorschriftsmäßig beheizt können, die Kleinwohnungen aber leer ausgehen, weil sie sich nicht ihren Kohlenbedarf eindecken konnten. Wird eine Einteilung nach der Personenzahl durchgeführt und wird die schon eingelagerte Kohle wirklich zugunsten der kleinen Haushaltungen beschlagnahmt, so entfallen die Folgen der bisherigen ungerechten Verteilung.

Die Heizung in den Wiener Wohnungen.

Für die wichtige Frage des Hausbrandes wird ein ziffermäßiger Vorschlag aufgestellt, dessen Zahlen allerdings manchen Einwendungen ausgesetzt werden. Im Jahre 1916 entfielen $7\frac{1}{2}$ Millionen Tonnen auf den Hausbrand. In Oesterreich bestehen etwa fünf Millionen Haushalte. Wenn man für jeden Haushalt 300 Kilogramm im Monat rechnet, so würde sich schon in sechs Monaten ein Bedarf von neun Millionen Tonnen ergeben. Es ist nun klar, daß in diesen Angaben eine Fehlerquelle liegt, da es in vielen Gegenden zahlreiche Haushalte gibt, die überhaupt keine Kohle verwenden. Es erscheint also richtiger, von den tatsächlichen Verbrauchsziffern auszugehen, was allerdings auch zur Notwendigkeit von Ersparnismaßnahmen führt. Für jedes Verwaltungsgebiet, das ist für jedes Kronland, wird nun ein Kontingent aufgestellt und bei der Verteilung desselben sollen die entsprechenden Sparmaßnahmen getroffen werden. Die Vorschläge Homanns gehen nun dahin, daß in Wohnungen bis zu vier Wohnräumen zwei, in Wohnungen von fünf bis sieben Wohnräumen drei, in Wohnungen von acht bis zehn Zimmern vier und bei mehr als zehn Zimmern fünf Wohnräume geheizt werden dürfen; endlich soll für die Bereitstellung der Kohle an die Mindestbemittelten unter allen Umständen gesorgt werden. Ob und wie das in den einzelnen Kronländern erfolgen, ob eine Kohlenkarte eingeführt werden soll, das soll Aufgabe der Landeschefs sein.

Es wird also ein System strammer Zentralisation durchgeführt werden, die ganze Kohlenproduktion soll von einer leitenden Stelle aus beaufsichtigt und dirigiert werden, und von dort aus soll die Versorgung der Verbrauchsanstalten erfolgen. Auf der anderen Seite soll wieder eine weitgehende Dezentralisation Platz greifen, indem den einzelnen Kronländern Kontingente zugewiesen werden, für deren Verteilung die Landeschefs zu sorgen haben. Wichtig erscheint, daß die Benutzung von Gasöfen weiter erlaubt bleibt. Die Festsetzung der Stunde für die Offenhaltung der Gast- und Kaffeehäuser wird man wohl den Landeschefs überlassen müssen, weil hier lokale Verhältnisse berücksichtigt werden müssen, ebenso die Offenhaltung der Vergnügungslokale, Theater usw. Auch das ist keine leichte Aufgabe. Erheben sich doch mit Recht Stimmen, die erklären, daß viele Personen durch den Besuch dieser Lokalitäten in ihrem Haushalte mehr Kohleneinsparnisse erzielen, als an diesen öffentlichen Orten gebraucht wird. Immerhin muß mit der Möglichkeit der Sperrung gerechnet werden; es erscheint zweckmäßig, hier nicht allgemeine Direktiven zu erlassen, sondern den Landeschefs das Recht der Verfügung zu wahren.

Eine wichtige Frage ist sodann die Kohleneinfuhr aus Deutschland und die Kohlenausfuhr aus Oesterreich nach Deutschland und Ungarn. Sektionschef v. Homann sagte mit Recht, daß jeder Staat die Pflicht habe, an seine Verbündeten das zu geben, was er zu geben vermöge. Weiter erklärte er — und das gewährt eine große Beruhigung — er habe keinen Grund, anzunehmen, daß das Deutsche Reich

und Oesterreich-Ungarn nicht nach gleichen Grundsätzen vorgehen würden. Sonach ist mit Berechtigung zu erwarten, daß das Deutsche Reich als Austausch gegen Braunkohle uns die entsprechende Schwarzkohle, namentlich für den Hausbrand, zur Verfügung stellen, daß uns aber auch Ungarn die entsprechenden Nahrungsmitteln für die Bergarbeiter liefern wird. Denn die Möglichkeit der Aufrechterhaltung der unbedingt notwendigen Kohlenproduktion steht und fällt mit der Ernährungsfrage der Arbeiter. Hier muß Ungarn leisten, was es zu geben vermag, dann wird auch Oesterreich das in der Kohlenversorgung Höchstmögliche leisten und Ungarn geben, was es kann.

(Zusammenschreibung des Heizmaterials.) Die Regierung hat, wie bereits gemeldet, die Zusammenschreibung des Heizmaterials der Haushaltungen für den 1. September, angeordnet. Die Zusammenschreibung der Vorräte wurde der Hauptstadt anvertraut, und der Magistrat wird die notwendigen Drucksorten auf Grund der Listen der Mehlkommissionen durch die Organe der Bezirksvorsteherung in der Zeit vom 29. bis 31. August verteilen lassen. Jedes Haus erhält ein Sammelheft und die entsprechende Menge der Zusammenschreibungsbogen. Die Hausbesitzer sind verpflichtet, diese Bogen in jeder Wohnung und in den Geschäftslokalen zu verteilen und die Parteien zur gewissenhaften und genauen Ausfüllung der Bogen aufzufordern. Sollte irgendein Haus die Bogen überhaupt nicht oder in nicht-entsprechender Zahl erhalten, so muß der Hausbesitzer diese Bogen bei den zuständigen Bezirksvorsteherungen unverzüglich holen. Jede Partei ist verpflichtet, alle Punkte des Bogens dem Zustande am 1. September entsprechend gewissenhaft auszufüllen und im eigenen Interesse darauf zu achten, daß die Haushaltungs-

(Heiz-, Wasch- und Kochvorräte auf dem Bogen genau ausgewiesen werden. Wenn eine Partei derzeit von der Hauptstadt fern weilt, so füllt der Hausbesitzer den Bogen mit der Bemerkung aus, daß die betreffende Partei fern weilt. Der Hausbesitzer muß die ausgefüllten Zusammenschreibungsbogen am 2. September einsammeln und sie genau überprüfen. Sollten die Daten unrichtig sein, so muß er sie gemeinsam mit der Partei ausbessern. Sind die Bogen in einwandfreiem Zustande beisammen, so muß der Hausbesitzer sie in das Sammelheft legen und die auf beiden Seiten des Ruberts befindlichen Rubriken ausfüllen. Die Ruberts werden durch die Organe der Bezirksvorsteherungen vom 3. September angefangen eingesammelt. Die Richtigkeit der Anmeldungen wird auf Grund der vom Minister des Innern erhaltenen Ermächtigung durch die Staatspolizei kontrolliert.

Der Abend
29. VIII. 1917

178
A
29

Der Mieterschutz des städtischen Wohnungsamtes.

Es wurde vor einigen Tagen über den Magistratsrat Dr. Sagmeister hier berichtet, der in einem Rundschreiben den Mietämtern ein Rechtsgutachten erstattete, das dahin ging, daß eine Erhöhung von Mietzinsen in Form einer sehr strittigen Überwälzung gestattet sei. Die Mietämter hatten den Herrn Magistratsrat um das Gutachten nicht gebeten. Wer darum ersucht — oder vielleicht besser gesagt es gefordert hätte — waren die Hausherren. Für das städtische Wohnungsamt bestand keine Nötigung, den Wunsch der Hausherren zu erfüllen. Aber er wurde erfüllt, denn die Rechtsauffassung des Magistratsjuristen war die Auffassung der Hausbesitzer.

Das Rundschreiben des städtischen Wohnungsamtes ist nicht das einzige, was die Wiener Mieter an dem Mieterschutz zu bemängeln haben, wie er vom Magistrat geübt wird. Das vom Justizministerium verfaßte Mieterschutzgesetz wäre erträglich. Es scheint aber niemand da zu sein, der über seine Handhabung wacht, auch fühlen sich die Hausherren, was ja begreiflich ist, sehr sicher, so daß Übertretungen an der Tagesordnung sind. Jeden Monat und jedes Wohnquartier regnet es Kündigungen durch die Hausbesitzer. Das Kündigen einer Partei, die einen Jahreszins bis zu 3000 Kronen zahlt, ist aber verboten. Die Hausbesitzer kümmern sich um diese Bestimmung nicht, rechnen mit der Unwissenheit ihrer Mieter und nehmen die Kündigung vor und oft bewährt sich die Spekulation auf die Dummheit des Mieters. Man fragt nun, was für Vorteil der Hausbesitzer von einem Wechsel habe, da die Mieterschutzbestimmung verbietet, vom neuen Mieter einen höheren Mietzins zu nehmen als von seinem Vorgänger. Würden die Wiener Hausbesitzer, daß sie überwacht werden, sie würden es nicht wagen, sich unausgesetzt gegen diese Bestimmung zu vergehen. Der ständige Kampf mit dem Mieter, das Ver suchen, ihn unter nichtigen Vorwänden durch Anzetteln von Streitigkeiten hinauszudrängen, würde aufhören. Die Hausherren wissen aber, daß niemand sie beaufsichtigt und so wird jeder Mieterwechsel zu einer Steigerung genützt.

Und doch wäre die Aufsicht ganz leicht. Der Hausbesitzer muß ja dem Steueramt die Zinsbekenntnisse überreichen, die zur Grundlage der Besteuerung dienen. Der Bürgermeister hätte daher nur die Überprüfung sämtlicher Bekenntnisse anzuordnen und der Unfug hätte ein Ende. Noch besser wäre eine Verordnung, welche die Hausbesitzer verpflichtet, zu jedem Zinstermin eine Liste ihrer Mieter und der Mietzins zu überreichen. Geschieht keines von beiden, so wäre die Mieterschutzverordnung auch in diesem Punkt ganz zwecklos und unsere Gemeindeverwaltung hätte das Verdienst, ein Gesetz, das der Staat für die Verbraucher geschaffen hat, um seine Wirkung gebracht zu haben. Sie würde diese Tat vielleicht wirklich als Verdienst ansehen, denn sie ist ja die von der Wiener Hausherrenpartei geleitete Verwaltung. Z.

Die Anwendung der Mieterschutzverordnung.
 Das Justizministerium hat an den Magistrat der Stadt Wien einen Erlaß gerichtet, in dem es unter anderem heißt: Der Zentralverband der Hausbesitzervereine von Wien und Umgebung hat in einer Eingabe an das Justizministerium sich darüber beklagt, daß die Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Januar 1917 über den Schutz der Mieter in verschiedenen Beziehungen empfindliche Härten für den Hausbesitz enthält. In einem Punkt wurde den Wünschen des Zentralverbandes durch die Ministerialverordnung vom 30. Juli 1917 Rechnung getragen. Diese Verordnung gestattet nämlich, zwischen dem Kriegsbeginn und dem Beginn der Wirksamkeit der Mieterschutzverordnung, das ist 28. Januar 1917, vorgenommene Erhöhungen des Hypothekenzinsfußes bei Prüfung der Zulässigkeit von Mietzins erhöhungen zu berücksichtigen. In der Eingabe des Hausbesitzervereins; heißt es in dem Erlaß des Justizministeriums weiter, wird es als eine unbillige, für den Vermieter sehr empfindliche Härte bezeichnet, daß Mietzinssteigerungen nur bei einer Erhöhung der regelmäßigen jährlichen Auslagen für die Erhaltung und Verwaltung des Hauses zugelassen sind, dagegen nicht auch bei einer Steigerung des Erfordernisses für Aufwendungen, die zwar nicht alle Jahre, aber doch in kürzeren Zeitabschnitten regelmäßig wiederkehren. Nach Ansicht des Justizministeriums ist eine solche Auslegung durch den Wortlaut der Verordnung nicht begründet. Welche Periode als angemessen für Aufwendungen dieser Art und die Aufstellung ihres Erfordernisses anzusehen ist, wird das Mietamt im einzelnen Falle zu beurteilen haben. Vorausgesetzt ist aber dabei, daß es sich um tatsächlich schon gemachte Auslagen handelt. Eine Mietzinshöhung im vorhinein, unter Berufung darauf, daß die Kosten größer sein werden, wenn einmal Arbeiten dieser Art durchgeführt werden müssen, wäre unzulässig. Man versteht eben jetzt solche Serfellenungen, weil man mit Recht erwartet, daß die Kosten wieder auf ein vernünftiges Maß herabgesetzt werden. Zu § 4 der Verordnung hat die Eingabe des Zentralverbandes die Auslegung herangezogen, daß die Erhöhung eines im Kriege herabgesetzten oder von vornherein im Verhältnis zu den übrigen Mietzinsen im Haus ermäßigten Mietzinses nur statthaft sein soll, wenn Vermieter und Mieter dieselben Personen geblieben sind. Eine solche Auslegung würde der Verordnung nicht entsprechen. Es fehlt an jedem Grund, weshalb ein während des Krieges herabgesetzter Mietzins zwar gegenüber dem Mieter sollte erhöht werden können, dem der Nachlaß gewährt wurde, nicht aber auch gegenüber einem neuen Mieter, bei dem nie ein Grund zu besonderem Entgegenkommen bestanden hätte. Völlig gleichartig liegen die Dinge, wenn sich der Wechsel nicht in der Person des Mieters,

sondern in der Person des Vermieters vollzogen hat. Als besonders bedeutungsvoll sowohl in wirtschaftlicher als in persönlicher Beziehung bezeichnet die Eingabe des Zentralverbandes die Handhabung der Vorschrift des § 7, Absatz 1, Z. 5 der Mieterschutzverordnung. Diese nennt, als einen wichtigen Grund zur Kündigung, daß der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt. Es wird behauptet, daß die Kündigung für unzulässig erklärt wurde, wenn der Vermieter die Wohnung nicht unmittelbar für sich selbst, sondern für nahe Angehörige, wenn er seine bisherige Wohnung, die ihm infolge von Todesfällen zu groß geworden war, gegen eine kleinere im eigenen Hause vertauschen wollte; wenn er aus Gesundheitsrückichten an Stelle einer Stadtwohnung eine bisher vermietete Wohnung in einer ihm gehörigen Villa außerhalb der Stadt zu beziehen beabsichtigte; wenn er die Wohnung des Mieters für Zwecke seines geschäftlichen Betriebes braucht; wenn er Geschäftsräumlichkeiten, die sich im Hause befinden, nur verwerten kann, sofern er zugleich auch eine Wohnung im Hause zur Verfügung stellt u. dgl. Dem Justizministerium ist nicht bekannt, wie häufig Fälle dieser Art vorgekommen sein mögen; es kann jedoch nicht annehmen, daß sie zahlreich sind. Die Verordnung strebt in erster Linie den Schutz der Mieter vor Mietzinssteigerungen an, die nicht gerechtfertigt sind. Das Kündigungsrecht des Vermieters wurde aber nicht schlechtweg ausgeschlossen, sondern auf das Vorhandensein wichtiger Gründe beschränkt, und als ein solcher Grund wurde namentlich angeführt, daß der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt. Dabei war nicht daran gedacht, daß der Vermieter in eigener Person seiner bedarf oder sich geradezu in einem Notstand befinde, der ihn auf die bisher vermietete Wohnung verweist. Es hieße das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und der in seinem Eigentum befindlichen Sache verkennen, wenn man das Vorliegen eines wichtigen Grundes in Fällen wie die früher angeführten leugnen wollte.

5./IX. 1914

Der Zimmermieter im Winter.

Licht- und Wärmerecht der Alleinwohnenden.

Einer unserer Mitarbeiter hat dem Reichskommissar für Elektrizität und Gas in einer Eingabe folgende Ausführungen unterbreitet:

Die Alleinwohnenden, die bei anderen zur Miete wohnen, an deren Gas, Elektrizität und Kohleverbrauch sie beteiligt sind, finden in der bisherigen Regelung des Verbrauches keine Berücksichtigung. Sie werden von ihren Vermietern vermutlich recht schlecht behandelt werden. Denn diese werden versuchen, den Minderverbrauch zu dem sie gezwungen werden, auf den Nachmieter abzuwälzen. Ihn werden sie zur Begründung höherer Ansprüche ins Treffen führen, ihm aber doch das Licht und die Wärme verkürzen.

Hiergegen gibt es nur ein Mittel: die Einführung einer Karte oder viel mehr — man erschrecke, aber es geht nicht anders — dreier Karten. Einer Licht-, einer Heiz-, und einer Kochkarte.

Nehmen wir als wichtigste die Kochkarte zum Beispiel: Sie muß jedem drei gelochte Mahlzeiten für den Tag gewährleisten, also drei Abschnitte für den Tag enthalten, von denen einer für Frühstück bzw. Nachmittagsgetränk quergeteilt werden kann. Wer einem anderen eine Mahlzeit verabfolgt, erhält von ihm einen Kochabschnitt. Damit weist sich der Inhaber eines Gas- oder Elektrizitätsmessers oder einer Feuerstelle über die Berechtigung seines Verbrauches aus. Nur wer mehr verbraucht, als er durch Abschnitte belegen kann, wird bestraft. Ein Anspruch auf Lieferung ergibt sich aus der Kochkarte nicht.

In entsprechender Weise sind die Licht- und Wärmefarten zu verwenden. Der Feuerungsanspruch des Einzelnen läßt sich durch Freizügigkeit, Übertragbarkeit und Aushändigung mehrerer Karten an Kranke, Säuglinge, Ärzte, bestimmte Gewerbe über beliebige Zeitspannen verteilen.

Die Höhe des Anspruches muß auf Grund der Erfahrungen und nach Maßgabe des vorhandenen Heizstoffes leicht zu errechnen sein. Durch Vergütung für nicht verwendete Abschnitte wird ein Anreiz geschaffen, gemeinsame Licht- und Wärmequellen in größerem Umfange zu benutzen.

8. IX. 1914

181

(Aktion zur Besehung der Wohnungsnot.)
Der Mieterverband besprach in einer unter dem Voritze des
Stadtvertreters Dr. Bela Feketi abgehaltenen Sitzung die
schon unerträglich gewordene Wohnungsnot. Der Konferenz
wohnten der hauptstädtliche Oberfistal Dr. Emerich Szabó,
der Bizektor des Statistischen Amtes Julius Piller,
Architekt Marzell Komor, Dr. Joltán Rónah, Sekretär
Dr. Alexander Fáti und viele Banmeister an. Die Konferenz
beschloß die Einleitung einer großen Aktion zur Bekämpfung
der Wohnungsnot. In einer öffentlichen Volksversammlung
sollen die sozialen und sanitären Gefahren klargestellt werden,
die die Wohnungsnot im Gefolge hat; ferner soll diese Frage
im Reichstag sofort nach dessen Eröffnung zur Sprache ge-
bracht werden. Die Konferenz nimmt freudig die Erklärung
des Ministerpräsidenten Dr. Alexander Bekereis zur
Kenntnis, daß die Regierung den Bau von Wohnungen ein-
leiten werde und sie beabsichtigt in einer Eingabe an die Re-
gierung, die unaufschiebbare Dringlichkeit des Wohnungsbaues
darzutun. Die Hauptstadt Budapest soll aufgefordert werden,
den Bau von kleinen Wohnungen fortzusetzen, die Räumung
der mit Leuten belegten Wohnungen und die dringende
Errichtung eines Amtes für Wohnungsangelegenheiten vorzu-
nehmen. An die Regierung soll das Ansuchen gestellt werden,
die im Besitze der Armee befindlichen überflüssigen Baumaterialien für die Bauarbeiten zur Verfügung zu stellen,
hauptstädtische Gebäude für die Invaliden nicht in Anspruch
zu nehmen, mittels billiger Kredite und der rechtlichen Rege-
lung des Gemeinbesitzes den Bau von Gesellschaftshäusern zu
fördern, die Budapest und Uradler Grundwertsteuer zu ge-
nehmigen, behufs Verbilligung der Wohnungen die die Woh-
nungen und Gebäude belastenden Steuern herabzusetzen und
sie mit die Bautätigkeit fördernden Grundwertsteuern zu er-
setzen. Es wurde ferner betont, daß die permanente Aktion
auf das ganze Land ausgebehrt werden müsse, damit die
Hauptstadt auch hiedurch entlastet werden könne.

10. IX. 1917

Die Hausbesitzer zur Heizungs- und Warmwasserfrage.

Wie sich im kommenden Winter die Zustände bei der Heizung und Warmwasserversorgung gestalten werden, liegt noch völlig im Unklaren. Eine gütliche Einigung zwischen Mieter und Vermieter herbeizuführen, gelingt selten. Deshalb verlangen die Hausbesitzer, die mit einer wesentlich geringeren Koksmenge als im Vorjahre rechnen müssen, daß ihnen genau vorgeschrieben wird, wie sie das ihnen zugewiesene Heizmaterial verwenden sollen. Um diesem Verlangen Nachdruck zu verleihen, hatte der „Wirtschaftsbund des deutschen Haus- und Grundbesitzes“ eine Versammlung nach der Philharmonie einberufen, die unter zahlreicher Beteiligung und in Anwesenheit behördlicher Vertreter gestern nachmittag stattfand.

Der vom Gemeindebevollmächtigten Humar-München geleiteten Versammlung erstattete der Direktor des Wirtschaftsbundes, Kaiserl. Präsident Prof. Dr. van der Borcht, den Hauptbericht über „Einschränkung der Kokslieferung und Verantwortlichkeit des Hausbesitzers für Heizung und Warmwasser“. Der Redner wies darauf hin, daß die Frage der Heizung und des Warmwassers für die Hausbesitzer eine Existenzfrage geworden sei. An Koks würden ihnen in diesem Winter nicht mehr als 40 v. H. geliefert werden, und die Frage entstehe, was mit der geringen Koksmenge gemacht werden soll. Die etwa gehamsterten Vorräte an Koks gelten als beschlagnahmt. Eine Einigung von Organisation zu Organisation, also mit den Vereinigungen der Mieter, habe zu keinem Ergebnis geführt. Der Redner kritisierte dann verschiedene zuungunsten der Hausbesitzer ergangene Gerichtsurteile.

Ueber die Lage in einzelnen deutschen Städten sprachen dann noch: Stadtrat Schwonder-Königsberg, Ratmaurermeister Nied-Sietlin, Justizrat Niemann-Breslau, Stadtrat Schümichen-Dresden, Reichel-Magdeburg, Möbius-Leipzig, Dr. Jörissen-Köln, Stadtvord. Hartmann-Wiesbaden.

Im Laufe der Verhandlungen ergriff auch der Stellvertreter des Reichskommissars für Gas und Elektrizität, Direktor Dieterich, das Wort und führte u. a. aus: Die betreffende Stelle, die sich mit der Bewirtschaftung von Heizung und Warmwasser befaßt, hat sich mit dieser Angelegenheit schon befaßt. In verhältnismäßig kurzer Zeit werden eine Reihe von Rat schlägen herauskommen. Es werden keine allzu drückenden Bestimmungen sein, deren Ausführung den örtlichen Behörden überlassen bleiben soll. Es ist in Aussicht genommen, Beratungs- und Schlichtungsstellen bei den Kohlenverteilungsstellen einzurichten, die mit den entsprechenden Sachverständigen aus den örtlichen Kreisen besetzt werden und dann die Frage nach den örtlichen Verhältnissen regeln.

Nachdem Syndikus Carl Krause namens des „Hausbesitzerverbandes zur Regelung des Heizhaltungswesens“ gesprochen hatte, wurde eine Entschlie ßung angenommen in der folgenden gefordert wird:

1) Es ist unverzüglich seitens des Reichs und unter Hinzuziehung der städtischen Behörden und des städtischen Haus- und Grundbesitzes eine allgemeine Anordnung zu erlassen, in welcher Weise der Hausbesitzer die ihm zur Lieferung angewiesenen verminderten Koks mengen zu verwenden hat. Die Durchführung dieser Anordnung in den einzelnen Bezirken muß geregelt werden durch behördliche Verfügung unter Hinzuziehung der Vertreter der Gemeinden und des organisierten Haus- und Grundbesitzes. Alle entgegenstehenden Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter hierüber sollen ausgeschlossen sein.

2) Durch Bundesratsverordnung sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Ansprüche der Mieter auf außerordentliche Kündigung und Räumung sowie auf Minderung der Miete und auf Schadenersatz wegen beschränkter Lieferung von Heizung und Warmwasser für die infolge der unter 1 erwähnten Anordnungen eintretenden Minderleistungen auszuschließen.

3) Durch Bundesratsverordnung ist klarzustellen, daß die behördliche Beschränkung der Lieferung von Zentralheizung und Warmwasser als Unmöglichkeit der Erfüllung anzusehen ist.

10. IX. 1917

Die Not — eine gute Spekulation.

Drohend steht unter anderen Gespenstern das der Wohnungsnot am Horizont einer nahen Zukunft, um so drohender, als sich niemand rührt, etwas dagegen zu unternehmen; die nett geschriebene Broschüre des Herrn Bürgermeisters wird man beim besten Willen nicht als genügende Abwehrmaßregel betrachten können. Wohl aber regt sich die wucherische Spekulation und bereitet sich vor, aus der Haut der Verbraucher auch als Mieter Riemen zu schneiden. Das gilt als selbstverständlich: wo es eine Not gibt, gibt es auch eine Gelegenheit, sich zu bereichern. Ganz naiv, in erfreulichster Offenheit äußert sich das in den Zeitungsanpreisungen von Häusern als ausgezeichnete Kapitalanlage, weil der bevorstehende Wohnungsmangel sicher eine Steigerung des Wertes von Häusern bringen müsse. Damit ein Zinshaus im Wert steige, gibt es aber nur ein Mittel: steigende Mietzinse; diese sind schon die Voraussetzung jeder Spekulation mit Grund und Boden. So bietet heute jemand ein Haus in einer slawonischen Stadt an, dem er außer den reichlich vorhandenen Lebensmitteln noch nachrühmt, daß mit dem Ankaufe keinerlei Risiko verbunden sei, weil Häuser in dieser Stadt infolge Wohnungsmangel rapid steigen.

Bedürfte es noch eines Beweises — für denkende Menschen, nicht für Stadtverwaltungen — daß Bodenreform, Aufheben des Rechtes mit dem Eigentum an Grund und Boden schrankenlos zu wuchern, ein Gebot der Selbsterhaltung ist, so wäre er hier geliefert, wo ganz offen eingestanden wird, daß die Not der Mitmenschen zunächst dazu dient, den Eigentümern von Häusern zu neuem Profit zu verhelfen. Aber leider predigt man hier vergebens und sie werden nicht eher hören, als bis es die kommenden Ereignisse ihnen so laut und deutlich in die Ohren schreien werden, daß es auch der verstockteste Kapitalist nicht wird überhören können, das bestreicende Lösungswort des großen Kampfes: Der Boden darf niemand gehören, weil niemand ohne ihn leben und arbeiten kann!

K. T.

11. IX. 1917

184

Die Wohnungsfrage im Verwaltungsausschuss. Der hauptstädtische Verwaltungsausschuss hielt heute unter Vorsitz des Oberbürgermeisters Stellvertreters Stephan Bárczy eine Sitzung, in welcher Magistratsnotär Dr. Elemér Millós das Referat führte. Neben den Monatsberichten gelangte auch der Halbjahrsbericht zur Verhandlung, in deren Verlauf die Wohnungsfrage zu einer längeren Debatte führte.

Dr. Béla Feleki befaßte sich in längerer Rede mit der vom Bürgermeister an die Regierung gerichteten Eingabe über die Wohnungsnoth. Die Wohnungsfrage — sagte er — muß ehestens gelöst werden, will man einer Katastrophe vorbeugen. Schon jetzt herrscht bei uns eine kolossale Wohnungsnoth; leere Wohnungen gibt es überhaupt nicht und die Parteien, denen die Wohnung gekündigt wird, sind nicht im Stande, eine neue zu finden. Tausende von Männern befinden sich auf dem Kriegsschauplatz und obwohl die Sterblichkeit in Budapest jetzt größer ist als im Frieden, hat die Zahl der Bevölkerung von Budapest dennoch zugenommen. Die Steigerung beträgt etwa 40,000 Seelen. In Folge der ungünstigen Wohnungsverhältnisse greift die Tuberkulose immer stärker um sich; 70 Prozent der Sterbefälle sind auf Rechnung dieser furchtbaren Krankheit zu schreiben. Redner billigt die Aktion des Bürgermeisters im Interesse der Errichtung möglichst zahlreicher Barackengebäude. In den Baracken könnten die militärischen Anstalten untergebracht werden, die jetzt so viele Schulen ihrer Bestimmung entziehen. Ferner würde sehr zur Besserung der Verhältnisse beitragen, wenn Staat und Hauptstadt die Institutionen, die gegenwärtig in Privathäusern untergebracht sind, ebenfalls in Baracken placirten. Redner theilt nicht die Ansicht, daß während des Krieges nicht

gebaut werden könne, denn wenn man die Stadt Ghöngyös rekonstruiren könne, ließen sich auch in Budapest Mittel und Wege finden, um die Bauhätigkeit zu ermöglichen. Redner urgirt die Revision des Baustatuts. Von großem Vortheil wäre es für das hauptstädtische Bauwesen, wenn die Hauptstadt endlich einmal vom hauptstädtischen Raurath befreit würde. Er wünscht, daß die Wohnungsfrage vor den Municipalausschuss gebracht werde und bittet zum Schlusse den Verwaltungsausschuss, sich ebenfalls mit dieser wichtigen Frage zu beschäftigen. Bürgermeister Stephan Bárczy bemerkt, daß sich das Municipium eingehend mit der Wohnungsfrage beschäftigen werde, er bittet daher den Ausschuss, der Stellungnahme des Municipiums nicht vorzugreifen und sich lediglich auf eine Unterstützung der zu fassenden Beschlüsse zu beschränken. Sodann polemisiert der Bürgermeister gegen die Ausführungen Dr. Feleki's und bestreitet, daß man jetzt bauen könnte. Jeder Material noch Arbeiter ständen zur Verfügung. Bauen könne jetzt nur das Militär, das über alle nöthigen Materialien verfüge. Die Civilbehörden könnten sich kein Material beschaffen, umsoweniger als die Ziegelfabrikation in Folge des Kohlenmangels stagnire. Nur das Militär könnte durch genügende Barackenbauten die Verhältnisse bessern. Wie das Beispiel des Pita-Spitals beweise, könne man in wenigen Wochen großartige, allen Anforderungen der Hygiene entsprechende Barackengebäude errichten. Ministerpräsident Wekerle verfolgte die Wohnungsfrage mit größter Aufmerksamkeit, so daß man auf eine entsprechende Lösung hoffen könne. Energisch müsse in erster Reihe die Evacuierung der vom Militär in Anspruch genommenen Schulen und die Unterbringung der betreffenden militärischen Anstalten in Baracken gefördert werden. — Dr. Béla Feleki wünscht, daß die Regierung ersucht werde, sich mit der Hauptstadt in Verbindung zu setzen und mit ihr gemeinschaftlich die Bauaktion einzuleiten. — Bürgermeister Bárczy theilt mit, Ministerpräsident Wekerle habe versprochen, die Aktion persönlich mit ihm zu besprechen. — Der Halbjahrsbericht des Bürgermeisters, sowie die übrigen Berichte wurden einstimmig zur Kenntniß genommen.

Die hauptstädtische sozialpolitische Kommission hat sich in ihrer heute unter dem Vorsitz des Vizebürgermeisters Dr. Franz Déri abgehaltenen Sitzung gleichfalls mit der Wohnungsfrage beschäftigt. Zunächst wurde der bekannte Antrag des Oberfiskals Dr. Emerich Szabó zur Verhinderung der Mißbräuche bei der Vergebung von Wohnungen verhandelt; nach längerer Debatte wurde der Antrag im Allgemeinen angenommen. Sodann unterbreitete Fachreferent Dr. Emerich Fejérenegi ein Elaborat, das verschiedene Vorschläge zur Regelung der Mietverhältnisse, der Rechtsverhältnisse der Untermiether usw. enthält. Das Elaborat wird die Kommission in ihrer nächsten am 17. d. stattfindenden Sitzung verhandeln. Den letzten Gegenstand bildete eine Vorlage der sozialpolitischen Section betreffend die Errichtung eines Wohnungsamtes.

(Die Wohnungsnot.) Zur Behebung der Wohnungsnot in Budapest hat Stadtpräsident Josef Szabó einen dringlichen Antrag dem Magistrat unterbreitet. In dem Antrage gibt Stadtpräsident Szabó der Ueberzeugung Ausdruck, daß nur ein radikales Eingreifen der Behörden, in erster Reihe der Hauptstadt, die Wohnungsnot mildern könne; er wünscht daher, daß die Hauptstadt eine intensive Bauaktion einleite. Er empfiehlt, daß die Hauptstadt auf den hierzu geeigneten Teilen ihrer im Reichsbilde der Stadt, sowie im Intravillan gelegenen Grundstücke kleine Wohnungen und — was er als noch richtiger bezeichnet — für die Mittellasse geeignete Wohnhäuser errichte und die hierzu nötigen Geldmittel, Baumaterialien und Arbeitskräfte vom Staate erbitte. Der Antragsteller urgiert ferner eine Milderung der strengen Bestimmungen des Baustatuts, namentlich in der Richtung, daß sie ein billigeres Bauen, eine bessere Ausnützung des Dachbodenraumes und den Bau entsprechender Mansardenwohnungen ermöglichen. Das nötige Kapital würde der Staat zu mäßigen Zinsen und gegen verzinlichte städtische Obligationen zur Verfügung stellen; die Amortisation würde durch Verlosung sichergestellt. Der Magistrat wird den Antrag dem Municipalausschuß unterbreiten.

Drohende Mietzinssteigerungen.

Enorme Reparatur- und Baukosten.

Das Sinken des Geldwertes, durch das zum Teil die herrschende Teuerung mit verursacht wurde, ließ die Befürchtung gerechtfertigt er-

scheinen, daß auch die Hausherren versuchen würden, die Wertverminderung ihres Einkommens aus ihrem Realbesitz durch eine Steigerung der Miete hereinzubringen. Dem schon das Mieterschutzgesetz einen Riegel vorsetzte, bildete sich bereits ein neues höheres Niveau, und zwar bei jenen Wohnungen, die an neue Mieter vergeben wurden. In vielen Fällen ist der neueingehobene Zins wesentlich höher als der früher bezahlte. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß die Zinssteigerung in solchen Fällen circa 20 bis 40 Prozent beträgt. Es kommen jedoch auch weit größere Mietzinssteigerungen vor, beispielsweise für Geschäftslöcher. Da sind Mietzinssteigerungen bis zu 300 Prozent zu verzeichnen. Auch weigern sich häufig die Hausherren, abgelaufene Mietverträge auf mehrere Jahre hinaus zu erneuern, mit der Begründung, daß sich derzeit die Höhe des künftigen Friedensmietzinses noch gar nicht abschätzen läßt.

Nach dem Mieterschutzgesetz können die Kosten für notwendige Reparaturen durch eine Zinssteigerung heringebracht werden. Angesichts dieses Umstandes ist mit der Gefahr zu rechnen, daß es in einzelnen Fällen zu einer äußerst empfindlichen Verteuerung der Wohnungen kommen wird, da die Kosten für Reparaturen eine geradezu phantastische Höhe erreicht haben. Es kostet beispielsweise das Herrichten einer Hausfassade jetzt pro Quadratmeter 4 Kronen 50 Heller. Früher bezahlte man dafür 85 bis 90 Heller, in allerfeinster Ausführung 1 Krone 20 Heller. Die Anstreicherarbeiten werden heute mit dem zehnfachen der Friedenspreise berechnet. Diese Steigerung ist berechtigt, wenn man in Betracht zieht, daß der Preis für Firnis von 90 Kronen pro 100 Kilogramm auf 4500 Kronen gestiegen ist. Firnisierarbeiten kosten noch immer 3000 Kronen. Eine sogenannte Generalreparatur, die man früher beispielsweise für 2000 Kronen durchführen lassen konnte, stellt sich heute auf mindestens 10.000 Kronen. Verteilt man diese Kosten auf zehn Jahre, so muß der Hauszins um jährlich 2000 Kronen gesteigert werden, da bekanntlich rund die Hälfte des Mietzinsentrages vom Steuerärar beansprucht wird. Bei kleineren Wohnungen ergibt dies eine 30prozentige Zinssteigerung. Die Preise für Reparaturen der Häuser sind übrigens ständig in weiterem Steigen begriffen. Die Genossenschaften der verschiedenen Baugewerbe haben dem Hausherrnverein neue Preissteigerungen angekündigt und die Erklärung abgegeben, daß die Aufstellung bindender Preisofferte angesichts der ununterbrochenen Verteuerung aller Materialien derzeit nicht möglich sei.

Der Neubau eines Hauses verschlingt heute gleichfalls weit größere Summen als etwa vor drei Jahren. Vor dem Kriege wurden für Vorstadthäuser pro Quadratmeter verbauter Fläche circa 1000 Kronen in billiger und 1800 Kronen in Prima-Ausführung berechnet. Heute sind diese Preise auf 3000, beziehungsweise 5400 Kronen gestiegen, also auf das Dreifache. Der Stückpreis beträgt heute für 1000 Stück lofo Werk 95 bis 120 Kronen. Der höchste Preis für Ziegel zu Friedenszeit betrug 65 Kronen lofo Bau. Mit dem Fuhrlohn kostet jetzt das Tausend Ziegel lofo Bau gegen 200 Kronen. Das ergibt eine Preissteigerung um 300 Prozent. Prima Weiskalk wurde pro Meterzentner mit 3 Kronen bezahlt gegen 18 Kronen heute, natürlich bei weit schlechterer Qualität. Der Solzpreis, den die Tischler berechnen, beträgt das Sechsfache des einstigen Preises, die Verglasung stellt sich auf 16 bis 18 Kronen gegen früher 2 Kronen 70 Heller bis 3 Kronen 50 Heller für den Quadratmeter.

Die Steigerung der Arbeitslöhne trägt naturgemäß auch außerordentlich zu der Erhöhung der Hausbaukosten bei. So bezieht ein Maurer jetzt einen Wochenlohn von 100 Kronen, ja mit Ueberstunden auch 200 Kronen, gegen 40 Kronen im Frieden. Er erhält einen Stundenlohn von 1 Krone 50 Heller und eine Tageszulage von 3 Kronen. Der einfache Tagelöhner muß mit 10 bis 12 Kronen bezahlt werden. Infolge der so hohen Beschäftigungskosten werden bearbeiteterweise gegenwärtig sehr wenig Privatbauten ausgeführt. Die Bautätigkeit stockt fast vollständig. Nach der Anschauung von Fachleuten wird sich die Situation auch in den ersten Jahren nach dem Kriege nicht viel ändern.

Die Ausführung eines Hauses mit Kleinwohnungen, die vor dem Kriege zum Beispiel rund 100.000 Kronen kostete, wird heute mit 400.000 Kronen berechnet. Eine Monatswohnung von Zimmer, Kabinett und Küche, für die in alten Häusern 48 Kronen bezahlt wird, müßte in einem solchen Neubau 192 Kronen kosten. Man rechnet im Frieden bei besseren Wohnungen jährlich für ein Zimmer 700, bei billigen Wohnungen 500 Kronen. In einem Neubau wären die entsprechenden Rissen 2700 und 2000 Kronen. Auch der Preis aller bestehenden Bauobjekte ist in die Höhe gegangen. Während man früher in den äußeren Bezirken als Preis eines Hauses circa den zehnfachen Bruttozins berechnete, ist heute der vierzehnfache Zins dafür zu bezahlen, eine Berechnung, die

einst nur für die Zinshäuser in den vornehmsten Vierteln galt.

Bei Friedensschluß ist angesichts aller dieser Umstände bestimmt mit Wohnungsmangel und Zinssteigerungen zu rechnen. Es müßten schon heute, wie dies zum Beispiel in Ungarn geschieht, Maßnahmen getroffen werden, um einer katastrophalen Wohnungsmisere vorzubeugen. Mit der Freigabe der vom Senat gebauten Militärbaracken allein für die Zivilbevölkerung kann diese Frage nicht gelöst werden.

(Verschärfung der Wohnungsnot.) Die Abnahme der leerstehenden Wohnungen hält an und hat sich sowohl im Gesamtdurchschnitte als auch bei den Kleinwohnungen noch weiter verschärft. In der Abnahme, welche rund 15 1/2 Prozent des Bestandes zu Beginn des Monats August umfaßt, sind alle Wohnungsgattungen beteiligt; die Kleinwohnungen mit 496 Wohnungen oder 16 Prozent des Anfangsbestandes. Dieser auch über den Kündigungsstermin anhaltende Rückgang beantwortet die im letzten Monatsberichte aufgeworfene Frage, ob es sich um eine mit den Kündigungsquartalen zusammenhängende zeitliche Bewegung oder um eine dauernde Verringerung des Vorrates an leeren Wohnungen handelt. Zum erstenmal seit Bestand des Nachweises hat auch die Zahl der leerstehenden Geschäftsräume, allerdings nur ganz unbedeutend, abgenommen. Die Zahl der Wohnungen suchen hat weiter zugenommen und betrug 1951 gegen 1295 im Juli. Allgemeine Lage des Wohnungsmarktes: Der seit Mai anhaltende und in den letzten Monaten stark verschärfte Rückgang an leerstehenden Wohnungen aller Gattungen gibt der Gesamtlage Ausdruck. Immerhin ist auch im Monate August der Wohnungsbedarf ohne erhebliche Schwierigkeiten befriedigt worden, weil der Anfangsbestand an Kleinwohnungen verhältnismäßig noch günstig war. An großen Wohnungen ist der Vorrat überhaupt auf ein Mindestmaß zurückgegangen. In allen

Gattungen zeigt sich eine lebhaftere Nachfrage nach Wohnungen mit Gasleitung, welche aber nur zum geringsten Teile befriedigt werden kann.

20. IX. 1914

(Gegen den Wohnungswucher.) Die sozialpolitische Sektion hat heute dem Magistrat ihre Vorlage über die Verhinderung von Mißbräuchen beim Vermieten oder Mieten von Wohnungen unterbreitet. In der vom Magistrat Dr. Götz De m j e n und dem Sachreferenten Dr. Emeric F e r e n z i unterbreiteten Vorlage wird die Errichtung eines behördlichen Wohnungsamtes beantragt, doch müßte die Regierung vorher gewisse, von uns bereits bekanntgegebene Verfügungen zur Bekämpfung des Wohnungswuchers treffen, ferner das Wohnungsamt zu folgendem ermächtigen: Wohnungen, die vom Mieter nicht bewohnt sind, räumen zu lassen, doch muß es den Mieter in die Lage versetzen, seine Möbel irgendwo unterzubringen; zu Anst. oder Geschäftszwecken dienende Wohnungen, wenn für diese Ersatz geschaffen werden kann, frei zu machen; Sommerwohnungen und Villen ganz oder zum Teile in Anspruch zu nehmen. Jede Partei hat das Recht auf eine Wohnung; darüber hinaus gemietete, ferner als Magazine verwendete Wohnungen können in Anspruch genommen werden. Die sozialpolitische Kommission wird Montag die Vorlage der Sektion verhandeln.

* Die Hausbesitzer melden die leerstehenden Wohnungen nicht an. Aus dem Rathause kommt die Klage, daß die Hauseigentümer, die seit April dieses Jahres verpflichtet sind, leerstehende Wohnungen oder Geschäftsladen binnen drei Tagen vom Beginn der Leerstellung beim städtischen Wohnungsnachweis anzumelden und binnen vierundzwanzig Stunden nach der Vermietung abzumelden, dieser Verpflichtung nicht nachkommen. Dadurch werden nicht nur die Wohnungssuchenden empfindlich geschädigt, sondern auch der Gemeinde erhebliche Kosten für die Nachkontrolle verursacht. Die Meldung kann auch bei der Brot- und Mehlkommission erfolgen. Bisher hat der Magistrat die särrigen Hausherren nicht bestraft. Er droht ihnen erst für die Zukunft Strafe an.

Die Wiener Wohnungsfrage und die Fremdenausweisungen in Budapest.

Verwahrung gegen die Uebersiedlung der Flüchtlinge nach Wien.

Aus dem Rathause kommt heute eine pessimistisch gefärbte Darstellung der gegenwärtigen Wiener Wohnungsverhältnisse, die darin gipfelt, daß noch während der Dauer des Krieges mit einem empfindlichen Wohnungsmangel gerechnet werden müsse und dagegen Verwahrung einlegt, daß etwa jene Elemente, die durch die bekannnten Maßnahmen der ungarischen Regierungsbehörden Budapest zu verlassen genötigt wurden, sich nach Wien wenden könnten. Auch sonst wird in dieser Auslassung der „Rathauskorrespondenz“ der Gedanke ventilirt, ob nicht in Wien ähnliche Maßregeln ergriffen werden sollen, wie dies in Budapest der Fall gewesen ist und wie sie in der ungarischen Hauptstadt mit den Approvisionierungsverhältnissen und mit dem Mangel an Kleinwohnungen begründet worden sind. Allerdings wird das Zugeständnis gemacht, daß solchen Maßregeln große Bedenken entgegenstehen.

Die Wiener städtischen Wohnungsnachweise verzeichnen tatsächlich eine andauernde Abnahme der leerstehenden Wohnungen. Diese Abnahme betrug zu Beginn des Monats September rund 15,1 Prozent des Bestandes. Alle Wohnungsgattungen waren hieran beteiligt. Die Kleinwohnungen mit 496 Wohnungen oder 16 Prozent des Bestandes. Die Zahl der Wohnungsuchenden hat eine weitere beträchtliche Zunahme erfahren. Der Rückgang an leerstehenden Wohnungen datiert seit dem Monat Mai und hat im Laufe des Sommers starke Fortschritte gemacht. Es ist selbstverständlich, daß diese Verhältnisse in der Zeit nach dem Kriege eine weitere Verschärfung erfahren werden, der durch kleine und kleine Mittel absolut nicht gesteuert werden kann.

Die Mitteilung der „Rathauskorrespondenz“ hat folgenden Wortlaut:

Die letzten Berichte des Wohnungsamtes der Stadt Wien zeigen eine so beträchtliche Abnahme der leerstehenden Wohnungen, daß bei Fortdauer dieser Entwicklung noch während des Krieges mit einem empfindlichen Wohnungsmangel gerechnet werden müßte. Wenn auch die Verhältnisse in Wien auf dem Gebiete des Wohnungswesens günstiger sind als etwa in Budapest oder in vielen anderen Städten, so ist es doch notwendig, sich eingehend mit dieser Frage schon jetzt zu befassen, um so mehr als die Mittel der Vorbeugung wenig zahlreich sind. Die Schaffung neuer Wohnungen ist augenblicklich fast völlig ausgeschlossen, jedenfalls in jenem großen Umfange, wie dies zur wirksamen Abhilfe nötig wäre. Es kann sich daher, wie man auch in Budapest erkannte hat, nur um zwei Wege handeln, die noch offen stehen, das ist Verringerung der Zahl der Mieter oder Heranziehung schon bestehender, bisher noch nicht als Wohnung verwendeter Objekte.

Die erstgenannte, in Budapest bereits zum Teile eingeleitete Maßregel begegnet sicher großen Bedenken. Doch ist nicht zu verkennen, daß gewiß auch in Wien Elemente genug vorhanden sind, die, um mit dem ungarischen Ministerpräsidenten zu sprechen, „bloß behufs Wohllebens — man kann sagen behufs Genußlebens — hieher gekommen sind oder die allerlei geschäftliche Umtriebe versuchen“. Es wäre wohl keine zu große Härte, wenn solche Personen genötigt werden eine Stadt zu verlassen, die Gefahr läuft, aus Mangel an Wohnungen ihren angefahrenen und zu ständigen Söhnen, die etwa vom Felde heimkehren, die Aufnahme versagen zu müssen. Die zweite Maßregel ist die Heranziehung bisher als Wohnung nicht verwendeter geeigneter Objekte. Auch diese Maßregel ist nur mit gewisser Vorsicht anzuwenden. Da der Wohnungsüberschuß in Wien niemals groß war, ist wahrscheinlich die Zahl der zu Wohnzwecken geeigneten, aber heute nicht dem Wohnungsmarkte offenstehenden Objekte weit geringer als jener, welche, wiewohl zu Wohnungen eigentlich nicht geeignet, leider noch immer Wohnzwecken dienen. Eher wäre von der sehr großen Zahl der leerstehenden Geschäftskalitäten — es stehen deren jetzt über 6000 leer — vielleicht ein Teil zu Wohnzwecken geeignet. Das Wohnungsamt und das Stadtbauamt befassen sich mit dieser Frage, ebenso mit der Feststellung aller nicht in die Kategorie von Geschäftskalitäten gehörenden, aber sonst freistehenden und für Wohnzwecke geeigneten Objekte.

Augenblicklich ist — dies sei nochmals betont — die Sachlage noch befriedigend und es konnte bisher dem dringenden Bedarfe genügt werden. Wenn aber der in den letzten Monaten beobachtete Rückgang (zuletzt 16 Prozent des Bestandes) anhalten würde, wäre in sechs Monaten der Vorrat an leeren Wohnungen ganz aufgezehrt. Unter solchen Umständen erscheint es eine Pflicht der Verwaltung, ohne jede Schönfärberei auf den Ernst der Sachlage hinzuweisen und die Öffentlichkeit um so mehr von dem, was etwa zu gewärtigen ist, zu unterrichten, als nur durch ein allseitiges Zusammenwirken die erforderlichen Maßregeln rechtzeitig erkannt und auch mit Erfolg durchgeführt werden können.

Für die Zeit uach dem Kriege sind dem Wohnungsamte vielfach gut durchdachte Anregungen (so von der Zentralstelle für Wohnungserform, der Mieterchaft, dem Baugewerbe, der Hausbesitzerchaft, der Kriegsorganisation für Konsumenteninteressen und andere) zugekommen, die bei den in Vorbereitung befindlichen Maßregeln wertvolle Grundlagen bieten. In gleicher Weise wird auch für den Fall einer Wohnungsknappheit während des Krieges das Wohnungsamt in steter Fühlung mit der Öffentlichkeit bleiben und, wie es selbst fortlaufend über die weitere

Entwicklung berichten wird, in jeder ihm zukommenden Anregung oder sachlichen Kritik eine dankenswerte Mitarbeit erblicken. Zum Schlusse muß aber schon jetzt mit aller Energie betont werden, daß für jene Elemente, die Budapest, nach Zeitungsnachrichten zu schließen, teils freiwillig, teils gezwungen zu verlassen beginnen, auch Wien, soweit es nicht ihre Heimatstadt sein sollte, kein geeigneter neuer Aufenthaltsort sein wird.

Der Wohnungsmangel in Wien.

In sechs Monaten keine leeren Wohnungen mehr? — Abhilfe: Fort mit den gewissen Fremden! Verwendung leerer Geschäftsräume als Wohnungen.

Die letzten Berichte des Wohnungsamtes der Stadt Wien zeigen eine so beträchtliche Abnahme der leerstehenden Wohnungen, daß bei Fortdauer dieser Entwicklung noch während des Krieges mit einem empfindlichen Wohnungsmangel gerechnet werden müßte. Wenn auch die Verhältnisse in Wien auf dem Gebiete des Wohnungswesens günstiger sind als etwa in Budapest oder in vielen anderen Städten, so ist es doch notwendig, sich eingehend mit dieser Frage schon jetzt zu befassen, um so mehr als die Mittel der Vorbeugung nicht zahlreich sind.

Neue Wohnungen in Dienst zu stellen, das ist augenblicklich fast völlig ausgeschlossen, jedenfalls in jenem großen Umfange, wie dies zur wirksamen Abhilfe nötig wäre.

Es kann sich daher, wie man auch in Budapest erkannt hat, nur um zwei Wege handeln, die noch offen stehen, das ist Verringerung der Zahl der Mieter oder Heranziehung schon bestehender, bisher noch nicht als Wohnung verwendeter Objekte.

Die erstgenannte, in Budapest bereits zum Teile eingeleitete Maßregel begegnet sicher großen Bedenken. Doch ist nicht zu verkennen, daß gewiß auch in Wien Elemente genug vorhanden sind, die, um mit dem ungarischen Ministerpräsidenten zu sprechen, bloß behufs Wohllebens — man kann sagen behufs Genußlebens — hieher gekommen sind oder die allerleige schäftliche Umtriebe versuchen. Es wäre wohl keine zu große Härte, wenn

solche Personen genötigt werden eine Stadt zu verlassen welche Gefahr läuft, aus Mangel an Wohnungen ihren angeheffenen und zuständigen Söhnen, welche etwa von Felde heimkehren, die Aufnahme versagen zu müssen.

Die zweite Maßregel ist die Heranziehung bisher als Wohnung nicht verwendeter geeigneter Objekte. Auch diese Maßregel ist nur wohl mit gewisser Vorsicht anzuwenden. Da der Wohnungsüberschuß in Wien niemals groß war, ist wahrscheinlich die Zahl der zu Wohnzwecken geeigneten, aber heute nicht dem Wohnungsmarkte offenstehenden Objekte weit geringer, als jener, welche wiewohl zu Wohnungen eigentlich nicht geeignet, leider noch immer Wohnzwecken dienen. Eher wäre von der sehr großen Zahl der leerstehenden Geschäftsräume — es stehen deren jetzt über 6000 leer — vielleicht ein Teil zu Wohnzwecken geeignet. Das Wohnungsamt und das Stadtbauamt befassen sich mit dieser Frage, ebenso mit der Feststellung aller nicht in die Kategorie von Geschäftslokalitäten gehörenden, aber sonst freistehenden und für Wohnzwecke geeigneten Objekte.

Augenblicklich ist — dies sei nochmals betont — die Sachlage noch befriedigend und es konnte bisher dem dringenden Bedarfe genügt werden. Wenn aber der in den letzten Monaten beobachtete Rückgang (zuletzt 16% des Bestandes) anhalten würde, wäre in sechs Monaten der Vorrat an leeren Wohnungsganz aufgezehrt.

Unter solchen Umständen erscheint es eine Pflicht der Verwaltung, ohne jede Schönfärberei auf den Ernst der Sachlage hinzuweisen. Zum Schlusse muß aber schon jetzt betont werden, daß für jene Elemente, welche Budapest, nach Zeitungsnachrichten zu schließen, teils freiwillig, teils gezwungen zu verlassen begannen, auch Wien, soweit es nicht ihre Heimatstadt sein sollte, kein geeigneter neuer Aufenthaltsort sein wird!

Der Abend
26./IX. 1917

194

Vorschläge zur Vinderung der Wohnungsnot.

Aus Budapest wird uns geschrieben: Die sozialpolitische Section der Hauptstadt hat dem Magistrat einen Vorschlag zur Vinderung der Wohnungsnot unterbreitet. In erster Reihe wird ein Wohnungsamt geplant, das folgende Maßnahmen durchzuführen hat: 1. Jeder Hausbesitzer oder Hausverwalter, oder welcher Wohnungsvermieter immer, muß die insolge Kündigung oder auf andere Weise freigewordenen Wohnungen oder Geschäftsräume binnen drei Tagen mit allen notwendigen Angaben (Zins, Zahl der Räume usw.) dem Wohnungsamte anmelden. Wenn der Hausbesitzer innerhalb dreier weiterer Tage die Wohnung nicht vermietet, so ist das Wohnungsamt ermächtigt, einen Mieter zu nennen. Die neuerliche Vermietung einer Wohnung ist ebenfalls binnen drei Tagen anzumelden. 2. Man darf eine Wohnung nur mit einer Bescheinigung des Wohnungsamtes dem Mieter anlässlich der Anmeldung übergeben. 3. Der Vermieter hat gleichzeitig mit der Anmeldung beim Wohnungsamte die Wohnung auch an dem Tor anzukündigen. Zu diesem Zwecke müssen von der

Behörde vorgeschriebene Druckfachen ausgestellt werden. 4. Man muß verbieten, daß wer immer für die Abtretung oder Übergabe oder Vermittlung von Wohnungen oder unter welchem Titel immer irgendwelche Summe verlange oder annehme, beziehungsweise eine höhere Summe verspreche oder gebe, als in den bezüglichen Regierungsverordnungen festgesetzt ist. Auch die Bedingung wird verboten, daß der Wohnungsuchende die Wohnung bloß dann übernehmen könne, wenn er auch die Möbel der Wohnung übernimmt. Wenn der Wohnungsvermieter die ganze Wohnung mit Möbelgebrauch zu überlassen wünscht, darf er für die Benutzung der Möbel höchstens 100 v. S. des erlaubten allerhöchsten Wohnungszinses bedingen. 5. Wenn der Mieter den Vermieter wegen einer Übertretung der obigen Verbote innerhalb dreier Monate anzeigt, so geht der Kläger, trotzdem er ebenfalls eine Übertretung begangen hat, straflos aus. Außerdem kann er auf richterlichem Wege all jene Summen zurückfordern, die er trotz der obigen Verbote bezahlt hat. 6. Die bis jetzt für Wohnungszwecke verwendeten Räume dürfen für Amts- oder Geschäftszwecke nicht vermietet noch gemietet werden. Entgegengesetzte Abereinkommen und Verträge sind ungültig. 7. Außerdem empfiehlt die Vorlage zur besseren Verwertung der nicht genügend ausgenützten Wohnungen und Geschäftsräume mehrere Verbesserungen.

Zur Verhinderung des Mißbrauches mit Untermietern werden ebenfalls eine ganze Reihe von Vorschlägen gemacht.

(Diese Vorschläge, obwohl äußerst lädenhaft, sind immerhin geeignet, einigen besonders argen Mißbräuchen ein Ende zu bereiten, vorausgesetzt natürlich, daß die städtischen Behörden nicht aus Furcht oder angeborener Unterwürfigkeit Helfershelfer der Hausbesitzer sind. Die Schriftleitung.)

Meldung leerstehender Wohnungen.

Die Rathauskorrespondenz schreibt: Es wird neuerlich darauf aufmerksam gemacht, daß die Hauseigentümer oder deren Vertreter nach der Kundmachung des Wiener Magistrats vom April 1917 verpflichtet sind, leerstehende Wohnungen oder Geschäftslokale jeweilig binnen drei Tagen vom Beginn der Leerstellung beim städtischen Wohnungsnachweis anzumelden und binnen 24 Stunden nach erfolgter Vermietung abzumelden. Dadurch, daß diese Meldung in sehr vielen Fällen unterbleibt, werden nicht nur die wohnungsuchenden Parteien empfindlich geschädigt, sondern auch der Gemeinde erhebliche Kosten für die Nachkontrolle verursacht. Die Meldung kann bei der allen Hauseigentümern seinerzeit mitgeteilten zuständigen Stelle des Wohnungsnachweises unmittelbar oder aber auch bei der zuständigen Brot- und Mehlkommission erfolgen. Die Meldung ist durch die letztere Möglichkeit so sehr erleichtert, daß künftighin ihre Unterlassung nicht mehr nachgesehen werden könnte, sondern mit der in der Kundmachung vorgesehenen Strafe belegt werden müßte.

3./X. 1917

197

* (Die Mieterschutzverordnung und die Untermieter.) Die sozialdemokratischen Vertreter der Mietämter aus dem Kreise der Mieterschaft haben durch den Landtags-Abgeordneten Bötzler an das Wohnungsamt der Stadt Wien das Ersuchen gerichtet, es möge die Vorschriften der Mietämter dahin verständigen, daß die Mieterschutzverordnung auch auf Untermieter anzuwenden sei. Auch der Verein deutscher christlicher Mieter in Niederösterreich hat zu dieser Frage Stellung genommen. Sämtlichen Mietämtern wurde folgende Rechtsanschauung des Wohnungsamtes mitgeteilt: Die Mieterschutzverordnung nimmt auf „Hilfsmieter“ oder wie sie weiterhin bezeichnet werden sollen, Untermieten, nur insofern Bezug, indem sie verfügt, daß bei Untermieten der Mietzins um denselben Prozentsatz erhöht werden darf, um den der Mietzins des Hauptmieters erhöht wird. Die gesamte Mieterschutzverordnung ist also auf Untermieten anwendbar. Anders steht die Sache, wenn es sich nicht um Wohnungsmiete, sondern um die Untervermietung von Wohnungsbestandteilen oder deren Mitbenützung handelt. In diesen Fällen, und namentlich bei der höheren Kategorie dieser Untermieter, dem sogenannten Zimmerherren, treffen auch die sozialen Gesichtspunkte der Mieterschutzverordnung nicht zu. Während in der Regel der Vermieter der wirtschaftlich kräftigere, der Mieter der wirtschaftlich schwächere Teil ist, pflegt es sich hier umgekehrt zu verhalten. Meist sind es Witwen unbemittelter Personen, welche gezwungen sind, Untermieter aufzunehmen. Andererseits sind die Untermieter vielfach sozial günstig gestellt, weil die Junggesellen, auch höherer Stände, in Wien regelmäßig keinen Haushalt führen, sondern als Untermieter zu wohnen pflegen. Die vom Vermieter in der Regel persönlich geleistete Bedienung prägt schon das soziale Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter deutlich aus. Die Unmöglichkeit, die in der Mieterschutzverordnung vorgesehene Relation zur Zinssteigerung des Hauptmieters und des Untermieters herzustellen, die Berücksichtigung des Wortes der verschiedenen, oft überwiegender Nebenleistungen, läßt schon dieses Rechtsverhältnis als ein ganz anders geartetes erkennen.

Zimmerherr und Mieterschutz.

Begrenzte Anwendung der Schutzbestimmung auf Untermieter.

Die sozialdemokratischen Beisitzer der Mietämter aus dem Kreise der Mieterschaft haben, nach Mitteilung der Rathhauskorrespondenz, durch Landtagsabgeordneten Bötzler an das Wohnungsamt der Stadt Wien das Ersuchen gerichtet, es möge die Vorstehenden der Mietämter dahin verständigen, daß die Mieterschutzverordnung auch auf Untermieter Anwendung zu finden habe. Auch der Verein deutscher christlicher Mieter in Niederösterreich hat zu dieser Frage Stellung genommen. Da tatsächlich über die Frage der Anwendung der Mieterschutzverordnung auf Untermieter verschiedenartige Auffassungen bestehen, wird sämtlichen Mietämtern folgende Rechtsanschauung des Wohnungsamtes mitgeteilt:

Die Mieterschutzverordnung nimmt auf Untermieten, oder wie sie weiterhin bezeichnet werden sollen, Untermieten nur im Punkt 3 des § 2 Bezug, indem sie verfügt, daß bei Untermieten der Mietzins um denselben Prozentsatz erhöht werden darf, um den der Mietzins des Hauptmieters erhöht wird. Obwohl im übrigen Text der Verordnung nirgends Untermieten erwähnt werden, glaubt doch das Wohnungsamt nach reiflicher Prüfung der Sachlage, die Anwendbarkeit der gesamten Mieterschutzverordnung auf Untermieten bejahen zu sollen, immer unter der Voraussetzung, daß es sich um die Miete von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten im Sinne des § 1 der Verordnung handelt. Bei einer anderen Auffassung, wenn nämlich Untermieten nur unter der Voraussetzung des § 2, Punkt 3 in Betracht kämen, würde eine offenkundige Unbilligkeit die Folge sein. Der Hauptmieter, der seinen Untermieter steigert, ohne daß ihm selbst die Miete gesteigert würde, fielen nicht mehr unter die Verordnung; also gerade die Fälle grundloser Steigerung wären dem Schutze der Verordnung entzogen. Auch ist nicht zu verkennen, daß in diesem Falle der Umgehung der Verordnung Tür und Tor geöffnet würde.

Anders steht aber die Sache, wenn es sich nicht um Wohnungsmiete, sondern um die Untervermietung von Wohnungsbestandteilen oder deren Mietbenützung handelt, wie dies ortsüblicherweise meistens mit gleichzeitiger Berechtigung zur Benützung von Möbeln, Bettwäsche usw., vielfach auch, unter Beistellung des Frühstücks, der Bedienung, mitunter auch der vollen Verpflegung zu geschehen pflegt. Diese Rechtsverhältnisse haben weniger die Miete als eine nicht besonders geregelte Ververgung zum Gegenstand. In diesen Fällen und namentlich bei der höheren Kategorie dieser Untermieter, dem sogenannten *Zimmerherrn*, treffen auch die sozialen Gesichtspunkte der Mieterschutzverordnung nicht zu. Während in der Regel der Vermieter der wirtschaftlich kräftigere, der Mieter der wirtschaftlich schwächere Teil ist, pflegt es sich hier umgekehrt zu verhalten. Meist sind es Witwen und mittelalter Personen, die nach dem Tode des Familienhauptes die vorhandenen Möbeln nicht verkaufen wollen oder können, von einer kleinen Pension oder einem Arbeitsverdienst allein ihr Leben nicht zu bestreiten vermögen und daher gezwungen sind, Untermieter aufzunehmen. Der wohlhabende Teil der Bevölkerung wird nur sehr selten zur Untervermietung schreiten. Andererseits sind die Untermieter vielfach sozial günstig gestellt, weil die

Junggejellen, auch höherer Stände, in Wien regelmäßig keinen Haushalt führen, sondern als Untermieter zu wohnen pflegen. Die vom Vermieter in der Regel persönlich geleistete Bedienung prägt schon das soziale Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter deutlich aus.

Die Unmöglichkeit, die in der Mieterschutzverordnung vorgesehene Relation zu der Zinssteigerung des Hauptmieters und des Untermieters herzustellen, die Berücksichtigung des Wertes der verschiedenen, oft überwiegenden Nebenleistungen, läßt schon dieses Rechtsverhältnis als ein ganz anders geartetes erkennen. Ganz richtig hebt die Vereinigung deutscher christlicher Mieter hervor, daß vor allem eine persönliche Leistung, wie die Bedienung, unmöglich zu einer unkündbaren Pflcht gemacht werden könne und daß es auch im Interesse des Familienlebens des größten Teiles der Hauptmieter gelegen ist, Untermieter kündigen zu können. Sollte der Verdacht einer Umgehung der Mieterschutzverordnung durch Einschlebung eines Hauptmieters bestehen, was übrigens bei Einhaltung der Richtlinien aussichtslos wäre und, soweit dem Wohnungsamt bekannt, in Wien auch nicht versucht wurde, so ist das Wohnungsamt sofort vom Sachverhalt zu verständigen, damit das Strafverfahren nach § 19 der Verordnung veranlaßt werden kann.

Wieder anders liegen die Verhältnisse bei der untersten Gattung der Untermieter, den sogenannten *Bettgehern*. Hinsichtlich dieser muß der Auffassung der sozialdemokratischen Beisitzer, daß sie der allerärmsten Schichte der Mieter angehören, ohneweiters zugestimmt werden, aber auch auf sie kann die Mieterschutzverordnung in ihrer heutigen Form keine Anwendung finden. Dem hinsichtlich des Bettgehers ist es außer Zweifel, daß hier keine Miete eines Wohnungsteiles, sondern lediglich ein Recht zur Mitbenützung einer Wohnung in einem nicht genau umschriebenen Umfang vorliegt. Die Rechtsverhältnisse der Bettgeher und die Voraussetzungen einer solchen Schlafstellenvermietung überhaupt bedürfen einer besonderen, in vielen Staaten auch schon erfolgten Regelung, und es wäre Sache des Wohnungsgesetzes, dessen Vorlage der Wiener Gemeinderat seit Jahren wiederholt, aber vergeblich betriebe hat, in dieser Frage Abhilfe zu schaffen.

Der Wiener Wohnungsmangel.

Geeignete und ungeeignete Sanierungsprojekte.

In einer aus dem Rathaus stammenden Ber-
lautbarung war Ende September dafür Stim-
mung gemacht worden, daß man auch in Wien
das ungarische Beispiel besolae und daß Fremde,
die sich nur zum Zweck des Wohllebens hier auf-
halten, aus der Reichshauptstadt ausgewiesen
werden. Dieser Vorschlag wurde damit zu recht-
fertigen gesucht, daß in Wien der Wohnungs-
mangel sich immer fühlbarer mache und daß es
notwendig sei, wenigstens für die Einheimischen
kleine Wohnungen in einigermaßen hinreichen-
der Auswahl zur Verfügung zu halten.

Es entsteht nun die Frage, ob mit der zwangs-
weisen Abschiebung der in letzter Zeit zu stän-
digem Aufenthalt nach Wien gezogenen
Fremden tatsächlich dem Wohnungsmangel ab-
geholfen würde. Das statistische Material liefert
für eine derartige Annahme durchaus keine
Anhaltspunkte. Vielmehr rechtfertigt die Sta-
tistik die Befürchtung, daß wir ohne durch-
greifende Reformen auf dem Gebiet des Woh-
nungsmarktes in der Friedenszeit geradezu
katastrophalen Verhältnissen zusteuern. Während
nämlich vor Kriegsbeginn in Wien ein offen-
kundiger Mangel an Kleinwohnungen herrschte,
an größeren Wohnungen aber reichliche Auswahl
vorhanden war, haben im Laufe der Kriegsjahre
auch die verfügbaren großen Wohnungen bis
auf einen verschwindenden Prozentsatz Abnehmer
gefunden, so daß wir derzeit nicht nur an
Klein-, sondern auch an Großwohnungen Man-
gel leiden. Insgesamt belief sich die Zahl der
Wohnungen in Wien im Jahre 1915 auf
540.000. 80 Prozent dieser Wohnungen bestan-
den aus Zimmer und Küche, nur 15 Prozent
aus zwei und drei Zimmern und Küche, und
die restlichen 5 Prozent aus Großwohnungen
(vier und mehr Zimmern nebst Küche). Während
nun noch im April dieses Jahres zirka 8000
Wohnungen leer standen, ist die Zahl der leeren
Wohnungen derzeit auf knapp 3000 gesunken.
In Prozenten ausgedrückt heißt das: Wir ver-
fügen nur über 0,55 Prozent freier Wohnun-
gen! In dieser siffernmäßig unschriebenen
Tatsache spricht sich drastisch der Wiener
Wohnungsmangel aus. Weientlich anders sieht es
mit den Geschäftslokalen aus. Hier kann
von einem Mangel gewiß nicht gesprochen wer-
den. Die infolge des Krieges herbeigeführte
massenhafte Auflassung aller Arten von ge-
werblichen Betrieben und kaufmännischen Unter-
nehmungen hat dazu geführt, daß derzeit in
Wien nahezu 19.000 Geschäftslokale leerstehen,
darunter 12.000 größere mit Magazinen,
Schuppen usw. ausgestattete Geschäftsun-
terkünfte.

Eine empfindliche Verschärfung erfuhr der
Wiener Wohnungsmangel durch den Unter-
kunftmangel der in den letzten Jahren ent-
standenen Kriegszentralen, durch die vielfach
erfolgte Vergrößerung einzelner staatlicher
Aemter und durch die häufig erforderlich ge-
wordenen Wohnungsadaptierungen für Bureau-
und Kanzleizwecke. In zahlreichen Fällen muß-
ten für diese verschiedenartigen Amtsun-
ternehmungen ganze Wohngebäude frei gemacht
werden, wodurch viele hunderte kleine und mitt-
lere Wohnungen dem Konsum entzogen wurden.
Die Flüchtlinge belasten den Wiener Woh-
nungsmarkt in nicht allzu empfindlicher Weise.
Sie sind zumeist in Massenquartieren unter-
gebracht, zum großen Teil sind ja auch die
Flüchtlinge, die sich bisher hier aufhielten, durch
Freigabe der geräumt gewesenen Gebiete im
Norden und im Südwesten der Monarchie wie-
der in die Lage versetzt worden, in ihre Heimat
zurückzukehren. Ein Ueberblick über die Zahl der
Fremden, die nur zum Zwecke des Wohllebens
sich hier aufhalten, ist nicht zu erzielen, da hier-
für statistisches Material fehlt. Nach der Ansicht
kompetenter Kreise kann es sich aber nur um
einen engen Kreis von Personen handeln, deren
Abschiebung keine fühlbare Erleichterung auf
dem Gebiete des Wohnungsmarktes schaffen
würde.

Notwendigkeit einer staatlichen Wohnungsaktion.

Ein Fachmann auf dem Gebiete der Woh-
nungsreform äußerte sich über die Wohnungs-
frage einem unserer Mitarbeiter gegenüber
folgendermaßen:

„Soll in Wien wirklich Wohnungsfürsorge
betrieben werden, dann sind radikale Maß-
nahmen zur Vinderung der Wohnnot un-
erlässlich und unaufschiebbar. So wie die Ver-
hältnisse heute liegen, kann es unmöglich weiter
gehen, denn sonst wird der Unterkunftsmangel
nach dem Kriege in Wien zu einer Katastrophe
ausarten. Durch die Ausweisung sogenannter
und überflüssiger Fremder allein wird keine
Gesundung der Wohnungsverhältnisse erzielt.
Abhilfe kann nur geschaffen werden durch rasche
und ausgiebige Wohnungsproduktion, durch die
Schaffung genügend zahlreicher und entsprechen-
der Klein- und Mittelstandswohnungen. Der Krieg
hat aber der Landes- und der Gemeindeverwaltung
bereits so schwere Lasten aufgebürdet, daß man
von dieser Seite die Realisierung großzügiger
Wohnungsreformpläne wirklich nicht verlangen
und erwarten kann. Für das Privatkapital liegt
kein Anreiz vor, sich heute mit Wohnungsbauten
zu befassen. Die Aussicht auf Rentabilität des
Anlagekapitals auf dem Wohnungsmarkt ist
heute viel zu gering. Dazu kommt noch der
wachsende Steuerdruck, der dem Unternehmer
auch den letzten Anreiz zum Bauen von Woh-
nungen benimmt. In erster Linie ist da an die
bekanntlich von der Gemeinde Wien projektierte
Fensterbesteuerung zu denken. Es ist fast un-
glaublich, daß sich in einer Zeit, in der alles
daran gesetzt werden sollte, die furchtbar über-
handnehmende Kriegs- und Sunarfenke, näm-
lich die Tuberkulose, zu bekämpfen, Instanzen
finden, die die Mäglichkeit, den Wohnungen
Licht und Luft zuzuführen, mit Steuern, und

war in nicht unbeträchtlicher Höhe, belegen
wollen.

Die einzige Möglichkeit zur Betreibung einer
gesunden Wohnungspolitik wird in der
Staatshilfe zu finden sein. Der Staat
sollte ja vor allem Interesse daran haben, daß
seine Bürger in gesundheitlich einwandfreien
Wohnungen untergebracht sind. Seine Pflicht ist
es daher, daß er trachtet, mit tunlichster Schnel-
ligkeit Rohmaterialien und Arbeitskräfte zur
Ausführung zahlreicher neuer und zweck-
entsprechender Wohnungsbauten beizustellen.
Um auf die gesunkene Baulust des Privatkapi-
tals einen Anreiz auszuüben, muß der Staat
aber vor allem zinsfreie oder mit nur niedri-
gem Zinsfuß belastete Kredite eröffnen und
eine genügende Menge preiswerter Baugründe
zur Verfügung stellen.

Dieser Weg ist der einzige, der geeignet ist, der
drohenden Wohnungsnot im kommenden Frie-
den Einhalt zu bieten. Leider ist auch damit zu
rechnen, daß nach dem Kriege eine Preis-
steigerung aller Wohnungen eintritt. Weder dem Staat noch den Gemeinden wird es
möglich sein, der drohenden Verteuerung der
jetzt bestehenden Wohnungen vorzubeugen. Die
bedeutend erhöhten Steuern, die Verteuerung
der Lebensführung und insbesondere die Vor-
nahme der jetzt vielfach unterbleibenden Aus-
besserungsarbeiten werden die schon heute nicht
auf Kosten gebetteften Hausherrn zu dieser
Steigerung der Mietzinse zwingen. Nicht uner-
wähnt darf endlich bleiben, daß der Zuzug von
Wohnungsuchenden nach Wien nach dem Kriege
ein ganz enormer sein dürfte. Die Schaffung
neuer Wohnungen, und zwar mit Hilfe des
Staates, ist und bleibt also der einzige Ausweg
aus der immer drückender sich fühlbar machen-
den Wohnungsnot. Mit Verlegenheitsmitteln,
wie Fremdenausweisung, Adaptierung von
Spitalbaracken und ähnlichen halben Maß-
nahmen kann keine Besserung erzielt werden.“

Die Einquartierung.

Ein Kapitel von den Kriegslasten der Stadt Wien.

Das alte, noch immer bestehende Einquartierungsgesetz hat der Stadt Wien besonders schwere Lasten auferlegt, mit denen sich der Wiener Gemeinderat und auch der Bund deutscher Städte wiederholt beschäftigt. Wir entnehmen dem Protokoll einer über diese unerfreulichen Zustände in der Obmännerkonferenz im Rathause abgehaltenen Beratung folgendes: Ein kleiner Prozentsatz vom Zins, nämlich 0.1 Heller per Zinskrone wird für Einquartierungszwecke eingehoben. Das macht ungefähr 400.000 Kr. im Jahr. Nachdem in den verschiedenen Jahren nur 220.000, 250.000 bis 300.000 Kr. gebraucht wurden, sind jährlich 100.000 bis 200.000 Kr. erübrigt und dem Wiener Einquartierungsfonds zugewiesen worden. Im Laufe der Jahre hat sich denn für die Stadt Wien ein Fonds von ungefähr 5 Millionen angesammelt, der bei Kriegsausbruch zur Verfügung stand. Die Lasten sind aber rasch gestiegen, schon im Jahre 1914/15 hat die Ausgabe 10.081.000 Kr. betragen, sind 4.007.000 Kr. unbedeckt geblieben; im Jahre 1915/16 7.270.000 Kr. und im Jahre 1916/17 7.250.000 Kr., zusammen ungefähr 19.440.000 Kronen. Wenn man hievon den Fonds per 4.9 Millionen abzieht, bleiben 14.5 Millionen, welche die Gemeinde aus Eigenem zu zahlen hat. Der Gemeinde kommt zugute, daß sie die Schulen für die Einquartierungszwecke heranzog und dafür die Gebühr berechnete. Das macht für drei Jahre etwa 7.072.000 Kr. aus. Wenn diese von den 14.5 Millionen abgezogen werden, verbleiben 7.4 Millionen, die vorläufig aus den Kassenbeständen zu decken sind. Welche Arbeit der Beamtenschaft die Bequartierungsgesetze für eine Großgemeinde wie Wien verursachen, zeigt sinnfällig eine Ziffer: Im ersten Halbjahr 1917 sind von der Stadtbuchhaltung nicht weniger als 32.500 Rechnungen zu erledigen gewesen. Im Verlaufe der Besprechung der Obmännerkonferenz teilte GdL v. Steiner mit, daß anlässlich der Beschlussfassung über das Vorspanngesetz im österreichischen Abgeordnetenhaus, in der Delegation und in den Landtagen die Regierung bereits aufgefordert worden sei, eine Novellierung des Einquartierungsgesetzes vorzunehmen. Bis heute sei dies nicht geschehen. In die Motivierung wäre auch einzunehmen, für welche Zwecke gezahlt werden muß. Admiral Sterned sei zum Beispiel zu einer Leichenfeier nach Deutschland gefahren; weil er von Triest über Wien fuhr, habe ihn die Gemeinde bequartieren müssen. Wenn ein Regimentskommandant von Mähren nach Ungarn fährt, müsse er ebenfalls in Wien bequartiert werden. Für solche Fälle sollte die Regierung Einquartierungshäuser bauen und dort die Leute, die einfache Dienststreifen machen, unterbringen. Vizebürgermeister Hof bemerkte, daß diese Auslagen vorübergehende Durchgangsposten seien. Mit Rücksicht darauf, daß hier in Wien die Generale ist und fortwährend viel Militär zu bequartieren ist, das vom Felde zurückkehrt, empfehle es sich, hierfür eigene Objekte zur Verfügung zu stellen und die Gemeinde nur in Anspruch zu nehmen, wenn diese nicht ausreichen. Gegenwärtig seien ungefähr 7000 Offiziere in Hotels und bei Privaten untergebracht. Die Gemeinde bekomme für einen Oberoffizier 70 Heller, für einen Stadtsoffizier Kr. 1.40, für einen General Kr. 2.10, müsse aber 4 bis 6 Kr. bezahlen; es sei vorgeschlagen worden, die Gemeinde solle eine Anzahl Hotels, die schlecht besucht sind, hiezu verwenden. Die Hotelbesitzer erklären aber, das sei nicht möglich; jeder habe seine Gäste, er habe nicht nur jetzt den Schaden, weil er wenig bekommt, sondern es würden sich auch seine Kunden verlaufen. Magistratsrat Dr. Held führte aus, daß der Hauptfehler darin liege, daß Artikel 2 des alten Einquartierungsgesetzes ein besonderes Gesetz für den Kriegsfall verspricht. Es sei nie erschienen. Wäre es rechtzeitig noch im Frieden beschlossen worden, so wären wohl auch andere Gebühren festgesetzt worden.

9./X. 1917

202

Der Beirat im Städtebau und städtischen Wohn- und Siedlungswesen, der im Sommer d. J. im Arbeitsministerium gegründet worden ist, tritt am 16. d. M. in Berlin zu seiner ersten Sitzung zusammen. Auf der Tagesordnung stehen Berichte über Maßnahmen zur Besserung des Städtebaues und Beratung der Wohnungsfürsorge unter Berücksichtigung der Be-

dürfnisse einkommensschwacher Familien. Ferner soll über Maßnahmen zur Behebung etwa auftretenden Mangels an Unterkunftsgelegenheiten beraten werden. Der Minister der öffentlichen Arbeiten von Breitenbach hat dem Beirat den Entwurf einer Provinzial-Bauordnung für kleine Häuser zur Beratung unterbreitet.

Oberbürgermeister Koch-Cassel und Landesrat Geheimrat Landtagsabgeordneter Schröder-Cassel, wurden vom Arbeitsminister in das neu geschaffene Amt für Heimats-, Städtebau-, städtisches Wohnungs- und Siedlungswesen berufen.

Mieter-Winter.

Von

Generaldirektor Hans Wolff-Sitelmann.

Die Hausbesitzerverbände haben einen vollständigen Sieg errungen. Die Warmwasserbereitung soll nur noch von Freitag vormittag 11 Uhr bis Sonntag mittag 12 Uhr stattfinden. In Kessel Sonntag mittag 12 Uhr entgegen der Vorschrift nicht mehr anheizen. Viele Hausbesitzer haben im übrigen, unter Anheizen. Die meisten Hausbesitzer haben im übrigen, unter Außerachtlassung ihrer vertraglichen Verpflichtung, die Warmwasserbereitung schon seit langer Zeit eigenmächtig lediglich in dem nunmehr angeordneten Rahmen gehalten.

Während in den Eingaben an die Behörden die Ansticht vertreten wurde, daß die Kohlenersparnis, falls Warmwasser nur an wenigen Tagen in der Woche abgegeben würde, sehr erheblich sein würde, bewegen sich jetzt die Darlegungen der Hausbesitzer den Mietern gegenüber dahin, daß ein Mietererlaß gar nicht oder doch nur in geringer Höhe stattfinden könne, da ja nur sehr wenig Kohle erspart würde.

In welche Lage kommt dadurch der Mieter und mit welchen Gefühlen betrachtet er den überall angeschlagenen Aufruf der amtlichen Fettstelle, Seife zu sparen und dafür mehr Warmwasser zu benutzen? Was soll heute der Mieter tun, der seinen Haushalt nach den Regeln der Sparfameit bewirtschaftet hat?

Die Frage erscheint daher berechtigt, ob diese ganze Verordnung, welche nicht nur vertragliche Bestimmungen glattweg aufhebt, sondern auch tief in das wirtschaftliche Leben eingreift, tatsächlich unvermeidlich war. Die Hausbesitzer berufen sich darauf, daß der Reichskommissar nur 50 v. H. der vorjährigen Bezüge an Kohle usw. zugesagt hätte. Schon diese Behauptung steht mit den Tatsachen in Widerspruch. Der Reichskommissar hat vorläufig allerdings nur 50 v. H. zur Verfügung gestellt. Die Frage, in welcher Höhe Nachlieferungen stattfinden sollen, hat er offen gelassen. Nach den mir zugegangenen Nachrichten wird die Nachlieferung der zunächst zugelassenen 50 v. H. bis zum Schluß des Jahres beendet sein. Bis dahin werden auch die sogenannten obdachlosen Hausbesitzer, d. h. solche, die bisher keine Kohlen bekommen konnten, die ihnen zustehenden Mengen erhalten haben. Nach einer eingehenden Darstellung der ganzen Kohlenfrage im „Blutaus“ vom 28. August darf man annehmen, daß bei einem einigermaßen milden Winter es möglich sein würde, nach den 50 v. H. noch 25—30 v. H. der vorjährigen Bezüge den Verbrauchern zur Verfügung zu stellen. Damit aber würde man, unter Berücksichtigung des großen Verbrauchs in dem sehr harten Winter 1916/17 den Bedarf für 1917/18 im ungefähren vollen Umfange gedeckt haben. Geschieht außerdem von den zuständigen Stellen alles, um die Kohlenförderung im Bereiche jeder Möglichkeit zu verstärken, so kommt man zu der Ueberzeugung, daß ganz unnötigerweise die zuständigen Behörden von den Hausbesitzerverbänden dahin geführt worden sind, eine schwere Schädigung der Bürgerschaft zuzulassen und zu billigen.

Ich führe diesen Erfolg der Hausbesitzerverbände auf ihre vortreffliche Organisation zurück, die es ihnen ermöglicht, jeden Einspruch gegen ihre Anträge von vornherein beiseite zu schaffen. Schon jetzt wird von ihnen alles vorbereitet, um auch die Zimmerheizung zu droffeln. Einzelne Hausbesitzer drohen heute bereits ihren Mietern, daß die Zimmerheizung teilweise eingestellt werden würde. Die Mieter sind aufgefordert worden, anzugeben, ob sie ihre Vorder- oder ihre Hinterzimmer im Winter geheizt haben wollen. Andere Mieter sind ersucht worden, einen freiwilligen Zuschuß zu ihrer Miete zu leisten, nur dann wolle sich der Wirt verpflichten, für eine gute Beheizung der Zimmer Sorge zu tragen. Ueberall tritt die Willkür, die der Hausbesitz heute der Mieterschaft gegenüber ausübt, auf das deutlichste hervor. Auch der neueste Vorschlag der Hausbesitzer, die Treppenbeleuchtung einzuschränken, geht wieder lediglich zu Kosten der Mieter.

Unter diesen Umständen bleibt nichts weiter übrig, als die etwa nicht geheizten Zimmer den Hausbesitzern zur Verfügung zu stellen und ihnen nur einen entsprechenden Teil der Miete zu vergüten. Für die Mieterverbände entstehen schwere und wichtige Aufgaben. Noch niemals haben die Hausbesitzerverbände so

13./X. 1917 203
zielbewusste Politik gemacht. Es ist daher höchste Zeit, daß Mieter den Versuch machen, den immer weiter an sie gestellten Zumutungen Halt zu gebieten.

Gaben sich die Mieter als eine selbständige Gruppe zur Geltung gebracht, so muß eine Vereinigung zwischen Hausbesitz und Mieterschaft angestrebt werden, damit die bisher feindlichen Kräfte nunmehr gemeinsam tätig sind und eine größere Berücksichtigung ihrer Wünsche bei den Behörden erzwingen. Um diesen Zusammenschluß zu erreichen, werden die Mieter Opfer bringen müssen. Der Hausbesitz ist infolge der großen Steigerung für

Brennmaterialien, im besonderen für Kohle, in eine überaus schwierige Lage geraten, und seine Forderung, daß die Mieterschaft einen Teil der Mehrkosten übernehme, erscheint nicht unberechtigt. Daß etwas Ähnliches, wird wohl vom Hausbesitz wie von der Mieterschaft in gleicher Weise empfunden.

Der Mieter-Verein des Groß-Berliner Westens schreibt: Das Kohlensteuergesetz gibt in seiner Uebergangsbestimmungen dem Lieferer von Heizung und Warmwasser das Recht, auch bei laufenden Verträgen von dem Bezahler einen der Erhöhung der Betriebskosten durch die Kohlensteuer entsprechenden Zuschlag verlangen. Die Hausbesitzer haben von dieser Bestimmung bisher noch keinen Gebrauch gemacht. Offenbar, weil die Forderung der Kohlensteuereinzuschlag sie zwingen würde, über ihren Kohlenverbrauch einmal dem Mieter Rechnung zu legen. Wenn es sich um Einschränkung der Warmwasserbereitung oder der Zentralheizung handelt, so wird immer von der Vermieterseite behauptet, es werde dadurch eine riesenhafte Ersparnis an Kohlen herbeigeführt. Verlangt dagegen der Mieter Herabsetzung der Miete wegen der verringerten Gegenleistung, oder soll er gesteigert werden, so wird ihm vorgerechnet, daß eine Ersparnis an Kohlen eigentlich überhaupt nicht eintritt. Bei der Einkommenssteuereinsparnis rechnet der Hauswirt 25 bis 30 v. H. der Rohmieteinnahme für Kohlenverbrauch ab. Bei einer Mietminderung durch den Mieter dagegen werden im günstigen Falle 1 1/2 v. H. zugebilligt. Die Mieter werden gern den geringen Kohlensteuereinzuschlag auf sich nehmen, wenn man ihnen diesen Wein über den tatsächlichen Kohlenverbrauch einsetzt.

14. IX. 1918

204

14

= [Wohnungseinrichtungen für Kriegsgetraute.] Aus Dresden wird uns geschrieben: Eine ungewöhnlich glückliche Idee führt der „Frauendank 1914“ gemeinsam mit dem Landesverein „Sächsischer Heimatschutz“ aus, indem er Wohnungseinrichtungen für Kriegsgetraute nach künstlerischen Entwürfen von tüchtigen Handwerkern herstellt. Die Ausstellung der Ergebnisse seiner Tätigkeit ist gegenwärtig wohl die besuchteste Veranstaltung unter allen, die Dresden seinen Einwohnern zu bieten hat. Diese schlichten Zimmer, mit ihren hellen Fenstern hinter freundlichen Mullgardinen, ihrer bescheidenen Ausstattung mit Farbenholzschnitten, Blumen und buntem Geschirz, wo jedes Möbel in seiner gesunden Zweckform so liebevoll wie vorsichtig berechnet und das Ganze in solidem Material ohne Zierrat und Formenaufwand, aber in überzeugender Ehrlichkeit durchgeführt ist, werden von den Scharen unserer Feldgrauen, ihrer Bräuten und jungen Frauen kaum weniger kritisch betrachtet als die Expressionisten bei Arnold. Aber alle nehmen sie doch das zarte Zirpen des Heimchens am Herd, spüren den Hauch sonniger Behaglichkeit, den diese Räume atmen, und spinnen ihre Zukunftssträume darüber hin. Wenn auch nach den Preisberechnungen solch gediegene Handwerksarbeit heute zweimal so viel kostet wie einst im Frieden, d. h. durchschnittlich bei Stube, Kammer und Küche 1400—1600 statt 700—800 Mk., so zahlt's man gern, wenn man weiß, daß der Erzeuger dabei zu seinem Rechte kommt, das ihm die rasch arbeitende Industrie so schlimm verkümmert. Wie es ausschauen mag, wo die allein den Ton angibt, das verkündet ein Gegenbeispiel bürgerlicher Zimmereinrichtung: Hier führen alle Geister und Tausel der Banalität, Procherei und Unkultur einen höllischen Tanz auf, und die Geschmacklosigkeit thront mit albernem Lächeln über dem grellen Chaos. Schüler und Schülerinnen der Königl. Kunstgewerbeschule haben die Entwürfe der Mustermöbel geschaffen. Die „Heimstätten-Gesellschaft im Königreich Sachsen“ zeigt daneben in zahlreichen Plänen, Modellen und Kostenaufstellungen, wie der heimgekehrte Krieger sich bei der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart seines Wohnortes und mit möglichst geringen Straßenbaukosten sein Haus möglichst billig und zweckmäßig bauen, seinen Garten anlegen kann. In Dresden-Seidnitz, Auerwald, Bad Lausitz, Sidmannsdorf und Augustusburg sind schon mit Erfolg solche Siedelungen gegründet worden. R. N.

14. IX. 1917

(Die Wohnungsnot.) Die unter dem Präsidium des Ministerpräsidenten Dr. Alexander Wekerle wirkende ständige Wohnungsbaukommission hat sich mit großem Eifer an die Verwirklichung ihres großangelegten, auf den Bau von 25.000 Wohnungen bezüglichen Programms gemacht und bereits für 6650 Wohnungen die Baupläne samt den Kostenvoranschlägen ausgearbeitet. Bei der Ausarbeitung der Pläne wurden zunächst die entsprechenden Wohnungstypen festgestellt. Gemäß den Ansprüchen des Publikums sollen viererlei Wohnungstypen geschaffen werden: Kleinwohnungskolonien, Zinshäuser mit kleinen Wohnungen, Zinshäuser mit mittelgroßen Wohnungen und Familienwohnhäuser. Die Kolonien von Kleinwohnungen werden in unmittelbarer Nähe der Hauptstraßenzüge, an den Straßenbahnlinien entlang angelegt, an Orten, die in die Zone der künftigen Entwicklung der Stadt fallen. Da Zinshäuser die Entwicklung der Stadt erschweren würden, können die Kolonien nur aus Häusern von leichter und billiger Bauart bestehen. Die Kolonien werden mit geeigneten Geschäftslökalen, mit Schulpavillons, mit Volkshäusern, Bibliotheken, Lesesälen usw. versehen. Jede Wohnung wird aus einem Zimmer, Küche samt den nötigen Nebenräumen bestehen; der Mietzins wird zirka 400 Kronen jährlich betragen. — Die Zinshäuser mit kleinen Wohnungen werden auf geeigneten, in den Hauptstraßenzügen gelegenen Grundstücken erbaut. Die Baukosten werden viel höher zu stehen kommen als die der Gebäude der ersten Type. Die Wohnungen sind für Kleinbürger bestimmt, die nur im Weichbilde der Stadt wohnen könnten und werden ebenfalls aus Zimmer, Küche und den nötigen Nebenräumen bestehen. Mietzins: 600 Kronen. — Die Zinshäuser mit mittelgroßen Wohnungen sind für die Beamtenklasse bestimmt; sie werden mit allem Komfort eingerichtete Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen enthalten, deren Mietzins 1400, beziehungsweise 2200 und 3000 Kronen betragen wird. — Die Familienhäuser werden im Parterre und im Stockwerk je eine Wohnung enthalten und sollen inmitten je eines Gartens errichtet werden. Mietzins: für Zwei-Zimmer-Wohnungen zirka 2000, für Drei-Zimmer-Wohnungen 2800 und für Vier-Zimmer-Wohnungen 3600 Kronen. Nach den fertigen Plänen sollen die Kleinwohnungskolonien auf der Berepesti-, Gháli-, Illó-, Soroksári-, Egresly-, Ceglédi- und Köbányai-ut nahe den Straßenbahnlinien errichtet werden, die Zinshäuser mit kleinen Wohnungen auf der Báci-, Pozsonyi-, Soroksári-, Hungária- und Haller-ut, überall in der Nähe der Fabriken, die Zinshäuser mit mittelgroßen Wohnungen in der Mester-utca, auf der Aréna-, Báci-, Orczy-, Hungária- und Illó-ut und die Familienhäuser im Kühlen Tal und nächst dem Stadtwaldchen. Zahl der Wohnungen: in den Kolonien 4700, in den Zinshäusern 1050 (kleine) und 700 (mittelgroße) und in den Familienhäusern 200, zusammen 6650 Wohnungen; Kostenvoranschlag: erste Type 28.200.000 Kronen, zweite Type 10.500.000 Kronen, dritte Type 21.000.000 Kronen, vierte Type 8.000.000 Kronen, zusammen mehr als 67 1/2 Millionen Kronen. Die Verwirklichung des ganzen Bauprogramms, das heißt der Bau sämtlicher 25.000 Wohnungen dürfte ungefähr 270 Millionen Kronen beanspruchen. Für die 6650 Wohnungen sind folgende Materialien erforderlich: 70 Millionen Ziegel, 35.000 Kubikmeter Kalk, 70.000 Kubikmeter Sand, 50.000 Kubikmeter Stein, ebensoviel Zement, 130.000 Meterzentner Eisen, 40.000 Kubikmeter Holz, 9 Millionen Dachziegel. — Die Kommission hofft, bis Weihnachten die Pläne sämtlicher 25.000 Wohnungen fertigstellen zu können.

Zur Frage des Kleinwohnungsbaues nach dem Kriege.

Von Rud. Bendigen, Architekt, B. D. U.

I.

Die wachsende Erkenntnis, daß in Hamburg wie in anderen deutschen Städten alsbald nach dem Kriege ein bedenklicher Mangel an Kleinwohnungen zu befürchten sein wird, hat — wie mitgeteilt — die Patriotische Gesellschaft veranlaßt, einen Ausschuß zur Prüfung der wichtigen Kleinwohnungsfrage und zur Ausarbeitung von Vorschlägen zur Förderung des Baues von Kleinwohnungen einzusetzen. Dieser Ausschuß hat sich mit zwei Eingaben an den Senat gewandt, einer vom 11. Mai, die sich im wesentlichen mit den erforderlichen Maßnahmen zur Vereinstellung billigen Baugeländes befaßt, und einer weiteren vom 11. August, die technische Vorschläge zur Verbilligung des Bauens bringt.

Die Tatsache, daß jetzt ziemlich viele Kleinwohnungen leerstehen, so führt die erste Eingabe aus, berechtigt höchstens zu der Hoffnung, daß eine Kleinwohnungsnot nicht unmittelbar mit Schluß des Krieges eintreten wird. Sicher aber werden in den folgenden Jahren die heute leerstehenden Kleinwohnungen dem Bedürfnis nicht genügen können. Das kann bei der großen Zahl der alsbald zu erwartenden Eheschließungen und der Kriegsgeliebten, die bisher keine eigene Wohnung haben, angesichts der vielen jetzt in gemeinsamer Haushaltung lebenden Familien, die sich wieder trennen werden, sowie der zahlreichen Familien, die, in ihrem Wohlstand zurückgegangen, künftig sich mit einer kleineren Wohnung begnügen müssen, nicht zweifelhaft sein, zumal da mit dem Ausblühen von Handel und Wandel neuer Bezug und die Rückkehr der jetzt Verzogenen zu erwarten ist. Nachdem schon in den letzten Friedensjahren die Bautätigkeit merklich nachgelassen hatte, sind in der ersten Kriegszeit nur wenige, später gar keine neuen Wohnungen mehr entstanden. Dieser Ausfall kann durch die Kriegsverluste nicht annähernd ausgeglichen werden, auch werden ja für die Familien der Gefallenen meistens besondere Wohnungen erforderlich sein.

Während nun in normalen Zeiten bei Wohnungsmangel und daraus folgender Steigerung der Mieten alsbald eine vermehrte Bautätigkeit einsetzt, wird nach dem Kriege die unzweifelhaft zu erwartende Verteuerung des Bauens, die auf 40 % und mehr gegenüber der Zeit vor dem Kriege geschätzt werden muß, einem Ausgleich entgegenstehen. Auch eine sehr erhebliche Steigerung der Mieten könnte ja einem solchen Mehraufwand gegenüber keinen Anreiz zum Bauen geben. Es wird also nötig sein, durch anderweitige Erleichterungen, ähnlich wie es durch das Gesetz vom Jahre 1902 betreffend Förderung des Baues kleiner Wohnungen geschehen ist, die Wohnungsherstellung zu verbilligen. In erster Linie möchte die Hergabe von Staatsgelände zu günstigsten Bedingungen unter rechtzeitiger Ausschließung durch Straßen, die als reine Wohnstraßen schmal und in billigster Art besetzt sein dürfen, in Frage kommen. Um eine ungesunde, zu tiefe Bauweise zu verhindern, empfiehlt die Eingabe, hintere Baulinien aufzulegen, indessen von dem durch das Gesetz vom 23. Dezember 1912 für die neu eingegebenen Gebiete allgemein in Aussicht genommenen Bauwuch, der für Kleinwohnungsbau wenig geeignet ist, reichliche Ausnahmen zuzulassen. Weiter stellte die Eingabe zur Erwägung, ob Maßnahmen gegen eine übermäßige Steigerung der Mieten möglich wären, wobei aber auf die künftige Erhöhung der Lasten des Grundeigentümers wie auch auf seine Verluste während des Krieges die gebührende Rücksicht zu nehmen sei.

Endlich erbietet sich der Ausschuß, in gemeinsamer Beratung mit Vertretern der Behörden zum Studium und zur Förderung des Kleinwohnungsbaues zusammenzuarbeiten.

Die zweite Eingabe legt dar, wie sich die nach dem Kriege erheblich erhöhten Baukosten ermäßigen ließen. Als ein Widerspruch in sich mag es auf den ersten Blick erscheinen, daß die Eingabe in erster Linie eine weiträumige, niedrige Bauweise ins Auge faßt, während mancher geneigt ist, in der üblichen Mietskasernen, auch wenn er sie vom gesundheitlichen und ästhetischen Standpunkt aus verurteilt, doch die wirtschaftlichste Bauweise zu sehen. Diese Ansicht ist indessen keineswegs berechtigt. Vielmehr ließe sich gerade der Flachbau noch außerordentlich ver-

billigen, wenn ihm das Baupolizeigesetz, statt nur auf die vielstöckige Mietskasernen zugeschnitten zu sein, besser gerecht würde.

Die erheblichsten Verbilligungen lassen sich durch Verminderung der Mauerstärken erzielen, wie in einer Anlage an Grundrissen und Schnitten von dreigeschossigen Mietskasernen mit zwei Zweizimmerwohnungen in jedem Geschos und von Einfamilienhäusern kleinerer Art zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen wird. Technisch möchten die vorgeschlagenen geringeren Mauerstärken unbedenklich sein, vielleicht werden sie allerdings eine schärfere baupolizeiliche Aufsicht bei der Ausführung ratsam erscheinen lassen. Das dürfte aber ihre Zulassung nicht verhindern. Es ist bedauerlich, wenn auch wohl unter normalen Verhältnissen nicht zu vermeiden, daß die baupolizeilichen Forderungen, zum Nachteil der gewissenhaften Unternehmer, sich der durch das Baubüroverbot arg gedrückten Durchschnittsausführung anpassen müssen. Hier indessen, wo es sich um einen Notstand und eine Ausnahmezeit handelt, werden andere Gesichtspunkte maßgebend sein müssen. Das gilt auch bezüglich der gemeinsamen Scheidewände zwischen Nachbarhäusern, die die Eingabe, übrigens in Übereinstimmung mit einem Erlaß des preussischen Ministers der öffentlichen Arbeiten zur Förderung des Kleinwohnungsbaues, empfiehlt. Solche Scheidewände mögen häufiger zu Schwierigkeiten geführt haben, weshalb sie auch unser Baupolizeigesetz ausschließt. Unter den vorliegenden Verhältnissen aber wird man sie bei der erheblichen Verbilligung, die sie gerade für das Einfamilienhaus bedeuten, unter Voraussetzung der erforderlichen Grundbucheintragungen einweisen unbedenklich zulassen dürfen.

Die aus solchen konstruktiven Erleichterungen sich ergebenden Ersparnisse werden zu 11 % der Baukosten bei kleineren Mietskasernen und sogar zu 18 % bei Einfamilienhäusern berechnet, sind also sehr erheblich.

15. / X. 1917 206

Die Mieterschutzverordnung der Stadt Bern vor Bundesgericht

Mit Entscheid vom 16. August 1917 hat die „Mietkommission der Stadt Bern“, welche aus einer Abteilung des Gewerbegerichtes besteht, auf das Ansuchen eines Mieters, dem seine Wohnung im Frühjahr 1917 auf den 1. November gekündigt worden war, diese Kündigung als ungerechtfertigt aufgehoben. Der Vermieter hatte als Kündigungsgründe angegeben: Lärm in der Wohnung des bisherigen Mieters, Hinauswerfen von Zigarrenstummeln und unsittliches Verhalten von Untermieter. Eine Mietpreissteigerung oder sonstige Ausbeutung einer Notlage war hier von Seiten des Vermieters nicht beabsichtigt, denn die Wohnung war inzwischen an einen Dritten zu einem bedeutend billigeren Preis weitervermietet worden, als der bisherige Mieter bezahlen wollte.

Der Entscheid der Mietkommission stützte sich auf den Beschluss des Bundesrates vom 18. Juni, sowie auf die kantonale und städtische Vollziehungsverordnung, wonach auf das Ersuchen eines Mieters sowohl eine vom Vermieter rechtzeitig geltend gemachte Mietzinserhöhung ganz oder teilweise unzulässig erklärt werden darf, wenn sie nach den Umständen des Falles als nicht gerechtfertigt erscheint, als auch Kündigungen von Mietverträgen überhaupt rückgängig gemacht werden können, wenn dieselben ungerechtfertigt erfolgten. Im übrigen sollte durch die bundesrätliche Verordnung weder an den gesetzlichen noch vertraglichen Pflichten und Rechten der Parteien, noch an der Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte zur Beurteilung privatrechtlicher Streitigkeiten etwas geändert werden.

Gegen diesen Entscheid der Mietkommission reichte der Vermieter beim Bundesgericht eine staatsrechtliche Beschwerde ein. Er berief sich darin auf Artikel 4 und 58 der Bundesverfassung (Rechtsverweigerung und Entzug des ordentlichen Richters) und machte namentlich geltend, daß es nicht in der Kompetenz der Mietkommission gelegen hätte, über die von ihm geltend gemachten Kündigungsgründe rein privatrechtlicher Natur zu entscheiden, daß dies vielmehr Sache des ordentlichen Richters gewesen wäre, der ihm dadurch entzogen worden sei. Ferner behauptete er, die stadtbernerische Verordnung sei bundesrechtswidrig, weil sie wegen ihrer rückwirkenden Kraft weiter gehe, als die bundesrätliche, und schließlich stellte er sich auf den Standpunkt, daß die bundesrätliche Verordnung dem Mieter nur Schutz gewähre gegen Ausbeutung seiner Notlage.

Das Bundesgericht hat den Rekurs aus folgenden Gründen einstimmig abgewiesen: Die Zuständigkeit des Bundesgerichtes ergibt sich daraus, daß es sich hier um einen nach bernischem Recht endgültigen Entscheid eines kantonalen Rechtsorganes in Anwendung eidgenössischen Rechtes handelt. Die Mietkommission ist zwar ein Spezialgericht, dessen Schaffung aber aus objektiven Gründen gerechtfertigt ist, die Rechtsgleichheit nicht verletzt und deshalb zu Artikel 58 der Bundesverfassung nicht im Widerspruch steht. Ein Einriff in die Rechte des ordentlichen Richters liegt nicht vor; dies wäre der Fall, wenn die Mietkommission in einem privatrechtlichen Streit aus dem Inhalt des Mietvertrages entschieden hätte; wenn sie sich zuständig erklärt hätte zur Beurteilung eines Streites wegen Auflösung des Mietvertrages aus Gründen, die im Obligationenrecht selbst vorgesehen sind: Verletzung der pflichtgemäßen Sorgfalt, Verzug, Konkurs oder Tod des Mieters oder wegen anderen wichtigen Gründen, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unmöglich machen. Uebrigens sind die Kompetenzen einer solchen Kommission in der bundesrätlichen Verordnung selbst umschrieben. Sie beschlägt in erster Linie die Artikel 267/68 O. N., die durch die Notverordnung des Bundesrates — kantonale Vollziehungsverordnungen vorausgesetzt — dahin abgeändert worden sind, daß Mietverträge, die auf bestimmte oder unbestimmte Fristen abgeschlossen sind, nicht mehr nach dem freien Ermessen des Vermieters in den vertraglich oder im Gesetz vorgeschriebenen Fristen sollen gekündigt werden können, solche Kündigungen vielmehr nur noch erfolgen dürfen, wenn sie gerechtfertigt sind. Daß zur Erfassung einer solchen, ohne triftige Gründe erfolgten Kündigung der betroffene Mieter sich in einer eigentlichen Notlage, sei sie finanzieller oder anderer Natur, befinden müsse, ist nicht verlangt. Damit erledigt sich auch der zweite Einwand des Rekurrenten, die bundesrätliche Verordnung bezwecke lediglich den Schutz der Mieter vor Ausbeutung ihrer Notlage. Gestützt auf diese Notverordnung des Bundesrates, die das eidgenössische materielle Mietrecht mit Rücksicht auf die außerordentlichen Zeitumstände abändert, kann jede Kündigung oder Mietzinserhöhung, die ohne ernsthafte Gründe erfolgte, vom Mieter angefochten und deren Aufhebung erwirkt werden. Und wenn dies im vorliegenden Falle auch erfolgt ist, wo nach den aktenmäßigen Feststellungen die geltend gemachten Kündigungsgründe sich als haltlos erwiesen und für das angeblich unsittliche Verhalten der Untermieter sich keine bestimmten Tatsachen nachweisen ließen, so kann dieser Entscheid keineswegs als willkürlich bezeichnet werden. Nur in diesem Falle hätte das Bundesgericht aber den Rekurs aufheben können.

Schließlich kann auch der Rekurrent mit seiner letzten Einrede, die Mieterschutzverordnung der Stadt Bern gehe wegen ihrer rückwirkenden Kraft weiter als der Bundesratsbeschluss und sei deshalb ungültig, nicht gehört werden. Gemäß Artikel 7 der eidgenössischen Verordnung wird nämlich der Zeitpunkt für das Inkrafttreten der von den Kantonen und Gemeinden erlassenen Verordnungen durch diese selbst bestimmt. Diese Rückwirkung war tatsächlich ein Gebot der legislatorischen Zweckmäßigkeit.

Aus diesen Gründen hat das Bundesgericht den Rekurs einstimmig abgewiesen und den die Kündigung aufhebenden Entscheid der Berner Mietkommission bestätigt.

20./X. 1917

Bayern gegen die Mietssteigerungen.

* München, 20. Oktbr. Das bayerische Staatsministerium hat eine Entschlebung an alle Kreisregierungen ergehen lassen, in der es zu den Mietssteigerungen, die in den bayerischen Mittelstädten vorgekommen sind, scharf Stellung nimmt. Bei den Großstädten mit gespannten Wohnungsverhältnissen sei umgehend zu erheben, ob und in welchem Umfange allgemeine Mietpreissteigerungen vorgenommen worden seien. Den Gemeindebehörden sei bekannt zu geben, daß ein solches allgemeines Vorgehen der Hausbesitzer gegen die Mieter ohne Rücksicht auf die einzelnen Verhältnisse vom Standpunkt der sozialen Rücksichten und des inneren Friedens auf das schärfste mißbilligt werden müßte. Die Gemeindebehörden sollen in solchen Fällen auf die Hausbesitzer unverzüglich in dem Sinne einwirken, daß solche allgemeinen Mietsteigerungen und Kündigungen unter allen Umständen zurückgezogen werden, widrigenfalls das bayerische Staatsministerium des Innern bei den Militärbefehlshabern ein Verbot allgemeiner Mietsteigerungen auf Grund des Kriegszustandsgesetzes erwirken müsse.

Warnung für Mieter.

Wieder nähern wir uns einem Zinstermin, und wieder erleben wir das unwürdige Schauspiel, daß Hausbesitzer, auf die Unkenntnis der Gesetze oder die Unbeholfenheit ihrer Mieter spekulierend, sich über die Bestimmungen der Mieterschutzverordnung verächtlich hinwegsetzen; sie steigern den Mietzins und suchen durch Drohung mit der Kündigung die Annahme der Steigerung durchzusetzen. Eines ist, wie man weiß, so ungesetzlich und unmöglich wie das andere; aber sie versuchen es, denn leider kann ihnen ja nicht viel geschehen: gelingt der Streich, so stecken sie den Profit ein, und mißlingt er, weil sich ein Mieter in Kenntnis seines guten Rechtes an die Behörde oder das Gericht wendet, nun, dann geschieht ihnen ja doch nicht mehr, als daß der Anschlag gegen das Gesetz und auf die Tasche des Mieters eben mißlungen ist. Diese Lücke in der Verordnung ist höchst bedauerlich; es sollten ganz entschieden hohe Mutwillensstrafen festgesetzt sein; auch müßte die Stadtverwaltung dafür sorgen, daß die Bestimmungen der Verordnung durch Anschlag in allen Häusern zur Kenntnis der Bevölkerung gebracht würden. Auf Grund der Erfahrungen in unserer Abteilung für Rat und Auskunft können wir sagen, daß ein sehr großer Teil der kleinen Mietparteien, namentlich alleinstehende Frauen, keine Ahnung haben, daß es eine Verordnung zu ihrem Schutze gegen Hausherrenwillkür gibt. Deshalb ist es Pflicht eines jeden, die Kenntnis dieser Verordnung bei jeder Gelegenheit zu verbreiten; in späteren, sozialer denkenden Zeiten wird man wohl zu der Einsicht kommen, daß die Verletzung einer Schutzbestimmung in der offensibaren Absicht, diese Unwissenheit des anderen zu benützen, um sich einen gesetzwidrigen Vorteil zuzuwenden, ein Betrug ist, als was es ja das schlichte, juristisch ungelehrte, aber graddenkende Rechtsgesühl des Volkes schon jetzt empfindet.

Der erste uns bekannt gewordene Fall betrifft die Verwaltung der Roded'schen Häuser, die den Parteien des Hauses im dritten Bezirk, Löwengasse Nr. 29, ganz erhebliche Steigerungen zumutet; es ist merkwürdigerweise eine Advokatenfirma, von der diese mißbräuchliche Zumutung ausgeht, also Leute, die keine Ausrede haben, daß sie die Verordnung nicht genau kennen und im unklaren darüber sein könnten, ob das Verlangen zulässig sei oder nicht. Da man uns mitteilt, daß dieser Verwaltung eine große Anzahl Häuser untersteht, sohin die Befürchtung nicht von der Hand zu weisen ist, daß die Kanzlei der Herren Dr. Schopp, Dr. Reif und Dr. Sella auch anderswo mit dem Verlangen beträchtlicher Zinserhöhungen aufträte, halten wir es für notwendig, die Mieter darauf aufmerksam zu machen, daß ihnen gegen diese Forderung der Weg der Beschwerde an das Mietamt ihres Bezirkes zusteht; sie mögen sich ruhig dorthin wenden. Die Gefahr, daß man sich dafür durch Kündigung rächen werde — eine Angst, auf die sehr häufig und leider erfolgreich spekuliert wird — dürfte in diesem Falle nicht bestehen. Herr Dr. Schopp wird sicherlich mit Rücksicht auf seine öffentliche Wirksamkeit als Anwalt eines großen industriellen Verbandes die Dinge nicht auf die Spitze treiben, wenn gleich bedauert werden muß, daß sich seine Kanzlei zu dem Versuche überhaupt hergegeben hat. —ert.

Die Wohnungsfrage.

Enquete im Justizministerium.

Im Justizministerium fand heute Vormittag unter Vorsitz des Ministers Karl Greccsát eine Enquete statt, welcher die Vertreter der Ministerien für Inneres, Handel, Finanzen und Landesverteidigung, der Hauptstadt, der Volkswohlfahrtszentrale, des Verbands der Hausbesitzer, sowie des Verbands der Wohnungsmiether beizwohnten.

Als Erster ergriff der Referent für Wohnungswesen der Hauptstadt Dr. Emerich Ferenczi das Wort. Er führte aus, die wichtigsten und dringendsten Maßnahmen wären: die Entfernung der Fremden, die Requirirung der Wohnungen, die Räumung der für Geschäfts- und Amtszwecke in Anspruch genommenen Wohnungen. Es müsse verhindert werden, daß reichgewordene Leute aus der Provinz in Budapest Häuser kaufen und die Einwohner der Hauptstadt obdachlos machen sollen. Die Sommerwohnungen sollen requirirt und von Denjenigen, die zwei Wohnungen haben, die eine in Anspruch genommen werden. Die leerstehenden Geschäftslokale, Magazine und Werkstätten sollen, wenn keine polizeilichen oder hygienischen Bedenken vorhanden sind, als Wohnungen benützt werden. Die Hauptstadt müßte für die Unterbringung der Einrichtung der zu räumenden Wohnungen sorgen. Die Hauptstadt beabsichtigt, ein Wohnungsamt zu errichten, welches die erwähnten Verfügungen durchführt wird.

Alexander Sarbai bezeichnet als die dringendsten Aufgaben die Räumung der für Amtszwecke in Anspruch genommenen Wohnungen und den Bau von Kleinwohnungen. Oberfiskal Dr. Emerich Szabó erklärt, das Kündigungrecht müsse sowohl dem alten, wie dem neuen Hausbesitzer gegenüber eingeschränkt werden.

Dr. Tibamér Szabó tritt für die Einschränkung der unerhörten Miethserhöhungen für möblierte Zimmer ein. Für möblierte Zimmer soll keine höhere Mieth gefordert werden dürfen, als am 1. November 1916 gezahlt wurde. Wenn das Zimmer noch nicht vermietet war, darf als Miethzins nicht mehr als das Doppelte des auf das Zimmer entfallenden Theiles der Wohnungsmieth verlangt werden.

Der Präsident des Verbands der Hauseigentümer Jozsef Julius Szabó wünscht die Zulassung der Erhöhung der Miethzins, und zwar soll die Erhöhung bei einem Miethbetrag bis 1200 Kronen 15 Prozent, bis 2400 Kronen 20 Prozent, bis 4800 Kronen 25 Prozent betragen und bei höheren Miethzinsen keinerlei Beschränkung unterliegen. Béla Seltai tritt ebenfalls für die Gewährung des Ansuchens der Hauseigentümer ein. Die Erhöhungen sollen jedoch den öffentlichen Beamten und Eingerückten gegenüber nicht angewendet werden.

Magistratsrath Géza Demjén erklärt, die Hauptstadt sei entschieden gegen die die Steigerung bezweckende Aktion der Hauseigentümer. Oberfiskal Dr. Emerich Szabó erwähnt, daß Denjenigen gegenüber, die eine Kriegsgewinnsteuer zahlen, die Miethzins-erhöhung gerechtfertigt sei.

Nachdem noch Architekt Julius Ullmann, Professor Ignaz Pfeiffer und der Direktor der Volkswohlfahrtszentrale Dr. Hugo Csörgö gesprochen hatten, dankte Justizminister Greccsát den Teilnehmern an der Berathung für ihr Erscheinen, worauf die Konferenz ihr Ende erreichte.

Der Verband der Miether hielt gestern im alten Abgeordnetenhanse eine Versammlung, in welcher Prälat Alexander Gießwein den Bau von Familienhäusern, Dr. Franz Kassai die Fortsetzung der Aktion Welterle's zum Bau von Arbeiterwohnungen, Lottán Zsigány die Verstaatlichung dieser ganzen Aktion und Dr. Lottán Rónai die Hintanhaltung von Baugrundspeculation durch die Behörden forderten.

Die Wohnungsnot in Bern

Der Gemeinderat von Bern hat eine Eingabe an den Bundesrat gerichtet. — „Spät kommt er, doch er kommt. Der lange Weg, Graf Jolan, entschuldigt Euer Säumen.“ Zwar hat die Presse vor dem 1. August, dem Hauptkündigungstag des Jahres, auf die schlimmen Verhältnisse hingewiesen, die das Stillliegen der Bautätigkeit, der Zustrom von Fremden und die Beschlagnahme vieler Wohnräume durch eigene und fremde Verwaltungen auf 1. November mit sich bringen müssen. Etwas früher hätte schon etwas geschehen sollen, um den Leuten, die in Bern wohnen müssen, diese Möglichkeit auch zu schaffen, schon deswegen, weil früher die Sache leichter gegangen wäre als jetzt, knapp vor Winter und nach Regelung aller möglichen Mietverträge auf eine neue Dauer. Das gilt auch für die Möglichkeit der Verlegung von Verwaltungen.

Das auf 23. Mai festgestellte Verhältnis der leeren Wohnungen zu der Bevölkerung (vgl. die Erhebungen des städtischen Statistikers) ist seither noch wesentlich schlimmer geworden, aber schon die Entwicklung des Wohnungsmarktes von 1913 bis 1917 war ein deutlicher Fingerzeig für die Zustände, die bis zum Winter ohne energische und rechtzeitige behördliche Fürsorge eintreten mußten. Im Mai 1913 kam noch auf 294 Einwohner eine leere Wohnung, im Mai 1917 erst auf 2250.

Die bekannte Eingabe der Jungreisinnigen hat den Gemeinderat in Schwung gebracht und der Schwung ist in der Mietnotverordnung und nun auch in der Eingabe an den Bundesrat zum Ausdruck gekommen. Leider ist die Mietnotverordnung nicht geeignet, neue Wohnungsmöglichkeiten für den Ueberschuß der Bevölkerung zu schaffen; immer noch sind nach den letzten Angaben 50 Familien obdachlos und müssen in öffentlichen Gebäuden untergebracht werden. Leider auch ist die Anregung von Maßnahmen zur Abschiebung solcher Einwohner, die gerade so gut anderswo leben können, nachgehinkt. Immerhin, irgend etwas geschieht offenbar in dieser Beziehung noch; die schärfere Fremdenkontrolle, an die man im Bundeshaus und in andern Verwaltungen eben doch glauben muß, wird einigermaßen Luft schaffen.

Aber damit ist die Sache nicht abgetan. Es muß gebaut werden. Es wird auch gebaut, aber die Blöcke B und C der Gemeindefortbauten werden das Wohnbedürfnis nicht rechtzeitig und nicht in genügendem Umfang decken können. Die Bestrebungen der privaten Architekten, neue Vorschläge zu machen, die entweder durch die Gemeinde oder mit ihrer Unterstützung zu verwirklichen wären, verdient alle Beachtung. Es wäre damit auch nicht etwa ein Novum geschaffen. Schon zu jener alten Zeit, als man noch von einem freisinnigen Gemeinderat sprechen konnte, ist auf Gemeindefortbauten gebaut worden, und als der Zement ausging, verwandte man Holz. Holz soll auch nach den letzten Vorschlägen der selbständig praktizierenden Architekten reichlich verwendet werden, damit die Wohnungen nicht lange auszutrocknen brauchen. Bis Mai würden bis 200 Kleinwohnungen (1 bis 3 Zimmer) erstellt sein.

Nun fehlt es aber nicht etwa nur an kleinen Arbeiterwohnungen. Es gibt weite Bevölkerungskreise, die in der Wohnfrage noch schlimmer dran sind als die Arbeiterschaft. Jedenfalls steht das Bedürfnis nach Neubauten auf der ganzen Linie im umgekehrten Verhältnis zu der Tätigkeit des Baugewerbes.

Das ist aber nicht alles, was über die Berner Wohnungsfrage zu sagen ist.

Wir machen die Behörden, vor allem die städtische Domänenverwaltung dringend darauf aufmerksam, daß wiederum die Gefahr der Privatspekulation mit Bauplänen da ist. Schon sollte ein Geschäftsmann aus Basel für eine halbe Million günstig gelegenes Terrain in der Nähe der Stadt aufgekauft haben.

Die Erfahrungen, die man mit der Kurzsichtigkeit der Behörden auf dem Brunnergut gemacht hat, dürfen sich nicht wiederholen. Die Aussichten auf eine rasche Entwicklung Berns nach Friedensschluß werden in Spekulantenkreisen sehr hoch eingeschätzt; sie treffen in der Stille ihre Maßnahmen, um sich ihren Schnitt zu sichern. Die Folge wird wie immer der Mieter zu tragen haben, der die Last nicht weiterwälzen kann, vor allem der wehrlose Festbesoldete.

Auf der Wertzuwachssteuer darf man sich nicht schlafen legen! Erstens hat man sie noch nicht, zweitens hilft sie dem Mieter nicht, drit-

tens hindert sie die Spekulation nicht. Die Stadt Bern wird jetzt schon über ihren gegenwärtigen Gemeindebann hinaus schauen und für die Zukunft sorgen, wenn sie von der Vergangenheit gelernt hat.

25./X. 1917

Wohnungsämter und Wohlfahrtsämter.**Eine dringende Forderung zum Entwurf eines preussischen Wohnungsgesetzes.**

Von Hochschulprofessor Dr. Schmittmann, zurzeit Ramur.

Der Entwurf eines preussischen Wohnungsgesetzes sieht im Art. 4 § 1 vor, daß nur „für Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern zur Durchführung der Wohnungsaufsicht ein Wohnungsamt zu errichten ist, das mit dem erforderlichen sachkundigen Personal, insbesondere mit einer genügenden Anzahl beamteter Wohnungsaufseher, besetzt sein muß“. Im gleichen Paragraphen sieht der Entwurf vor, daß es jeder, auch der kleinsten Gemeinde zur Pflicht gemacht werden soll, die Aufsicht über das Wohnungswesen durchzuführen.

Diese letzte Bestimmung wird ohne Einfluß auf das Wohnungswesen bleiben, solange diese Wohnungsaufsicht nur in so ganz allgemeiner Form den Gemeinden übertragen wird und keine spezielle Einrichtung — höchstens die Polizei — Träger dieser Wohnungsaufsicht wird.

Nun steht aber fest, daß die Wohnungsverhältnisse auf dem Lande sowie in den kleinern und mittlern Städten vielfach ebenso ungünstig sind wie in der Großstadt mit ihren Mietkasernen. Nur ist die Wohnungsfrage dort mehr eine Qualitätsfrage, in der Großstadt mehr eine Quantitätsfrage. Auf dem Lande und in der kleinern Stadt wirken Tradition, vollständige Unkenntnis der Wohnungshygiene und mangelnde Wohnungspflege zusammen, um geradezu erschreckende Mißstände im Wohnungswesen zu erzeugen.

Durch solche Verhältnisse wird die Lebenskraft der Landbevölkerung untergraben. Es ist dies für die allgemeine Volkskraft noch verhängnisvoller als die Schädigung der Großstadtbevölkerung, weil Land- und Kleinstadt weit mehr als die Großstadt den Menschennachwuchs der Nation heranziehen müssen. Gerade nach den großen Blutopfern des Kriegs tritt diese Aufgabe von Land- und Kleinstadt mehr noch als bisher in den Vordergrund und erheischt dringend bessere Pflege der urwüchsigsten Volkskraft.

Die schlechten Wohnverhältnisse des Landes sind aber zugleich auch verhängnisvoll für die Großstadt, da auf dem Lande mindestens ebenso wie in der Stadt die schlechten Wohnsitten erworben werden und so die Abwanderer vom Lande keinerlei besseres Element in das großstädtische Wohnwesen hineintragen; sie werden dort widerstandslos in das allgemeine Wohnungselend hineingezogen.

Die ländliche Volkskraft ist aber nicht nur bedroht durch die schlechten Wohnungsverhältnisse, sondern ebenso sehr durch die ungenügende hygienische Versorgung des Landes. Es stellt sich dadurch immer mehr das Bedürfnis nach einer Inangriffnahme und Organisation der ländlichen Wohlfahrtspflege heraus. Es wird fortschreitend in den Landkreisen die allgemeine Gesundheitspflege organisiert, weiterhin die Säuglingspflege, die Wöchnerinnen-, die Tuberkulosefürsorge. Diese Bestrebungen aber haben bisher noch nicht den gewünschten durchschlagenden Erfolg gehabt, weil es den Landkreisen an Persönlichkeiten fehlt, die in intensiver Kleinarbeit die bei andern Behörden zur Verfügung stehenden Mittel heranzuziehen verstehen. Die Hilfsmittel der Sozialversicherung werden für das Land nicht genügend dienstbar gemacht, weil ihm die Organe fehlen, die anregend und vermittelnd zwischen der Bevölkerung und den Versicherungsträgern stehen. Die Millionen, die alljährlich seitens der Versicherungsanstalten für Heilfürsorge ausgewandt werden, gehen spurlos am Lande vorüber. Ähnlich liegen die Verhältnisse für die Klein- und Mittelstadt. Es ist schon oft auf das Beispiel hingewiesen worden, daß einzelne größere Städte für sich allein mehr an Heilfürsorge durch die Landesversicherungsanstalten erhalten als ganze Regierungsbezirke einschließlich ihrer Klein- und Mittelstädte zusammen.

Will man nun die Gesundheitsverhältnisse des Landes und der kleinern Städte heben und die verschiedenen hier in Frage kommenden Gebiete gleichzeitig erfassen, dann nimmt man am besten die Wohnungspflege zum Ausgangspunkt, denn in der Wohnung laufen die Fäden der Familie zusammen; hier kann man am ehesten alle Familienmitglieder erfassen: die Mutter und den Säugling, die Kinder und die Erwachsenen, die Kranken und die Gesunden; hier kann man auch am leichtesten die Quelle der Gefahren und Volkschäden aufdecken, die gebotenen Fürsorgemaßnahmen vermitteln, somit die Volkskraft stärken und der Landflucht entgegenwirken. Es ist darum ebenso notwendig wie für die Großstadt auch für das Land und die kleinere Stadt, daß eine gut ausgeübte Wohnungspflege einsetzt. Diese ist hier so auszugestalten, daß sie zugleich das Rückgrat der gesundheitlichen Fürsorge darstellt. Damit sie dies aber leisten kann, muß sie einen festen, gut organisierten Mittelpunkt haben in einem Wohnungsamt. Haben wir ein Wohnungsamt, dann haben wir ein Wohlfahrtsamt, dann haben wir die dem Lande so notwendige Zentralstelle, die die Wohlfahrten der sozialen Gesetzgebung auch an die Land- und Kleinstadtbevölkerung vermittelt.

Darum muß die dringende Forderung erhoben werden, daß die obligatorische Verpflichtung zur Einrichtung eines Wohnungsamtes nicht beschränkt bleibe auf die Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern; das preussische Wohnungsgesetz muß vielmehr ein Wohnungsamt vorsehen wenigstens für jeden Stadt- und Landkreis. Staat und Versicherungsträger aber müssen den leistungsschwachen Landkreisen Zuschüsse gewähren zur Einrichtung des Wohnungs-

amtes, denn die Landkreise leisten ihrerseits dem Staat den unbezahlbaren Dienst, daß sie ihm die Mehrzahl der Soldaten stellen. Wohnungsämter, ausgebaut zu Wohlfahrtsämtern, aber stärken das Land, auf daß es dauernd in stande bleibe, diese wichtige Aufgabe zu erfüllen.

Hauszinssteuerbegünstigung und Wohnungsnot.

Der Verein der Baumeister in Niederösterreich hat in Anbetracht dessen, daß in der kommenden Friedenszeit durch Zuzug der Bevölkerung einerseits und durch den seit Kriegsbeginn andauernden Stillstand der Bautätigkeit andererseits sich eine große Wohnungsnot und ein Wohnungsbedürfnis bemerkbar machen wird, beschlossen, an das Finanzministerium eine Eingabe zu überreichen, worin unter Zurundelegung genauer Angaben und ausführlicher Begründung die Notwendigkeit der Schaffung eines neuen Hauszinssteuergesetzes für die kommende Bauperiode dargelegt wird. Es soll durch dieses Gesetz dem Erbauer neuer Wohnhäuser die Möglichkeit geschaffen werden, daß er trotz der hohen Baukosten einen ertragsfähigen Erfolg mit nur verhältnismäßig wenig höheren Zinsen erzielen könnte. Die Ständige Delegation der Baumeister Oesterreichs hat an ihre Zweigvereine die Aufforderung gerichtet, gleichlautende Eingaben an das Finanzministerium zu richten. Auch die Zentralstelle für Wohnungsreform hat für die Schaffung dieses Gesetzes reges Interesse befundet.

Eine Kundgebung für Wohnungsreform.

Der „Deutsche Wohnungsausschuß“, dessen 1. Vorsitzender Geh. Rat Dr. Diez ist, hatte zu gestern abend nach dem „Rheingold“ eine Versammlung von Organisationen und Körperschaften einberufen, um eine Stellungnahme zur Wohnungsfrage herbeizuführen. Es handelte sich dabei nicht allein darum, auf eine etwaige Wohnungsnot nach dem Kriege, die in vielen Orten zu erwarten sein soll, hinzuweisen und auf Vorbeugung zu dringen, sondern unter Berücksichtigung der Lehren der Kriegszeit sich grundsätzlich über die Wohnungsfrage zu äußern und auf planmäßige Maßregeln in der Uebergangswirtschaft hinzuwirken. Den Hauptvortrag über Krieg und Wohnungsfrage hielt der Tübinger Universitätsprofessor Dr. D. J. Fuchs. Seine Forderungen waren in folgende Leitsätze zusammengefaßt, die zur Annahme empfohlen wurden:

Die Vertreterversammlung zahlreicher großer Organisationen und sonstiger Wohnungsreformkreise erklärt:

Eine durchgreifende Wohnungs- und Siedlungsreform ist ein unabweisbares Lebensbedürfnis unseres Volkes, namentlich auch gegenüber der drohenden Gefahr einer Wohnungsnot nach dem Kriege und gegenüber den berechtigten Ansprüchen unserer aus dem Felde heimkehrenden Truppen. Die Inangriffnahme dieses Wertes kann nicht ohne den größten Schaden noch länger aufgeschoben werden.

Als nächst wichtige Schritte der Wohnungsreform sind insbesondere zu fordern: Zur Lösung der Bodenfrage: Gesetzliche Maßregeln zur Beschaffung von Land aus privater Hand durch Ausgestaltung des Enteignungsrechtes, Vorkaufsrechtes usw., billige Hergabe fiskalischen, kommunalen und sonstigen öffentlichen Landes, sowie Gründung großer gemeinnütziger Boden- und Siedelungs-gesellschaften mit weitgehender öffentlicher Hilfe. Zur Lösung der Kapitalfrage, Gewährung großer Darlehen und Bürgschaften für den Wohnungsbau durch Reich, Staat und Gemeinden, sowie organisch: Eröffnung neuer und Verbesserung bestehender Geldquellen für die Zwecke des Wohnungswesens.

Verbesserung der Verwaltungs-Organisation für das Wohnungswesen durch Einrichtung einer Zentralstelle für die gesamte Wohnungsfürsorge im Reichsamt des Innern, Bestimmung eines im Wohnungswesen führenden Ministeriums in Preußen und Durchführung einheitlicher Maßregeln in wirtschaftlich zusammenhängenden Gebieten.

Das baldige Zustandekommen der preußischen Wohnungs-Gesetzgebung.

In der Besprechung ergriffen die Reichstagsabgeordneten Göhre, Dr. Liebmann, Weinhausen, Pastor Liz. Mumm und Mitglieder des deutschnationalen Arbeiterkongresses das Wort. Der Erklärung stimmte man zu.

Ullrich
2./XI. 1917

216
u
n

(Die neue Mietzinsverordnung.) Das amtliche Organ Budapesti Közlöny wird in seiner Samstag-Nummer die neue Mietzinsverordnung veröffentlicht, die die bisher in drei Verordnungen zerstreut gewesenen Ausnahmeverfügungen für die Mietzins in übersichtlicher Weise zusammenfaßt. Die Verordnung bringt neue und wirksame Vorkehrungen betreffend die Miete möblierter Wohnungen, die Beschränkung des Wohnungswuchers, besonders der Abtretungs- und Vermittlungsgebühren, sowie über die Wohnungsämter, deren Tätigkeit in der Weise geregelt wird, daß sie nicht allzu sehr in die persönliche Freiheit eingreifen. Die Verordnung teilt für Budapest die Wohnungen in drei Kategorien: in Kleinwohnungen, deren Mietzins bis 1500 Kronen beträgt, Mittelwohnungen mit einem Mietzins zwischen 1500 und 5000 Kronen und große Wohnungen, deren Mietzins 5000 Kronen übersteigt. Bei den kleinen und mittleren Wohnungen hält die Verordnung das Steigerungsverbot aufrecht, bei den mittleren Wohnungen gestattet sie jedoch ausnahmsweise dem Vermieter, falls er die Wohnung in den letzten dreieinhalb Jahren nicht gesteigert hat, ferner wenn der Zins mit Berücksichtigung der Person des Mieters zu niedrig bemessen war, oder wenn die inzwischen erfolgte Mietzinssteigerung nicht die erhöhten Erhaltungskosten des Hauses deckt, mit vorheriger Zustimmung des Wohnungsamtes, dem er all diese Umstände nachweisen muß, den Mietzins zu steigern, doch darf diese Steigerung 10 Prozent des jetzigen Mietzinses nicht übersteigen. Das Wohnungsamt kann die Steigerung aber auch dann gestatten, wenn sie unter Berücksichtigung der persönlichen Vermögensverhältnisse der Parteien für begründet hält. Der Zins von kleinen Wohnungen bis 1500 Kronen darf nicht erhöht werden. Eine der wichtigsten Verfügungen der Verordnung besteht darin, daß sie gegen den Wucher bei Vermietung möblierter Wohnungen und Zimmer wirksame Bestimmungen enthält. Der Mietzins kann hier als Regel nicht höher sein, als er am 1. November 1916 gewesen. — Im zweiten Kapitel sind die bisherigen Verfügungen über die Kündigung zusammengefaßt, doch wird das in der vorjährigen November-Mietzinsverordnung festgestellte Kündigungsrecht der neuen Eigentümer der Immobilien aufgehoben. — Das dritte Kapitel sammelt die bereits bestehenden Verfügungen bezüglich der Eingekündigten. Diesen kann der Mietzins bei Wohnungen bis 5000 Kronen (bisher bloß bis 1500 Kronen) nicht gesteigert werden. Eine Kündigung Eingekündigter kann nur erfolgen, wenn der Hauseigentümer für den Betroffenen eine andere geeignete Wohnung zur Verfügung stellt. — Das vierte Kapitel verfügt über die Einrichtung von Wohnungsämtern in den Städten. Die Wohnungsämter werden in Subkommissionen geteilt, an deren Spitze ein Verwaltungsbeamter steht und die zwei Mitglieder haben: einen Hausbesitzer und einen Mieter. In den Wirkungskreis des Wohnungsamtes fällt die Feststellung der zulässigen Höchstpreise in Ausnahmefällen, die Vorkehrungen zur Linderung der Wohnungsnot, der Wohnungsnachweis, die Bekämpfung des bei der Wohnungsvermittlung wahrnehmbaren Wuchers. Jedes Freiwerden und jede Vermietung einer Wohnung müssen dem Wohnungsamte angemeldet werden. Das Amt kann die leerstehenden Mietlokale, Wohnungen, die von den Mietern nicht bewohnt werden, Sommerwohnungen, jene Wohnungen, die der Mieter nicht benötigt, weil er mehrere Wohnungen gemietet hat, ferner die jetzt als Kanzleien oder Geschäftslokale verwendeten Räume requirieren. Für die requirierten Lokale gebührt deren Inhabern eine Entschädigung, die vom Wohnungsamt festgesetzt wird. Das Amt kann auch die Ueberstellungen besorgen. Gegen seine Entscheidungen hat Rekurs an die Wohnungszinskommission statt. Ueberdies kann der Minister des Innern im Einverständnis mit dem Justizminister von Amts wegen auch die Entscheidungen des Wohnungsamtes überprüfen.

3./XI. 1917

* **Neuregelung der Miethzinse.** Die morgige Nummer des Amtsblattes veröffentlicht die neue Miethzinsverordnung, welche wirksame Maßnahmen zur Beschränkung des Wohnungswuchers, besonders gegen den Unfug mit den Abtretungs- und Vermittlungsgebühren und betreffend die Miete möblirten Wohnungen enthält. In der Verordnung wird auch die Thätigkeit des neuerrichteten Wohnungsamtes geregelt. Für Budapest werden die Wohnungen in drei Kategorien eingetheilt: in Kleintwohnungen mit einem Miethzins bis 1500 Kronen, Mittelwohnungen mit einem Miethzins zwischen 1500 und 5000 Kronen und große Wohnungen mit einem Miethzins über 5000 Kronen. Bei den kleinen und mittleren Wohnungen wird das Steigerungsverbot aufrechterhalten. Bei den mittleren Wohnungen wird jedoch ausnahmsweise dem Vermietter gestattet, falls er die Wohnung in den letzten dreieinhalb Jahren nicht gesteigert hat, ferner, wenn der Zins mit Berücksichtigung der Person des Miethers zu niedrig bemessen war, oder wenn die inzwischen erfolgte Miethzinssteigerung nicht die erhöhten Erhaltungskosten des Hauses deckt, mit vorheriger Zustimmung des Wohnungsamtes, dem er all diese Umstände nachweisen muß, den Miethzins zu steigern, doch darf diese Steigerung 10 Prozent des jetzigen Miethzinses nicht übersteigen. Das Wohnungsamt kann die Steigerung aber auch dann gestatten, wenn sie unter Berücksichtigung der persönlichen Vermögensverhältnisse der Parteien für begründet hält. Der Zins von kleinen Wohnungen bis 1500 Kronen darf nicht erhöht werden. Bezüglich der möblirten Wohnungen und Zimmer wird verfügt, daß der Miethzins nicht höher sein kann, als er am 1. November 1916 war. Die bisherigen Bestimmungen über die Kündigung behalten ihre Gültigkeit, doch wird das in der Verordnung vom 1. November v. J. festgestellte Kündigungsrecht der neuen Eigentümer der Realitäten aufgehoben. Den Eingerrückten kann der Miethzins bei Wohnungen bis 5000 Kronen (bisher bloß 1500 Kronen) nicht gesteigert werden. Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn der Hausbesitzer für den Betreffenden eine andere geeignete Wohnung zur Verfügung stellt. Die in den Städten wirkenden Wohnungsämter werden in Subkommissionen getheilt, an deren Spitze ein Verwaltungsbeamter steht und die zwei Mitglieder haben, einen Hausbesitzer und einen Miether. Jedes Freiwerden und jede Vermietung einer Wohnung müssen dem Wohnungsamte angemeldet werden. Das

Amte kann die leerstehenden Miethlokale, Wohnungen, die von den Mietnern nicht bewohnt werden, Sommerwohnungen, jene Wohnungen, die der Miether nicht benötigt, weil er mehrere Wohnungen gemiethet, ferner die jetzt als Kanzleien oder Geschäftslokale verwendeten Räume requiriren. Für die requirirten Lokale gebührt den Inhabern eine Entschädigung, die vom Wohnungsamt festgestellt wird. Das Amt kann auch die Uebersiedlungen besorgen. Gegen seine Entscheidungen hat Rekurs an die Wohnungszinskommission statt. Ueberdies kann der Minister des Innern im Einverständniß mit dem Justizminister von amtswegen auch die Entscheidungen des Wohnungsamtes übermitteln.

Zur Behebung der Wohnungsnot.

Ein bewährter Sachkenner des Baugewerbes, Zivilingenieur Ottolar Stern, untersucht in einer soeben erschienenen, überaus wertvollen Schrift: „Wohnungsnot, Steuerformel und Absonderung der Grundrente“ (Karl Gerolds Sohn Verlag in Wien-Seipzig) die Ursachen und die Möglichkeit der Bekämpfung der Wohnungsnot. Die ausgestorbene bürgerliche Bautätigkeit, schreibt Daurat Stern, hinterläßt in Oesterreich mehr Leidtragende, als zurzeit sichtbar sein können. Weite Kreise werden nach dem Kriege die Sorgen teilen müssen, die gegenwärtig insbesondere das städtische Baugewerbe für seine wirtschaftliche Zukunft in stets steigendem Maße erfüllen. Der ungeheure Heeresbedarf an fast allem und jedem — nur nicht an bürgerlichen Wohnungen — wird aufhören, und ein Zustromen Heimkehrender — Krieger und ihrer Angehörigen — in die Städte dürfte beginnen...

Keinerlei Erfahrung liegt hingegen vor, welche Wirkungen das vollkommene Absterben der bürgerlichen Bautätigkeit auf den Wohnungsmarkt aller großen Städte ausüben kann. Werden gewerbewirtschaftlich fast die Betriebe aller Art in Mitleidenschaft gezogen sein, so wären durch längeres Versagen des Wohnungsmarktes die Mieter, also nahezu die Gesamtbevölkerung der Städte, unmittelbar betroffen! Hierbei ist zu beachten, daß es sich nicht um Marktgebiet im gewöhnlichen Sinne handelt. Die Ware dieses Marktes kann nicht durch entsprechendes Anziehen der Preisschraube alsbald herbeigeschafft werden. Wenn der Wohnungsbau einige Jahre lang geruht hat und aus verschiedenen Gründen, vor allem aber mangels einer der unerhörten Bauteuerung entsprechenden Ertragsfähigkeit auch in den nächsten Jahren nicht voll entfalten würde, so könnten auch die höchsten Mietzinse keine neuen Wohnungen aus dem Boden stampfen oder etwa eine „Einfuhr“ der nachgefragten Ware von auswärts bewirken.

Der Verfasser weist an einer reichen Zahl von Baurechnungen das riesige Ansteigen der Baukosten seit dem Jahre 1914 — bis zu 510 Prozent! — nach. Angesichts dieser jetzigen Unmöglichkeit des Bauens erhebt sich die Frage, auf welchem Wege sie nicht etwa bloß zu fördern, sondern geradezu wieder möglich zu machen wäre. Eine Steuerbegünstigung wäre nicht wie in früheren Fällen gewissermaßen ein freiwilliges Geschenk der öffentlichen Verwaltung an mehr oder minder Baulustige, sondern der mathematisch begründete und unerläßliche Ausgleich zwischen unerhört gestiegenem Anlagekapital und dem zurückgebliebenen Erträgnis. Mit anderen Worten: Die Steuerbegünstigung wird schon vom erforderlichen Baukapital zur Gänze aufgezehrt und es bleibt nichts für eine Bereicherung der Baustellenverkäufer! Was mangels Ertragsfähigkeit in absehbarer Zeit nach dem Kriege nicht gebaut werden kann, das liefert wohl auch niemals mehr Hauszinssteuern und deren Zuschläge und nährt überdies nicht die weiten Geschäfts- und Gewerbetreise, die wieder ihrerseits an Steuer- und Kaufkraft einbüßen.

Auf Grund gründlichster Berechnung kommt der Verfasser nun zu durchgreifenden Besserungsvorschlägen für das Steuerungssystem der Bodenwert- und Mietzinsbewegung. Es sind die folgenden: Eine entsprechende Zwangsregelung der Mietzinse der bestehenden Häuser. Sie tauschen erfahrungsgemäß eine starke Wechselwirkung mit den Neubauten aus. Dieses Mittel ist übrigens eine von der Kriegszeit bereits geschaffene Neuerung. Während naturgemäß die oben ermittelten weitgehenden Steuerbegünstigungen nur für neu erbaute Wohnungen Lebensbedingung sind, werden die gleichwohl berechneten unvermeidlichen Mietzinsserhöhungen sich über kurz oder lang auch auf bestehende gleichartige Bestände erstrecken müssen. Daher werden Steuermaßnahmen, welche gerade nur zur geringsten Erhöhung der Zinse in Neubauten drängen, auch die Mieterkraft der bestehenden Häuser am besten vor weitergehenden Mietsteigerungen bewahren. Ferner die Zuerkennung der Steuerbegünstigung nicht an die Liegenschaft, sondern an die einzelnen neu erstellten Wohnungen von bestimmter Beschaffenheit und Größe. Weiters die Zuerkennung der Steuerbegünstigung nur anlässlich solcher Ausführungen, die noch unter bestimmten Hochständen des Baumarcktes ausgeführt werden. Der Verfasser empfiehlt ferner die Förderung der Bautätigkeit durch organisatorische Maßnahmen unter Einschränkung auf gewisse Nutzwerte. Letztere werden insbesondere sein: Kleine und mittlere Wohnungen, deren der großstädtische Wohnungsmarkt niemals genug haben kann. Ferner auch Werkstätten- und Industriebauten. Diese für unsere ganze wirtschaftliche Zukunft besonders wichtigen Zweige der Bautätigkeit werden dadurch wirksam gefördert und verbilligt, daß die anderen Zweige der Bautätigkeit, seien sie künstlerisch und kulturell auch noch so sehr zu begrüßen, in der vor uns liegenden Zeit des schwersten wirtschaftlichen Daseinskampfes von Gesetzes wegen zurücktreten müssen. Und endlich die Erweiterung der oben angeführten zeitweiligen Steuerbegünstigung auf die Ermittlung der Grundrente, also Absonderung der Grundrente. Gleichzeitig muß durch eine gesetzliche Organisation für eine sachlich und wirtschaftlich möglichst richtige und gerechte Verteilung der Rohstoffe, Arbeitskräfte und Verkehrsmittel auf alle für zulässig erkannten Ausführungen und deren Hilfsbetriebe gesorgt werden. Dabei muß auch als preisbildendes Moment beachtet werden, daß auf dem Baumarck die Nachfrage

niemals dem Angebot allzu weit wird vorausziehen dürfen. Bei der so tiefgehenden Bedeutung, die der Wohnungsfrage für alle Schichten der Bevölkerung und für die ganze Volkswirtschaft innewohnt, können die wohldurchdachten Vorschläge des Verfassers eingehende, gründliche Würdigung beanspruchen.

5./XI. 1917

Warnung für Mieter.

Unter dieser Aufschrift brachte „Der Abend“ vom 22. d. M. eine Mitteilung, welche sich mit der Mietzinssteigerung der Rodeck'schen Häuser in Wien befaßt, deren Verwaltung die Kanzlei des Hof- und Gerichtsadvokaten Dr. Norbert Schopp, 3. Bez., Schwarzenbergplatz, besorgt. In dem Aufsatz war auch ausgeführt, daß die Verletzung einer Schutzbestimmung in der offenkundigen Absicht, die Unwissenheit des anderen zu benützen, um sich einen gesetzwidrigen Vorteil zuzuwenden, ein Betrug ist.

Die Richtigkeit dieser Behauptung beweist eine Verhandlung, die eine Mietzinssteigerung des Rodeck'schen Hauses, 2. Bez., Körnergasse 7, betraf und am 19. d. M. beim Mietamte des 2. Bezirkes durchgeführt wurde. Die Hausverwaltung hatte eine Mietzinssteigerung von 10 bis 20 v. H. vorgenommen und sie den Parteien gegenüber mit einer Erhöhung des Zinsfußes der Hypotheken und der Erhaltungskosten des Hauses begründet. Die Parteien gaben jedoch übereinstimmend an, daß in dem Hause grundsätzlich Erhaltungsarbeiten nicht vorgenommen werden. Der Vertreter der Advokatenkanzlei hatte zur Verhandlung nicht einen einzigen Beleg oder irgend welche Urkunde mitgebracht, mit der er seine Behauptung, die Auslagen des Hauses hätten sich um K 3447-50 erhöht, hätte begründen können. Überdies wurden von diesem Betrag 1000 Kronen Minderwert bei Auswechslung der kupfernen Wabedöfen und die Post 400 Kronen für sonstige Ausbesserungen vom ganzen Senat sofort zurückgewiesen — der erste Betrag, weil er als Substanzverlust die Parteien überhaupt nichts angeht, der zweite, weil er sich der Nachprüfung entzieht. Unter diesen Umständen vertagte der Vorsitzende des Mietamtes die Verhandlung zur Vorlage der gesetzlich vorgeschriebenen Beweise. Inzwischen hat Doktor Schopp die Mietzinssteigerung zurückgezogen — offenbar mit Rücksicht auf das künftige Ergebnis der Verhandlung und vielleicht auch in Anbetracht des § 19 des MieterSchutzgesetzes, welches eine Strafandrohung bei unwahren oder unvollständigen Angaben enthält. Allerdings versucht die Hausverwaltung, diese Zurückziehung in einem an die Parteien gerichteten Schreiben mit dem Umfang der Belege zur Erbringung des erforderlichen Nachweises, mit Personalmangel in der Kanzlei und der Kürze der ihr zu Gebote gestandenen Zeit zu begründen. Gleichzeitig behält sie sich eine angemessene Mietzinssteigerung vor. Somit ist nach diesem Zugeständnis die versuchte Preissteigerung nicht angemessen gemessen. Diese Unrichtigkeit ist aller Anerkennung wert!

6./XI. 1917

220

(Kauf bricht nicht Miete.) Eine Hausbesitzerin in der Innern Stadt kündigte, kurz nachdem sie das Haus erworben hatte, einer Partei mit der Begründung, daß sie die Wohnung für eigene Zwecke benötige. Das Bezirksgericht und das Zivillandesgericht erklärten die Kündigung als unwirksam und der Oberste Gerichtshof wies die Beschwerde der Hausfrau ab mit der Begründung, daß der Rechtsatz: „Kauf bricht Miete“ auf die Mieterschutzverordnung nicht angewendet werden kann, sonst könnte durch Kauf die ganze Wirksamkeit dieser Verordnung illusorisch gemacht werden. Auch die Behauptung, der Hausbesitzer benötige die Wohnung selbst, sei nicht ausreichend, es müßte eine Zwangslage des Vermieters nachgewiesen werden, denn nach dem Mieterschutzgesetz soll der Wohnungsinhaber unabhängig von der Person des Vermieters vor grundloser Zinssteigerung und Kündigung bewahrt bleiben.

Z. VI. 1917.

821

Zentralheizung und Warmwasserversorgung.

Die lange erwartete Bundesratsverordnung, durch die die Zentralheizung und Warmwasserversorgung in Miethäusern geregelt wird, wird jetzt durch den „Reichsanzeiger“ veröffentlicht. Die Hauptsätze lauten:

Gemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern sind verpflichtet, andere Gemeinden sind berechtigt, Schiedsstellen zu errichten, welche die in den §§ 2 bis 7 festgesetzten Befugnisse haben. Die Landeszentralbehörden oder die von ihnen bestimmten Behörden können die Errichtung von Schiedsstellen auch in Gemeinden, die nicht mehr als 20 000 Einwohner haben, anordnen. Schiedsstelle kann auch ein Einigungsamt oder die amtliche Stelle sein, der die Unterverteilung der Hausbrandkochen obliegt. Die Errichtung der Schiedsstelle ist von der Gemeindebehörde in ortsüblicher Weise bekanntzumachen. Die Landeszentralbehörde oder die von ihr bestimmte Behörde kann Bestimmungen über die Zusammenlegung der Schiedsstelle erlassen.

Die Schiedsstelle kann bestimmen, 1) in welcher Weise ein Vermieter die Menge von Heizstoffen, die er nach Anordnung der zuständigen Behörde während des Winters 1917/18 verwenden darf, auf bestimmte Zeiträume (Monate, Wochen, Tage) zu verteilen und in welchem Umfang er die Sammelheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen der Mieträume in Betrieb zu halten hat; — 2) ob und in welcher Höhe der Mieter einen Anspruch auf Minderung des Mietzinses oder der besonderen Vergütung für die Heizung oder Warmwasserversorgung geltend machen kann, wenn die durch Anordnungen der zuständigen Behörde oder durch Entscheidung der Schiedsstelle (Nr. 1) festgesetzten Leistungen des Vermieters an Heizung der Mieträume und Lieferung von warmem Wasser hinter dem vertragsmäßigen Umfang dieser Leistungen zurückbleiben; — 3) ob der Mieter, wenn die Voraussetzungen der Nr. 2 vorliegen, berechtigt ist, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen.

Die Bestimmung kann durch allgemeine Anordnung oder auf Anrufen des Vermieters oder des Mieters im einzelnen Falle getroffen werden. Allgemeine Anordnungen sind von der Schiedsstelle in ortsüblicher Weise öffentlich bekanntzugeben.

Die Schiedsstelle entscheidet nach billigem Ermessen. Ihre Entscheidung ist unanfechtbar. Werden nach der Entscheidung von der zuständigen Behörde neue Anordnungen, insbesondere über die Zuteilung oder die Verwendung von Heizstoffen getroffen oder tritt sonst eine Änderung der bei Erlass der Entscheidung bestehenden tatsächlichen Verhältnisse ein, so können die Beteiligten die Entscheidung der Schiedsstelle erneut anrufen.

Die Bestimmungen der Schiedsstelle gelten als vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrags. Soweit der Vermieter die Anordnungen der zuständigen Behörde und die Bestimmungen der Schiedsstelle über die Verwendung der Heizstoffe und den Betrieb der Sammelheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen erfüllt, sind weitergehende Ansprüche des Mieters ausgeschlossen.

Hängt die Entscheidung eines Rechtsstreits ganz oder zum Teil von der Entscheidung der Schiedsstelle ab, so hat das Gericht auf Antrag einer Partei anzuordnen, daß die Verhandlung bis zur Entscheidung der Schiedsstelle auszusetzen sei.

Die Anwendung dieser Verordnung kann durch Vereinbarung der Parteien nicht ausgeschlossen oder beschränkt werden.

Diese Verordnung tritt mit dem Tage der Verkündung in Kraft.

Die Schiedsstelle kann die ihr übertragenen Bestimmungen mit rückwirkender Kraft vom 1. Oktober 1917 an treffen.

Die Zuständigkeit der Schiedsstellen und die Anwendung der Vorschriften dieser Verordnung wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß ein die Ansprüche wegen Heizung von Mieträumen oder Lieferung von warmem Wasser betreffendes Verfahren vor den ordentlichen Gerichten anhängig ist.

Der Antrag auf Entscheidung ist an die Schiedsstelle zu richten, in deren Bezirk sich die Mietsache befindet. Der Antrag ist schriftlich oder zu Protokoll des Schriftführers der Schiedsstelle zu stellen. Er soll unter Darlegung der Sachlage und Angabe der Beweismittel kurz begründet werden; der Antragsteller soll die ihm zugänglichen Beweisurkunden, insbesondere Vertragsurkunden und Briefe beifügen.

Die Schiedsstelle verhandelt und entscheidet in nichtöffentlicher Sitzung.

Vor der Entscheidung ist der Gegner des Antragstellers zu hören.

Der Leiter der Schiedsstelle kann anordnen, daß eine mündliche Verhandlung mit den Parteien stattfindet. Er kann das persönliche Erscheinen der Parteien anordnen; er kann andere Personen, die ein rechtliches Interesse an der Entscheidung haben, zu der Verhandlung zulassen.

7./X. 1917

222

Beschlüsse zur Bekämpfung der Wiener Wohnungsnot.

Das Wohnungsproblem beschäftigt die maßgebenden Kreise im Rathause sehr lebhaft. Wie uns aus Gemeinderatskreisen mitgeteilt wird, steht die Unterbreitung einer Vorlage an die Obmannerkonferenz, an den Stadtrat und Gemeinderat, betreffend Maßregeln zur Bekämpfung der Wohnungsnot, bevor. Gestern hat beim Bürgermeister Dr. Weiskirchner eine Beratung des Wohnungsausschusses stattgefunden unter Hinzuziehung hervorragender Fachmänner außerhalb der Gemeinde. Dem Vernehmen nach wurde der in Betracht kommende Komplex der einschlägigen Fragen in zwei Gruppen geteilt: Wohnungsnot während des Krieges, Wohnungsnot nach dem Kriege.

Nach längerer Wechselrede kamen folgende Beschlüsse zustande:

Es seien an die Regierung Petitionen zu richten, dahin gehend, daß Verbote erlassen werden, betreffend die Umwandlung von Häusern und Wohnräumen zu Bureauzwecken.

Es sei in Zukunft nicht gestattet, aus zwei oder mehreren kleinen Wohnungen eine größere Wohnung zu bilden.

Es sei Vorforge zu treffen auf Erhaltung der kleinen Wohnungen.

Die Militärverwaltung werde ersucht, Verrechnungsämter nicht in Wiener Häusern, sondern außerhalb von Wien unterzubringen.

Die Mieterverordnung soll nach der Richtung eine Abänderung erfahren, daß ein Kündigungsrecht solchen Mietern gegenüber eintreten darf, die vor dem 1. Juli 1914 ihren ständigen Wohnsitz nicht in Wien hatten.

Ueber das Wohnungsproblem hat auch der städtische Baurat Bartak im Oesterreichischen Ingenieur- und Architektenverein einen in Gemeinderatskreisen viel bemerkten Vortrag gehalten, der zum Gegenstande eines an den Bürgermeister zu erstattenden amtlichen Berichtes gemacht werden wird.

Wohnungsnot in Wien.

Der Krieg hat eine große Zahl Männer aus dem Weichbild von Wien weggeführt, aber dieser Abgang hat die Wiener Wohnungsnot keineswegs gemildert, die Zahl der Haushaltungen hat sich eher vermehrt. Die Kriegsindustrie hat einen sehr beachtlichen Zuzug von Arbeitskräften aller Art bewirkt, außerdem wohnen viele Offiziersfamilien, die sonst in auswärtigen Garnisonen untergebracht waren, in Wien und zahlreiche Flüchtlinge sind innerhalb der Mauern der Hauptstadt zurückgeblieben. Zwei Umstände vergrößern noch die Wohnungsnot: Erstens nimmt die Militärverwaltung viele Wohnräume für Bürozwede in Anspruch und zweitens breiten sich die Kriegsgewinner in der unerhörtesten Weise aus, indem sie Einzelwohnungen zusammenschließen und eine ganze Flucht von Zimmern mit aufgekauften Antiquitätenrammvolkstopfen. In Gemeindefreien denkt man an augenblickliche Abhilfe, die durch die Rückwanderung der Flüchtlinge, durch die Einschränkung des militärischen Bedarfs und durch das Verbot der Zusammenlegung von Wohnungen geschaffen werden soll. Indessen läßt sich heute schon voraussehen, daß sich nach dem Kriege in Wien und in allen Großstädten die Wohnungsnot bedeutend verschärfen wird. Das gilt insbesondere für Kleinwohnungen. Es ist darum zu begrüßen, daß der Wohnungsfürsorgefonds und seine Verwaltung dem neuen Ministerium für soziale Fürsorge unterstellt ist, vorausgesetzt nur, daß er in der neuen Umgebung von den vielfachen gesetzlichen Bestimmungen befreit wird, die ihm durch die geforderte Zustimmung des Finanzministeriums auferlegt sind. Die Verwaltung des Wohnungsfürsorgefonds hat seit ihrer Einrichtung die Baugenossenschaften in sehr verständiger Weise gefördert und mit Hintanhaltung der bürokratischen Formen rasch und einsichtig gearbeitet, soweit wenigstens die Zustimmung des Finanzministeriums zu den einzelnen Fondsauswendungen nicht auf sich warten ließ. Das aber war jahrelang geradezu die Regel und verzögerte viele dringende Aktionen um Monate. Eine Novellierung des Wohnungsfürsorgegesetzes, wodurch der Fonds unabhängiger gestellt und mit beträchtlich größeren Mitteln ausgerüstet würde, wäre darum raschest anzustreben.

7./XI. 1917

Wie wird die Wohnungsnot bekämpft? Ueber das Problem der Wohnungsnot und der wirksamen Bekämpfung der letzteren, hielt im Ingenieur- und Architektenverein der Vauvat des Wiener Stadtbauamtes Herr Hans Warta einen Vortrag. Nach den Ausführungen des Vortragenden ist nach Kriegsschluss im Wien nur einem Zuwachsbedarf von etwa 6720 Zimmer- und Küchenwohnungen, und einem solchen von 1260 größeren, 2- bis 3-Zimmerwohnungen zu rechnen. Eine Zuangriffnahme der Bauten unter den gegenwärtigen Preisverhältnissen wäre, abgesehen von anderen Schwierigkeiten, schon unratbar wegen der Baukostenerhöhung, die mindestens um 30 Prozent höher als im Frieden ist. Die daraus erwachsende Mietzinssteigerung von nahezu ein viertelshundert Prozent bedeutete eine Verdrängung der Mieter und würden durch die Ueberwälzung der Mehrkosten auf die Gesamtheit nur wieder letztere belastet. Der Vortragende sieht einen Ausweg aus dieser Situation ausschließlich in der Gründung einer gemeinnützigen Baugeld- und Verlehnungsbank für zweite Sätze, die gegen 5 $\frac{1}{2}$ Prozent Zinsen Baugeld und für 5 Prozent zweite Sätze mit $\frac{1}{2}$ prozentiger Schuldtilgung Kredite gewährt. Durch die Ausdehnung der Steuerfreiheit auf 16 Jahre, durch Erniedrigung der Landes- und Gemeindeumlagen für diese Zeitdauer um ein Viertel würden die in den 16 Jahren einlaufenden 400 Millionen Kronen dem Bedarfe genügen. Die zahlreichen Anwesenden, unter welchen sich auch Arbeitsminister R. v. Soman befand, folgten den sehr beachtenswerten Ausführungen des Vortragenden mit größtem Interesse.

Eine Kundgebung zur Wohnungsreform.

△ Berlin, 2. Nov. Auf Einladung des Deutschen Wohnungsausschusses hatten sich dieser Tage hier im „Rheingold“ führende Männer und Frauen des öffentlichen Lebens in großer Zahl zu einer Kundgebung für eine schnelle Wohnungsreform zusammengefunden. Die von Geheimrat Dieck geleitete Versammlung war der Ansicht, daß nach dem Kriege an vielen Orten Wohnungsmangel, Wohnungssteigerung und Wohnungsnot zu befürchten sei, und daß die Gefahr bestehe, daß unsre Feldgrauen bei der Heimkehr aus dem Kriege keine rechte Unterkunft finden werden. Die großen Maßregeln der Übergangswirtschaft müssen auf dem Gebiete des Wohnungswesens von Anfang an planmäßig auf das Ziel gerichtet sein, daß in Zukunft das Mietskasernenwesen nicht mehr vorherrschen dürfe. Die städtische Bevölkerung dürfe vom Boden und von der Natur nicht mehr planmäßig abgesperrt und der Bau von Wohnungen dürfe nicht mit ganz übertriebenen Bodenpreisen und unmöglichen und unwirtschaftlichen Lasten beschwert werden. Universitätsprofessor Dr. Fuchs, Tübingen, behandelte diese Gesichtspunkte in einem einleitenden Vortrage über Krieg und Wohnungsfrage, an den sich eine Aussprache angeschlossen. Reichstagsabgeordnete der verschiedenen Parteien versprachen ihre Mitwirkung an den Bestrebungen des Deutschen Wohnungsausschusses. Als Ergebnis der Kundgebung sind folgende Vetsätze richtunggebend:

Eine durchgreifende Wohnungs- und Siedlungsreform ist ein unabwendbares Lebensbedürfnis unsers Volkes, namentlich auch gegenüber der Gefahr einer Wohnungsnot nach dem Kriege und gegenüber den berechtigten Ansprüchen unsrer aus dem Felde heimkehrenden Truppen. Die Inangriffnahme dieses Wertes kann nicht ohne den größten Schaden noch länger aufgeschoben werden.

Als nächste wichtige Schritte zur Wohnungsreform sind insbesondere zu fordern zur Lösung der Bodenfrage: Gesetzliche Maßnahmen zur Beschaffung von Land aus privater Hand durch Ausgestaltung des Enteignungsrechts, Vorkaufsrechts usw., billige Hergabe fiskalischen, kommunalen und sonstigen öffentlichen Landes, sowie Gründung großer gemeinnütziger Boden- und Siedlungsgesellschaften mit weitgehender öffentlicher Hilfe. Zur Lösung der Kapitalfrage: Gewährung großer Darlehen und Bürgschaften für den Wohnungsbau durch Reich, Staat und Gemeinden sowie organische Eröffnung neuer und Verbesserung bestehender Geldquellen für die Zwecke des Wohnungswesens; ferner die Verbesserung der Verwaltungsorganisation für das Wohnungswesen durch Errichtung einer Zentrale für die gesamte Wohnungsfürsorge im Reichsamt des Innern, Bestimmung eines im Wohnungswesen führenden Ministeriums in Preußen und Durchführung einheitlicher Maßregeln in wirtschaftlich zusammenhängenden Gebieten, und endlich das baldige Zustandekommen der preussischen Wohnungsgesetzgebung.

9./XI. 1917

*** Erpresserische Trinkgeldforderungen bei Uebersiedlungen.** Der Verein der Möbeltransporteure erucht uns um die Aufnahme folgender Zeilen: In der gegenwärtigen Ausziehzeit häufen sich die Klagen ausziehender Parteien über vielfach in erpresserischer Weise erhobene Trinkgeldforderungen der beim Möbeltransport beschäftigten Leute. Wenn auch die Gewährung von Trinkgeldern an die schwer arbeitenden Möbelträger ortsüblich ist, brauchen selbstverständlich die maßlos übertriebenen Forderungen der Leute nicht erfüllt zu werden. Die Polizeidirektion hat denn auch die ihr unterstellten Organe angewiesen, allen Parteien, die etwa durch offene oder versteckte Drobungen mit Gewalttätigkeiten zur Leistung übermäßig hoher Trinkgelder gequält werden, ihren Beistand zu gewähren. Es wird daher den umziehenden

Parteien empfohlen, in allen solchen Fällen, wenn die Merkmale der Erpressung gegeben sind, polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen oder die Anzeige bei der Behörde zu erstatten.

9./11. 1917

Die Wohnungsfrage.

Von Magistratsrat Dr. Sagmeister, Vorstand des Wohnungsamtes.

Die Vorgänge auf dem Wohnungsmarkt haben in der letzten Zeit etwas mehr Interesse beim Publikum gefunden, soweit es die Welt-ereignisse draußen und die häuslichen Sorgen im Innern zulassen. Dieses Interesse ist sicher erfreulich, weil in der Wohnungssache bisher wenigstens noch nicht jene äußerste Notlage eingetreten ist, welche in vielen andern Fällen erst den Anlaß zum Einschreiten gegeben hat. Es ist schon im städtischen Wohnungsfürsorge-ausschuß darauf hingewiesen worden, daß die bekannten Anträge auf möglichste Förderung der Abwanderung der Flüchtlinge und freiere Verfügungsmöglichkeit hinsichtlich der von ihnen bewohnten Wohnungen in keiner Weise eine Spitze gegen die Flüchtlinge zeigen soll, und ich möchte diesen Umstand besonders unterstreichen. Namentlich gilt dies von der angestrebten Erleichterung des Kündigungs-rechtes. Niemand wird die segensreichen Wir-kungen der Mieterschutzverordnung höher ein-schätzen können als der Verfasser dieser Zeilen, der sie ja täglich in vielen Einzelfällen zu be-obachten Gelegenheit hat. In jener Frage aber, welche Gegenstand des Beschlusses des Wohnungsfürsorgeausschusses gebildet hat, scheint eine Aenderung durchaus billig. Man denke nur an folgenden Fall:

Durch viele Jahre hat jemand eine Wohnung in einem Wiener Hause inne, der Krieg ruft ihn unter die Fahnen, und die Familie sieht sich genötigt, die Wohnung ein-stweilig aufzugeben. Nun kehrt der Betreffende, vielleicht durch Verletzung oder Krankheit invalid Gewordene zurück, und der Haus-eigentümer ist beim besten Willen nicht in der Lage, ihm die frühere Wohnung oder das

frühere Geschäftslokal wieder zur Verfügung zu stellen, wenn er es in der Zwischenzeit ver-mietet hat, vielleicht an Personen, welche nur vorübergehenden Aufenthalt in Wien nehmen. Denn die Mieterschutzverordnung versagt ihm das Kündigungsrecht. Darin liegt eine Härte gegen den einheimischen Kriegsteilnehmer, die sicher vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt war, und diese Härte kann sich bis zum wirtschaft-lichen Ruin steigern, wenn es sich um Ge-schäftslokale handelt, hinsichtlich deren ja in bezug auf Lage usw. die Wahl nicht so frei ist wie bei einer Wohnung.

Was andererseits die Flüchtlinge betrifft, so wird kein Einsichtiger wünschen, daß sie etwa veranlaßt werden sollen, in eine verwüstete, keine Unterkunft ermöglichende Gegend ohne weiteres zurückzukehren. Aber zwischen diesem Extrem und der großen Anhäufung der Flücht-linge in gewissen Zentren des wirtschaftlichen Lebens muß sich ein Mittelweg finden. Denn an sich ist ja der Krieg keineswegs ge-eignet, eine allgemeine Wohnungsnot während des Krieges selbst zu begründen. Viele tausende Familien sind leider schon ausgestorben, viele tausende haben sich in eine gemeinsame Woh-nung vereinigt, viele tausende haben das Wohnungsbedürfnis auf ein Mindestmaß be-schränkt und der kommende Winter wird mit seinem Kohlen- und Lichtmangel sicher allent-halben eine weitere Zusammendrängung der Bevölkerung mit sich bringen. Nur dort, wo die Kriegsindustrie große Menschenmassen ver-sammelt hat, und in einigen Hauptstädten ist der Wohnungsmangel empfindlich, und es muß durch bessere Verteilung ein Ausgleich gesucht und gefunden werden.

Gelegentlich der nächsten Gemeinderats-sitzung, in welcher ein gründlicher Kenner des wirtschaftlichen Lebens über diesen Gegenstand berichten wird, dürfte sich voraussichtlich eine klärende Aussprache über diese wichtige Frage entwickeln.

* Wohnungsfürsorge durch Hiniauswerfen von Mietern. Eine eigene Art der Wohnungsfürsorge betreibt das Kuratorium der Berufsberatung und Arbeitsvermittlung für Kriegervitwen und Invalidenfrauen. Auf dem Paltramplatz in Favoriten steht ein großes Haus, der Paltrahof, der im Jahre 1914 erbaut wurde und in dem 69 Familien wohnen. Natürlich sind es zum großen Teil Soldatenfamilien. Das Kuratorium mit dem langen Titel will nun Soldatenwitwen mit ihren Kindern in diesem Hause kasernieren und es hat zu diesem Zwecke das Haus angekauft. Wir können uns vorstellen, daß unter Umständen die Zusammenballung von Familien, die kein männliches Oberhaupt mehr haben, in mancher Beziehung von Vorteil sein kann. Es kann für diese Familien eine Gemeinschaftsküche errichtet und es kann für die Kinder durch einen Kindergarten und einen Spielplatz Gutes vorgekehrt werden. Wir verhehlen uns aber nicht, daß die Kasernierung von so viel Familien ohne männliches Oberhaupt, die Zusammendrängung von so viel durchwegs tief unglücklichen Frauen auch große Nachteile mit sich bringt, und es ist sehr die Frage, ob das Kuratorium schon Vorkehrungen getroffen hat, das Häßliche, Lästige und Schädliche einer solchen Kasernierung zu mildern. Die Frage taucht auch auf, ob nicht beabsichtigt ist, aus den kasernierten Witwen Arbeiterinnen zu machen, die sich um einen Schindlohn plagen müssen. In jedem Falle wäre die Kasernierung nur dann zulässig, wenn auch den Bewohnern des Hauses große Rechte zustehen. Es ist leider nicht sehr wahrscheinlich, daß das Kuratorium die Dinge vernünftig und sozial einrichten wird, denn es hat die Geschichte schon so angepackt, daß man die ärgsten Befürchtungen haben muß. Es beginnt nämlich seine Wohlfahrtsaktion, die 69 Familien Obdach geben soll, damit, daß es 69 Familien, zum großen Teile Soldatenfamilien, aus dem Hause hinauswirft. Einigen ist schon gekündigt worden, den anderen will man in der nächsten Zeit kündigen, und bald soll das ganze Haus geräumt sein. Es ist klar, daß auch die Mieter im Paltrahof Anspruch auf die Rechte haben, die aus dem Mieterschutz entspringen, und daß ihnen deshalb nicht gekündigt werden darf. Zwei der gekündigten haben gegen die Kündigung Einspruch erhoben. Mit einem Mieter hat das Kuratorium die Vereinbarung getroffen, daß er statt Ende Oktober erst am 15. November auszuziehen brauche; die Einwendung des zweiten hat das Bezirksgericht Favoriten abgewiesen, weil die Kündigung zulässig sei, da der Besitzer die betreffende Wohnung für sich selbst benötige. Dieses Urteil des Gerichtes ist falsch. Falls in einem nächsten Prozeß die Berufung ergriffen wird, könnte wohl das höhere Gericht die Ansicht des Favoritener Richters nicht teilen. Man muß doch den Zweck des Mieterschutzgesetzes in Betracht ziehen. Das Gesetz will, daß der Hausherr nicht gezwungen sei, in einem anderen Hause zu wohnen als in seinem eigenen. Aber daß der Hausherr andere

Mieter in das Haus nehmen oder Lenten die Wohnung schenken will — wir bezweifeln sehr, daß das Kuratorium den Familien die Wohnung schenken will —, das gibt kein Recht zur Kündigung, denn das heißt nicht die Wohnung für sich selbst benötigen. Sozialpolitik ist ganz schön und auch Wohltätigkeit kann man sich unter Umständen gefallen lassen, aber alles ändert sich ins Gegenteil, wenn 69 sehr bedürftige Familien heute dem Unglück ausgesetzt werden, ihre Wohnung zu räumen. Erstens findet man keine neue, zweitens findet man keinen Wagen zum Ausziehen, drittens kostet die Ueberführung viel Geld, viertens hat sie wegen der Entfernung vom Arbeitsplatz, die eintreten muß, und wegen des Verschlagens der Einrichtungsgegenstände noch andere schwere Nachteile. Die Mieter im Paltrahof werden noch dadurch geschädigt, daß viele von ihnen Geld für das Herrichten der Wohnungen ausgegeben haben, das zu ersetzen sich das Kuratorium nicht einfallen läßt. Es wird uns mitgeteilt, daß eine Frau Baronin F r i e s, eine leitende Person des Kuratoriums, den Mietern, die ihr sagten, daß sie soviel Geld in die Wohnungen gesteckt haben, geistreich erwidert habe: „Das hätten Sie eben bleiben lassen sollen!“ Die bisherigen Mieter leben in der Sorge, daß sie jetzt obdachlos werden können und überdies noch andere arge Schädigungen erdulden werden müssen. Wir hoffen, daß das Kuratorium doch noch Vernunft annehmen und die Wohltätigkeit auf spätere Zeit verschieben werde, damit sie nicht so entsetzlich beginne, und wir hoffen weiter, daß, falls das Kuratorium nicht zur Einsicht kommt, ihm das Gericht begreiflich machen werde, daß das Mieterschutzgesetz auch für den Paltrahof gilt.

Beinahe 8000 Wohnungen von Flüchtlingen besetzt.

Unter dem Vorstehe des Bürgermeisters Dr. Weiskirchner und des Gemeinderates Dr. Stich sowie in Anwesenheit aller drei Vizebürgermeister hielt am 5. November der Gemeinderatsausschuß für städtische Wohnungsfürsorge eine Sitzung ab. Magistratsrat Dr. Sagmeister erstattete den Bericht über die Entwicklung des Wohnungswesens während des Krieges. Er schilderte die getroffenen Maßnahmen und neugeschaffenen Einrichtungen wie die Einrichtung des wirtschaftlichen Hilfsbüros, die Kriegerheimstättenaktion, die Errichtung des Wohnungsamtes und des Wohnungsnachweises, die Mieterschutzgesetzgebung und die dem Wohnungsamte angegliederten Mietämter. Insbesondere hob er auch die von der Gemeinde bei den Regierungsstellen unternommenen Bemühungen um die Geldbeschaffung und Kredithilfe für die Bautätigkeit hervor. Daraus berichtete der Vorstand des Wohnungsamtes über die rasche Verminderung der Zahl der leerstehenden Wohnungen und empfahl vorläufig — da die Erbauung neuer Wohnungen derzeit ganz ausgeschlossen sei — gegen eine etwaige Wohnungsnot während des Krieges verschiedene Maßnahmen zu beschließen, welche hauptsächlich auf die Freimachung der von Flüchtlingen bewohnten Wohnungen abzielen. Der Berichterstatter teilte mit, daß nach der letzten Wohnungszählung in Wien 7710 Wohnungen, hierunter 4953 Kleinwohnungen von Flüchtlingen bewohnt waren, während derzeit nur 2030 Kleinwohnungen leer stehen. Durch die Abwanderung der Flüchtlinge würde sich die Zahl der leerstehenden Kleinwohnungen verdreifachen. Ueber diese Anträge entwickelte sich eine längere Debatte, an welcher sich die Vizebürgermeister Hof und Rain, der Obmann des Ausschusses G. R. Dr. Stich, St. A. Müller und G. R. Melcher und die Experten Hofrat Dr. Mareš, Oberbaurat Doktor Kapoun, Direktor Gerhold und Frau Helene Granitsch beteiligten und wobei fast alle Redner unter verschiedenen Anregungen im einzelnen grundsätzlich den Anträgen des Berichterstatters zustimmten. Die Anträge, mit welchen sich der Gemeinderat in seiner nächsten Sitzung befassen wird, wurden in folgender Form zum Beschlusse erhoben: „Der Bericht des Wohnungsamtes der Stadt Wien über die rasche Verminderung der Zahl der leerstehenden Wohnungen und die Möglichkeit, daß noch während des Krieges eine empfindliche Wohnungsnot eintritt, wird zur Kenntnis genommen. Vorläufig wurden folgende Maßnahmen beschlossen: 1. Die Regierung ist aufzufordern, die Umwandlung bisher Wohnungszwecken dienender Räumlichkeiten in Büros oder Geschäftslokale, gleichgültig ob für öffentliche oder private Zwecke nur aus triftigen Gründen über Antrag des Wohnungsamtes zu gestatten. 2. Die Vereinigung zweier oder mehrerer kleiner Wohnungen zu größeren Wohnungen darf bis auf weiteres nur aus triftigen Gründen mit Bewilligung des Wohnungsamtes stattfinden. 3. Die Verordnung über Mieterschutz wäre hinsichtlich des Kündigungsrechtes der Vermieter dahin abzuändern, daß die Kündigung gegenüber jenen Mietern freigegeben wird, welche am 1. August 1914 ihren ordentlichen Wohnsitz nicht in Wien hatten und bezüglich derer nicht die im Magistratsberichte angeführten ausnahmsweisen Rücksichten obwalten. 4. Die Regierung ist unter Hinweis auf den Ernst der Lage dringend zu ersuchen, die Rückbeförderung der Kriegsflüchtlinge in ihr Heimatland in beschleunigter Weise durchzuführen. Sollte sich diese Rückkehr nicht in ausgedehnterem Maße als bisher vollziehen, so wären einschneidende Maßnahmen hinsichtlich der von Kriegsflüchtlingen und Ausländern innegehabten Wohnungen unvermeidlich. 5. Hinsichtlich der eventuellen Verwendung von Geschäftslokalitäten zu Wohnzwecken wird eine Entscheidung bis zum Vorliegen der bezüglichen Erhebungen des Stadtbauamtes aufgeschoben. Die in der Debatte gestellten Anträge des G. R. Doktor Stich wegen Verwendung von Dachwohnungen, der Frau Helene Granitsch wegen Errichtung von Abendheimen und des Direktors Gerhold wegen Ausgestaltung des Wohnungsnachweises wurden dem Magistrat zur Berichterstattung überwiesen.“

9./X. 1917.

Wohnungsmangel nach dem Kriege.

Die preussische Regierung hat über den zu befürchtenden Wohnungsmangel nach dem Kriege zur Weitergabe an die Gemeinden einen Erlaß an die Regierungspräsidenten gerichtet, aus dem sich ergibt, daß bei Kriegsende die Militärbehörden zwar nach Möglichkeit die Mannschaften nach ihrem Heimatort entlassen werden, daß aber dennoch in industriellen Gegenden, Großstädten usw. und bei der geringen Bautätigkeit vor dem Kriege die Gefahr des Wohnungsmangels nach dem Kriege besteht und alles geschehen müsse, daß Zustände, wie sie sich nach 1870-71 entwickelten, nicht wiederkehren. Den Gemeinden werden u. a. folgende sofortige Aufgaben zugewiesen:

Es wird zunächst darauf ankommen, festzustellen, mit welchem Raumbedürfnis in dem Gemeindebezirk nach Friedensschluß gerechnet werden muß, um die aus dem Felde heimkehrenden aufnehmen zu können. Zu diesem Zweck bedarf es neben der Feststellung der leerstehenden Wohnungen der Erörterung, wieviel Haushaltungsvorstände sich im Felde befinden, ob ihre Familien die Wohnung aufrechterhalten haben, wieviel Kriegsheiraten geschlossen sind, wie viele gleichzeitig einen Hausstand in eigener Wohnung gegründet haben, mit wieviel Neugründungen von Haushaltungen alsbald nach Kriegsschluß zu rechnen ist, wieviel Bedige aus dem Felde erwartet werden müssen, inwieweit diese Unterkunft in bestehenden Haushalten finden werden oder auf anderweite Unterkunft rechnen müssen.

Ergibt sich, daß die vorhandenen Leerwohnungen für den Bedarf an Kleinwohnungen nicht ausreichen, so wird das Augenmerk in erster Linie auf die Zerlegung größerer Wohnungen zu richten sein. Sollte zur Beseitigung eines Notstandes vorübergehend gelegentlich die sonst unzulässige Einrichtung von Dach- und Kellerwohnungen zugelassen werden, so ist unbedingt darauf zu halten, daß mit der Behebung des Notstandes auch die Dach- und Kellerwohnungen wieder beseitigt werden. Des weiteren wären öffentliche Gebäude, Schulen für die Aufnahme von Familien sowie Turnhallen und Lagerräume für die Aufnahme von Bedigen auszuwählen und ihre etwa notwendige Einrichtung soweit wie möglich vorzubereiten, auch die Beschaffung von Baracken wäre sicherzustellen.

Die Gemeinden werden aber vor allem es sich angelegen sein lassen müssen, einem sofortigen Einsetzen der Bautätigkeit nach Friedensschluß durch Fertigstellung beabsichtigter Bebauungspläne und Durchführung der Verfahren noch während des Krieges die Wege zu ebnen.

Gemeindeaufgaben zur Schaffung von Kleinwohnungen.

N. Berlin, 9. Novbr. (Preis.-Tel.) Die Minister der öffentlichen Arbeiten und des Innern haben einen Erlaß an die Oberpräsidenten und Regierungspräsidenten gerichtet, in dem es heißt:

Nach dem Ergebnis der statistischen Ermittlungen und den Feststellungen, die in einzelnen größeren Stadtgemeinden und Industriegegenden getroffen sind, kann die Befürchtung eines bedenklichen Mangels an mittleren, besonders aber kleinen Wohnungen bei Friedensschluß nicht mehr von der Hand gewiesen werden. Wenn auch die Militärbehörden zugesagt haben, bei der Gestaltung und dem Fortschreiten der Entlassungen dieser Befürchtung Rechnung zu tragen, so daß im allgemeinen mit einer Rückkehr der zur Entlassung Gelangenden an ihren Wohnort wie vor der Mobilmachung gerechnet werden darf, so scheint doch unabhängig von etwaigen Verwaltungs- und gesetzgeberischen Maßnahmen als weiteres Ziel die sofortige Inangriffnahme von Vorkehrungen erforderlich, die geeignet sind, einem Wohnungsmangel und seinen nachteiligen Folgen für die aus dem Krieg Heimkehrenden nachdrücklich zu begegnen, um den Eintritt von Zuständen zu verhindern, wie sie sich nach dem Kriege von 1870/71 in einzelnen größeren Städten gezeigt haben. Die Statistik ergibt, daß der Mangel an den vornehmlich in Betracht kommenden Kleinwohnungen örtlich sehr verschieden ist, daß industrielle und nach der Bevölkerungsdichtigkeit gleichgeartete Gebiete eine auffallende Verschiedenheit in dem Umfang der leerstehenden Wohnungen aufweisen. Es folgt hieraus, daß neben den allgemeinen Ursachen, der geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren vor dem Krieg und dem jetzt zur Zeit bestehenden Baustoff- und Bauarbeitermangel noch andere, in den örtlichen Verhältnissen begründete Ursachen den Wohnungsmangel bewirken müssen. Es folgt hieraus aber weiter, daß unmittelbar auf Bekämpfung dieser Mängel abzielende Einrichtungen der Zentral- und Oberprovincialbehörden allein unzureichend sind, daß vielmehr auf eine intensive Mitarbeit der örtlichen Kommunalbehörden gerechnet werden muß, zumal da sie vermöge ihrer eingehenden Kenntnis der Verhältnisse ihrer Verwaltungsbezirke am besten zur Ergreifung der notwendigen Abwehrmaßnahmen befähigt sind und es sich auch in erster Reihe um Gemeinden handelt.

Bestimmte Vorschriften in welcher Richtung sich diese Maßnahmen zu bewegen haben würden, lassen sich wegen der Verschiedenheit der Bedürfnisse und der zur Verfügung stehenden Unterkunstmöglichkeiten nicht geben, nur allgemeine Richtlinien können gezogen werden. Es wird zunächst darauf ankommen, festzustellen, mit welchem Raumbedürfnis in den Gemeindebezirken nach Friedensschluß gerechnet werden muß, um die aus dem Felde Heimkehrenden, und zwar die Verheirateten wie die Ledigen, aufnehmen zu können. Zu diesem Zweck bedarf es neben der Feststellung der leerstehenden Wohnungen der Erörterung, wieviel Haushaltungsvorstände sich im Felde befinden, ob ihre Familien die Wohnungen aufrecht erhalten haben, wieviel Kriegsheiraten geschlossen sind, wieviel Personen gleichzeitig einen Hausstand mit eigener Wohnung gegründet haben, mit wieviel Neugründungen von Haushaltungen allenfalls nach Kriegsschluß zu rechnen ist, wieviel Ledige aus dem Krieg erwartet werden müssen, inwieweit diese Unterkunft in bestehenden Haushaltungen finden werden oder auf anderweitige Unterkunft rechnen müssen. Zu berücksichtigen wird ferner der sehr erhebliche Abgang sowohl der Verheirateten als auch der Ledigen durch Tod im Kriege sein. Endlich muß die örtliche Lage der Industrie vor dem Krieg, ihre Gestaltung während des Krieges und ihr mutmaßlicher Abbau oder Ausbau unmittelbar nach dem Kriege in Beziehung auf die Ab- oder Zunahme der arbeitenden Bevölkerung in Anrechnung gebracht werden. Um diese Feststellungen oder Schätzungen vorzunehmen, wird es Zeit und Arbeit beanspruchender Erhebungen nicht bedürfen, da die Kommunen im wesentlichen bereits aus Veranlassung der Durchführung der Volkserhebung sich in dem Besitz der Zahlen befinden.

Ergibt sich aus diesen Erörterungen, daß die vorhandenen leeren Wohnungen für den Bedarf an Kleinwohnungen nicht ausreichen, so wird das Augenmerk in erster Linie auf die Verlegung größerer Wohnungen zu richten sein. Bei der großen Anzahl leerstehender größerer und großer Wohnungen wird, angesichts der Steigerung der Miete durch Vermietung als Kleinwohnungen, eine geeignete Verhandlung mit den Hausbesitzern trotz der Befürchtung stärkerer Abnutzung des Hauses wohl zum Ziele führen. Sollte zur Beseitigung eines Notstandes vorübergehend gelegentlich die sonst unzulässige Einrichtung von Dach- und Kellerwohnungen zugelassen werden, so ist unbedingt darauf zu dringen, daß mit der Behebung des Notstandes auch die Dach- und Kellerwohnungen wieder beseitigt werden. Des weiteren wären öffentliche Gebäude und Schulen für die Aufnahme von Familien sowie Turnhallen und Lager Räume für die Aufnahme von Ledigen auszuwählen, und ihre etwa notwendige Einrichtung so weit wie möglich vorzubereiten. Auch die Beschaffung von Baracken wäre sicherzustellen. Hierbei sei bemerkt, daß auf eine Bereitstellung von Baracken aus Gefangenenlagern durch die Militärverwaltung nicht gerechnet werden kann da sie auch nach dem Friedensschluß zunächst noch militärischen Zwecken dienen müssen.

Die Gemeinden werden aber vor allem es nun angelegen sein lassen müssen, einer sofortigen Einsetzung der Bautätigkeit nach Friedensschluß durch Fertigstellung beabsichtigter Bebauungspläne und Durchführung der Verarbeiten noch während des Krieges die Wege zu ebnen. Die Gemeinden müssen ferner zweckmäßig die für die Durchführung der oben erwähnten baulichen Maßnahmen als auch die für die Bautätigkeit in der ersten Zeit erforderlichen Baustoffe überschlägig zu ermitteln suchen und mit den Kriegsamtsstellen wegen Zureisung dieser Baustoffe nach Kriegsende sich schon jetzt ins Benehmen setzen.

Schließlich wird rechtzeitig ein genauer Wohnungsnachweis einzurichten sein der spätestens bei Rückkehr der ersten Krieger in Wirksamkeit treten, mit An- und Abmeldezwang versehen sein und so stets einen Ueberblick über die Zahl der Wohnungen jeder Art gestatten müßte.

Der Minister ersucht hiernach, ungehend die Stadt- und Landgemeinden mit entsprechender Weisung zu versehen und ihnen die sofortige Inangriffnahme vorbeugender Maßnahmen im Sinne vorstehender Ausführungen gegen eine nach Friedensschluß drohende Wohnungsnot zur ersten Pflicht zu machen, sich auch von kommunalaufsichtswegen von dem Fortschreiten dieser Maßnahmen zu überzeugen. Dabei ist jedoch darauf Bedacht zu nehmen, daß die Nachprüfung der gemeindlichen Anordnungen nicht zu einer Belastung der Kommunen mit Berichten und zeitraubenden Zusammenstellungen führt. Es darf erwartet werden, daß die Gemeinden sich dieser Aufgabe mit besonderem Eifer und besonderer Gewissenhaftigkeit unterziehen werden, da es sich neben dem allgemeinen und sozialen vornehmlich auch um ein kommunales Interesse handelt.

Kleinwohnungsnot.

Von
S. Rubinsfeld.

Gegenüber den Zweifeln an der Wahrscheinlichkeit einer Kleinwohnungsnot nach dem Kriege ist die unliebame Gewißheit da, daß ein solcher Kleinwohnungsmangel liegt, d. h. noch vor dem Rückströmen der gewaltigen Massen aus dem Felde bereits besteht. Es liegt darüber eine vom Regierungsamtman Dr. Ruch ausgeführte, sehr verdienstliche Zusammenstellung im 14. Sonderheft zum Reichsarbeitsblatt, das im Kaiserlich-Statistischen Amt bearbeitet wird, vor.

Das Kaiserlich-Statistische Amt hatte eine Anzahl Fragebogen an die dichter bevölkerten Städte versandt und das Ergebnis der Erhebung benutzt auf den Antworten von 91 Städten mit mehr als 50 000 Einwohnern. 64 Städte stellen fest, daß der Reinzugang an Wohngebäuden im Jahre 1916 wesentlich hinter dem im Jahre 1915 zurückgeblieben ist. Der Zugang an Kleinwohnungen war in 29 von 33 zum Vergleich herangezogenen Städten wiederum geringer als in 1915. Das Amt spricht von einem „argen Darniederliegen der Bautätigkeit“ im Jahre 1916 in noch schlimmerem Grade als 1915. Während im Jahre 1913 7581 Wohngebäude und 47 817 Einzelwohnungen erstellt wurden, waren die entsprechenden Ziffern im Jahre 1915: 2589 und 13 646, im Jahre 1916 sogar nur 1099 und 5015, wobei noch zu beachten ist, daß bereits die Bautätigkeit im Jahre 1913 beschränkter war als in den früheren Jahren.

Die Ziffern für 1916 bekommen ein noch bedenklicheres Aussehen, wenn man erwägt, daß die erbauten Räumlichkeiten in der Hauptsache auf das Konto der Industriestädte gesetzt werden müssen, die infolge der Verschiebungen der Industrie in der Kriegszeit verhältnismäßig schnell erweitert wurden. Der Rückgang hat sich im Jahre 1917 verstärkt. Zu Beginn des Krieges hatte nun noch ein gewisser Vorrat an leerstehenden Wohnungen bestanden. Von 34 Städten, über die entsprechende Vergleichszahlen aus 1916 vorliegen, haben nur 7 eine Steigerung der Zahl der leerstehenden Wohnungen aufzuweisen, die übrigen 27 melden einen Rückgang. Es sei hier eingeschaltet, daß allerdings Städte wie Berlin und Frankfurt a. M. den Prozentsatz der leerstehenden Kleinwohnungen zwar noch immer mit 6,2 bzw. 5,3 angaben. Die ungünstigen Fälle sind aber viel zahlreicher, und es wiesen für 1916 u. a. Essen nur 0,2, Kiel 0,3, Lübeck 0,5, Stettin 0,7, Karlsruhe 1,2, Mühlheim a. N. und Ludwigshafen je 1,2, Bremen 1,7 u. S. leerstehende Wohnungen auf usw. Das Amt betont, daß zwar keine allgemeine Wohnungsnot nach dem Kriege zu erwarten sei, daß jedoch in einer ganzen Reihe von Gemeinden die außerordentlich ungünstige Lage des Wohnungsmarktes die Gefahr eines Notstandes befürchten lasse. Diese immer noch optimistisch gefärbte Ansicht kann indes nach unserem Dafürhalten schon heute vor den Tatsachen kaum bestehen.

Die Gefahr darf nicht unterschätzt werden, denn es ist gewiß, daß mit Ausnahme der wenigen Glücklichen, die sich größere Wohnungen leisten können, die große Masse des Volkes sich nach dem Kriege erheblichen Wohnungsbeschränkungen unterwerfen müssen wird. Vor allem gilt dies von dem leider im Abstieg befindlichen Mittelstande. Ferner werden die vielen Kriegsgekranteten sich ein Heim gründen, dazu kommen unsere Gefangenen, Rückwanderer, Internierte usw., für die in der Hauptsache nur Kleinwohnungen in Betracht kommen. Das Reichsamt des Innern hat deshalb bei den Bundesregierungen eine Prüfung der Frage angeregt, durch welche Hilfsmaßnahmen die Erbauung neuer Wohngebäude in der Uebergangszeit gefördert werden kann.

Ein planmäßiges Zusammenarbeiten von gemeinnützigen und industriellen Baugenossenschaften, privaten Bauunternehmungen, sowie umfassende Geldbürgschaften durch Reich, Staat und Gemeinden — das alles wird nach dem Kriege nicht zu umgehen sein. Es wird sich unserer Ansicht nach empfehlen, einen großzügig gedachten Bauungsplan für einen bestimmten Zeitraum festzulegen, wobei Eile geboten ist, da das Ende des Weltkrieges vielleicht doch nicht mehr so weit entfernt sein mag. Es ist bemerkenswert, daß die Engländer in der Aufstellung eines Bauplanes für die Uebergangszeit schon ziemlich weit vorgeschritten sind. Die Gesamtsumme für diesen Zweck wird in England für 10 Jahre auf 8 Milliarden Mark geschätzt. Um mindestens ähnlich große Summen dürfte es sich auch bei uns handeln.

11/11. 1914 232

Aus den im vorstehenden Aufsatz behandelten statistischen Feststellungen zieht ein Erlaß der Minister der öffentlichen Arbeiten und des Innern vom 8. Oktober 1917 an die Regierungspräsidenten und den Oberpräsidenten in Potsdam Folgerungen, aus denen wir folgenden wiedergeben:

„Die Statistik ergibt, daß der Mangel an Kleinwohnungen örtlich sehr verschieden ist. Es folgt hieraus, daß unmittelbare, auf Bekämpfung dieses Mangels abzielende Eingriffe der Zentral- oder Provinzialbehörden allein untunlich sind, daß vielmehr auf eine intensive Mitarbeit der örtlichen Kommunalbehörden gerechnet werden muß.

Nur allgemeine Richtlinien können gezogen werden. Es wird zunächst darauf ankommen, festzustellen, mit welchem Raumbedarfnis in dem Gemeindebezirk nach Friedensschluß gerechnet werden muß, um die aus dem Felde Heimkehrenden aufnehmen zu können. Zu diesem Zweck bedarf es neben der Feststellung der leerstehenden Wohnungen der Erörterung, wieviel Haushaltungsvorstände sich im Felde befinden, wieviel Kriegsheiraten geschlossen sind, wieviel einen Hausstand in eigener Wohnung gegründet haben, mit wieviel Neugründungen von Haushaltungen zu rechnen ist, wieviel Ledige aus dem Felde erwartet werden müssen, inwieweit diese auf anderweitige Unterkunft rechnen müssen. Zu berücksichtigen wird ferner der sehr erhebliche Abgang durch Tod im Kriege sein. Endlich muß die örtliche Lage der Industrie vor dem Kriege, ihre Gestaltung während des Krieges und ihr mutmaßlicher Abbau oder Ausbau unmittelbar nach dem Kriege in Beziehung auf die Ab- oder Zunahme der arbeitenden Bevölkerung in Rechnung gestellt werden. Ergibt sich aus diesen Erörterungen, daß die vorhandenen Leerwohnungen für den Bedarf an Kleinwohnungen nicht ausreichen, so wird das Augenmerk in erster Linie auf die Zerlegung größerer Wohnungen zu richten sein. Bei der großen Zahl leerstehender größerer und großer Wohnungen wird angesichts der Steigerung der Rente durch Vermietung als Kleinwohnungen eine geeignete Verhandlung mit den Hausbesitzern trotz der befürchteten stärkeren Abnutzung des Hauses wohl zum Ziele führen. Sollte zur Beseitigung eines Notstandes vorübergehend gelegentlich die sonst unzulässige Einrichtung von Dach- und Kellerwohnungen zugelassen werden, so ist unbedingt darauf zu halten, daß mit der Behebung des Notstandes auch die Dach- und Kellerwohnungen wieder beseitigt werden. Des weiteren wären öffentliche Gebäude — Schulen — für die Aufnahme von Familien sowie Turnhallen und Logerräume für die Aufnahme von Ledigen auszuwählen und

Ihre etwa notwendige Einrichtung soweit möglich vorzubereiten auch die Beschaffung von Baracken wäre sicherzustellen.

Die Gemeinden werden aber vor allem es sich angelegen sein lassen müssen, einem sofortigen Einsetzen der Bautätigkeit nach Friedensschluß durch Fertigstellung beabsichtigter Bauungspläne und Durchführung der Verfahren noch während des Krieges die Wege zu ebnen. Die Gemeinden müssen ferner die erforderlichen Baustoffe überschläglich zu ermitteln suchen und mit den Kriegsamtsstellen wegen Zuweisung dieser Baustoffe nach Kriegsende sich schon jetzt ins Benehmen setzen. Schließlich wird rechtzeitig ein genauer Wohnungsnachweis eingerichtet sein, der mit An- und Abmeldebewegungen versehen sein muß. Die Aufsichtsbehörden werden von den Ministern ersucht, in diesem Sinne auf die Gemeinden einzuwirken.

Der Rheinische Verein für Kleinwohnungswesen wird auf seiner diesjährigen Generalversammlung am 24. November die Aufgaben der Kleinwohnungs-politik nach dem Kriege, besonders in den Städten, zur Verhandlung stellen. Die Vorträge haben Oberbürgermeister Dominicus, Berlin-Schöneberg und Beigeordneter Stadtbaurat Schilling, Trier, übernommen.

11. / XII. 1914

* Die Wohnungskündigung und Wohnungssteigerung. Die neue Verordnung bezüglich der Mietkündigung und Mietsteigerung ist am 3. d. M. erschienen und bringen wir die auf. Bozsont bezughabenden Bestimmungen. Laut dieser Verordnung ist eine Kündigung nur zulässig, wenn 1. der Hauseigentümer die Wohnung für sich selbst benötigt, falls nicht aus seinem Verschulden er seine Wohnung verlassen muß; 2. falls unaufschiebbare Adaptierungen für die Erhaltung des Hauses die Kündigung notwendig erscheinen läßt; 3. falls die Wohnung für öffentliche Aemter benötigt wird; falls die Kündigung durch das — die Hausordnung öfter verletzende, unerträgliche oder skandalöse — Verhalten der Partei notwendig erscheint; 5. falls die Wohnung — durch dringende Lebensinteressen verursacht — durch den Hauseigentümer oder dessen Nachkommen benötigt wird. Die Verordnung unterscheidet 3 Kategorien von Wohnungen und zwar kleine Wohnungen bis 1000 Kronen, mittlere Wohnungen 1000 bis 3500 Kronen; große Wohnungen über 3500 Kronen Jahreszins. Eine Steigerung der kleinen Wohnungen ist unstatthaft; mittlere Wohnungen, deren Zins seit 1. Feber 1914 nicht gesteigert wurde oder die aus Rücksicht auf den jetzigen Mieter billig vermietet wurde, können behufs Deckung von mehr Ausgaben für Erhaltung, Verwaltung, Wasserleitung usw. bis 10 Prozent des jetzigen Zinses erhöht werden. Diese Steigerung bezieht sich nicht auf große Wohnungen oder Geschäfte; eine Steigerung der großen Wohnungen kann in dem Maße erfolgen, als dies die Beschaffenheit der Wohnung die Ortsverhältnisse die Lage und Situation der Partei das Erträgnis des Hauses usw. dies rechtfertigen. Diese Verfügung bezieht sich auch auf Geschäfte, Kanäleien, Magazine usw. Die Steigerung ist der Partei spätestens bis 12. d. des Quartals 9 Uhr vormittags, schriftlich mit der Begründung der Steigerung bekannt zu geben. Die Verfügungen dieser Verordnung tangieren die vertragsmäßigen Mieten nicht. (Fortsetzung folgt.)

Die vogelfreien Mieter.

Man sendet uns die nachstehende Mitteilung mit der Bitte um Veröffentlichung:

Drei Stadthäuser für Bureauzwecke.

Die Baumwollzentrale - Aktiengesellschaft, deren Bureau sich bisher 1. Bezirk, Maria Theresien-Strasse 32-34, befinden, hat die drei miteinander zusammenhängenden Stadthäuser 1. Bezirk, Wollzeile 34, Stubenbastei 2 und Zedlitzgasse 7 an sich gebracht, um im kommenden Sommer ihren erweiterten Betrieb dahin zu verlegen. Die Mieter der drei Häuser wurden für den Wintertermin gekündigt.

Dazu wird uns geschrieben:

Namens der Mieter der drei Stadthäuser 1. Bezirk, Wollzeile 34, Stubenbastei 2, Zedlitzgasse 7 und im eigenen Namen als Mitbetroffene, bitten wir, durch Veröffentlichung der unten stehenden Notiz die Aufmerksamkeit der maßgebenden Stellen und der Öffentlichkeit darauf zu lenken, daß wiederum einmal mitten im Kriege durch eine bei einigem gutem Willen gewiß aufschiebliche Maßnahme zahlreiche bürgerliche Existenzen auf das äußerste gefährdet werden. Es ist klar, daß bei der steigenden Wohnungsnot gewiß nicht alle - etwa vierzig - Mieter die für ihre Verhältnisse passenden Ersatzwohnungen finden werden; und was bei den sich von Tag zu Tag verschlechternden Arbeitsverhältnissen die gleichzeitige Ausräumung von drei großen Stadthäusern bedeutet, liegt auf der Hand.

Durch die Unterstützung unserer Aktion werden sie sich den Dank zahlreicher Familienväter und Geschäftsleute verdienen.

Hinter dieser Mitteilung verbirgt sich mehr, als es den Anschein hat. Bemerkenswert ist nicht nur die Tatsache selbst, die wieder einmal beweist, daß der Mieter vogelfrei ist, zumindest in den Augen der Leute, die glauben, daß sie die ganze Macht besitzen, weil sie viel Geld haben. (Sehr weit von der Wahrheit sind sie ja mit diesem Glauben nicht entfernt.) Mindestens ebenso bemerkenswert als diese Bestätigung eines faßsam bekannten Zustandes sind die begleitenden Umstände. Die Baumwollzentrale A. G. wurde bekanntlich als eine der gewissen Hilfsunternehmungen auf Kriegsdauer gegründet, was nicht hindert, daß sich viele, darunter sehr gut Eingeweihte, in die Ohren flüsternd, es sei in Wirklichkeit nichts anderes als ein Kartell der großen Baumwollherren. Bestärkt wurde diese Meinung durch den Umstand, daß die ausreichend bekannten Artur Kuffler, Sidor Mauthner und ähnliche an der Spitze stehen, Leute, denen der Krieg besonders gut anschlügt.

Es muß nun zweifellos auffallen, daß eine als Kriegshilfs Einrichtung geschaffene Anstalt bei dem gegenwärtigen, hoffentlich schon recht vorgeschrittenen Stande des Krieges drei Stadthäuser erwirbt, um sie mit sicherlich sehr beträchtlichen Kosten für ihre Zwecke umzubauen. Es möge, nebenbei gesagt, eine Vorstellung vom Umfange dieser „Hilfsaktion“ geben, wenn wir mitteilen, daß nicht weniger als hundertsechszwanzig Bureauräume und drei oder vier große Sitzungssäle geplant sind.

Die Öffentlichkeit hat wohl allen Anspruch darauf, zu erfahren:

aus welchem Grunde eine Kriegshilfs Einrichtung so kostspielige und offenbar auf lange Zeit berechnete Gebäuden macht,

woher sie das dazu erforderliche Geld nimmt, ob sie nicht der Meinung ist, wenn sie auch zunächst nur für die Angelegenheiten der Baumwollzentrale gegründet wurde, daß sie als öffentliche, gemeinnützige Einrichtung doch auch verpflichtet sei, Mieter, also erwerbende Mitbürger, nicht zugrunde zu richten,

endlich, ob sie vorher alles unternommen hat, um festzustellen, ob sich nicht durch Mietung und Herrichtung leerstehender Räume dieses Auf-die-Strasse-gehen von vierzig Mietpartien hätte vermeiden lassen, selbst auf die Gefahr hin, daß es die Herren Großunternehmer etwas weniger bequem und vornehm gehabt hätten.

Wir zweifeln keinen Augenblick daran, daß die Öffentlichkeit Antwort auf diese Fragen erhalten wird. Sollte es die Baumwollzentrale A. G. vorziehen, zu schweigen, so wird durch Anfrage an den Herrn Bürgermeister im Gemeinderate und an die Regierung im Abgründnetenhaus für Auskunft gesorgt werden. Wir haben allen Grund, überzeugt zu sein, daß sowohl der Herr Bürgermeister wie die Regierung diese Auskunft pflichtgemäß in vollem Umfange erteilen werden.

Übrigens hören wir, daß die Mieter, insofern ihnen die Höhe des Mietzinses auf den Schutz der Mieterverordnung Anspruch gibt, gegen die heute erfolgte Kündigung gerichtliche Einsprüche erheben. Die anderen dürften wohl dasselbe tun, gestützt auf die Annahme, daß die in der Kündigung erhobene Forderung, an einem bestimm-

ten Tage vierzig Wohn-, Bureau- und Geschäftsräume freizumachen, unter den gegenwärtigen Umständen unerfüllbar ist. Bei dieser Gelegenheit wird wohl auch die Frage erörtert werden, inwiefern sich ein solches Vorgehen mit den guten Sitten vereinbaren läßt.

Wenn wir die Angelegenheit mit so großer Ausführlichkeit behandeln, so geschieht es einestheils wegen der Mieter, denen jeder Schutz gegen Vergewaltigung durch das kartellierte Kapital gebührt, und andernteils, weil sich hier wieder einmal augenfällig zeigt, wessen man sich vor diesem Kartellkapital zu versehen hat, wenn es glaubt, die Maske der Gemeinnützigkeit fallen lassen zu können. - Wir werden auf den weiteren Verlauf der Angelegenheit noch zurückkommen. -ert.

14./XI. 1914

* Die Fürsorge für das Wohnungswesen nach Friedensschluß ist seit längerem Gegenstand von Verhandlungen in den Gemeindebehörden von Berlin. Auf Grund eines Beschlusses der Berliner Stadtverordneten-Versammlung beschäftigt sich eine besondere gemischte Deputation mit umfangreichen Bebauungsplänen und der zweckentsprechenden Herstellung kleiner Wohnungen. Weiterhin hat der zur gleichen Angelegenheit ergangene Erlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten die Leitung der Wohnungsdeputation zu Erhebungen und zum Einholen von Gutachten geführt. Sobald das eingeforderte Material vorliegt, wird auch die Deputation für Wohnungswesen die Frage beraten.

Ferner hat der Bund der Verkehrs- und Zweckverbände Groß-Berlins und der Mark E. V., dem eine große Reihe von Vorortgemeinden und Siedlungsvereinen angehört, eine Denkschrift über die Frage „Wie lösen wir praktisch die Siedlungsfrage für Groß-Berlin?“ herausgegeben. Aus Zweckmäßigkeitsgründen sind in der Denkschrift, da im kleineren Gebiet nicht so große Widerstände zu überwinden sind, zunächst nur für das Gebiet des Kreises Niederbarnim Vorschläge ausgearbeitet. Es wird zur Durchführung der Siedlungsreform im Kreise Niederbarnim als notwendig bezeichnet, daß der Kreis bestimmte Richtlinien aufstellt, die die neuerdings veröffentlichten Leitsätze für Kleinhausiedlungen des Ministeriums der öffentlichen Arbeiten zur Grundlage haben. Der Bund der Verkehrs- und Zweckverbände würde in dieser Frage mit den Gemeinden und kommunalen Vereinen zusammenarbeiten. Zunächst müßten drei wichtige Fragen ihre sofortige Bearbeitung und Lösung finden: die Ausgestaltung des Verkehrswesens und Erleichterungen durch Tarifreform; wirtschaftliche Erleichterungen für die Kleinhausiedler durch genossenschaftlichen Zusammenschluß und die Beschaffung von Realkredit. Für alle drei Punkte macht die Denkschrift eingehende Vorschläge.

Die Wohnungsfrage.

Von Varrat G. von Varrat.

Der Ausblick auf die Wohnungsverhältnisse Wiens nach dem Krieg ist ein sorgenregender.

In den verfloffenen drei Kriegsjahren ist der Wohnhausbau ständig zurückgegangen, der Wohnungszuwachs ist nahezu auf dem Nullpunkte angelangt, die Zahl der leerstehenden Wohnungen nimmt ab und beträgt kaum mehr 1/4 Prozent, das Fehlen der Arbeitskräfte und der Baustoffe erzeugt unerwartungsgläubige Baukosten. Die geringe Zahl von rund 2500 leerstehenden Wohnungen würde noch nicht befriedigend sein, wenn die Wohnungsherstellung nicht völlig lahmgelegt, die Vorräte nicht weitgehend aufgebraucht, die Arbeiter nicht an der Front und die Lebensmittel nicht so knapp und so verhängnisvoll teuer wären, wenn wir überdies genügend Kohle und Verkehrsmittel hätten. Damit sind gleichzeitig die Hemmungen genannt, die vor der Zuangriffnahme der Wohnbautätigkeit beseitigt werden müssen.

Daß die heutige Seltenheitshöhe der Baukosten ganz vorübergehend ist, leuchtet ein. Sie wird sich schon bei nur einigem Angebot senken. Weniger begriffen wird aber, daß auch Baukostensteigerungen von 50 Prozent wegen ihrer weitreichenden Wirkung auf die große Mehrheit der Bevölkerung als gefährlich anzusehen sind. Sie würden die Mietpreise um rund 43 Prozent erhöhen. Bei den Mietern von Kleinwohnungen beträgt der Aufwand für das Wohnen durchschnittlich ein Fünftel ihres Einkommens, die erwähnte Erhöhung also 86 Prozent. Gegenwärtig, in der Zeit der Milliardenausgaben und der furchtbaren Teuerung erscheint uns diese Ziffer nicht schreckhaft; dann aber, nach dem Friedensschluß, zur Zeit der schwersten wirtschaftlichen Erschöpfung, zur Zeit des Lechzens nach jeder Preisermäßigung, würde eine so bedeutende Verteuerung der Lebenshaltung, die nicht gleichzeitig auch eine Verbesserung derselben bedeutet, auf das schwerste empfunden und zu erbitterten Lohn- und Ueberwälzungskämpfen führen. Die öffentlichen Körperschaften, Staat, Land und Gemeinde bezögen wohl höhere Steuern und Umlagen, müßten aber höhere Gehalte und Löhne zahlen und die gefährliche Einbuße mit in den Kauf nehmen, daß die Bevölkerung teurer, aber nicht besser lebt, teurer schafft, also in Erzeugung-, Wettbewerbs- und sonstiger Steuerkraft zurückgeworfen ist.

Das Bestreben derer, die unter der Schwere der Zeit noch nicht um die Einsicht gebracht wurden, daß alle leiden, wenn der wirtschaftliche Zustand der Gesamtheit zurückgeht, muß deshalb dahin gerichtet sein, den Wohnhausbau ohne übertriebene Mietzinssteigerungen ermöglichen zu helfen.

Die Voraussetzungen: Rückkehr der Arbeiter, ausreichende Nahrungsmittel zu mäßigen Preisen, genügende Kohle, reichliche Verkehrsmittel, dann in der Folge: ausgiebige Baustoffherzeugung und erschwingliche Arbeitslöhne und Baustoffpreise werden zu ihrer Verwirklichung eine gewisse Zeit erfordern, in der nur das allerdringendste gebaut werden darf.

Wir brauchen aber in Wien nicht nur einen jährlichen Zuwachs von rund 8000 Kleinwohnungen einschließlich der 3-Zimmer-Wohnungen, sondern müssen gerade zur Zeit der geringen Bautätigkeit Hunderttausende eingerückter Wiener

wieder in unseren Mauern aufnehmen, zu einer Zeit, in der die obigen Voraussetzungen, Belebung der landwirtschaftlichen, bergmännischen, Handels- und Verkehrstätigkeit, erst recht in Gang zu bringen sind. Diese Aufgabe wird ohne Notstandsmaßnahmen für das erste Friedensjahr ohne Eingreifen der Öffentlichkeit nicht zu lösen sein.

Derzeit beherbergt Wien noch viele Flüchtlinge. Diese besetzen nach den Erhebungen des städtischen Wohnungsamtes über 7700 Wohnungen, darunter über 4000 Kleinwohnungen. Die staatlichen Vorkehrungen in den jetzt überall vom Feinde befreiten Kronländern der Flüchtlinge werden die baldige Rückkehr derselben auf ihre Heimatböden beschleunigen müssen. Von den vielen Truppenunterkunft- und Spitalbaracken der Heresverwaltung im Reichsbilde Wiens wird vorübergehend ein großer Teil für Notstandsmwohnungen einzurichten sein.

Ueberdies wird die Gesamtheit vor Barauslagen für die baldige Fertigstellung bereits begonnener Kleinwohnungshäuser nicht zurückschrecken dürfen. Ohne solche Vorkehrungen wäre die Zeit nicht abzuwarten, bis Nahrungs-, Arbeits- und Baustoffpreise genügend abgebaut sind, um Kleinwohnungen mit erschwinglichen Mietpreisen herstellen zu können.

Mit der Beseitigung der genannten Hemmungen sind aber noch lange nicht alle Sorgen gebannt.

Trotzdem die Rohstoffe unserer hauptsächlichsten Baustoffe im Inland zu beschaffen sind, ist die Möglichkeit nicht ausgeschlossen, daß der Abbau der Baukosten nicht so rasch und so weitgehend gelingt, als im Interesse der Gesamtheit erstrebenswert erscheint. Dann wird eine Mietzinssteigerung gegenüber dem Stande von 1914 nur dann in engen Grenzen zu halten sein, wenn als Notbehelf eine Erweiterung der Steuerfreiheit für neuerbaute Kleinwohnungshäuser genehmigt wird, bei gleichzeitiger Bindung der Mietzinse während der Dauer der Steuerfreiheit.

Eine der schwersten Sorgen bildet die Beschaffung billigen Baugeldes und zweiter Belehnungssätze, denn die Anforderungen an den Geldmarkt werden aller Voraussicht nach sehr groß und das Leihgeld wird anfangs sehr teuer sein. Auch diesem Uebel kann nur die Gesamtheit steuern, etwa durch Gründung einer gemeinnützigen Anstalt, die Baugelder zu erschwinglichen Bedingungen zur Verfügung stellt und Belehnungen für zweite Sätze unter Zugrundelegung der Gemeinnützigkeit durchführt, beides unter Ueberwälzung eines gewissen, unvermeidbaren Zinsenverlustes auf die Allgemeinheit.

In der Gebarung dieser gemeinnützigen Baugeld- und Belehnungsanstalt für zweite Sätze läßt sich das berechnete Verlangen unserer Baugewerbetreibenden nach genügender Sicherung ihrer Bauforderungen voll verwirklichen.

Die genannten Vorkehrungen würden die Deckung des Wohnungsbedarfes nach dem Kriege wesentlich erleichtern. Wie auf allen Gebieten des wirtschaftlichen Lebens wird auch auf dem in Rede stehenden der Kampf der widerstreitenden Interessen der verschiedenen Bevölkerungsschichten ein schwerer werden. Die frühzeitige Einigung auf Richtlinien, die geeignet sind, diese Interessen so in Einklang zu bringen, daß das Gesamtwohl und die Erzeugungskraft des Volkes gewahrt bleiben, ist ein dringendes Gebot unserer Zeit.

Die Wohnungsnot in Wien.

OB. Rain legt sodann die bekannten Anträge wegen Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel während des Krieges vor. Der Referent führt aus, daß die Verhältnisse bis April d. J. beinahe die gleichen waren, wie vor dem Kriege und sich erst von da ab gewaltig änderten. Während im Frühjahr noch 7516 Leerstellungen angemeldet waren, sind derzeit nur mehr 2933 Leerstellungen und diese meist in Peripheriebezirken vorhanden, eine Zahl, die fortwährend noch abnimmt. Dabei ist die Erbauung von neuen Häusern oder Baracken, ebenso die Umwandlung von Geschäftslökalen und Wohnungen infolge des argen Mangels an Rohmaterialien und Arbeitskräften nahezu ausgeschlossen. Die Gemeinde muß daher noch während des Krieges und in kürzester Zeit dafür sorgen, daß nicht die in Wien bestehende Bevölkerung plötzlich vor der Tatsache steht, keine Wohnungen mehr zu finden. Da gibt es nur einen Ausweg: Verringerung der Mieter durch Rückkehr der Flüchtlinge, welche länger als drei Jahre sich schon in Wien aufhalten und deren Heimatländer bereits wieder vom Feinde befreit sind. Eine weitere Verschärfung der Wohnungsnot bedeutet das erst in den letzten Tagen auch in der Presse behandelte Vorgehen großer Gesellschaften, wie der Union C. G. und der Baumwollzentrale, ganze Häuserblöcke anzukaufen und die Mieter auf die Straße zu werfen. Ja sogar das Ministerium für soziale Fürsorge, dem man ein solches Vorgehen am allerwenigsten zuzurauen würde, hat ein Haus im 3. Bezirk erworben und die Parteien ausgemietet!

OB. Janak Sticher tritt als erster Redner für die Referenten anträge ein, da das Wohnungselend in Wien bereits heute ein geradezu furchtbares sei.

OB. Dr. v. Dorn bringt eine Reihe von Anregungen vor, erklärt im übrigen für die Anträge zu stimmen.

OB. Neumann behauptet, daß jedes Wort der Ausführungen des Referenten zugleich eine Anklage gegen die Gemeinde selbst sei, weil „auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge in früheren Jahren alles vernachlässigt worden sei“.

OB. Aug. Schmidt beantragt Schluß der Debatte.

OB. Meißner bringt den von der „Reichspost“ veröffentlichten Fall zur Sprache, daß zahlreiche Parteien durch die Baumwollzentrale ausgemietet wurden. Die Baumwollzentrale, die sich wahrscheinlich in ein Baumwollkartell umwandeln werde, hätte wahrhaftig Platz genug in den derzeit leerstehenden 6000 Geschäftslökalen. Die Gemeinde werde durch die Nichtbewilligung der Adaptierung für Bureauzwecke in der Hand haben, die Mieter gegen die Baumwollzentrale zu schützen!

Die christlichen Flüchtlinge in den Baracken, die Juden in — Wien.

OB. Illreich tritt zuerst dafür ein, daß die Anträge des Referenten rückwirkend vom 1. November 1917 in Kraft treten sollen, um derartige Häuserkäufe in letzter Minute, wie sie dieser Tage vorgekommen seien, in ihren Wirkungen auf die Bevölkerung einzudämmen. Der Redner wendet sich sodann der Flüchtlingsfrage zu und sagt, daß die Geduld der Bevölkerung in diesem

Falle bereits in einem Maße in Anspruch genommen sei, daß es einfach nicht mehr weiter gehe. In der staatlichen Flüchtlingsfürsorge stehen derzeit noch 441.000 Personen, von denen 85.000 in Barackenlagern untergebracht, 356.000 aber in Gemeindehaushalten sich aufhalten. Davon entfallen auf Niederösterreich 64.700 und auf Wien 50.800, also fast ein Viertel der gesamten Flüchtlinge. (Hört! Hört!) Rechnet man hierzu noch die Kriegsgefangenen, so könnte man ermessen, wie ein solcher Bevölkerungszuwachs das ganze Ernährungsproblem über den Hausen werfe. (Zustimmung.) Der größte Fehler der Regierung war, gerade nur die christlichen Flüchtlinge in die Baracken zu sperren, die Juden aber frei in den Städten anzusiedeln. (Entrüstungsrufe.) Nach dem amtlichen Ausweise vom 1. September 1917 sind von den erwähnten 85.000 Barackenanwärtern nur 1.400 Juden! (Hört! Hört!) Unter den insgesamt 441.000 Flüchtlingen befinden sich noch immer 180.000 Juden.

Von 50.000 Flüchtlingen in Wien — 43.000 Juden.

Von den in Wien sich aufhaltenden 50.800 Flüchtlingen sind, immer nach dem amtlichen Ausweise, 43.709 Juden (Rufe: Daher die Teuerung!); dabei sind aber nur die gezählt, die noch eine staatliche Flüchtlingsunterstützung genießen! (Ruf: Das auch noch!) Der Redner richtet daher im Interesse der Wiener Bevölkerung an die Regierung die dringende Aufforderung, auf dem Gebiete der Flüchtlingsfrage mit allen Kräften Ordnung zu schaffen. Wir wollen nur hoffen, daß unsere Regierung ebenso tatkräftig eingreife wie die ungarische in Budapest. Redner wünscht die endliche Einführung einer Wohnungsaufsicht und die Vorsorge für die Unterbringung kinderreicher Familien in Wohnungen und bespricht die Maßnahmen zur Beschaffung von Wohnungen nach dem Kriege. Redner wünscht eine ausgiebige Besteuerung von Bauplätzen und richtet schließlich das Mahnwort an den Staat, es mögen die gesetzlichen Grundlagen geschaffen werden, damit die bodenreformerischen Bestrebungen der Gemeinde in die Tat umgesetzt werden können.

OB. Dr. Stich: Das Zurückbleiben der Flüchtlinge in Wien und der vollständige Stillstand der Bautätigkeit während des Krieges haben zum großen Teil den jetzt bestehenden Wohnungsmangel hervorgerufen. Der Rückgang der Bautätigkeit habe allerdings schon vor Kriegsbeginn begonnen. Die Gemeinde Wien habe schon im Jahre 1902 eine systematische Wohnungs- und Bodenpolitik ergriffen. Es ist keine Härte, wenn wir heute die Wohnungen für unsere einheimische Bevölkerung benötigen. Durch die Mieterschutzverordnung haben die Hausherren außerordentliche Opfer bringen müssen. Er könne nicht annehmen, daß die Gültigkeit über das Jahr 1918 hinaus erstreckt werden wird. Die Mittel, die vorgeschlagen werden, sind — wie wir wissen, nicht geeignet, eine vollständige Remedur herbeizuführen und der Wohnungsausschuß werde sich sicherlich noch oft mit dem Gegenstand beschäftigen. Auch die vom Redner vorgeschlagene Bewilligung des Bewohnens von Mansarden werde vom Ausschusse bereits beraten. Redner erklärt, für sämtliche Anträge des Stadtrates zu stimmen.

Angenommen.

Nach dem Schlussworte des Referenten werden dessen Anträge mit dem Zusatzantrage des OB. Illreich auf Rückwirkungsangewandelt.

Es folgt hierauf die Erledigung einiger kleinerer Stücke der Tagesordnung, darunter die Anträge, betreffend den Ankauf von Schuhen für die Wiener Armen und der Bericht der Kranken- und Unfallfürsorge.

Die Wiener Wohnungsnot.

Aus der Gemeinderatssitzung.

Der Wiener Gemeinderat hat sich gestern mit einer Kriegsfolge zu beschäftigen begonnen, der schon längst erhöhte Aufmerksamkeit hätte zugewendet werden sollen, mit der erschreckend wachsenden Wiener Wohnungsnot. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen sinkt so rasch, daß die Wohnungsnot noch während des Krieges empfindlich werden wird. Das ist nicht anders denkbar. Seit vierzig Monaten ist in Wien kein

einziges Miethaus gebaut worden und Hunderte von Büros sind entstanden und haben sich eingemietet. Hunderttausende Einwohner sind zugezogen, die Flüchtlinge vor allem, dann aber auch allerlei Geschäftsmacher, und viele Hunderte, wahrscheinlich Tausende von diesen haben indes so gute Geschäfte gemacht, daß sie sich zu „vergrößern“ begannen. Die neu heraufgekommene Bourgeoisie will breit wohnen. Kostenpunkt Nebensache. Sie haben's ja. Dazu kommt die Verschlechterung des Verkehrs mit den Wohnorten in Wiens weiterem Umkreis. Viele von denen, die schon zu Außenwohnern geworden waren, trieb der Krieg wieder in die Stadt zurück. Sie hatten nicht mehr die Nerven, draußen zu wohnen, wozu die Ernährungsschwierigkeiten in diesen Orten auch ihr Teil beitrugen. Normal wächst Wien jährlich um etwa 20.000 Einwohner und 2500 im Monat. In den vierzig Kriegsmonaten ist es also auf natürlichem Wege um 100.000 Köpfe gewachsen, die untergebracht sein wollen.

Gegen diese Erscheinungen sucht nun die Gemeinde Wien geeignete Mittel. Das einzig geeignete — rasch Wohnungen zu bauen — bleibt ihr aus vielen Gründen verschlossen, vor allem wegen des Mangels an vielen Baustoffen, dann aber wegen des hohen Preises aller Baustoffe. So werden Auswege gesucht. Diese hat Vizebürgermeister Rain nach einem Antrag des Gemeinderatsausschusses für städtische Wohnungsfürsorge in diesen Anträgen niedergelegt:

Vorkläufig werden folgende Maßnahmen beschlossen:

1. Die Regierung ist aufzufordern, die U m w a n d l u n g b i s h e r W o h n z w e c k e n d i e n e n d e r R ä u m l i c h k e i t e n i n B ü r o s o d e r G e s c h ä f t s l o c a l e , g l e i c h g ü l t i g o b f ü r ö f f e n t l i c h e o d e r p r i v a t e Z w e c k e , n u r a u s t r i f f i g e n G r ü n d e n a u f A n t r a g d e s W o h n u n g s a m t e s z u g e s t a t t e n .
2. Die Vereinigung zweier oder mehrerer kleiner Wohnungen zu größeren Wohnungen hätte bis auf weiteres nur aus triffigen Gründen mit Bewilligung des Wohnungsamtes stattzufinden.
3. Die Verordnung über Mieterschutz wäre hinsichtlich des Kündigungsrechtes der Vermieter dahin abzuändern, daß die Kündigung gegenüber jenen Mietern freigegeben wird, die am 1. August 1914 ihren ordentlichen Wohnsitz nicht in Wien hatten und bezüglich deren nicht die im Magistratsbericht angeführten ausnahmsweisen Rücksichten obwalten.
4. Die Regierung ist unter Hinweis auf den Ernst der Lage dringend zu ersuchen, die Rückbeförderung der Kriegsflüchtlinge in ihr Heimatskronland in beschleunigter Weise durchzuführen. Sollte sich diese Rückkehr nicht in ausgedehnterem Maße als bisher vollziehen, so wären einschneidende Maßnahmen hinsichtlich der von Kriegsflüchtlingen und Ausländern innegehabten Wohnungen unvermeidlich.
5. Hinsichtlich der eventuellen Verwendung von Geschäftslokalitäten zu Wohnungszwecken wird eine Entscheidung bis zum Vorliegen der bezüglichen Erhebung des Stadtbauamtes aufgeschoben.

An diese Anträge knüpfte sich eine längere Debatte, in deren Verlauf Reumann sagte, daß jedes Wort des Referenten zugleich eine Anklage gegen die Gemeinde selbst sei, die in früheren Jahren auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge alles vernachlässigt habe. Die Sozialdemokraten seien stets als Mahner aufgetreten. Erfolg war ihnen keiner beschieden. Mit der bloßen Stellung von Anträgen werde auch jetzt nichts erreicht werden. Reumann spricht sich gegen eine Durchbrechung der Mieterschutzverordnung aus. Heute zeige es sich übrigens, daß die Beschränkung auf Wohnungen bis zu einem Vierteljahreszins von 500 Kronen zu eng gefaßt war. Es seien auch zu wenig Ortschaften in die Mieterschutzverordnung einbezogen worden. In dem Moment des Ueberganges von der Kriegswirtschaft in die Friedenswirtschaft werde die Bevölkerung vor einer Katastrophe stehen. Weder die Rotunde noch die Straßenbahnremisen eignen sich zu Wohnungen, auch die Baracken werden zu dieser Zeit noch fürs Militär verwendet werden. Es wäre die Frage, ob die Gemeinde nicht jetzt schon leichte Wohnbaracken errichten könne. Die Frage sei mit Rücksicht auf das Fehlen des Materials eher mit nein zu beantworten. Die von den Flüchtlingen jetzt bewohnten Räume decken kaum den gegenwärtigen Bedarf. Es werde notwendig sein, daß der Wohnungsausschuß häufiger zusammentritt und sich mit der Frage der Wohnungsbeschaffung nach dem Kriege eifrig beschäftigt.

Die Gemeinderäte Fischer, Dorn und Meier machten eine Reihe von Anregungen. Ulrich (Christlichsozial) verlangte, daß die Punkte 1 und 2 der Anträge vom 1. November an gelten sollen. Dieser Antrag wurde angenommen, dagegen ein Antrag Reumanns, den Punkt 3 fallen zu lassen, abgelehnt. Der Hinauswurf der Fremden wird also erfolgen — falls sie nicht die triftigen Gründe schaffen, also „bleiben“. Kriegsmüherer werden wir dadurch keine Los werden, wohl aber alle Fremden, die es nicht verstehen werden, die Hausherren zu bestimmen, sie nicht zu kündigen. Die Wohnungsnot wird dadurch natürlich nicht geringer werden.

Nach Erledigung einer Reihe anderer kleiner Geschäftsstücke wurde die Sitzung in später Stunde geschlossen.

16./XI. 1917

(Stadhäuser für Bureauzwecke.) Man schreibt uns: Zu dem geschätzten Artikel über „Stadhäuser für Bureauzwecke“ im „Fremden-Blatt“ erlaube ich mir, mitzuteilen, daß das Riesenhaus Kolowratring 14 ebenfalls für Bureauzwecke von der Brandenburgischen Flugzeuggesellschaft gekauft wurde und mit 1. Mai sämtlichen Parteien gekündigt wurde.

Die Frage der Kleinwohnungen.

Beratung im Wohnungsfürsorgeauschuß.

Der Gemeinderatsauschuß für städtische Wohnungsfürsorge hielt am 16. d. unter dem Vorsitz des Gemeinderates Dr. Stich eine Sitzung ab, in der die Frage der Baumaterialien, der Bauarbeiter und der Bauführer für die Sicherung des Kleinwohnungsbaues nach dem Kriege erörtert wurde.

Ueber den Bericht des Vorstandes des Wohnungsamtes Magistratsrates Dr. Sagemeyer entspann sich eine längere Debatte. Oberbaurat Dr. Kapoun legte den Standpunkt des Ingenieur- und Architektenvereins dar und knüpfte hieran eine Reihe von persönlichen Anregungen, insbesondere hinsichtlich der Sicherung von Baumaterialien durch die Gemeinde Wien selbst, so Leer, Ziegeln aus eigenen Werken, Sand usw., und berührte die Frage der Bauordnung, der Anwendung besonderer Baumaterialien, der Grundrißlösung und des Erzeugungszwanges. Dr. Stich betonte die Wichtigkeit der Uebergangswirtschaft und die Notwendigkeit von Maßregeln für die erste Zeit nach dem Kriege. Stadtrat Angermayer erörterte die Frage der aus dem Ausland zu beziehenden Materialien und die Notwendigkeit, die zu treffenden Maßnahmen an bestimmte, jeden Mißbrauch ausschließende Bedingungen zu knüpfen. Vizebürgermeister Rain sprach sich für den Produktionszwang aus. Gemeinderat Paritz bezweifelt die Möglichkeit einer ersprießlichen Beeinflussung der in Frage kommenden Faktoren durch irgendeine zentrale Organisation. Frau Helene Granitsch wünschte die Beiziehung von Vertretern der Mieterschaft und der gemeinnützigen Baugesellschaften in die zu schaffende Hauptstelle und weist auf die Preistreiberei in Häusern hin, welches Wirtschaftsgebiet sie der Preisprüfungscommission unterstellt wissen will. Baumeister Schmidt legte die Gründe dar, weshalb die Baugewerbetreibenden für eine einheitliche Regelung dieser Fragen eintreten, weil schon heute alle Baumaterialien in Zentralen oder Kartellen einheitlich zusammengefaßt seien, den Baugewerbetreibenden jeder Einfluß in diesen Organisationen also fehle. Baurat Veranek verlangte für die zu schaffende Hauptstelle einen möglichst einfachen raschen Geschäftsgang.

Baudirektor Goldemund gibt der Meinung Ausdruck, daß ohne eine einheitliche Verfügung die rechtzeitige Inangriffnahme des Wohnungsbaues unmöglich sei, und verlangt die Einräumung einer bevorzugten Rangordnung für die Lieferung der Materialien für den Wiener Bedarf. Auch die Uebernahme und Verteilung des militärischen Materials wäre in die Regelung einzubeziehen. Dr. Stich betonte die Wichtigkeit der Finanzierung durch den Staat und nicht durch private Faktoren.

Der Ausschuß beschloß, sich für die einheitliche Regelung der verhandelten Frage auszusprechen, jedoch unter der Bedingung, daß die bei den bisherigen zentralen Organisationen aufgetretenen Uebelstände vermieden werden. Der Berichterstatter erklärte, daß über die bezüglichen Bedingungen auf Grund der in der Debatte gegebenen Anregungen vom Wohnungsamt einheitlich mit den weiter in Betracht kommenden Fragen, insbesondere der Kredit- und Steuerfrage, werde berichtet werden.

Anstellen um Wohnungen.

In dem heute erschienenen stenographischen Protokoll der letzten Gemeinderatsführung finden wir die Ausführungen des Referenten BB. Rain zu seinen bereits mitgeteilten Anträgen im Wortlaut. BB. Rain enthielt sonderbare Bealeiterercheinungen des Wohnungsmangels in Wien. Er sagte:

Das Haus Mathausstraße Nr. 15 mit 17 Wohnungen und das Haus Nr. 17 mit 20 Wohnungen wurden von der Union Elektrizitätsgesellschaft angekauft, und den Parteien wurde bereits gefündigt. Die Parteien sind händeringend ins Wohnungsfürsorgeamt gekommen und haben gebeten, die Gemeindeverwaltung möge sie in Schutz nehmen. Es sind das zum größten Teil Ärzte, Advokaten, überhaupt Angehörige der besseren Stände, die nicht in der Lage sind, eine Wohnung zu finden. Wie mir der referierende Magistratsrat mitgeteilt hat, warten die Leute früh morgens schon auf die Zeitung, und das Erste, was sie suchen ist: wer mit Tod abgegangen ist. Sobald sie die Anzeigen der Todesfälle gelesen haben, beginnt schon das Anstellen wie bei den wichtigsten Lebensmitteln. Schon um 8 Uhr früh stellen sich zehn und mehr Personen an, um zu fragen, ob durch das Ableben vielleicht die Wohnung frei würde. Das sind gewiß ungesunde Verhältnisse.

Derzeit stehen in Wien nur mehr 47 Großwohnungen leer. Wo sollen nun die Doktoren und Ärzte hinziehen? Diese 47 Wohnungen befinden sich nach den Erhebungen des Wohnungsfürsorgeamtes an der Peripherie der Stadt, in Hietzing, Neuwaldau usw.

Wie mir mitgeteilt wurde, hat die Union-Elektrizitätsgesellschaft ihre bisherigen Bureauksalitäten während der Kriegszeit für genügend erachtet. Nur wegen Anhäufung von Kapitalien weiß sie eben nicht, was sie tun soll und so erwirbt sie jetzt Häuser, wodurch Hunderte von Familien unglücklich gemacht werden. Es handelt sich hier teilweise um eine Verschleierung von Reingewinnen, sagen wir es nur offen.

Leute, welche bisher eine bescheidene Wohnung hatten, mieten ihre Nachbarn zur Linken und Rechten aus, damit sie die angekauften Kunstschätze, alle Einrichtungsgegenstände, Bilder u. dgl., die sie um jeden Preis erwerben, um der Kriegsgewinnsteuer und Vermögensabgabe zu entgehen, dort aufstapeln können. Diese Leute sollten doch mindestens solange warten, bis der Krieg zu Ende ist und wieder genügend Wohnungen vorhanden sind. In dieser ersten Zeit sollten sie doch nicht an die Einrichtung von luxuriösen Wohnungen denken, sondern sie sollten mit ihren bescheidenen Wohnungen zufrieden sein wie bisher. Dieses Opfer kann die Gemeindeverwaltung von jedem fordern.

Das Wiener Wohnungsproblem nach dem Kriege.

Im Oesterreichischen Ingenieur- und Architektenverein hielt Magistratsrat Dr. Sagmeister, der städtische Referent für Wohnungsangelegenheiten, einen Vortrag über das Wohnungsproblem nach dem Kriege. Die Friedenszeit, so führte er aus, erheische die Schaffung zahlreicher neuer Wohnungen, wofür wieder die Rentabilität Grundbedingung sei. Sollen die Mieten nicht unerträglich verteuert werden, so müssen die Gestehungskosten wirksam vermindert werden. In der Steuerfrage wünscht Dr. Sagmeister eine Begünstigung der neuen Wohnungsbauten unter Beschränkung auf die notwendigsten Wohnungsgattungen. Bei der Erbauung der neuen Wohnungen sei auf die größte Einfachheit und Vermeidung alles Fassaden- und sonstigen Luxusaufwandes zu dringen. Die Bevölkerungszunahme dürfe nicht mehr als Maßstab für den Rang und die Stellung einer Stadt gelten, nicht die zweite oder dritte erreichte Million, sondern das Wohlbefinden der Bewohner seien entscheidend. Demgemäß sei die Zuwanderung zu beschränken, die Abwanderung zu fördern. Im Anschluß an diesen Vortrag ergriff der Baudirektor der Allgemeinen Oesterreichischen Baugesellschaft Ingenieur Ottokar Stern das Wort. Er hob zunächst hervor, daß seines Wissens auch in den Kreisen der Wiener Baumeister die Meinung vorherrsche, daß Steuerfreiheiten im allgemeinen daneben wirken, daß eine Verdichtung oder Erhöhung der Bauweisen ausgesprochen volksfeindlich, daß die Verzögerung der neuen Bauordnung unbegreiflich, die Säuberung des Schatzwesens ein Bedürfnis und die Regelung des Realcreditwesens unaufschiebbar sei. Redner entwickelte eingehend die analytische Methode der Wönderung der Grundrente aus dem Reinertrag. Es sei nicht nur möglich, die Steuerbegünstigung auf einfache Weise dem Maße der jeweils vorhandenen Bauteuerung anzupassen, sondern auch durch eine fiskalische Inanspruchnahme des willkürlich erzielten Anstieges sowie der Doppelleistung der Grundrente der entbehrlichen Umbautätigkeit und einer schädlichen Spekulation entgegenzuwirken.

Die Warmwasser-Versorgung.

Die Frage der Zentralheizung und Warmwasserversorgung beschäftigt noch immer die Hauswirte. Wir berichten nachstehend über die gestrige Versammlung des Hausbesitzerverbandes zur Regelung des Zentralheizungswesens. Ueber die Möglichkeit, bei Warmwasseranlagen Heizstoff-Ersparnisse zu machen, schreibt uns Diplomingenieur uns Diplomingenieur S. Rednagel:

Der größte Teil der Miethäuser, die mit zentraler Warmwasserversorgung versehen sind, besitzen Herdanlagen, die für Gas- und Kohlenbetrieb eingerichtet sind und dabei keine Wasserermöglichten. Wird nun zum Zwecke einer Brennstoffersparnis die Warmwasserversorgung nicht täglich, wenigstens auf einige Stunden in Betrieb gesetzt, so müssen die einzelnen Mieter das warme Wasser mit Kohlenheizung erzeugen, weil die Verwendung von Gas für die Wassererwärmung eine wesentliche Steigerung des Gasverbrauches mit sich bringen würde.

Nun erfordert bei der üblichen Ausführung der Warmwasserzentralen z. B. die zentrale Erwärmung von 1500 Litern Wasser von 10 Grad auf 65 Grad C. einschließlich der An- und Abheizverluste unter den ungünstigsten Verhältnissen nicht mehr als 25 kg Koks. Eine Einrichtung mit einem zentralen Warmwasserbehälter von solchem Nuzinhalt, entspricht einem Miethause von etwa 18 Badewannenan schlüssen, so daß auf eine Partei 1,4 kg täglicher Koksverbrauch für etwa 80 Liter warmen Wassers von 60 Grad C. Auslaufwärme in Frage kommt. Rechnet man den heutigen Kokspreis für den Großbezug der Hausbesitzer reichlich, mit 3 M. für 1 Zentner oder 50 kg, so beträgt der Aufwand für jede Mietpartei und 80 Liter Lieferung 8,4 Pf. und einschließlich Aufseuerholzanteil rund 9 Pf. Im Kohlenherd wird mit 4 Briquets und mit Aufseuerholz (55 Briquets haben heute den Einheitspreis von 1,05 M.) nicht der 5. Teil der Wassermenge erreicht, d. h. für die gleiche Leistung ist die zentrale Erzeugung mindestens fünfmal wirtschaftlicher.

Man mag einwenden, daß bei der Selbsterzeugung des warmen Wassers der Menge nach viel sparsamer gewirtschaftet wird. Das ist ohne Zweifel zutreffend, aber der Unterschied ist so gewaltig, daß auch bei doppelt so großem Verbrauch aus der Zentrale der Brennstoffaufwand weniger als halb so groß ist. Da die Zentralanlagen durch die stets vorhandenen Hauptabschlußventile jederzeit ein- und ausgeschaltet werden können, so kann bei ausgeschaltetem Anschluß die festgelegte Wassermenge erwärmt werden durch Verfeuerung der für jeden Fall rechnerisch leicht feststellbaren Koks menge. Wenn das Baden auf 1 oder 2 Tage mit Vollbetrieb beschränkt wird, so wird an den übrigen Tagen der so geschaffene Warmwasservorrat ausreichen, denn er kann ohne erheblichen Brennstoffaufwand, wie oben nachgewiesen wurde, angemessen vorgeesehen werden, ohne die Grenze des Zulässigen zu überschreiten.

Nach den vorausgegangenen Ausführungen ist dringend erforderlich, bei vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlagen täglich warmes Wasser für Spül- und Waschwede zur Verfügung zu stellen. Das ist nicht nur fünfmal wirtschaftlicher, sondern die weitest aus größte Zahl der Mieter bedarf alsdann überhaupt keiner Kohlenzuweisung, was eine wesentliche Entlastung der Kartenverteilungsstellen darstellt.

Um ein ganz rohes Bild zu gewinnen, wie weit man mit der Warmwassergewährung gehen darf, um näherungsweise auf 50 v. H. des im Frieden verbrauchten Brennmaterials zu kommen, kann man die Vergütungssätze bei der Steuerberechnung aus den Mietverträgen zugrunde legen. Für die Heizkosten werden 8 v. H. und für die Warmwasserversorgung 2 v. H. der Mietsumme abgezogen. Für eine Wohnungsmiete von 2000 M. für 5 Zimmer würde also ein Betrag von 40 M. als Anteil für den Betrieb der Warmwasserversorgung in Frage kommen, was in Friedenszeiten bei einem Kokspreise von 3 M. für 100 Kilogramm einem Jahresbedarf von 1333 Kilogramm Koks für die Wohnung ergibt. Ein Bad von 250 Liter und 35 Grad C. Wassermärme braucht etwa 1,6 Kilogramm Koks. Nimmt man für jeden Haus-

bewohner wöchentlich ein Bad an und durchschnittlich vier Bäder für eine Wohnung, so würde dies einen jährlichen Verbrauch von $52 \cdot 4 \cdot 1,6 = 333$ Kilogramm entsprechen, so daß für Spül- und Waschwasser bei dem halben Jahresbedarf von 666 Kilogramm noch etwa die gleiche Koks menge zur Verfügung stünde, was eine weitere täglich Lieferung von 50 Liter warmen Wassers von 60 Grad C. gestatten würde.

Die zur Erzielung von Brennstoffersparnissen zu erlassende Vorschrift würde also die Bestimmung enthalten müssen: In Miethäusern mit eingebauten zentralen Warmwasserversorgungsanlagen ist die vollständige Ausschaltung des Betriebes an einzelnen Tagen unzulässig.

(Die neue Mietverordnung.) Die von der Regierung erlassene Mietverordnung wird von vielen mißverstanden. Um die Mißverständnisse zu zerstreuen, teilt der Präsident des hauptstädtischen Wohnungsamtes Dr. Emerich Szabó folgendes mit:

Der Mietzins sowohl solcher Kleinwohnungen, deren gegenwärtiger Mietzins die Gebühren für Heizung und Warmwasserlieferung mitinbegriffen, 1500 Kronen übersteigt, als auch solcher mittelgroßen Wohnungen, deren jetziger Mietzins nicht mehr als 5000 Kronen nicht beträgt, kann auch ohne Bewilligung des Wohnungsamtes auf den Betrag erhöht werden, für den die betreffende Wohnung in der Zeit zwischen dem 1. Februar 1914 und Ende Oktober 1916 vermietet war, auch in dem Falle, wenn die Steigerung mehr als 10 Prozent des jetzigen Mietzinses beträgt. Der Vermieter ist verpflichtet die Steigerung in der normalen Kündigungszeit bis 14. des Quartalmonats, mittags 12 Uhr, schriftlich dem Mieter mitzuteilen. Da für das Februarquartal nicht gekündigt werden kann, so ist der bis zum 14. November rechtmäßig gesteigerte Zins erst vom 1. Mai 1918 zu entrichten. Wurde der Mietzins später (im Februar, Mai, August) erhöht, so muß der erhöhte Mietzins bei Wohnungen, für die derzeit 2000 Kronen oder noch mehr bezahlt wird, vom ersten Tage des zweitnächsten Quartals an, bei Wohnungen, für die jetzt weniger als 2000 Kronen bezahlt wird, vom ersten Tage des nächsten Quartals an entrichtet werden. Den auf Grund der §§ 2 und 4 erhöhten Mietzins für mittelgroße Wohnungen und Wohnungen in Häusern, die während des Krieges errichtet wurden, muß der Mieter nur in dem Falle entrichten, wenn die Steigerung auf Ersuchen des Vermieters vom Wohnungsamt gestattet wurde. Das Wohnungsamt trifft nach Anhörung des Vermieters und Mieters seine Entscheidung. Der durch die berechtigte Steigerung der Gebühren für Heizung und Warmwasserlieferung (§ 5) erhöhte Mietzins muß auch nur dann entrichtet werden, wenn das Wohnungsamt seine Zustimmung erteilt hat. In beiden Fällen muß der Vermieter die Bewilligung des Wohnungsamtes einholen, auch in dem Falle, wenn der Mieter die Steigerung angenommen hat. Der Mietzins für große Wohnungen, für die mehr als 5000 Kronen bezahlt wird, sowie für Bureaulokaltäten kann auch ohne Bewilligung des Wohnungsamtes erhöht werden; nimmt der Mieter die Steigerung nicht an, so muß er sich behufs Festsetzung des Mietzinses an das Wohnungsamt wenden.

Die Wohnungsnot in Wien.

Die Mieter und die Massenkündigungen. — Die Fähigkeit der jüdischen „Flüchtlinge“.

Anlässlich der Massenkündigung im Häuserblock Wollzeile-Stubenastei-Bedliggasse, sowie in den Häusern Rathausstraße 15 und 17 und Koloratring 14 hat sich der Ausschuss der niederösterreichischen Advokatenkammer im öffentlichen Interesse und mit Rücksicht auf die durch diese Kündigungen bedrohte Lage zahlreicher Kammermitglieder an das Justizministerium und an den Bürgermeister im Sinne der Erweiterung des gesetzlichen Mieterschutzes gewendet. Ferner wurde das Eingreifen des Handelsministeriums verlangt, damit die seiner Aufsicht unterstehende Baumwollzentrale die in den erstgenannten drei Häusern geschehenen Kündigungen zurückziehe. Die von den Mietern dieser Häuser gegen die gerichtlichen Kündigungen erhobenen Einwendungen kommen am 26. d. beim Bezirksgerichte Innere Stadt zur Verhandlung. Die Einwendungen der Mieter stützen sich teils auf die bestehende Mieterschutzverordnung, teils wird der Standpunkt geltend gemacht, daß eine Massenkündigung von Wohnparteien im Hinblick auf den vollkommenen Mangel an großen und mittleren Wohnungen, sowie wegen der Unmöglichkeit des gleichzeitigen Umzuges von etwa vierzig Wohnparteien unter den gegenwärtigen Verhältnissen gegen die guten Sitten verstößt und daher nach den allgemeinen bürgerlichen Rechtsbestimmungen unzulässig ist.

Zur Wohnungsnot in Wien schreibt die „Christlich-soziale Arbeiterzeitung“:

Als Rußland in Galizien einbrach, als Italien unsere Grenzen überschritt und als der Einfall der Rumänen in Siebenbürgen erfolgte, da ergoß sich aus diesen Ländern eine Millionenheer von Flüchtlingen nach Innerösterreich. Alle Flüchtlinge fanden hilfreiche Aufnahme und Wien und dessen Bevölkerung stand wahrhaftig nicht zurück. Aber schon aus der Niederlassung der Flüchtlinge konnte man erkennen, daß zweierlei Maß zur Anwendung gelangte — die Juden kamen in die großen Städte, die Nichtjuden in die Dörfer und in die Barackenlager! Diese scharfe Unterscheidung zeigt sich auch bei der Rückwanderung der Flüchtlinge. Die Nichtjuden ergriffen die erste Gelegenheit, die sich ihnen bot, zur Rückkehr in die alte Heimat: die Juden harrten aus in der Rolle des Flüchtlings und ertragen mit bewundernswerter Standhaftigkeit die Trennung der Heimat. Nach amtlichen Angaben betrug am 1. September 1917 die Zahl der in staatlicher Fürsorge stehenden Flüchtlinge 441.285 Personen, davon in Niederösterreich 64.722 Personen, in Wien 50.885 Personen. Von der Gesamtzahl der Flüchtlinge zählten sich 260.889 Personen zusammen aus Deutschen, Polen, Ruthenen, Rumänen, Italienern, Slowenen, Kroaten und Zigeunern, 180.396 waren Juden! Aus der geringen Zahl der nichtjüdischen Flüchtlinge erseht man, daß der überwiegend größte Teil derselben bereits wieder zurückgekehrt ist, während uns die große Zahl der jüdischen Flüchtlinge ganz deutlich besagt, daß diese nicht zurück wollen. Warum denn auch? Kettenhandel und Breistreiberie nähren ihren Mann sehr gut. In Wien gab es am 1. September in staatlicher Unterführung noch 50.885 Flüchtlinge, von diesen waren 43.709 Juden. Aus diesen Ziffern erhellt mit aller Klarheit die eine unumstößliche Tatsache: die Juden wollen aus Wien nicht hinaus. In allen Städten und Orten Galiziens zusammen gab es am 1. September 1917 nur 74.903 Flüchtlinge, in dem von Getreide, Kartoffeln, Hülsenfrüchten und Fleisch so reichen Galizien also nur um 24.018 Flüchtlinge mehr als in der Stadt Wien. Von den 74.903 Flüchtlingen in galizischen Orten sind aber nur 8407 Juden. Wien beherbergt fast siebenmal soviel jüdische Flüchtlinge aus Galizien, als Galizien selbst! Und dabei muß immer noch in Betracht gezogen werden, daß diese Ziffern nur die Juden angeben, die vom Staate die Flüchtlingsunterstützung beziehen: daneben gibt es noch Tausende von jüdischen „Flüchtlingen“, die entweder von Haus aus die staatliche Unterstützung nicht in Anspruch nahmen oder aber sich während des Wiener Aufenthaltes so „emporgearbeitet“ haben, daß sie dieser nicht bedürfen.

25. XI. 1914

248

Die Wohnungsfrage im Kriege und nach dem Kriege.

Steuererleichterungen ausgiebigen Ausmaßes darf aber angesichts des bedrängten Zustandes der Staatsfinanzen nicht ernstlich gerechnet werden. Die Finanzverwaltung dürfte sich höchstens zu einer bescheidenen Vermehrung der steuerfreien Jahre verstehen. Dagegen liegt auf dem Gebiete der Beschaffung billigen Baukapitals eine der wichtigsten Aufgaben unserer öffentlichen Verwaltung.

Die Kriegerheimstättenbewegung steht, so weit es sich um die Errichtung von städtischen Wohnungen handelt, geradezu vor einer unlösbaren Aufgabe, wenn es nicht gelingt, ihr die erforderlichen Geldmittel zur Errichtung von Wohngebäuden zu angemessenen Bedingungen bereitzustellen. Ist andererseits von einer Verteuerung der Baumaterialien eine bedenkliche Hemmung der Bautätigkeit zu befürchten, so darf kein Mittel unversucht bleiben, um hier eine Abhilfe zu schaffen; es wäre zweifellos möglich, durch Gewährung von Steuererleichterungen, durch Einführung billigerer Bauformen, durch Verwendung von billigeren Ersatzstoffen einen Teil der drohenden Verteuerung auszugleichen. Hier ist es die verantwortungsvolle Aufgabe unserer Techniker und Architekten, die erforderlichen Vorschläge zu ermitteln.

Aber die öffentliche Verwaltung darf angesichts der Größe des drohenden Übels auch vor etwaigen Zwangsmitteln nicht zurückschrecken; wir haben uns ja an ein früher ungeahntes Maß des Zwanges schon längst gewöhnt. Und diese Zwangsmittel haben sich vor allem in der Richtung einer zentralisierten Bewirtschaftung der vorhandenen Baustoffe zu bewegen, die dahin abzielt, daß diese Materialien einerseits vor einer unverhältnismäßig großen Verteuerung bewahrt, andererseits jener Verwendung zugeführt werden, die in der Zeit der Uebergangswirtschaft die dringlichste ist. Auch mit einem Antrag, der diesen Zweck verfolgt, hat sich jüngst der Wohnungsausschuß beschäftigt. Mein es ist ernstlich zu befürchten, daß alle die vorgeschlagenen Heilmittel — die Abrogation der privaten Bautätigkeit wie die Maßregeln des Zwanges — nicht ausreichen werden, um für die Zeit unmittelbar nach Eintritt des Friedens die erforderliche Menge an Kleinwohnungen tatsächlich bereitzustellen. Und daran dürfte schließlich kein anderer Ausweg offen stehen, als daß sich die Gemeinde selbst entschließt, so rasch als möglich durch Errichtung von Notstandswohnungen in der erforderlichen Zahl jenem dringendsten Bedarf abzuhelfen, der beim Rückströmen der großen Massen der Kriegsteilnehmer mit einem Schlage auftauchen wird. Den rückkehrenden

Soldaten die Wohnung verjagen, fliehe nichts weniger, als auf das wichtigste Mittel für die Wiederbelebung unsres Wirtschaftslebens, ihre Arbeitskraft, verzichten.

Die Verschärfung der Wohnungsnot durch die Erhöhung der Bahntarife.

Eine Anfrage im Abgeordnetenhause.

Die Ankündigung, daß die Bahntarife vom 1. Dezember neuerlich um die Hälfte ihres bisherigen Betrages erhöht werden sollen, muß die ernstesten Bedenken wecken. Die amtlichen Ausweise des Magistrats stellen fest, daß von Woche zu Woche die Zahl der leerstehenden Wohnungen abnimmt. Nach den jüngsten Meldungen hat sich die Zahl der leeren Wohnungen vom September bis zum Oktober um vierhundert, auf 2543, vermindert. Würde dieses Verhältnis so weitergehen, dann müßten in einem halben Jahre alle leerstehenden Wohnungen besetzt und kein verfügbarer Raum vorhanden sein. Wir stehen demnach der Zeit, in der die Klein- und Mittelwohnungen ganz besetzt sein werden, so nahe, daß schon die nächsten Monate das Wiener Wohnungselend weiter verschärfen werden. Der Winter naht, er vermehrt die Schrecken für die Unbemittelten und die Heimlosen, und kommt es heute zu einer Abrüstung, so steht Wien vor einer Katastrophe. Die Bevölkerung, die durch Unterernährung furchtbar herabgebracht ist, wird noch dichter wohnen und die Tuberkulose, die Wiener Wohnungskrankheit, die heute doppelt so viele Todesopfer fordert, als sie noch 1916 gefordert hat, würde noch reichere Ernte halten. Ein Massensterben wird die Folge der Wohnungsnot sein. Da gibt es nur einen Ausweg: In der näheren und weiteren Umgebung von Wien sind viele Landhäuser, die für Sommerfräule dienen. Diese Häuser müßten nun rasch für die Wohnzwecke Wiens dienstbar gemacht werden. Sie können diesen Dienst aber nur leisten, wenn diese Orte rasch und billig erreichbar sind. Sonst bleiben sie leer stehen, weil Miete und Fahrt unerschwingbare Posten im Haushalt des einzelnen sind.

Statt daß diese Voraussicht gestiftet wird, hören wir von einer neuerlichen, äußerst empfindlichen Erhöhung der Bahntarife. Sie würden notgedrungen die Wiener Wohnungsnot neuerdings dadurch verschärfen, daß viele Außenwohner wieder nach Wien zurückwandern werden.

Die Erhöhung der Bahn- und der Stadtbahntarife ist so gewaltig, daß viele kleine Beamte, die heute noch außerhalb von Wien wohnen, weil sie dort billiger wegkommen glaubten, jetzt diese Wohnung aufgeben wollen, um nach Wien zu ziehen. Wer noch Ende 1916 in der Lage war, eine Jahreskarte etwa auf eine Strecke von fünfzehn Kilometer zu lösen, bezahlte im Monatsdurchschnitt 9-50 Kronen. Die Steigerung der Bahntarife im Jahre 1917 hat es vielen unmöglich gemacht, sich eine so teure Jahreskarte zu kaufen. Sie bezahlen nun monatlich 19 Kronen für dieselbe Strecke, die früher 9-50 Kronen im Jahresdurchschnitt kostete. Nun soll abermals eine Verteuerung die Bahnfahrt in dieser Strecke auf 28-50 Kronen im Monat bringen. Innerhalb eines Jahres ein Sprung um fast 20 Kronen im Monat oder 240 Kronen im Jahre! Das ist für viele kleine Beamte, die Streckenkarten haben, eine Steigerung, die sie nicht mehr zu tragen vermögen. Müssen doch auch viele ihrer Familienmitglieder diese Last auf sich nehmen. Zu dem kommt noch, daß auch die Stadtbahnfahrten wesentlich verteuert und die Monatskarten gleichfalls um mindestens 50 vom Hundert erhöht werden sollen. Das erhöht den Preis der Fahrten für eine Person auf einer Strecke von etwa fünfzehn Kilometer im Monat auf 45 Kronen und mehr, wenn er die Stadtbahn mitbenützt. Einen solch hohen Betrag können auf die Dauer nur wenige leisten.

Wenn man vernünftigerweise die Arbeiter- und Schülerkarten von der Verteuerung ausgenommen hat, so sollten auch die Karten für den Nahverkehr eine gleiche Begünstigung erfahren. Geschieht das nicht, dann werden in den nächsten Monaten Tausende Leute nach Wien strömen, weil sie diese Belastung nicht mehr ertragen. Die Orte um Wien sind heute fast allgemein viel schlechter mit Nahrungsmitteln versorgt als Wien selbst. Fehlt auch noch der Anreiz, draußen einige Nahrungsmittel zu bekommen, dann bleibt eben nichts mehr, als den in Wien Tätigen noch draußen festhält. Man verschlechtert von Monat zu Monat den Zugverkehr, viele Bahnwagen haben jetzt zerbrochene Scheiben, die nicht eingeschnitten werden. Sie werden den Aufenthalt im Bahnwagen im Winter unetraglich machen, wenn es friert. Sollen doch die Züge im Nahverkehr nicht mehr geheizt werden. Tritt nun noch diese gewaltige Verteuerung der Bahnfahrten hinzu, dann wird die Wohnungsnot in Wien unheimlich rasch anwachsen. Damit gewinnt die Tuberkulose wieder eine Möglichkeit, weitere Verheerungen anzurichten. Unsere Verwaltungsorgane müssen mit Blindheit geschlagen sein, wenn sie diese Gefahren unterschätzen. Sie treiben das Volk in Not und Elend und beschleunigen die Verschärfung der Lebensschwierigkeiten.

Die Abgeordneten Mag. Winter, Neumann und Genossen haben nun im Abgeordnetenhause eine Anfrage an den Eisenbahnminister gerichtet, ob er nicht veranlassen wolle, daß die geplante Erhöhung der Personentarife auf Streckenkarten in der Nähe großer Städte und auf die Wiener Stadtbahn nicht ausgedehnt werde. Auf die Antwort des Eisenbahnministers kann man gespannt sein.

* Der Minister für Öffentliche Arbeiten und die Kleinwohnungsnot. Minister v. Breitenbach hat an die Regierungspräsidenten und den Oberpräsidenten v. Loebell in Potsdam ein Rundschreiben gerichtet, daß sich mit der Kleinwohnungsfrage beschäftigt. Wirksame Abhilfe gegen eine bestehende Wohnungsnot könne nach Ansicht des Ministers nur durch Mitarbeit der Gemeindebehörden erzielt werden. Der Minister ersucht um Feststellungen, wie viele Wohnungen jetzt leer stehen, wie viele Haushaltungsvorstände im Felde stehen, wieviel Kriegstraunungen stattgefunden und wieviel gleichzeitig einen eigenen Hausstand in einer Wohnung begründet haben, mit wieviel Neugründungen von selbständigen Haushaltungen nach Beendigung des Krieges zu rechnen sein dürfte, wieviel Ledige aus dem Felde erwartet werden müssen, inwieweit diese Unterkunft in bestehenden Haushalten finden werden oder auf andere Unterkünfte rechnen müssen.

Der Minister betont, daß auf eine Bereitstellung von Baracken und Gefangenenlager usw. durch die Militärverwaltung nicht gerechnet werden könne, weil sie voraussichtlich noch einige Zeit für militärische Zwecke gebraucht würden. Er macht auch einige Vorschläge zur Verminderung der Wohnungsnot, teilt aber nicht mit, ob der Fiskus geneigt ist, selbst mitzuwirken, sei es durch Hergabe von fiskalischem Gelände für Bauzwecke, durch Kreditgewährung, Erleichterung bei der Ausschließung von Gelände zu Neubauten oder durch Verkehrs- und Steuererleichterungen, Aenderung von Bauordnungen und dergl. mehr. Heute sind Löhne und Baumaterialien so teuer, daß viele Bauunternehmer vor Neubauten zurückschrecken und

die Ausschließung von Privatgelände würde nicht nur sehr viel Zeit, sondern, auch ganz abgesehen von dem vermehrten Risiko, große Kapitalien — siehe Tempelhofer Feld — erfordern, was bei der Beurteilung dieser ungemein wichtigen Frage nicht unbeachtet bleiben sollte. Die Gemeinden allein werden den Mangel an Kleinwohnungen in den meisten Fällen nicht beheben können. Dazu fehlt es ihnen an Mitteln und an Wegen, an Geld und Material, sowie an

27/XI. 1914

27

251

(Die Wohnungsnot.) Wer jetzt in Wien aus irgendwelchen Gründen in die Zwangslage gerät, seinen Wohnsitz verändern zu müssen, steht vor mühevoller, oft undurchführbarer Arbeit. Die amtlichen Anstalten des Magistrats stellen fest, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen von Woche zu Woche abnimmt. Es ist eine Wohnungsnot eingetreten, die speziell auf den Mittelstand und die Klasse der Armen drückend wirkt, denn vor allem sind es die kleinen Wohnungen, die man auf dem nur spärlich auffindbaren Ausschüßelboden der Haustore vermißt. Nach den jüngsten Meldungen hat sich die Zahl der unbewohnten Wohnungen vom September bis Oktober, also in einem Monat, um vierhundert verringert. Während nämlich im September noch fast dreitausend Wohnungen leer standen, zählte man vier Wochen später nur mehr 2543 beziehbare Abteilungen. Wenn man sich dieses Verhältnis in gleichem Maße fortschreitend denkt, dann müßten in einem halben Jahre alle leerstehenden Wohnungen vergriffen und kein besiedelbarer Raum mehr verfügbar sein. Angesichts dieser Verhältnisse macht sich eine Bewegung geltend, welche fordert, die Landhäuser in der Umgebung der Stadt, die bisher nur als Sommeraufenthalt dienten, als Jahreswohnungen verwendbar zu machen. Auf diesen Vorschlag wird weiter die Forderung geknüpft, die Verbindungsmöglichkeit in die Wiener Umgebung durch Herabsetzung der Fahrpreise zu erleichtern, da sonst die Bezieher dieser Wohnungen wegen zu hoher Nebenspesen den Ferneren, und diese leiden am meisten unter der Wohnungsnot, unmöglich gemacht würde. Auf diese Weise könnten die drückenden Wirkungen der Wohnungsnot wenn nicht ganz beseitigt, so doch verringert werden. Die Abgeordneten Max Wintermann und Genossen haben nun im Abgeordnetenhaus eine Anfrage an den Eisenbahnminister gerichtet, ob er veranlassen wolle, daß die geplante Erhöhung der Personentarife auf Streckenarten in der Nähe großer Städte und auf die Wiener Stadtbahn nicht ausgedehnt werde.

28. XI. 1917

Eine öffentliche Gefahr.

Wir erfahren heute von Zinssteigerungen, die schon seit einiger Zeit im 4. Bezirk lebhaft erörtert werden, nun aber, da die Kenntnis davon in weitere Kreise dringt, die größte volkswirtschaftliche Bedeutung erlangen. Es handelt sich um das Haus, 4. Bez., Altegasse 29, in dem zum Augusttermin Zinssteigerungen vorgenommen wurden, die jetzt in Kraft getreten sind, und alles übersteigen, was in dieser Hinsicht bisher bekannt wurde. Eine Wohnung, die bisher K 3300 kostete, wurde auf K 9000 hinaufgesetzt, eine von K 10.000 auf K 29.000 und die von dem bekannten Geigenkünstler Jan Kubelik innegehabte gar von K 7000 auf K 24.000. Sicherlich werden Leute, die bisher Mietzinse von K 7000 bezahlt haben, nicht auf das öffentliche Mitleid Anspruch erheben; eher könnte dies von einer Wohnung zu K 3300 gelten, die sicherlich bei den in Wien geltenden Mieten nicht zu den übertrieben prunkvollen gehört haben wird. Abgesehen ist es bezeichnend, daß soweit wir unterrichtet sind, sämtliche Mieter die Zinssteigerung angenommen haben, was an sich, bei der Unmöglichkeit, Wohnung zu finden, weiter nicht Wunder nehmen kann. Andererseits zeigt es aber auch, daß sich Hausbesitzer bei Zinssteigerungen von so ganz außergewöhnlicher Höhe keinesfalls auf einen freien Entschluß des Mieters berufen können. Hier wird einfach eine wirtschaftliche Zwangslage zur Durchsetzung übermäßiger Anforderungen benützt.

Aber von dem persönlichen Standpunkt des betreffenden Mieters ganz abgesehen, hat der Vorgang weitreichende und sehr besorgniserregende Bedeutung. Es ist bekannt, daß jede Preissteigerung den Preis für die ganze Gattung der betreffenden Ware bestimmt und so kann es leider keinem Zweifel unterliegen, daß diese Hinaufsetzung der Mieten, die man wohl als unerhört bezeichnen darf, die ganze Klasse der Mietwohnungen von K 3300 aufwärts auf das Ernsteste bedroht.

Der Vizebürgermeister Rain hat kürzlich im Gemeinderat mitgeteilt, daß in ganz Wien 46 größere Wohnungen frei sind und diese am äußeren Umfang der Stadt. Bedenkt man, wieviele davon durch das rücksichtslose Vorgehen der Baumwollzentrale und einiger anderer großkapitalistischer Gesellschaften beansprucht werden, so ist es klar, daß sich die Mieter in einer Zwangslage befinden und daß jede Mietzinssteigerung ansteckend wirken muß. Als die Mieterschutzverordnung hinausgegeben wurde, konnte man glauben, ein Schutz der mittleren und kleineren Mieter genüge; heute haben die Dinge eine solche Wendung genommen, daß auch die größeren und größten Mieter schutzbedürftig geworden sind. Jemand kann in der Lage gewesen sein, 7000 Kronen im Jahr zu bezahlen, für den aber 24.000 Kronen das wirtschaftliche Zugrundegehen bedeuten mögen. Was soll er aber tun, wenn er sich sagen muß, daß er Ersatz überhaupt nicht findet? Wehrlos der Übermacht des Besitzes ausgeliefert, muß er bezahlen, was man von ihm fordert. Darf und kann das so weitergehen?

Massenkündigung von Wohnungsmietern in der Innern Stadt.

Wien, 28. November.

Die Baumwollzentrale-Aktiengesellschaft hat, wie bereits gemeldet, den Mietern der Häuser Wollzeile 34, Stubenbastei 2, Bedliggasse 7 die in diesen Häusern inwohnenden Wohnungen, Kanzlei- und Geschäftsräume gekündigt. Die Mieter haben gegen die gerichtlichen Kündigungen Einwendungen erhoben, über die heute vor dem Bezirksgerichte Innere Stadt die mündliche Verhandlung abgerollt war. Die klägerische Gesellschaft war durch Dr. Hans Adler vertreten, als Vertreter der Beklagten erschienen Dr. Ludwig Rößler, Dr. Otto Ekstein und Dr. Adolf Sattler.

Die beklagten Mieter, denen in der gerichtlichen Kündigung die Räumung und Uebergabe der Wohnungen, beziehungsweise Kanzlei- und Geschäftsräume aufgetragen wird, sind: Im Hause Wollzeile Nr. 34: Jacques Richter, Frachtenrevisionsbureau, Oberarzt Dr. E. Schwarz, Advokat Dr. Adolf Sattler, Dr. med. Bernhard Preis, Konfektionsgeschäft Karl und Regine Krumbeln, Hugo Trager, Bankbeamter Artur Weiß, Schuhmacher Franz Kauhäl, photographisches Atelier Hedde Kode, Emma Wimmer, Kaufmann Ferdinand Hoffmann, Modistengeschäft Grete Jöhl und Helen Lichtenhalder; im Hause Stubenbastei Nr. 2: Sektionsrat i. R. Dr. Konrad v. Bökauer, Josefine Boros, akademischer Maler Bertold Graf Lippan, Schauspielerin Margarete Köckeris, Advokat Otto Ekstein, Gutsbesitzer Dr. Hans Huber und dessen Schwiegersohn Statthalter Freiherr v. HeinoId, Hugo Steiner, Advokat Dr. Ludwig Rößler, Dr. Ludwig Mautner v. Markhof, Uebele Reissner, Buchhandlung Karl Schmalzer, akademischer Maler Professor A. v. Dobner; im Hause Bedliggasse 7: Helene Heim, Hofrat i. R. E. R. Leonhart, Advokat Dr. Josef Selber, Frau Mathilde Koritschonex, Advokat Dr. Adolf Mendl, Dr. med. Edmund Nierenstein, Baronin Marie Suttner, Frau Berline Nierenstein, Dr. Otto Sibuschitz, Julius Adler, Jakob Fenster und Kuger & Co.

Die Einwendungen der Mieter stützen sich teils auf die bestehende Mieterschutzverordnung, teils wird der Standpunkt vertreten, daß eine derartige Massenkündigung von Wohnparteien im Hinblick auf den vollkommenen Mangel an geeigneten großen und mittleren Wohnungen sowie wegen der Unmöglichkeit des gleichzeitigen Umzuges so vieler Wohnparteien unter den gegenwärtigen Verhältnissen gegen die guten Sitten verstößt und daher nach den allgemeinen bürgerlichen Rechtsbestimmungen ungültig ist. Bezüglich der gemeinsamen Wohnung des Gutsbesitzers Dr. Hans Huber und seines Schwiegersohnes, des Statthalters in Nahren Freiherrn v. HeinoId, wird überdies eingewendet, daß die Kündigung bloß dem Erstgenannten zuging, während der zweite Wohnungsmitbesitzer Freiherr v. HeinoId nicht gekündigt wurde. Außerdem haben die beklagten Mieter auch die Intervention des Handelsministeriums, unter dessen Aufsicht die Baumwollzentrale-Aktiengesellschaft steht, angerufen, damit dieses auf die Zurückziehung dieser Kündigungen Einfluß nehme. Ueberdies hat sich der Ausschuß der niederösterreichischen Advokatenkammer im öffentlichen Interesse und mit Rücksicht auf die durch diese Kündigungen bedrohte Lage mehrerer Kammernmitglieder an den Justizminister und an den Bürgermeister gewendet, um eine Erweiterung des gesetzlichen Mieterschutzes, der bekanntlich für Kleinwohnungen geschaffen wurde, herbeizuführen. Die Klagesummen, um die es sich in dem Prozeß handelt, betragen bei dem Hause Wollzeile Nr. 34 23.400 K., bei dem Hause Stubenbastei 2 50.050 K. und bei dem Hause Bedliggasse 7 30.800 K.

Die heutige Verhandlung wurde gleich nach Eröffnung vertagt, da Ausgleichsverhandlungen im Zuge sind.

Hausbesitzerklagen.

Der Verein der Hausbesitzer im ersten Bezirk hielt kürzlich unter dem Vorsitz seines Präsidenten R. Riedl eine Versammlung ab, in welcher der Vizepräsident des Zentralverbandes der Hausbesitzervereine S. Roth über die Mieterschutzverordnung und ihre Mehrseiten sprach. Der Vortragende führte in seiner Rede u. a. folgendes aus: „Auch wir Hausbesitzer finden nichts dabei, wenn dem reichen Hausbesitzer Lasten und Opfer auferlegt werden. Von den Hausbesitzern der Inneren Stadt will ich daher nicht sprechen; sie sind durch die Mieterschutzverordnung nicht betroffen. Aber in den äußeren Bezirken sind die meisten Hausbesitzer nichts als die unbesoldeten Einkassierer der Steuern, Umlagen und Hypothekenzinsen und ein Hausherr,

dessen Besitz mit einer zweiten oder gar mit einer dritten Hypothek belastet ist, muß bei den derzeitigen Verhältnissen rechnungsgemäß zugrunde gehen. Ihnen gegenüber grenzt die Mieterschutzverordnung an eine förmliche Entrechtung, die sie vor die Zwangslage stellt, entweder daraufzuzahlen oder sich ihres Besitzes zu entäußern. Sozialpolitische Fürsorge ist gewiß notwendig, aber sie muß aus den Mitteln der Allgemeinheit, nicht aber auf Kosten einer einzigen Klasse von Bürgern geübt werden, die dadurch in eine überaus bedrängte Lage geraten. Die Familien vieler Hausbesitzer, die eingerückt sind, bekommen den staatlichen Unterhaltsbeitrag, ein drastischer Beweis für die Verhältnisse. Es wird sich jedermann wohl überlegen, ein Haus zu bauen, wenn er damit nur Pflichten und Lasten, aber keine Rechte und kein gesichertes Einkommen erwirbt. Dadurch wird aber die Wohnungsnot nur geächtet und das ist eine Gefahr, auf die nicht genug hingewiesen werden kann.“

29./XI. 1912

Die Kleinwohnungsnot.

Ein Staatskommissar für das Wohnungswesen in Preußen?

Die in letzter Zeit laut gewordenen Befürchtungen und warnenden Stimmen wegen der schon jetzt bedrohlich werdenden Kleinwohnungsnot haben in den leitenden Kreisen sowohl der Staatsregierung wie der Selbstverwaltungskörperschaften ihren Eindruck nicht verfehlt. Wie wir hören, werden die Möglichkeiten für die Lösung der Kleinwohnungsfrage von der Regierung in eingehenden Erörterungen erwogen. Auch der Verband Groß-Berlin wird sich damit beschäftigen, da von einem Teil der Mitglieder der Verbandsversammlung beabsichtigt wird, einen Antrag einzubringen, worin der Verbandsausschuß ersucht wird, auf eine schnellere Erledigung der Bauungspläne für die Erschließung des forstfiskalischen Urbesitzes zu Kleinhausiedlungen hinzuwirken. Wie erinnerlich, hat sich die Groß-Berliner Verbandsversammlung schon in ihrer Sitzung vom 12. März d. J. mit der Frage der Bereitstellung von forstfiskalischen Gändereien zu Kleinhausiedlungen beschäftigt und den Verbandsausschuß beauftragt, die Verhandlungen mit der Staatsregierung fortzusetzen und ihr einen Bericht über das Ergebnis dieser Verhandlungen innerhalb von 6 Monaten zu erstatten. Diese Frist ist längst abgelaufen, ohne daß man bisher von einem Ergebnis der Verhandlungen in der Öffentlichkeit näheres gehört hat. Da von verschiedenen Seiten innerhalb der Staatsregierung an der Lösung der Wohnungsfrage gearbeitet wird und inzwischen neue Männer an die Spitze der hierfür maßgebenden Ministerien getreten sind, darf man die Hoffnung hegen, daß jetzt endlich auf diesem Gebiete auch von der Regierung größere Taten als bisher vollbracht werden.

Leider werden durchgreifende Vorkehrungen gegen die Wohnungsnot in Preußen, unfählich verzögert und erschwert und ihr rechtzeitiges Eintreten überhaupt vielfach ganz unmöglich gemacht durch die unheilvolle Zersplitterung der behördlichen Befugnisse. In Preußen ist nämlich die Handhabung der einschlägigen Befugnisse auf nicht weniger als sechs Ministerien, auf die Ministerien des Innern, des Handels, der Landwirtschaft, der öffentlichen Arbeiten und Eisenbahnen, das Finanz- und das Kriegsministerium, verteilt. Keines dieser Ministerien kann deshalb auch richtig verantwortlich gemacht werden für die Abstellung der Uebelstände. Daß unter solchen Umständen das rasche und durchgreifende Handeln, wie es die Zeit so gebieterisch erfordert, fast unmöglich ist, liegt auf der Hand. Deshalb hat jetzt Oberbürgermeister Dominicus-Schöneberg auf der Jahresversammlung des „Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen“ den Ruf nach Zusammenfassung der ganzen zentralen staatlichen Aufgaben und Befugnisse für das Wohnungswesen der Uebergangswirtschaft in Preußen in einer Hand, in der Hand eines Staatskommissars für das Wohnungswesen, erschallen lassen. Der Gedanke ist kühn, aber seine Verwirklichung würde wohl gründliche Abhilfe bringen, und er entbehrt in unserer bewegten Zeit ja auch nicht mannigfacher Vorbilder. Er verdient deshalb gewiß die ernsteste Beachtung.

29./XII. 1917

**Von den Wohnungsämtern. — Wohnungscertifikate.
— Affichirungszwang für leerstehende Wohnungen.**

Der Präsident des Budapestor Wohnungsamtes Oberfiskal Dr. Emerich Szabó hat folgende Kundmachung über das Verhältniß zwischen Hauseigentümern und Miether und das Wirken des Amtes herausgegeben:

In Budapest ist in jedem Bezirke ein Wohnungsamt errichtet worden, das in den Gebäuden der Bezirksvorsteherungen von 4 bis 7 Uhr Nachmittag amtiert wird. An dieses Amt sind Gesuche zu richten, die dahin gehen, daß die Mietzinssteigerung gestattet werde: a) für mittelgroße Wohnungen, b) für im Krieg errichtete Gebäude und Gebäudetheile, c) daß die Gebühr für Heizung und Warmwasserabgabe erhöht werde, ferner, daß das Wohnungsamt feststelle: d) bei unmotivirter Erhöhung des Mietzinses der großen Wohnungen, der Geschäfte, Magazine, Kanzleien den zu zahlenden Mietzins, e) daß die Bewohner selbst das Brennmaterial für die Heizung und Warmwasserabgabe zu Lasten des Hauseigentümers anschaffen dürfen, f) die größtmögliche Herabsetzung des Mietzinses der in Aftermiethen ausgegebenen möblirten oder unmöblirten Wohnungen und Zimmer, g) den Gegenwerth der dem Aftermiether gewährten Heizung und Beleuchtung und h) die erlaubte Erhöhung des Mietzinses, die der Hauseigentümer dem Hauptpächter (Hauspächter) gegenüber anwenden darf. Die Gesuche sind schriftlich zu unterbreiten, können aber auch mündlich vorgebracht werden.

In den unter a, b, c, d und h bezeichneten Fällen muß das Gesuch binnen 15 Tagen vom Tage an gerechnet, an dem die Mietzinssteigerung usw. dem Miether mitgetheilt wurde, dem Wohnungsamte unterbreitet werden. Jetzt können noch derartige Gesuche bis zum 15. Dezember auch dann eingereicht werden, wenn diese 15 Tage bereits verfloßen sind. In den unter e, f und g aufgezählten Fällen können Gesuche jederzeit unterbreitet werden.

Die Agenten zur Linderung der Wohnungsnoth, die Vermietung und Inanspruchnahme von Wohnungen und Lokalitäten, die Clozierung von Wohnungen, Kanzleien und Geschäften verrichtet das Central-Wohnungsamt, IV., Estüplaz 2. In eine neugemietete Wohnung kann nur auf Grund eines Wohnungscertifikates eingezogen werden, das von dem Central-Wohnungsamte ausgestellt wird. Das Central-Wohnungsamt kann die Ausfolgung eines solchen Certifikates für Personen, die aus der Provinz nach Budapest übersiedeln, verweigern. Für Wohnungszwecke bestimmte Lokalitäten, inbegriffen die der Hotels, können für Bureau- und Geschäftszwecke nur mit Zustimmung des Central-Wohnungsamtes vermietet werden.

Der Hauseigentümer (Hausverwalter, Pächter) ist verpflichtet, leergewordene Wohnungen und Geschäfte binnen drei Tagen bei dem Central-Wohnungsamte anzumelden, ebenso ist der Umstand der erfolgten Vermietung anzuzeigen. Jeder Vermiether und Aftermiether, auch wer möblirte Zimmer ausgibt, ist dazu verpflichtet, die Vermietungsanzeige auf dem Hausthore zu affichiren. Die Affiche hat das Stockwerk, die Zahl der Lokalitäten, die Lage (Gasse oder Hof), den Mietzins und den Zeitpunkt der Verpachtung zu enthalten.

Wohnungsgesetzentwurf und Baugenossenschaften.

Von

Justizrat Professor Dr. Hans Crüger,
Mitglied des Abgeordnetenhauses.

Kürzlich ist von der „Vossischen Zeitung“ darauf hingewiesen, daß der preussische Wohnungsgesetzentwurf das Programm um einen wichtigen Punkt erweitert hat. Es sind 20 Millionen Mark staatliche Mittel zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit zur Verfügung gestellt. Mit 20 Millionen Mark will sich der Staat bei gemeinnützigen Bauvereinigungen beteiligen. Außerdem wird zwecks Förderung der Herstellung gesunder Kleinwohnungen die Bürgschaft für zweite Hypotheken namens des Staates vorgesehn. Zur Deckung wird ein Betrag von 10 Millionen Mark zur Verfügung gestellt. Die Gesamthöhe der zu übernehmenden Bürgschaften darf das Zehnfache der jeweils verfügbaren Bürgschaftssicherung nicht übersteigen. Der Förderung des Kleinwohnungsbaues werden allerdings nicht zum ersten Male Mittel zur Verfügung gestellt. Preußen hat sich bisher daran mit 193 Millionen Mark beteiligt. Allerdings hat sich Preußen dabei im wesentlichen an seine Pflicht als Arbeitgeber gehalten. Jetzt soll das Ziel erweitert werden. Die Regierung erachtet es nach den schweren Verlusten, die der Krieg dem Volke gebracht hat, als ihre Aufgabe, die Herstellung von Kleinwohnungen allgemein und ohne Begrenzung auf einen bestimmten Personenkreis zu fördern.

Nachdem die Vorlage an anderer Stelle der Tätigkeit der Baugenossenschaften höchstes Lob gesendet hat, findet die Vorlage bei Artikel 8, daß tatkräftige Bauvereinigungen erstehen müssen, die ihren Aufgaben wegen ihrer größeren eigenen Mittel besser gerecht werden können als Baugenossenschaften mit verhältnismäßig geringem Eigenkapital. Die „Genossenschaft“ hat zweifellos manche Mängel, wenn sie der Baugesellschaft als Gesellschaftsform zugrunde gelegt werden soll. Auffallend ist nur, daß der Entwurf sich dabei mit dem bedeutungslosesten Punkte beschäftigt.

Einige Zahlen über das, was die Baugenossenschaften bisher geleistet haben: es liegen vor die Geschäftsberichte für 1913 von 541 Baugenossenschaften. Diesen Baugenossenschaften gehören

161.367 Mitglieder an. Sie arbeiten mit einem eigenen Vermögen von 41 Millionen Mark und fremdem Kapital von 418,8 Millionen Mark.

Im Deutschen Reich bestehen im ganzen rund 1400 Baugenossenschaften. Wenn wir die feststehenden Zahlen auf die Gesamtzahl der bestehenden Baugenossenschaften unter Abzug eines gewissen Prozentsatzes übertragen, da die wirtschaftliche Bedeutung der Entwicklung dieser Baugenossenschaften hinter der in der Statistik erwähnten Baugenossenschaften jedenfalls zurückbleibt, so kommen wir zu folgendem Ergebnis: die gesamten deutschen Baugenossenschaften arbeiten mit einem Betriebskapital von 75 Millionen Mark eigenem Vermögen und 800 Millionen Mark fremden Geldern. Es gehören ihnen rund 375.000 Mitglieder an.

Der Wohnungsgesetzentwurf hat von diesen Ergebnissen gar keine Notiz genommen. Vielmehr meint er: „Es kann erwartet werden, daß sich der Staat mit einzelnen Kommunalverbänden zu Bauvereinigungen zusammenschließt, die die Förderung des Kleinwohnungswesens in einem bestimmten Bezirk zu ihrer dauernden Aufgabe machen . . . Als Rechtsform wird sich die Gesellschaft mit beschränkter Haftung für die staatliche Beteiligung mehr empfehlen als eine eingetragene Genossenschaft. Die Bauvereinigungen, bei denen sich der Staat mit Stammeinlagen beteiligt, werden sich der Revision des Kreditgebers oder einer von ihm beauftragten besonderen Stelle zu unterwerfen haben.“ Hier soll anscheinend in möglichst unauffälliger Weise ein vollkommen neuer Weg eingeschlagen werden. Es sollen die Baugenossenschaften, insoweit man sich überhaupt noch ihrer bedienen will, unter Staatskontrolle gestellt werden. Hiermit stimmt denn auch das Bürgschaftssicherungsgesetz überein, nach dem die zur Verfügung zu stellenden 10 Millionen Mark der Preussischen Zentral-Genossenschaftskasse überwiesen werden. Das Ergebnis ist: Unterstellung der Baugenossenschaft unter die Revisionen der Preussischen Zentral-Genossenschaftskasse, wenigstens insoweit die Baugenossenschaften sich mit Unterstützung des Preussischen Staates in den Dienst des Kleinwohnungsbaues stellen wollen. Hat die preussische Regierung mit der Verwendung der bisher hingegebenen 193 Millionen Mark so schlechte Erfahrungen gemacht? Will man überhaupt den Weg, der bei der Verwendung jener 193 Millionen beschritten ist, vollkommen aufheben? Will der Staat jetzt die Wohnungsfürsorge gewissermaßen in eigene Regie nehmen? Es wäre ein außerordentlich bedenklicher Schritt, wenn von Seiten des Staates etwas unternommen würde, was auch nur den Anschein haben könnte, die Selbständigkeit der Arbeiterbaugenossenschaften zu beschränken. Man würde damit die Tätigkeit der Baugenossenschaften lahm legen und in den Kreisen der Baugenossenschaften das denkbar stärkste Mißtrauen erwecken. Arbeiter und Beamte des Staates wollen nicht in Häuser und Wohnungen ziehen, die mehr oder weniger — auch nur mittelbar — unter staatlicher Kontrolle stehen. Die baugenossenschaftliche Tätigkeit hätte nie die große Ausdehnung erreicht, wenn sie nicht getragen wäre von der Selbstverwaltung der Wohnungsbedürftigen.

Die oben mitgeteilten Zahlen über die positive Arbeit der Baugenossenschaften mögen dem nicht übermäßig groß erscheinen, der nur die Zahlen sprechen läßt. Sind doch vor dem Krieg jährlich 1½ Millionen Mark dem Realkredit zur Verfügung gestellt. Die segensreiche Tätigkeit der Baugenossenschaften liegt aber auch viel weniger auf dem Gebiete der Wohnungsherstellung, als in der Behandlung des Problems, wie bautechnisch und wirtschaftlich die Kleinwohnungsfrage am besten zu lösen ist. Unter den Tausenden von Baugenossenschaften befinden sich viele, die als Musterbeispiele für den Kleinwohnungsbau zu betrachten sind und tatsächlich vorbildlich gewirkt haben. Für die richtige Behandlung der Wohnungsfrage ist es weit wichtiger, daß der Staat Kredit unter Berücksichtigung des sozialen Moments zur Verfügung stellt, als daß er die absolute Gewissheit hat, an seinem Kredit keinen Pfennig zu verlieren. Die Erfahrungen mit den Baugenossenschaften beweisen, daß die Berücksichtigung des sozialen Moments noch keineswegs ein Risiko in sich zu schließen braucht. Die Baugenossenschaft kann gleichwohl auf solider geschäftlicher Grundlage beruhen. Dafür aber ist nicht die Prüfung bei der Hypothekengabe entscheidend, sondern der geschäftliche Aufbau der Genossenschaft. Hier haben die Revisionsverbände Bedeutendes geleistet. Es wäre ein Bruch mit der ganzen Vergangenheit, wenn der Staat den Revisionsverbänden ein Mißtrauensvotum ausstellen wollte, indem er für die von ihm zur Verfügung gestellten Kapitalien die Revision durch die Preussische Zentral-Genossenschaftskasse in Anspruch nimmt.

Der Verbandstag der Baugenossenschaften Deutschlands, der unter Leitung seines Verbandesdirektors, Landrat Bethold, kürzlich in Halle tagte, hat folgenden Beschluß gefaßt:

Der Verbandstag der Baugenossenschaften Deutschlands begrüßt mit Freude die Einbringung des Entwurfs eines Wohnungsgesetzes im Preussischen Landtag und erhofft dessen baldige Ver-

abschiedung. Er dankt für die Absicht der königlichen Staatsregierung, die gemeinnützige Bautätigkeit finanziell zu unterstützen, wie nicht minder für die anerkennenden Worte, welche in der Begründung des Gesetzentwurfs den bisherigen Leistungen der gemeinnützigen Bautätigkeit — d. i. in der Hauptsache den Leistungen der Baugenossenschaften — gewidmet werden.

Die Baugenossenschaften sind gern bereit, nach besten Kräften mitzuarbeiten bei der Bewältigung der großen Aufgaben, die nach Beendigung des Krieges auf dem Gebiet der Kleinwohnungsfürsorge dem deutschen Volke gestellt sein werden, und sie werden erwarten, daß man sich, wie bisher, ihrer in erster Linie bedienen wird, um die Herstellung von Kleinwohnungen zu fördern, unter Aufrechterhaltung ihrer bewährten Grundsätze: daß bei der Wohnungsbeschaffung die Wohnungsbedürftigen maßgebend mitzuwirken haben und daß ihre Geschäftsführung durch die strenge Selbstverwaltungskontrolle des Verbandsrevisions in Ordnung gehalten werden muß.“

nung, sondern als Erwerbsquelle aus der Möglichkeit, seinen Preis ständig in die Höhe zu treiben.

Soldatenbriefe über Damaskus.

Ich muß es mir heute versagen, auf die weitgreifenden Reformbewegungen in Damaskus im benachbarten Deutschen Reich einzugehen, da ich dieselben in dieser Versammlung als bekannt voraussetzen kann, möchte aber doch betonen, daß diese Bewegung durch zahllose Soldatenbriefe von der Front nachdrücklich gefördert wird. (Lebhafter Beifall.) Der Redner betont sodann die Notwendigkeit einer ausreichenden Aufklärungsstätigkeit über die Bodenreform und behandelt die Frage, inwieweit bei der heutigen Lage der Dinge eine Tätigkeit der Gemeindeverwaltung sich entwickeln könne: Selbstverständlich ist die Tätigkeit der Gemeinde beschränkt, da der größte Teil aller Maßnahmen der staatlichen Gesetzgebung zufällt. Als eine wichtige bodenpolitische Maßnahme der Gemeinde ist allenthalben der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde selbst erkannt worden. In den Jahren 1908 bis 1912 hat die Gemeinde Wien Grundstücke um 14 1/2 Millionen Kronen, in den Jahren 1913 bis 1916 um 13 Millionen Kronen, zusammen also in den letzten Jahren um 27 1/2 Millionen Kronen erworben (Langanhaltender Beifall.) Es ist ein besonderes Bestreben der Gemeinde, in allen Teilen ihrer Gebiete wenigstens Grundstreifen zu erwerben, welche ihr einen Einfluß auf die Ausschließung des Grundes zur Verbauung ermöglichen. Auf diese Weise soll der preistreibenden Spekulation möglichst entgegen gearbeitet werden.

Die Wertzuwachssteuerpläne der Gemeinde Wien.

Ein wichtiger, wenn auch vielumstrittener Faktor in der Grundpreisbildung ist die Wertzuwachssteuer. Die Gemeinde Wien ist im vergangenen Jahre zur Einführung dieser Steuer geschritten und es würde mich wohl, sagt der Redner, zu weit führen, näher auf diese Bestimmungen einzugehen. Ich will auch nicht die Frage erörtern, ob und in welchem Maße eine Abwälzung dieser Steuer möglich ist, ebensowenig, ob die Grundspekulation tatsächlich hiedurch verhindert wird. Die Tatsache aber allein, daß auf diesem Gebiete große und mühelose Gewinne erzielt werden, verpflichtet meines Erachtens die Gemeindeverwaltung, einen Teil dieses Gewinnes, der ja größtenteils nur durch die Anstalten und Vorkehrungen der Gemeinde erzielt wird, im Interesse der Allgemeinheit in Anspruch zu nehmen und dies insbesondere in Zeiten, welche die schwerste Belastung aller Bevölkerungsschichten erheischen.

Wohnungsfrage — Verkehrsfrage.

Für die Richtlinien der städtischen Wohnpolitik kommt aber auch die Verkehrsfrage in Betracht. Die Gemeinde Wien ist schon vor dem Kriege ernstlich an die Frage der Schaffung von Untergrundbahnen herangetreten. Mit der Entwicklung der Stadt wird die Wohnungsfrage mehr und mehr eine Verkehrsfrage. Es ist selbstverständlich, daß ich mich heute über diesen Punkt nicht anders äußern kann, als daß mir und dem Gemeinderate die wohnungspolitische Bedeutung städtischer Schnellbahnen voll und ganz bewußt ist und daß wir diese Frage nicht aus dem Auge verlieren. Ein ebenso wichtiges und schwieriges Kapitel auf dem Gebiete der städtischen Wohnpolitik ist die Bauordnung. Insofern eine Bauordnung sich auf die rein baupolizeilichen Vorschriften, Mauerstärke usw. beschränkt, war sie leicht und ohne Reibungen zu verwirklichen. In dem Maße aber, als boden- und wohnungspolitische Momente in den Inhalt der Gesetze getragen werden, vermehren sich naturgemäß die Reibungsflächen. Ich hoffe, daß die jetzige Kriegszeit hier wie auf so vielen andern Gebieten einen billigen Ausgleich der Interessen ermöglichen wird und verfolge ich nachdrücklich die Reform unserer veralteten Bauordnung.

Wie Wien das Erbbaurecht einführt.

Eine wesentliche Förderung hat die städtische Wohnpolitik durch jene Gesetzgebung erfahren, welche das Erbbaurecht oder, wie der österreichische Gesetzesausdruck lautet, „Das Baurecht“ einführt. Die Gemeinde Wien hat als erste in Oesterreich den Versuch unternommen, das Baurecht in großem Umfange anzuwenden und, wie ich in einer Reihe von Beispielen nachweisen kann, auch mit dem besten Erfolge. Redner führt verschiedene Beispiele an, aus denen zu ersehen ist, wie vom kleinsten bis zum größten Gebäude, vom niedersten Grundwert bis zum teuersten Stadtgrund das Baurecht zweckmäßig angewendet wurde. Ein besonderes Gewicht möchte Redner auf die kapitalsparende Funktion dieser Rechtsform legen, ein Umstand, der bisher in der Literatur noch nicht genügend betont wurde. Dadurch, daß der Baugrund statt gegen eine Kapitalzahlung gegen eine Rente zur Verfügung gestellt wird, entfällt der Umsatz größerer Geldsummen. Da es eine wichtige Aufgabe nach dem Kriege sein wird, jeden entbehrlichen Vargelbauverwand einzuschränken, dürfte dem Baurecht auch über den Rahmen der Wohnungsfürsorge hinaus in finanzpolitischer Hinsicht große Bedeutung zukommen. Nicht immer scheint die mittelbare Förderung der Bautätigkeit, wie sie aus der Tätigkeit der Gemeinde in Handhabung des Baurechtes hervorgeht, auszureichen.

3000 Kleinwohnungen der städtischen Unternehmungen.

Verhältnisse können die Gemeindeverwaltung zwingen, selbst als Bauherr aufzutreten, Kleinwohnungshäuser zu erbauen und zu verwalten. Mit Recht bestehen gegen einen solchen Schritt eine Reihe von Bedenken.

Trotz dieser hat die Gemeinde Wien vor einigen Jahren als ein empfindlicher Mangel an Kleinwohnungen auftrat, sich zu diesem Schritt entschlossen. Die städtischen Unternehmungen haben, teils aus Mitteln ihrer Pensionsfonds, teils aus eigenen Geldern, eine große Zahl von Wohnhäusern für ihre Bediensteten hergestellt. Auf diesem Wege wurden nicht weniger als 3000 Kleinwohnungen geschaffen und weitere in Aussicht genommene Bauten sind nur infolge des Krieges unterblieben. (Großer Beifall.)

Wohnungsergänzung durch Schrebergärten.

So wie die Gemeinde sich um die Herstellung neuer Kleinwohnungen bemühte, hat sie auch die Förderung einer Wohnungsergänzung sich zur Aufgabe gemacht, deren Bedeutung uns erst durch den Krieg so recht klar wurde. Gemeint sind die Schrebergärten.

Es ist sicher richtig, daß diese Gärten gleich den Kriegsgemüsegärten außerordentliche Dienste für die Ernährung der ärmeren Volksschichten geleistet haben. Ihre Bedeutung geht aber weit über das Approximationsinteresse hinaus. Solange die Stadt durch ihre geringere Wohnungszahl und die vielen sie umgebenden freien Flächen mehr oder weniger als Gartenstadt gelten konnte, wurde der Mangel eines eigenen Gartens bei der Wohnung nicht empfunden. Erst die außerordentliche Anhäufung von Millionen von Menschen, die Errichtung vielgeschossiger Wohnhäuser machte fühlbar, wie schwerwiegend der Mangel jeder zur Wohnung gehörigen freien Fläche namentlich für die Jugend war. Die Schrebergärten stellen daher eine Wohnungsergänzung von großer sanitärer und ethischer Bedeutung dar. In dieser Erkenntnis hat sich der Wiener Gemeinderat die Förderung der Schrebergärten in einem Zeitpunkte angelegen sein lassen, in welchem diese Einrichtung vielfach noch angefeindet wurde. Die Gemeindeverwaltung hat richtig erkannt, daß es sich hier um eine Einrichtung handelt, welche nicht unterdrückt, sondern bloß in die richtigen Bahnen geleitet werden soll. (Zustimmung.)

Droht Kleinwohnungsnot?

Die Frage, ob eine Kleinwohnungsnot nach dem Kriege zu gewärtigen sei, ist bekanntlich sehr umstritten. Dagegen wird die traurige Tatsache hervorgehoben, daß zahlreiche Haushaltungen durch den Tod des Familienvaters der Auflösung verfallen werden, dafür wird eine ganze Reihe von Umständen aufgezählt; die Errichtung neuer Haushaltungen nach dem Kriege infolge der Kriegstraunungen, die Schwierigkeiten von Bauführungen durch mehrere Jahre, das soziale Herabgleiten vieler Familien und endlich starke Zuwanderung in die Stadt. In allen diesen Momenten wird das letztere wohl das ausschlaggebendste sein und von ihm nur wird es abhängen, ob tatsächlich eine Wohnungsnot eintritt oder nicht. Dieser Faktor ist aber heute in keiner Weise einzuschätzen, da er von der gesamten wirtschaftlichen Entwicklung nach dem Kriege abhängt. Es ist aber auch ein Faktor, der sich jeder Beeinflussung durch die Gemeindeverwaltung entzieht. Das einzige, was sich schon im jetzigen Zeitpunkt tun läßt, ist die Einleitung solcher Maßnahmen, welche uns wenigstens ein genaues Bild über die Gestaltung des Wohnungsmarktes und seine Entwicklung sichern. In Deutschland haben sich in dieser Beziehung auch schon die Regierungen geäußert und sowohl die preussische als die bayrische Regierung stehen auf dem Standpunkte, daß gegenwärtig ein Eingreifen unmöglich, aber die genaueste Beobachtung der Entwicklung der Dinge geboten ist. In diesem Sinne habe ich vor allem Vor Sorge getroffen, daß dem Gemeinderate für die künftig notwendigen Maßnahmen eine geeignete vollziehende Stelle zu Gebote steht und vor kurzem

Die Errichtung eines Wohnungsamtes der Stadt Wien

verfügt (Lebh. Beifall), welchem der schon heute veröffentlichte Wirkungsbereich zugewiesen wurde. Von den Aufgaben dieses Wohnungsamtes erscheint mir heute jene als die dringlichste, welche Klärungen in der Beurteilung der Lage des Wohnungsmarktes bezweckt. Dem Gemeinderate wird in der nächsten Sitzung die Vorlage über die Vornahme einer Wohnungszählung und über die Einführung eines obligatorischen Wohnungsnachweises zugehen. Für die letztere Maßnahme wäre eigentlich die Schaffung eines Wohnungsgesetzes als Grundlage, Voraussetzung. Da aber die von der Regierung seit Jahren in Aussicht gestellte Erlassung eines solchen Gesetzes kaum in nächster Zeit zu gewärtigen ist, die Sache aber drängt, so werde ich trachten, auf Grund des Gemeindefatutates eine Grundlage zu finden. (Starker Beifall.)

Mieterschutz.

Redner behandelt sodann die Frage der Schaffung eines Mieterschutzgesetzes gegen ungerechte und ungebührliche Mietzinsteigerungen und ungerechtfertigte Kündigungen, bespricht die Verordnung der ungarischen Regierung vom 13. November 1916 und fordert von der österreichischen Regierung die ehefte Hinausgabe einer Verordnung, welche einerseits den Mieter zu schützen hätte, andererseits aber auch jene Hausbesitzer, welche mit sozialem Verständnis und Opferwilligkeit während der Kriegszeit eine Erhöhung der Mietzinse in ihren Häusern unterlassen haben. Er bespricht sodann eingehend die Frage der Wohnungsaufsicht und betont, daß wirksamer als alle Einschränkung und Ueberwachungsmaßregeln die

Städtische Wohnungspolitik.

Ein Vortrag des Bürgermeisters Doktor Weiskirchner in der Gesellschaft für christliche Soziologie.

Bürgermeister Dr. Weiskirchner hielt heute abend im Rahmen der bedeutsamen Abende der „Gesellschaft für christliche Soziologie, Sozialpolitik und Wirtschaftskunde“, die heute ausnahmsweise im Sitzungssaal des Wiener Gemeinderates tagte, einen Vortrag über „Städtische Wohnungspolitik“.

Nach einer kurzen Begrüßung des Präsidenten Landmarschall Prinz Alois von und zu Liechtenstein ergriß Bürgermeister Dr. Weiskirchner zu folgenden Ausführungen das Wort:

Als ich im Juni 1915 die Wiener Truppen an der Nordfront besuchte, bewillkommte mich General Danfl mit den Worten: Herr Bürgermeister, Sie bringen uns den Gaud der Heimat, seien Sie herzlichst gegrüßt! Und als ich am Spätabend im düsteren Refektorium eines alten Klosters die Söhne unseres Hausregiments begrüßen konnte, da empfand ich in dem Jubel, der mich umging, das ausschäumende Heimatgefühl, die tiefe Sehnsucht nach der Heimatstadt, nach dem Stück Erde, auf dem die Wiege stand.

Kampf um den vaterländischen Boden, um die heimliche Scholle! Diese Worte tönen uns im Weltkrieg immer und allenthalben entgegen. Die geheimnisvolle Kraft der Scholle offenbart sich uns wie nie zuvor. Die Frage: In welchen Beziehungen stehen die Millionen von Kämpfern zu dem Grund und Boden, den sie mit ihrem Blute verteidigen, für wen und gegen wen wird dieser Boden verteidigt? Diese Frage erfährt im Weltkrieg eine neue scharfe Bedeutung. Erst jetzt fühlen wir so recht die tiefe Bedeutung des Verhältnisses zwischen den Menschen und der allernährenden Erde. (Großer Beifall.)

Aus diesen Erwägungen fühle ich mich gedrängt, neuerlich und einkleitend auf den grundlegenden Unterschied hinzuweisen, der zwischen der römisch-rechtlichen Anschauung von einer unbedingten persönlichen Herrschaft über das Grundstück und der Auffassung des deutschen Rechtes besteht, das durch Jahrhunderte von dem Gedanken der Grundleihe beherrscht war. Geliehen und anvertraut war der Boden zur Nutzung und zum Gebrauche. Wenn dieser Gedanke auch anderen Völkern eigen war, so ist doch das beharrliche Festhalten der Deutschen an diesem Grundgedanken auch in der späteren Entwicklung der Rechtsverhältnisse wahrzunehmen. Die große Lebensfähigkeit, welche die deutsche Auffassung auf diesem Gebiete bewiesen, wäre kaum erklärbar, wenn sie nicht der christlichen Anschauung so nahe verwandt wäre. Welche Wandlungen dieser Rechtsgedanke auch immer durchgemacht haben mag, welcher Mißbrauch auch immer sich an ihn geknüpft hat, jene schweren Schäden, welche die unbedingte Herrschaft über den Boden und dessen reine Sacheigenschaft mit sich bringt, blieben vermieden. Vermieden blieben vor allem die spekulative Grundpreistreiberie, die Verwendung des Bodens als Erwerbsquelle, nicht in seinem natürlichen Sinne als Stätte für Ackerbau und Wob-

* (Das Einküchenhaus.) Ist unser System der heutigen Wirtschaftsführung wirklich ein veraltetes? Ist es ein Verfahren, das den Errungenschaften moderner Technik, moderner Ausnützung von Zeit und Materie nicht entspricht? Man hat das in Oesterreich bisher immer verneint, mit wenigen Ausnahmen, denn sowohl im Heim als in der Küche hat man bei uns stets individualistischen Prinzipien gehuldigt. „Bieber weniger bequem, weniger luxuriös, aber so wie ich es haben will.“ Mit dieser Abwehr wurde zumeist auf organisierte Vorschläge der Wirtschaftsführung geantwortet. Nun scheint es aber, als wollte der Krieg mit diesen „persönlichen Forderungen“, wie die einen sagen, mit dieser „Rückständigkeit“, wie die andern meinen, gründlich aufräumen. Zeit und Material müssen bis auf das Neueste verwertet werden — nur so ist die volkswirtschaftliche Krise der Gegenwart zu lösen. Gemeinschaftsküchen, Kriegsküchen, das alles sind Reformen, die dieser Richtung zustreben. Und diese Bestrebungen hat die „Kohö“ auf ihr dringliches Arbeitsprogramm gesetzt. Sie ist es auch, die sich nachdrücklich für das System des Einküchenhauses einsetzt. Man weiß, was damit gemeint ist: Ein modern gebautes, zweckvoll ausgestattetes Haus mit Zentralküche, die alle diese Einzelwohnungen zu versorgen hat. Es müssen dann nicht, je nach dem, dreißig oder vierzig Hausfrauen einkaufen gehen, dreißig oder vierzig Hausfrauen an verschiedenen Herden kochen und ihre dreißig oder vierzig Küchen heizen und beleuchten, sondern die Zeit und die Mühe dieser dreißig oder vierzig Hausfrauen wird dadurch erspart, daß eine Küche allen dient. Dieses Thema, das sicherlich von brennender Aktualität ist, namentlich dort, wo es sich um erwerbende Hausfrauen, um erwerbende Frauen überhaupt handelt, ist vorgestern auf Anregung der „Kohö“ vom Architekten Otto Polak in einem Lichtbildervortrag im großen Saale der Urania behandelt worden. Die Präsidentin der „Reichsorganisation der Hausfrauen Oesterreichs“ Frau Helene Gwanisch leitete die sachlichen Ausführungen des Vortragenden mit einer kurzen und gehaltvollen Ansprache ein, in der sie die Wiener Wohnungsverhältnisse in ihrem Zusammenhang mit der Ernährungsproblematik mit der Gegenwart beleuchtete. Sie schilderte die ökonomischen Vorzüge des Einküchenhauses und sprach von der dadurch erzielten gewaltigen Ersparnis an Material und Arbeitskraft. Dann hat sie Architekten Polak, das System des Einküchenhauses zu erörtern. Durch die Anschauung vorzüglicher Lichtbilder unterstützt, schilderte der Vortragende das Einküchenhaus, so wie es schon besteht und so wie er sich dessen Projekte in ihrer Verwirklichung für Wien, für Oesterreich, denkt. Er zeigte Einküchenhäuser, wie sie in Amerika, wie sie in Kopenhagen, in Berlin, Charlottenburg, Lichterfelde und sogar neuerdings in Graz bestehen. Auch der Heimhof in Wien, jenes Haus, das für minderbemittelte, erwerbende Frauen gedacht ist, hat dieses bewährte System eingeführt. In allen Einzelheiten glitten die Bilder solch eines Einküchenhauses über die Lichtwand. Man sah es in den verschiedensten Grundrissen, und von Küche und Zentralheizung im Erdgeschoß angefangen, bis zu den Dachterrassen und Sonnenbädern hinauf. Und zwar in mannigfaltigsten sozialen Abstufungen, vom Heim für Obdachlose begonnen, bis zu luxuriöseren Typen. Den Eindruck, das das Einküchenhaus eine „unpersönliche Kost“ zur Folge hätte, fand der Vortragende durch die Tatsache widerlegt, daß in Spitalsküchen, wie in Steinhof und im Grinzinger Kriegsspital, wo für 3000 bis 4000 Kranke gekocht wird, doch sicherlich differenziertere Kost bereitet werden muß. Es könnte also auch im Einküchenhaus individuellen Wünschen ohne weiteres Rechnung getragen werden. Man ist in Oesterreich in der Wohnungskultur eigentlich noch recht rückständig. Zentralheizung, Warmwasserleitung, Garberoberäume, Wandschränke, Badezimmer, das alles sind Einzelheiten, die leider nur bei teuren Mietwohnungen Beachtung finden, und selbst dort noch lange nicht in genügender Maße. Architekt Polak zeigte Pläne von Einküchenhäusern, bei denen nicht nur an eine Küchenzentrale gedacht ist, sondern auch an eine Krippe und einen Kinderlagerraum für jenes kleine Volk, dessen Mutter, gleich dem Vater, einem Erwerb nachgeht. Eines seiner Projekte hat für jede Wohnung die sogenannte „Wirtschaftsnische“ angegliedert, in der es neben Speiseschränken auch einen Gasrechen, eine Bügelvorrichtung und ähnliche Wirtschaftsbehefte gibt. Die Hörerschaft folgte den Ausführungen Otto Polaks voll Interesse. Um die Bestrebungen des Einküchenhauses, der Wohnungsreform überhaupt, weitere Ausgestaltung zu geben, hat die „Kohö“ eine „Beratungsstelle für Wohnungswesen“ gegründet, in der Montag, den 5. Februar, von 6 bis 7 Uhr abends 1. Bezirk, Nibelungengasse Nr. 7, allen

Interessenten Auskunft, sowohl volkswirtschaftliche als technische und künstlerische Beratung gegeben werden soll. Ob man für das System des Einküchenhauses im Prinzip eintreten will oder nicht, darauf kommt es vielleicht augenblicklich weniger an, als auf die Tatsache, daß die Not der Zeit nach einer klugen und sachgemäßen Vereinfachung und Zentralisierung der wirtschaftlichen Systeme drängt. Und in diesem Sinne sind alle Anregungen dankbar zu begrüßen.

31. I. 1917

Mieterschutz.

Von einem hervorragenden Fachmann.

Durch die angekündigte, seither auch schon zur Veröffentlichung gelangte Verordnung der Gesamtregierung vom 26. Jänner 1917 über den Schutz der Mieter wird ein überaus dankenswerter Versuch unternommen, durch rechtzeitige Erlassung gesetzlicher Anordnungen eine Regelung auf dem Gebiete der Miete von Wohnungen und Geschäftslokalitäten herbeizuführen.

Es läßt sich nicht verkennen, daß durch diese gesetzliche Regelung sehr einschneidende Verfügungen auf privatrechtlichem Gebiete vorgenommen werden. Es muß aber ebenso auch anerkannt werden, daß ein solcher Schritt sich als geradezu unvermeidlich erweist, wenn nicht auf dem Gebiete des Mietwesens sich preistreibende Tendenzen in der gleichen Weise bemerkbar machen sollen, wie dies zum schweren Nachteil der breiten, hievon betroffenen Bevölkerungskreise auf so vielen anderen Gebieten der Befriedigung wichtigster Lebensbedürfnisse bedauerlicher Weise der Fall ist.

Wie bei jeder gesetzlichen Regelung privatrechtlicher Verhältnisse im Wege von Kriegsnotverordnungen läßt es sich natürlich auch hier nicht vermeiden, daß Vorschriften, die dazu bestimmt sind, nachteiligen wirtschaftlichen Wirkungen des Krieges vorzubeugen, den damit beabsichtigten Schutz der einen Gruppe von Interessenten nur dann ermöglichen, wenn gleichzeitig einer anderen Gruppe von Interessenten in gewissem Umfange Nachteile zugefügt werden. Die angeführte Verordnung nun zeigt im allgemeinen das Bemühen, diese beiden Gesichtspunkte so weit möglich miteinander zu vereinigen; es waltet deutlich das Bestreben vor, die Mieterschaft in den wichtigsten Richtungen gegen jene Nachteile zu schützen, die ihr aus einer rücksichtslosen Ausübung der Rechte auf Seite der Vermieter drohen könnten und es wird andererseits doch auch wieder darnach gestrebt, den Beschränkungen, denen zur Erreichung dieses Zieles die Vermieter unterworfen werden müssen, soweit möglich jede Härte zu benehmen. In vielen Bestimmungen der angeführten Verordnung tritt deshalb in durchaus berechtigter Weise das Bestreben zutage, die Rechte und Interessen der Vermieter namentlich dort zu berücksichtigen, wo dies ohne Nachteil für die Mieter, ja in mancher Beziehung geradezu in deren eigenstem Interesse, notwendig ist, um die wirtschaftliche Lage der Vermieter nicht ohne Notwendigkeit zu erschweren.

Der grundlegende Gedanke dieser Regelung ist darin zu erblicken, daß eine tunlichste Stabilisierung der Verhältnisse auf dem Gebiete des Wohnungsmarktes angestrebt wird. Hand in Hand damit geht das Bestreben, die Mietzinse jener Kategorien von Wohnungen und Geschäften, die von den breitesten Bevölkerungsschichten, also einschließlich der Kreise des Mittelstandes, benützt werden, auf jenem Niveau zu erhalten, auf welchem sich dieselben in Zeiten einer normalen Entwicklung der Verhältnisse befunden haben. Hierbei ist es besonders erfreulich, daß diese Regelung rechtzeitig unternommen wird, d. h. in einem solchen Zeitpunkte, in welchem es noch möglich erscheint, etwa vorhandenen abträglichen Tendenzen auf Seite der Vermieter vorbeugend entgegen zu wirken.

Es soll nicht verkannt werden, daß auf Seite der Mieter zum größten Teil bisher noch nicht zwingender Anlaß vorhanden war, sich über preistreiberische Absichten beschweren zu müssen. Dies ist einerseits auf das unleugbar einsichtsvolle Verhalten der Mehrzahl der Vermieter zurückzuführen, andererseits auf die Tatsache, daß derzeit ein ausgesprochener Wohnungsmangel noch nicht in die Erscheinung getreten ist. Es mag allerdings sein, daß in einzelnen Gegenden des Reiches oder unter besonderen Verhältnissen sich auch schon bisher Bestrebungen geltend gemacht haben, die vor dem Kriege festgesetzten Mietzinse in einer unverhältnismäßigen, durch zureichende Gründe nicht gerechtfertigten Weise zu steigern, um auch auf diesem Gebiete Konjunkturgewinne erzielen zu können, zumindest für Wien aber und den größten Teil der Landeshauptstädte scheint dies nach den darüber bekannt gewordenen Tatsachen nicht der Fall gewesen zu sein. Jedenfalls erweist es sich aber als zweckmäßig, daß die Regierung trotzdem schon jetzt sich die Möglichkeit gewahrt hat, nötigenfalls in wirksamer Weise eingreifen zu können und es wird damit von weiten Bevölkerungskreisen eine schwere Sorge genommen werden. Hält man sich vor Augen, daß etwa auf dem Gebiete der Wohnungs- und Lokaliete solche Verhältnisse eintreten könnten, wie sie sich bei der Preisbildung für andere Lebensbedürfnisse bisher schon bemerkbar gemacht haben, so wird wohl niemand, selbst auch auf Seite der Vermieter, leugnen können, daß eine Möglichkeit geschaffen werden mußte, um dem Eintritte einer solchen Gefahr entgegenwirken zu können.

Entsprechend dem Gesichtspunkte der Wahrung der Interessen des Mittelstandes grenzt die Verordnung selbst durch Aufstellung einer Skala für Wien sowie für die Orte gemäß den vier Klassen der Aktivitätszulage der

nehmen konnten, der herausfordernde Hinweis auf eine neue Klasse der schon damals herkömmlichen ...

Der Kampf ums Recht auf Heizung.

Von Landrichter Richard May.

In vielen mit Zentralheizung ausgestatteten Häusern sitzen jetzt die Mieter im Pelz am Schreibtisch und erheben sich notdürftig durch einen bewegten Briefwechsel mit ihrem Hauswirt. Den Nerven und dem Geldbeutel der Beteiligten dürfte durch eine Aufstärkung über die Heizungsfrage gedient sein.

Eine behördliche oder militärische Verfügung, durch welche eine Einschränkung der Zentralheizung angeordnet wird, liegt bisher nicht vor. Nur Wünsche sind in dieser Richtung öffentlich ausgesprochen worden, die aber nicht einmal als Wünsche Allgemeingültigkeit haben. Dem allgemeinen Interesse an Feuerungsersparnis stehen die Interessen der Mieter an einer genügenden Anzahl geheizter Räume gegenüber. Diese Interessen sind teils zwingende der Gesundheit und des Berufs, teils relative des Behagens. Auch letztere sind nicht gering einzuschätzen, denn der Mangel einer genügenden Anzahl warmer Zimmer schädigt die körperliche und geistige Leistungsfähigkeit der Mieter und die Behaglichkeit ihres Familienlebens, das man in dieser Zeit nicht ohne Not beeinträchtigen sollte. Die Abwägung dieser Interessen kann zu allgemeingültigen Ergebnissen nicht führen. Je nach der Anzahl, den Verufen, dem Gesundheitszustand und anderen persönlichen Verhältnissen der Benutzer und dem Verwendungszweck der Räume wird die erforderliche Zahl geheizter Räume verschieden sein. In Wohnungen mit vielen Gesellschaftszimmern können viele Zimmer leicht unangeheizt sein, in Pensionen wird fast jedes Zimmer geheizt werden müssen. Mit dem billigen Patriotismus derjenigen, welche keine Zentralheizung haben, und dem noch billigeren Patriotismus der Vermieter, die an Feuerung sparen möchten, ist diese schwierige Frage ebensowenig gelöst, wie mit den uneinsichtigen Forderungen von Mietern, die auf ihr kontraktliches Recht auf Heizung pochen und maßlose Schadenersatzansprüche erheben. Uebrigens ist die vielempfohlene Abstellung der Heizung nicht einmal immer von Vorteil, da die Heizrohre infolge der Kälte springen können, und da bei kurzzeitiger Abstellung der Heizung mehr Feuerung zur Wiedererwärmung der ausgekühlten Räume gebraucht, als durch die Abstellung der Heizung erspart wird.

Diese Erörterung ist nicht ohne rechtliche Bedeutung. Nicht nur Gesetze oder Verbote der Behörden, auch ihre Wünsche können in der heutigen schweren Zeit eine rechtliche Bedeutung haben, die ihnen sonst nicht zukommt. Sind diese Wünsche so dringend und so allgemeingültig, daß ihre Befolgung für jedermann zu einer stillen Pflicht gegen das Vaterland wird, so trifft denjenigen, der nur aus Rücksicht auf solche Wünsche der Behörden seine Vertragspflichten gegen andere annimmt oder teilweise erfüllt läßt, kein Verschulden. Dieser Gesichtspunkt kann dahin führen, daß das Vorliegen eines Verzuges und damit einer Schadenersatzpflicht zu verneinen ist. Solche dringenden und allgemeingültigen Wünsche der Behörden liegen aber in der Heizungsfrage bisher nicht vor und lassen sich auch schwerlich formulieren. Von seiner Heizungsspflicht kann daher der Vermieter nur durch behördliches Verbot, das bisher nicht ergangen und aus den angegebenen Gründen wohl kaum zu erwarten ist, oder durch unverschuldeten Unmöglichkeit der Leistung über Lage pflegt sich das durch den viel mißbrauchten Ausdruck „höhere Gewalt“ zu veranschaulichen) befreit werden. Unverschuldeten Unmöglichkeit der Heizung liegt aber nicht schon dann vor, wenn der Vermieter keine Kohlen bekommen kann, vielmehr ist der Vermieter verpflichtet, mit den im Kriege zu erwartenden Schwierigkeiten im Voraus in dem Maße zu rechnen, wie ein sorglicher und gewissenhafter Hauswirt es tun wird. Er muß rechtzeitig für die Zukunft Kohlen bestellen und einnehmen und, wenn seine Lieferant trotz rechtzeitiger Bestellung ihm gegenüber in Verzug gerät, so haftet der Vermieter dem Mieter auch dafür und mag sich seinerseits an seinen Lieferanten halten. Die Verzögerung der Kohlen entschuldigt den Hauswirt nicht. Nur wenn der Hauswirt rechtzeitig genügenden Kohlenvorrat gekauft und in genügenden Mengen so regelmäßig eingenommen hat, als es die im Verkehr erforderliche Sorgfalt gebietet, wenn er aber die rechtzeitig bestellten weiteren Mengen von seinem Lieferanten nicht erhalten kann, weil dieser ohne seine Schuld, z. B. wegen behördlicher Quantitätsbeschränkung der Transportmittel nicht liefern kann, nur dann ist der Hauswirt — vorausgesetzt, daß er auch bei anderen Händlern keine Kohlen auftreiben kann — von seiner Heizungsspflicht durch unverschuldeten Unmöglichkeit auf so lange Zeit befreit, als diese Unmöglichkeit dauert.

Auch im Falle einer solchen Unmöglichkeit hat der Mieter für seine Entbehrungen einen Anspruch auf einen Gegenwert. Der Hauswirt kann nicht die Heizung einstellen und doch die volle Miete beanspruchen. Der Anspruch des Mieters bestimmt sich nicht etwa nach den Ersparnissen, die der Hauswirt an Feuerungskosten macht. § 537 BGB. sagt: „Entsteht

im Laufe der Mietzeit ein Fehler, der die Tauglichkeit der Wohnung zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert, so ist der Mieter für die Zeit, während deren die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung des Mietzinses befreit, für die Zeit, während deren die Tauglichkeit gemindert ist, nur zur Entrichtung eines verhältnismäßig geminderten Mietzinses verpflichtet.“ Wird also durch die fehlende Heizung ein Viertel der Wohnung unbenutzbar, so braucht der Mieter von der auf die fernerungslose Zeit entfallenden Miete nur drei Viertel zu bezahlen. Wird die Verwendung der Räume zu ihrem Verwendungszweck nicht unmöglich, aber doch beeinträchtigt, so ist die Minderung der Miete geringer. Bei der Berechnung, welcher Teil der Wohnung unbenutzbar oder weniger nutzbar wird, sind natürlich auch die Neben- und Wirtschaftsräume mit in Anschlag zu bringen.

Dieselben Grundsätze würden gelten, wenn ein behördliches Gebot ergehen sollte, das die Heizung einschränkt, es sei denn, daß diese Frage ausdrücklich durch die Erlasse zuständiger Stellen anders geregelt werde.

Liegt keine unverschuldeten Unmöglichkeit der Heizung vor, so hat der Mieter, wenn der Vermieter nicht oder nicht genügend heizt, die durch Paragraphen 538, 542 BGB. bestimmten Rechte. Er kann Schadenersatz verlangen, er kann durch Anschaffung von Kohlen oder elektrischen Öfen in angemessener Weise selbst für Heizung sorgen und die Kosten vom Vermieter ersetzt verlangen oder er kann, wenn keine andere Abhilfe zu schaffen ist, sogar in ein geheiztes Hotel auf Rechnung des Vermieters ziehen. Indessen wird er gut tun, dem Hauswirt zuvor diese Maßregel anzudeuten und seine Aufwendungen in angemessenen Grenzen zu halten. Endlich kann er dem Vermieter eine angemessene Frist zur Heizung setzen und nach fruchtlosem Ablauf der Frist das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Das Ergebnis ist also, daß es eine allgemeingültige Antwort auf die Frage, welche Umfang die Rechte des Mieters haben, nicht gibt. In jedem einzelnen Falle muß aufgesklärt werden, ob verschuldet oder unverschuldet Unmöglichkeit vorliegt. Den Beweis der unverschuldeten Unmöglichkeit hat der Vermieter zu führen. Davon, ob er ihn führen kann, hängt die Frage ab, ob der Mieter Schadenersatz oder nur Minderung der Miete fordern kann.

Was also sollen Mieter und Hauswirte tun? Was wir in und nach dem Kriege a le tun sollen: Rücksicht üben und Rücksicht verlangen, aber nicht nur das letztere; den Hals aufstrecken und sich aufklären lassen, ehe man kostspielige und aufregende Schritte tut, die ja in der Regel zu einem Erfolge doch erst dann führen können, wenn die Heizungsnot hoffentlich bereits gehoben sein wird. Ein paar Tage frieren ist für den Mieter immer noch besser als die Höhe eines langen Prozesses, höhere Transportkosten sind für den Hauswirt immer noch vorteilhafter als Prozeßkosten.

wegen mit dem § 14 zur Wirksamkeit gebracht wurde, ist über die Einschränkung der Kündigung kein Wort enthalten, obwohl das deutsche Muster auch dazu hätte anleiten können. Erst der Druck der Verhältnisse hat einen Monat nach der Geltung der Teilnovelle diese Neuregelung des Bestandsverhältnisses hervorgerufen. Daraus allein schon ist ersichtlich, wie widerwillig der Mieterchutz verwirklicht wurde.

Die Verordnung enthält nun über die Einschränkung des Kündigungsrechtes nur einen, allerdings sehr wichtigen Paragraphen. Der § 7 bestimmt: „Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.“ Diese Bestimmung bedeutet einen ungeheuren Fortschritt ihrem Wesen nach. Sie setzt fest, daß der Hausherr nicht frei, nach Belieben, über sein Haus verfügen kann, daß das Interesse des Mieters, eine Wohnung zu haben, höher steht als das Interesse des Hausherrn, die Wohnungen seines Hauses vorteilhaft zu vermieten. Sie bedeutet einen weiteren Eingriff des öffentlichen Interesses in das private Recht. So wie der Staat mit dem Kriegsverordnungsrecht in den Arbeitsvertrag eingriff und das Arbeitsverhältnis unlösbar machte, so greift er in das Bestandsverhältnis ein und macht es ebenfalls unlösbar. Das ist ein Grundsatz, der vom Standpunkt des Sozialismus ohneweiters zu begrüßen ist.

Anders sieht es mit der Durchführung dieses Gedankens. Das Gesetz läßt nunmehr eine Kündigung nur zu, wenn ein „wichtiger“ Grund hierzu vorhanden ist; ob ein solcher Grund vorliegt, darüber hat das Gericht zu entscheiden. Es wird also wesentlich von der sozialen Einsicht der Richter abhängen, ob sie geschlossene Kündigungen für wirksam erachten oder nicht. Da aber das Verständnis für derartige Fragen auch bei den Richtern während des Krieges wesentlich gewachsen ist, wird die Rechtsprechung das Gesetz hoffentlich nicht zugrunde richten. Auch bei der Lösung des Arbeitsverhältnisses der Handlungsgesellen und höheren Angestellten und bei der Lösung des Arbeitsverhältnisses nach der dritten Teilnovelle läßt das Gesetz die Zulässigkeit der Lösung aus „wichtigen Gründen“ zu, legt also die Beurteilung in die Hände des Richters, ohne dadurch besondere Gefahren herbeizuführen. Es wird nur notwendig sein, am Beginn der Wirksamkeit eine gehörige, dem Gesetz und Zweck des Gesetzes entsprechende Rechtsprechung hervorzuheben. Jedenfalls ist es so möglich, die einzelnen Fälle zu individualisieren, und dies ist bei diesen verwickelten Verhältnissen am besten.

Allerdings sorgt das Gesetz gleich selbst dafür, den von ihm aufgestellten Grundsatz wieder zu durchbrechen. Statt die Entscheidung dem Richter vollständig allein zu überlassen, zählt es eine Reihe von Gründen auf, die es als „wichtige“ selbst angesehen wissen will.

Vor allem soll die Kündigung zulässig sein, wenn der Mieter mit der Bezahlung des Zinses über die übliche Nachfrist hinaus im Verzug ist.“ Mit dieser Bestimmung ist dem ganzen Gesetz wieder der Boden entzogen, auf dem es steht. Die Unmöglichkeit, den Zins vollständig und pünktlich zu bezahlen, ist heute bei der großen Masse der Bevölkerung unfehlbar vorhanden. Dies ist ja der Kern der ganzen Frage. Die Kriegskriegsrau, die nur auf den Unterhaltsbeitrag angewiesen ist, zum Einkauf der notwendigen Lebensmittel nicht genug hat, bleibt mit dem Zins gewöhnlich im Rückstand. In den meisten Fällen wird überhaupt nicht der ganze in Friedenszeiten vereinbarte Zins bezahlt, sondern nur ein Teil. Der Rest ist mehr oder weniger freiwillig gestundet. Soll nun der Hausherr das Recht haben, deshalb zu kündigen? Ueberdies drückt sich das Gesetz ganz unklar aus. Es spricht von einer „üblichen“ Nachfrist. Nun ist bei Zinszahlungen eine Nachfrist nicht üblich. Wenn das Gesetz ehrlich angewendet werden soll, dann ist die Rückständigkeit nur dann als ein wichtiger Grund der Kündigung anzusehen, wenn nachgewiesen wird, daß die Zinszahlung ohne genügenden Grund unterblieben ist oder verzögert wurde.

Als nächster Grund wird angegeben, daß die Kündigung zulässig ist, wenn sich der Mieter weigert, einer nach dem Gesetz zulässigen Zinssteigerung zuzustimmen. Dieser Grund ist als wichtiger wohl anzuerkennen. Doch wird über den Begriff der zulässigen Zinssteigerung noch zu reden sein.

Der nächste Grund ist schon wieder äußerst anfechtbar. Er läßt die Kündigung zu, wenn der Mieter durch beharrliche Uebertretung der Hausordnung oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst ungebührliches Verhalten, den Mitbewohnern das Wohnen im Hause verleidet.“

Was das in einem Prozeß heißt, das hat man in den Kündigungsprozessen der Hausbesorger zur Genüge erfahren. Denn dort werden derartige Gründe schon jetzt verwendet, um die Kündigung zu rechtfertigen. Allein rein juristisch ist der Begriff der „Hausordnung“ eine Unmöglichkeit. Die „Hausordnung“ ist eine vom Hausherrn, also einseitig von einem Vertragspartner erlassene Verfügung, die ohne Zustimmung des anderen Vertragspartners keine Wirkung haben kann. Hier, in der Verordnung, jedoch wird sie zur Grundlage der Beurteilung der Wichtigkeit eines Kündigungsgrundes gemacht. Wir kennen eine Hausordnung, in der das Gräßen des Hausherrn vorgeschrieben ist. Wenn der Mieter den im Hause wohnenden Hausherrn beharrlich nicht grüßt und ihm so das Wohnen im Hause verleidet: wird dies auch schon ein Grund zur Kündigung sein dürfen?

Als nächster Grund wird angeführt, daß einem Mieter gekündigt werden darf, wenn gemäß dem dem § 1118 a. b. G. B. die Aufhebung des Vertrages ohne Kündigung verlangt werden kann. Der § 1118 führt als Aufhebungsgründe für den Mietvertrag an, wenn der Mieter von der Sache einen erheblichen, nachteiligen Gebrauch macht, wenn er nach geschähter Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, daß er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandszins nicht vollständig entrichtet hat, oder wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muß.

Man beachte nun den Widerspruch zwischen dem erstangeführten wichtigen Grund und dem jetzigen. § 1118 läßt die Aufhebung des Mietvertrages zu, wenn der Mieter mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandszins nicht entrichtet hat und deshalb gemahnt wurde.

Nach der ständigen Rechtsprechung tritt daher der Fall der Aufhebung des Vertrages erst ein, wenn mindestens zwei Zinsraten nicht bezahlt sind und eine Einmahnung geschah. Der erste wichtige Grund der Verordnung läßt die Kündigung jedoch schon zu, wenn der Mieter über die übliche Nachfrist hinaus mit der Zinszahlung im Rückstand ist. Ist nur das Ausbleiben der Zinszahlung ein wichtiger Grund, wenn ein Zins oder wenn zwei Zinse ausbleiben sind? Muß der Mieter vorher gemahnt sein, wie Punkt 4 dies vorschreibt, oder genügt das Ausbleiben der Zahlung allein, wie Punkt 1 es vorschreibt? Ist die übliche Nachfrist des Punktes 1 länger oder kürzer als der Ablauf des Termins aus Punkt 4?

Dies nur ein Streiflicht auf die juristische Sorgfalt, mit der die Verordnung gearbeitet ist.

Als letzter wichtiger Grund wird angeführt, daß der Vermieter den Bestandsgegenstand „selbst benötigt“. Auch hier wieder diese unklare, unjuristische, ganz laienhafte Ausdrucksweise. Was heißt dies: „selbst benötigt“? Wenn der Vermieter die Wohnung zu einem besseren Preise weiter vermieten will, so benötigt er sie doch auch selbst. Es sollte doch wahrscheinlich gesagt werden, daß die Wohnung vom Mieter geräumt werden muß, wenn der Vermieter sie bewohnen will. Wenn dies gemeint wurde, so soll es aber auch ausgedrückt werden. Sonst werden wir es noch erleben, daß ein Vermieter erklären wird, der Mieter müsse ausziehen, weil seine Wohnung vom Hausherrn zum Aufhängen seiner gewaschenen Wäsche „selbst benötigt“ wird.

All dies zeigt den Unernst, die Unsachlichkeit, den Mangel an praktischer Erfahrung und den Mangel an juristischer Kunst, mit der die Verordnung gearbeitet wurde. Wenn es lediglich den Richtern überlassen geblieben wäre, die Wichtigkeit des Grundes zu bestimmen, und sich die Verordnung ganz darüber ausgeschwiegen hätte, so wäre es wahrlich zweckentsprechender und sachdienlicher gewesen.

Das Merkwürdigste jedoch ist, daß der Vereinbarung „wichtiger Gründe“ in der Verordnung keine Schranken gesetzt sind und daß es nach dem Wortlaut der Verordnung ganz gut denkbar ist, daß den eingehenden Mietern ein Mietvertrag aufgezwungen wird, in dem die Kündigungsgründe von vornherein „vereinbart“ erscheinen und so wegen dieser Vereinbarung ihre individuelle „Wichtigkeit“ erhalten.

Noch ungenügender jedoch als die sachliche Seite des Kündigungsrechtes ist die formelle geregelt. Bis jetzt war die Sache so, daß die Kündigung gewöhnlich gerichtlich wie eine Klage zu eigenen Händen des Mieters zu stellen war, daß der Mieter das Recht hatte, innerhalb acht Tagen, bei geringerer als vierzehntägiger Kündigungsfrist innerhalb dreier Tage bei Gericht Einwendungen zu erheben, daß er in diesen Einwendungen alle Mängel der Kündigung (verspätete Zustellung, anders vereinbarter Kündigungsstermin) anführen mußte, daß er nach Ablauf dieser Frist neue Einwendungen nicht geltend machen durfte und daß dann über diese Einwendungen bei Gericht verhandelt und zu Recht erkannt wurde, ob die gerügten Mängel vorhanden seien. Je nachdem wurde die Kündigung aufrecht erhalten oder nicht. Da die Kündigung ohne jeden Grund gegeben werden konnte, so wurde in dem Bestandsverfahren nur darüber verhandelt, ob die Einwendungen richtig seien oder nicht.

Die Sachlage ist nun eine ganz andere geworden, seitdem die Kündigung nur aus einem wichtigen Grunde geschehen darf. Die Verordnung enthält über ihre Wirkung auf das Bestandsverfahren nichts anderes als den Satz: „Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, weil ein wichtiger Grund zur Kündigung nicht vorliegt, so hat der Kündigende nachzuweisen, daß ein solcher Grund gegeben ist.“ Das ist ganz schön. Die Beweislast wird dem Vermieter aufgebürdet. Kann er seinen wichtigen Grund nicht erweisen, so wird die Kündigung unwirksam werden.

Aber wenn die Verordnung ein wirkliches Schutzgesetz wäre, dann hätte sie vor allem doch mit der Rechtskenntnis der Mieter zu rechnen. Wie, wenn der Mieter, wie dies nur allzu häufig geschieht, die Einwendungsfrist veräußert? Soll dann auch die grundlose Kündigung wirksam bleiben? Warum wurde nicht verordnet, daß der Kündigende seinen wichtigen Grund schon in der Kündigung anzugeben hat und daß das Gericht Kündigungen, in denen kein wichtiger Grund angegeben ist, von Amts wegen zurückzuweisen hat, daß der Kündigende seine angeführten Gründe im Laufe des Verfahrens nicht beliebig ändern oder erweitern kann? Man muß doch überlegen, daß es sich hier um recht weitläufige Prozesse handeln wird, die, auch wenn keine Vertreter dabei sind, wegen der hohen Gerichtsgebühren recht erhebliche Kosten machen können. Wie soll man sich über die Aussichten eines solchen Prozesses vorher klar werden, wenn der Grund in der Kündigung nicht angegeben ist und man ihn nicht kennt? Wird gegen eine Kündigung, in der kein Grund angegeben ist, nur die allgemeine Einwendung erhoben, daß ein wichtiger Grund nicht vorliegt, dann nimmt man schon die Gefahr eines Prozesses auf sich. Bei der Verhandlung erscheint der Hausherr mit seinem Vertreter, behauptet, daß er die Wohnung „selbst benötigt“, beweist dies auch, und der Mieter hat auszuweichen und neben den Umzugs- auch die Prozeßkosten zu bezahlen. Wird der Hausherr gezwungen, den Grund schon in der Kündigung anzuführen, so kann sich der Mieter über dessen Stichhaltigkeit vorher unterrichten. So wie die Verordnung heute aussieht, zeigt sie nur, daß sie am grünen Tische ohne Ueberlegung und ohne Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse gemacht wurde und nicht einmal den Hausherrn nützt, die ja auch ein Interesse daran haben, vor zweifelsprohen Prozessen geschützt zu sein.

Die Beschränkung des Kündigungsrechtes ist danach zum größten Teil verfehlt geordnet worden. Da aber die Beschränkung der Kündigung der Angelpunkt des ganzen Mieterrechtes ist, so ist damit schon das Urteil über die ganze Verordnung gesprochen.

Die Beschränkung der Zinserhöhung.

Nicht viel besser steht es mit dem Verbot einer unangerechneten Zinssteigerung. Das Wohnungsvermieter

ist ein Geschäft wie jedes andere. Der Hausherr vermietet die Wohnung nicht, um dem Mieter ein Heim zu verschaffen, sondern um, aus dem Hause eine Rente zu ziehen.

Auf den Mieter werden daher alle Auslagen, die der Hausherr hat, überwälzt. Nach dem bürgerlichen Gesetzbuch ist zwar der Vermieter verpflichtet, den Mietgegenstand in ordnungsmäßigem und brauchbarem Zustand zu erhalten, aber die Kosten hierfür trägt der Mieter immer, weil sie schon im Zins enthalten sind. Ueberdies läßt der Hausherr regelmäßig „nichts richten“. Wenn der Mieter in eine Wohnung einzieht, so kann er sie selbst reinigen, sie ausmalen, die notwendigen Reparaturen an Fenstern, Türen, Herd und Fußboden herstellen. Der Hausherr vermietet gewöhnlich nicht anders als unter dieser Bedingung. Daran ist durch die dritte Teilnovelle zum bürgerlichen Gesetzbuch nicht viel geändert worden. Auch mit der neuen Verordnung nicht. Im Gegenteil. Sie geht bei der Beschränkung der Zinserhöhung lediglich von dem Gesichtspunkt aus, eine Erhöhung der gegenwärtigen Rente zu verbieten. Sie hält aber den bisherigen Zustand vollständig aufrecht. Die Ueberwälzung der Auslagen, die der Hausherr hat, sind nach wie vor zulässig. Eine Erhöhung des Mietzinses ist nämlich zulässig um so viel, als die regelmäßigen, jährlichen Auslagen für die Erhaltung und Verwaltung des Hauses durch die Kriegsteuerung gestiegen sind, als die Steuern und als die Zinsen der auf dem Hause lastenden Darlehen gestiegen sind, dies letztere, soweit die Erhöhung zulässig war. Auch wegen Aufwendungen, die auf Verlangen des Mieters gemacht wurden, kann eine Zinserhöhung verlangt werden, wenn diese Aufwendungen nicht zur Erhaltung des Hauses gehören. Nur bei Personen, die im Bezug eines staatlichen Mietzinsbeitrages als Teil des Unterhaltsbeitrages stehen, ist jede Erhöhung, auch die sonst zulässige, untersagt, sobald hiedurch der Unterhalt gefährdet werden könnte. Alle Erhöhungen, die gegen das Gesetz vorgenommen wurden, sind ungültig und können innerhalb eines Jahres zurückgefordert werden. Ob eine Erhöhung gerechtfertigt ist oder nicht, darüber entscheidet ein eigenes Amt, das Mietamt.

Gegen diese gesetzliche Beschränkung der Zinserhöhung wäre mancherlei einzuwenden, wenn auch der Gedanke, eine Zinserhöhung zu verbieten, ein sehr fruchtbarer ist. Es ist jedoch gar nicht einzusehen, warum gerade der Mieter die Kriegsteuerung in der Erhaltung des Hauses, die Erhöhung der Hypothekenzinsen oder gar die öffentlichen Abgaben tragen soll, warum der Mieter allein und nicht der Hausherr das Kriegskrisis übernehmen soll. Eine derartige Angst vor einer Verfüzung der Grundrente stimmt mit der Absicht des Gesetzes, den Mieter zu schützen, wohl schlecht überein.

Das Mietamt.

Auch hier ist ein guter Gedanke schlecht ausgeführt. Es ist gewiß richtig, die Zulässigkeit einer Zinserhöhung durch die Beteiligten selbst überprüfen zu lassen. Wie wird dies aber in der Verordnung ausgeführt? Die Mitglieder des Mietamtes werden sämtlich vom Bürgermeister ernannt. Nur in Städten ohne eigenes Statut wird der Vorsitzende vom Bezirkshauptmann bestellt. Die Hälfte der Mitglieder muß aus Hausbesitzern, die andere Hälfte aus Mietern ernannt werden. Das Mietamt entscheidet in Senaten, bestehend aus drei Mitgliedern, einem Vorsitzenden, einem Hausherrn und einem Mieter. Es entscheidet lediglich, ob eine Zinserhöhung zulässig ist oder nicht. Der unrichtmässig bezahlte Zins muß dann erst bei Gericht eingelagert werden. Wurde als Grund einer Kündigung angegeben, daß sich der Mieter weigerte, den erhöhten Zins zu bezahlen, dann hat der Richter das Mietamt zu fragen, ob die Erhöhung zulässig ist oder nicht.

Das Mietamt hat also im System des Mieterrechtes eine sehr wichtige Aufgabe. Es hängt alles von seiner Zusammenfassung ab. Da seine Mitglieder nur aber vom Bürgermeister oder Gemeindevorsteher ernannt werden und bei der Wahl des Bürgermeisters vermöge unserer Gemeindevorordnungen der Hausbesitz eine entscheidende Rolle spielt, so ist der Bürgermeister gewiß nicht die geeignete Person gewesen, der die Ernennung der Mitglieder des Mietamtes zu übertragen war. Daß diese Ernennung nicht den Organen der staatlichen Verwaltung, sondern den Gemeindevorstehern übertragen wurde, ist auch eine der vielen Halbheiten, die den Wert der Verordnung herabsetzen.

Die Verordnung gilt wohl nur vorläufig für wenige Orte Oesterreichs. Wir wollen hoffen, daß sie auf alle Wohnungen und Geschäfte, sondern nur für solche, für die der in der Verordnung genannte Zins bezahlt wird. Dieser Zins beträgt für Wien bei Wohnungen bis zu 3000 Kronen, bei Geschäften bis zu 2000 Kronen jährlich. Die Verordnung soll überdies längstens am 31. Dezember 1918 aufgehoben werden. Sie entwickelt im Genauesten eine Kriegsverordnung Gedanken, die im Privatrecht sonst nicht zu finden waren. Trotz aller ihrer Schwächen und Mängel spricht sie klar aus, daß der Zins und die Rückarbeit von Wohnungen eine Angelegenheit sind, an deren Regelung auch die Öffentlichkeit, der Staat, die Gesamtheit ein Interesse haben. Dies ist ein Gedanke, der aus der Welt des Sozialismus stammt. Er wird hier im Drange der Kriegsnot verwendet, um die heutige Gesellschaftsordnung aufrecht zu erhalten. Aber es ist ein bemerkenswertes Zeichen der Schwäche der bürgerlichen Gesellschaft, daß sie sich in der Zeit der größten Not vom Sozialismus Gedanken borgen muß, um sich aufrecht zu erhalten. Indem sie sie für ihre Erhaltung anwendet, verändert sie sich dabei selbst und ist auf dem Wege, eine andere zu werden.

So ist die Verordnung zum Schutze der Mieter wie so viele andere Kriegsmassnahmen ein Zeichen, wohin heute der Weg führt. Von den vielen Irrtümern der Verordnung ist der größte vielleicht der, daß sie Ende 1918 zu bestehen aufhören soll. Wenn Ende 1918 noch nicht das Ende der Welt sein wird, so wird der Gedanke, die Ausbeutung der Menschen durch die städtische Grundrente aufzuhalten und von Staats wegen zu beschränken, um diese Zeit nicht zu walten aufhören können. Er wird dann erst seine rechte Lebendigkeit erweisen.

fähig war, jedoch seinen keuschen Liebesgefühlen epischen Ausdruck gab. Interessant waren die Ausführungen, in denen Niebl Arany als Erzieher charakterisierte, sowie seine Erörterungen über die Stellung Arany's zum Kriege und zum Friedensgedanken. Auch dieser Vortrag fand reichen Beifall.

Hierauf las das ordentliche Mitglied Géza Bojovics seine Studie: „Die Balladendichtkunst Johann Arany's“ vor, in der er zunächst ein Bild der künstlerischen Entwicklung Arany's gab und dann die Entwicklung seiner Balladendichtkunst erörterte. Er stellt drei Hauptperioden der Balladendichtkunst fest: die erste, in der Arany unter dem Einflusse der ungarischen Volksballade stand, die zweite, in der der Einfluß der schottischen Balladen überwog und schließlich die dritte, in der Arany aus sich selbst schöpfte. In allen drei Perioden war jedoch der Einfluß bloß ein solcher, der sich auf die künstlerische Ausgestaltung, den dramatischen Vortrag

der für den Eingerückten bestimmten Begünstigungen teilhaftig werden können.

Andererseits kommt es häufig vor, daß die Eingerückten den ihnen gewährten Schutz offenbar mißbrauchen und dem Vermieter dadurch einen empfindlichen Schaden verursachen. So geschieht es zum Beispiel häufig, daß ein Lokaldienst leistender Soldat, der seine ordentliche Beschäftigung weiter betreibt und dessen Einkommen nicht geringer ist als das bisherige, dieses sogar übersteigt, nach einer drei- oder vierzimmerigen oder noch größeren Wohnung nur den ermäßigten Zinsbetrag bezahlt, der von den Eingerückten gefordert werden kann. In einem solchen Falle kann die Wohnungseinigungskommission den Eingerückten zur Bezahlung des vollen Mietzinses verhalten.

Nicht selten ist ferner der Fall, daß die Familie des Eingerückten sich an die ihren Verhältnissen nicht entsprechend überaus große Wohnung ohne begründete Notwendigkeit klammert, oder daß sie in die Provinz zieht und die Wohnung absperrt. Zur Vermeidung solcher Mißbräuche bestimmt die Verordnung, daß auch dem eingerückten Mieter, beziehungsweise seiner Familie gekündigt werden kann, wenn der Vermieter dafür sorgt, daß der Mieter oder seine Familie unter günstigen Bedingungen eine ihren veränderten Verhältnissen entsprechende kleinere, passende Wohnung, oder wenn ihre Wohnung nicht bewohnt ist, ein zur Aufbewahrung der Mobilien geeignetes Lokal mieten können, und wenn der Vermieter zugleich die Kosten des Transportes und der Uebersiedlung übernimmt. Damit aber mit diesem Kündigungsrecht nicht zum Nachteil der für das Vaterland kämpfenden Eingerückten Mißbrauch getrieben werde, hat die Kündigung nicht statt, wenn ein solcher besondere Würdigung verdienender Anstand vorhanden ist, der es begründet, daß der Mieter oder seine Familie in der Wohnung belassen werde.

Die Beurteilung all dieser Fragen gehört vor Wohnungseinigungskommissionen, die aus drei Mitgliedern bestehen und die neben den Bezirksgerichten gebildet werden. Ihr Präsident ist der Bezirksrichter, von den Mitgliedern aber ist das eine ein Vermieter, das andere ein Mieter. Das Verzeichnis der Mitglieder wird, soweit als tunlich, auf Grund einer Kandidation durch die Organisation der betreffenden Interessenvertretung von dem Magistrat, auf dem flachen Lande von dem Oberstuhlsrichter zusammengestellt. Die Organisation der Kommissionen paßt sich den Anforderungen des Lebens an; so werden voraussichtlich in Budapest auf Grund der Verordnung in jedem Bezirk eine oder mehrere Kommissionen wirken, während auf dem flachen Lande, wo die Konstituierung der Kommissionen auf Schwierigkeiten stößt oder unnötig ist, auch der Bezirksrichter allein vorgehen kann. Die Verordnung will es ermöglichen, daß die Entscheidung der Kommissionen sachgemäß und gerecht, ihr Verfahren aber rasch und wohlfeil sei. Die Raschheit der Entscheidung wird durch die Einfachheit des Verfahrens wie auch dadurch garantiert, daß ein Rechtsmittel nicht statt hat. Die Wohlfeilheit des Verfahrens wird dadurch ermöglicht, daß dieses stempel-, gebühren- und kostenfrei ist. Die Kommissionen sind nicht nur berufen, in den erwähnten Fragen zu entscheiden, sondern sie haben auch einen Einigungswirkungsfreis für jeden Wohnungsstreit, und man kann daher hoffen, daß die aus dem Wohnungsmieterverhältnis auftauchenden zahllosen kleineren und größeren Streitfragen in Zukunft durch diese Kommissionen eine rasche und beruhigende Erledigung finden werden.

Die neue Verordnung über die Kündigung und Steigerung der Wohnungen lautet wie folgt:

§ 1. Die auf unbestimmte Zeit lautende oder auf unbestimmte Zeit verlängerte Miete der unter § 1 der Verordnung 3887/1916 M. E. (erschienen in Nr. 261 des Budapesti Közlöny vom 13. November 1916) unterliegenden Wohnung und der mit dieser zusammen gemieteten Lokalitäten kann durch den Vermieter, wie auch durch denjenigen, der infolge Veräußerung der Realität oder eines anderen Umstandes an seine Stelle tritt, außer den im § 3 der zitierten Verordnung bestimmten, auch in den folgenden Fällen aufgehoben werden:

1. Wenn er selbst die Wohnung benötigt, weil er infolge einer ihm gegenüber erfolgten zulässigen Kündigung seine bisherige Wohnung verlassen mußte, oder weil er in eine andere Gemeinde übersiedeln will;
2. wenn der Vermieter das Haus behufs Wiederaufbaues niederreißen will, oder wenn die Räumung der Wohnung behufs Vergrößerung des Gebäudes oder der Berrichtung von Arbeiten, die im Interesse des Bestandes des Hauses unauflösbar sind, notwendig ist;
3. wenn die Lokalität zur Unterbringung eines im § 2 der zitierten Verordnung erwähnten Amtes oder einer anderen öffentlichen Einrichtung gebraucht wird;

Pester Lloyd

Neue Regierungsverordnungen zur Wohnungsfrage.

Budapest, 11. Februar.

Die heutige Nummer des amtlichen Blattes veröffentlicht zwei Verordnungen, deren eine die Ergänzung der außerordentlichen Verfügungen über die Mietzinse enthält, die andere aber die Bildung und das Verfahren der Wohnungseinigungskommissionen regelt.

Die Verordnungen lassen die im November vorigen Jahres erlassene Wohnungsverordnung, die das Steigerungs- und Kündigungsrecht des Vermieters beschränkt hat, in ihren Prinzipien unberührt. Die Novemberverordnung hat im Kreise der Mieter allgemeine Beruhigung hervorgerufen, doch haben einzelne Bestimmungen, so namentlich die fast gänzliche Ausschließung der Kündigung, Wünsche erweckt, die in mehreren Richtungen Erwägung verdienen. So wurde der Wunsch laut, es möge eine durch die Zunahme der Haushaltungskosten begründete weitere Zinssteigerung gestattet werden. Die Regierung wollte diese Frage zum Gegenstande eines ihrer Bedeutung entsprechenden eingehenden Studiums machen, sie hat daher über die Mietzinssteigerung nicht verfügt, sondern sich nur auf die Regelung einiger Fragen dringlicherer Natur beschränkt. Deshalb sichert die neue Verordnung, ohne das Verbot der Mietzinssteigerung zu berühren, dem Vermieter das Kündigungsrecht für den Fall, daß er die Wohnung für sich selbst braucht, weil ihm seine bisherige Wohnung gekündigt wurde, oder weil er aus einer anderen Stadt übersiedeln, sowie für den Fall, daß er sein Haus behufs Wiederaufbaues niederreißen oder es umbauen will. Der Vermieter kann ferner kündigen, wenn die Wohnung für ein Amt oder eine öffentliche Einrichtung benötigt wird, wie auch, wenn der Mieter ein unduldbares, anstößiges oder sonst schwer zu bemängelndes Betragen an den Tag legt. Die Kündigung tritt aber, wenn der Mieter sie nicht annimmt, nur dann in Kraft, wenn die Wohnungseinigungskommission ihre Berechtigung feststellt. Die Verordnung schützt den Mieter gegen einen Mißbrauch mit dem Kündigungsrecht dadurch, daß sie den Vermieter im Falle der mala fides zum Schadenersatz verpflichtet und eine Umgehung der Verordnung als Uebertretung qualifiziert.

Die übrigen Bestimmungen der Verordnung erhöhen den Schutz der zum Militärdienst eingerückten Mieter und ihrer Angehörigen, indem sie zuläßt, daß die Wohnungseinigungskommission für die Zahlung des rückständigen Mietzinses dem Mieter eine weitergehende Frist gewähre als bisher, und die dem Eingerückten zukommenden Begünstigungen auch auf seine Angehörigen ausdehne. Die letzt erwähnte Bestimmung ist berufen, oft vorkommende auffallende Ungerechtigkeiten zu beheben, indem ermöglicht wird, daß eine Mutter oder ein anderes Familienmitglied, die durch den Sohn oder einen anderen Angehörigen des Eingerückten erhalten werden und die bisher eine Steigerung oder Kündigung dulden mußten, weil die Wohnung auf ihren Namen lautete, nun ebenfalls

LÁG

auf dem Film
ale im

LO!

VORSTELLUNGEN UM 4, 6, 8 UND 10 UHR

erweibchen.

MÁGNÁS MISKA

die populärste Operette auf dem Film
von morgen ab im

OMNIA-KINOPALAST

Vorstellungen: um halb 4, 5, 7, halb 9 und 10 Uhr.

Heute zum letzten Male: Die alte Mühle.

sich auf den Schutz der zum Militärdienst eingerückten Mieter und ihrer Angehörigen.

Nachstehend die beiden Verordnungen:

Verordnung über die Kündigung der Wohnungen.

§. 1. Die auf unbestimmte Zeit laufende oder auf unbestimmte Zeit verlängerte Miethverhältnisse der unter §. 1 der Verordnung 3887/1916 M. E. (erschieden in Nr. 261 des „Budapesti közlöny“ vom 13. November 1916) unterliegenden Wohnung und der mit dieser zusammen gemieteten Lokalitäten kann durch den Vermieter, wie auch durch Denjenigen, der in Folge Veräußerung der Realität oder eines anderen Umstandes an seine Stelle tritt, außer den im §. 8 der zitierten Verordnung bestimmten, auch in den folgenden Fällen aufgehoben werden:

1. Wenn er selbst die Wohnung benötigt, weil er in Folge einer ihm gegenüber erfolgten zulässigen Kündigung seine bisherige Wohnung verlassen mußte, oder weil er in eine andere Gemeinde übersiedeln will;

2. Wenn der Vermieter das Haus behufs Wiederaufbaues niederreißen will, oder wenn die Räumung der Wohnung behufs Vergrößerung des Gebäudes oder der Verrichtung von Arbeiten, die im Interesse des Bestandes des Hauses unaufschiebbar sind, notwendig ist;

3. Wenn die Lokalität zur Unterbringung eines im §. 5 der zitierten Verordnung erwähnten Antes oder einer anderen öffentlichen Einrichtung gebraucht wird;

4. Wenn die Kündigung wegen des die Hausordnung wiederholt grob verletzenden, unbillbaren, anstößigen oder sonst schwer zu bemängelnden Betragens des Mieters begründet ist.

Die Kündigung ist, wenn der Mieter sich hierüber nicht äußert, über ihre Annahme keine Bestätigung gibt, wie auch wenn er erklärt, die Kündigung nicht anzunehmen, nur dann wirksam, wenn die Wohnungseinigungskommission feststellt, daß eine Kündigung auf Grund des vorliegenden Paragraphen statt hat.

§. 2. Ist der als Grundlage für die nach §. 1 gestattete Kündigung vorgebrachte Umstand aus dem Verschulden der kündigenden Partei nicht eingetreten, so hat die kündigende Partei dem gewesenen Mieter die Uebersiedelungskosten und den ihm durch die unbegründete Kündigung rechtswidrig verursachten sonstigen Schaden zu ersetzen.

§. 3. Der Vermieter kann die Miethverhältnisse einer durch eine Militärdienst leistende Person oder durch eine dieser gleichzuachtenden Person gemieteten Wohnung, nach der der Mieter nicht den vollen Zins zu bezahlen hat, entgegen dem §. 25 Punkt II der Moratoriumsabbauverordnung 3. 2807/1916 M. E. durch ordentliche Kündigung aufheben, wenn er dafür sorgt, daß der Mieter oder seine Familie unter günstigen Bedingungen eine ihren veränderten Verhältnissen entsprechende kleinere, passende Wohnung, oder, wenn keiner von ihnen in der bisherigen Wohnung wohnt, ein zur Aufbewahrung der Möbel und anderer beweglichen Sachen geeignetes Lokal mieten können, der Vermieter zugleich die Verpflichtung übernimmt, die Kosten der Uebersiedelung oder des Transports zu tragen und kein besondere Berücksichtigung verdienender Umstand vorhanden ist, der die Befassung des Mieters oder seiner Familie in der Miethverhältnisse der Wohnung begründet.

Die Kündigung ist, wenn der Mieter sich nicht darüber äußert, über ihre Annahme keine schriftliche Bestätigung gibt oder wenn er nicht erklärt, sie nicht anzunehmen, nur dann wirksam, wenn die Wohnungseinigungskommission feststellt, daß eine Kündigung auf Grund des vorliegenden Paragraphen statt hat.

§. 4. Auf Antrag eines Militärdienst leistenden Mieters oder eines diesem gleichzuachtenden Mieters kann die gebildete Wohnungseinigungskommission nach Aufhören des Umstandes, der laut §. 8 der Moratoriumsabbauverordnung als Grundlage der Miethzinsbindung dient, die Frist zur Tilgung der restlichen Miethzinsschuld der Billigkeit entsprechend bis zu dem Zeitpunkt verlängern, für den zu erwarten ist, daß die Leistungsfähigkeit des Schuldners wiederhergestellt wird.

Andererseits kann der Vermieter für die Zukunft die Aufhebung oder Einschränkung des Moratoriums beantragen, das der Militärdienst leistenden oder ihr gleichzuachtenden Person auf Grund des §. 8 der erwähnten Moratoriumsabbauverordnung hinsichtlich des Miethzinses der durch sie gemieteten Wohnung oder anderen Lokalität zukommt, wenn die weitere Aufrechterhaltung des Moratoriums unter

Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage des Mieters ganz oder zum Theil unbegründet erscheint. Der Antrag ist untdestens einen Monat vor dem Zinszahlungstermin einzubringen, von dem angefangen der Vermieter die Aufhebung oder die Einschränkung des Moratoriums beantragt.

§. 5. Die Wohnungseinigungskommission kann auf Antrag die Begünstigungen, die hinsichtlich des Miethverhältnisses dem Militärdienst leistenden oder diesem gleichzuachtenden Mieter zukommen, auch auf eine durch eine Person als Mieter geschlossene Miethverhältnisse ausdehnen, für deren Unterhalt während des Bestandes des Miethverhältnisses im Ganzen oder zum übertriefenden Theil ein Militärdienst leistender oder diesem gleichzuachtender Angehöriger gesorgt hat, soweit die Ausdehnung der Begünstigungen den Umständen gemäß der Billigkeit entspricht.

§. 6. Äußert sich der Mieter über die auf die Verordnung Zahl 3787/1916 M. E. basire und ihm rechtzeitig mitgetheilte Miethzinssteigerung — die zulässige Erhöhung der besonderen Nebengebühren mitinbegriffen — nicht, gibt er hierüber keine schriftliche Bestätigung oder erklärt er, die Steigerung nicht annehmen, so kann der Vermieter aus diesem Grunde von der Kündigung keinen Gebrauch machen; der Mieter hat jedoch, wenn anders er nicht die Miethverhältnisse rechtzeitig gekündigt hat, auf Grund der Bestimmung des §. 3. Absatz 3 der eben citirten Verordnung den im zulässigen Maße — wenn auch nur durch einseitige Erklärung — erhöhten Miethzins von dem Zeitpunkt an zu zahlen, an dem die Steigerung in Kraft tritt.

§. 7. Wer behufs Umgehung oder Vereitelung der Bestimmungen der gegenwärtigen Verordnung unwahre oder mangelhafte Angaben macht, begeht, soweit seine Handlung nicht einer schwereren Strafbestimmung unterliegt, eine Uebertretung und ist an Geld bis zu 2000 Kronen zu bestrafen.

Kann die Höhe des Gewinnes festgestellt werden, den der Thäter durch seine Handlung ungebührlich erzielt hat, so kann die Geldstrafe außer dem im vorhergehenden Absätze bestimmten Betrag sich auf den doppelten Betrag des festgestellten Gewinnes erhöhen.

§. 8. Diese Verordnung tritt am Tage ihrer Verkündung in Kraft. Ihre Geltung erstreckt sich auf die Länder Kroatien und Slavonien nicht.

Für Miethverhältnisse, die mit einer vierzehntägigen oder mit einer längeren Kündigung aufgehoben werden können, wird die am 1. Februar 1917 beginnende Kündigungsfrist für die mit der vorliegenden Verordnung gestattete Kündigung, wenn diese früher abgelaufen wäre oder ablaufen würde, bis einschließlich 18. Februar 1917 verlängert.

Budapest, 10. Februar 1917.

Graf Stephan Tisza v.

Königlich ungarischer Ministerpräsident.

Die Wohnungseinigungskommissionen.

Die mittels Verordnung Zahl 8139/1917 ins Leben gerufenen Wohnungseinigungskommissionen bestehen aus drei Mitgliedern und werden neben den Bezirksgerichten gebildet. Ihr Präsident ist der Bezirksrichter, von den Mitgliedern aber ist das eine ein Vermieter, das andere ein Mieter. Das Verzeichnis der Mitglieder wird, soweit als thunlich, auf Grund einer Kandidation durch die Organisation der betreffenden Interessenvertretung von dem Magistrat, auf dem flachen Lande von dem Oberstuhlsrichter zusammengestellt. In Budapest dürfen auf Grund der Verordnung in jedem Bezirk eine oder mehrere Kommissionen wirken, während auf dem flachen Lande, wo die Konstituierung der Kommissionen auf Schwierigkeiten stößt oder unmöglich ist, auch der Bezirksrichter allein vorgehen kann. Die Verordnung will es ermöglichen, daß die Entscheidung der Kommissionen sachgemäß und gerecht, ihr Verfahren aber rasch und wahlfeil sei. Die Raschheit der Entscheidung wird durch die Einfachheit des Verfahrens wie auch

Die Wohnungsfrage.

Das Kündigungsrecht. — Wohnungseinigungskommissionen.

Die heutige Nummer des Amtsblattes veröffentlicht zwei Verordnungen der Regierung betreffend die Wohnungsfrage. Die eine enthält die Ergänzung der außerordentlichen Verfügungen über die Miethzinsse und die zweite regelt die Bildung und das Verfahren der Wohnungseinigungskommissionen.

Mit der im November vorigen Jahres erlassenen Verordnung wurde das Steigerungs- und Kündigungsrecht des Vermieters beschränkt. Seitens der Hauseigentümer wurden jedoch gegen einzelne Bestimmungen der Verordnung Einwendungen erhoben, die billigerweise nicht gänzlich unberücksichtigt gelassen werden konnten. Namentlich wurde dem Wunsche Ausdruck gegeben, daß eine durch die Zunahme der Haus-erhaltungskosten begründete weitere Zinssteigerung gestattet werde. Die Regierung hat diesem Wunsche derzeit nicht Raum gegeben, da sie diese Frage zum Gegenstande eines eingehenden Studiums zu machen beabsichtigt, doch hat sie sich veranlaßt gesehen, die Frage der Kündigung — in der Novemberverordnung ist die Kündigung fast gänzlich ausgeschlossen — einer Revision zu unterziehen. Das Verbot der Steigerung bleibt also unberührt, dagegen wird dem Vermieter in gewissen Fällen das Kündigungsrecht gesichert. Er kann kündigen, wenn er die Wohnung für sich braucht, wenn sie für ein Amt oder eine öffentliche Einrichtung benötigt wird oder wenn der Mieter ein arbeitsfähiges oder sonst schwer zu bemängelndes Betragen an den Tag legt. Der Mieter muß jedoch die Kündigung nur dann zur Kenntnis nehmen, wenn die Wohnungseinigungskommission ihre Berechtigung feststellt. Die übrigen Bestimmungen der Verordnung beziehen

21. / II. 1917

Der Oeconomist.

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 ungekürzt 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 Gewölbelerstrebungen 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 Huzug 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 einzutreten 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 aufzunehmende Sätze, sondern auch für die Belastung bestehender. Sind doch auch die Hypothekargläubiger nicht immer reiche Leute, sondern oft kleine Rentner, die angestrebt 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 würden 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 v o r K u n d m a d u n g der Vermietung, 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 Sommerfrachten. Eine Erhöhung der Mietzinse darf überhaupt nur dann erfolgen, als dies beabsichtigt ist.

genügender Fonds vorhanden ist, aber der Titel als solcher soll im Etat bestehen bleiben.

Abg. Fürbringer (N.): Die Nordseebäder sind seit Kriegsausbruch vollständig gesperrt. Die Schäden, die die Gemeinden und die Einwohner dadurch erlitten haben, sind als Kriegsschäden anzusehen, deshalb muß sich der Staat der Betroffenen annehmen und ein Notstandsdarlehen gewähren.

Abg. Dr. Neuwoldt (F.): Den Antrag zum Schutze der Nordseebäder können meine Freunde nur begrüßen. Aus Westerland ist mir berichtet worden, daß die Einwohner die Zinsen für ihre Häuser nicht mehr bezahlen können. Die Staatshilfe muß deshalb einsehen. Auch in den Ostseebädern besteht eine außerordentliche Notlage, der der Staat abhelfen muß.

Finanzminister Dr. Lenzke: Das Kriegsschädengesetz regelt bereits alle Schäden, die durch den Krieg entstanden sind. Aber unter Kriegsschaden ist nur der unmittelbare Schaden durch den Krieg zu verstehen. Deshalb fallen die Helgoländer unter das Kriegsschädengesetz, weil die Bevölkerung abgeschoben worden ist, aber nicht die Nordseebäder, die nur mittelbare Schäden erlitten haben. Der Staat hat jedoch sofort eine Notstandsaktion eingeleitet und bereits 49 160 M. an Notstandsdarlehen für die Nordseebäder hergegeben. Der Badebetrieb der Nordseebäder hat durch den Krieg in bedauerlicher Weise gelitten. Es sind überall solche Schäden eingetreten, namentlich in allen Orten, die auf Fremdenverkehr angewiesen sind. Sie werden nicht verlangen, daß überall eine Staatshilfe eintreffe. Wenn wir in dieser Weise den Ostseebädern helfen, würden sofort aus allen Gemeinden Verufungen kommen, die gleichfalls die Staatshilfe beanspruchen würden. Es sind aber bereits die Einleitungen getroffen, um im einzelnen zu prüfen, ob der Zinsfuß für Darlehen heruntergesetzt werden kann, oder ob weitere Darlehen gegeben werden können. Aber so weit, wie die Antragsteller es wünschen, kann der Staat nicht gehen.

Abg. Fürbringer (N.): Wenn Vorkum und Rorderney besetzt werden, so ist das doch eine kriegerische Maßnahme, und die daraus entstehenden Schäden müssen als Kriegsschäden angesehen werden. (Sehr richtig! Unfs.) Die Notstandsdarlehen sind eine schwere Last für die Bevölkerung. Es ist eine nochmalige Prüfung der ganzen Angelegenheit notwendig.

Abg. Bartscher (Z.) bedauert, daß die Gemeinden bei rückständigen Steuern zu Zwangsversteigerungen gegenüber den Hausbesitzern schreiten.

Abg. Karjauß (B.): Unter den Statistiken zum Schutze des Deutschtums befindet sich ein Artikel zu dem Thema: „Wird weder von dem Mieter verlangen wollen, daß er ständig mit dem Thermometer in seinen Zimmern herumläuft und prüft, ob die Wärme nirgends 16 Grad übersteigt, noch kann man von dem Hauswirt verlangen, daß er die Wärme der Leitung ständig darauf kontrolliert, ob nicht in den sonnigen Tagesstunden mehr als 16 Grad erzeugt werden. Wenn Vermieter und Mieter sich nur mit der ihnen nach den Anforderungen des praktischen Lebens zuzunehmenden Sorgfalt um die Erfüllung der Verordnung bemühen, handeln sie nicht schuldhaft und machen sich nicht strafbar, auch wenn gelegentlich eine praktisch unvermeidbare Wärmeüberschreitung vorkommt.“

Die Beschränkung der Badezeit auf einen Tag bereitet noch eine weitere technische Schwierigkeit. Die Warmwasseranlagen gestatten nur die gleichzeitige Entnahme einer begrenzten Anzahl von Bädern. Soll keine arge Mißbräuchwendung betrieben werden, so können nur vier bis sechs Personen in einem Hause gleichzeitig baden, und selbst bei arger Verschwendung kann man die Zahl nicht sehr erheblich steigern. Die üblichen, mit Warmwasserbereitung versehenen Stagenhäuser enthalten ein Erdgeschoss und vier Stockwerke mit je zwei Wohnungen, also zehn Familien. Diese Familien werden durchschnittlich aus einem Ehepaar, zwei Kindern und zwei Dienboten bestehen. Es sollen also an einem Tage sechzig Bäder verbraucht werden. Als Badezeit rechnet nicht einmal die fünfzehn Tagesstunden, sondern im allgemeinen nur drei bis vier Abende und zwei bis drei Morgenstunden zur Verfügung, da in den übrigen Stunden nur wertige Leute Zeit zum Baden haben. Der Vermieter wird also nicht umhin können, wenn sein Haus ganz vermietet ist, einen genauen Stundenplan zu machen, in den die Badezeit jedes Hausbewohners eingetragen ist. Die unglücklichen, theoretisch mit Warmwasser versorgten Mieter sind also praktisch nicht nur auf einen Badetag in der Woche, sondern auf eine ganze oder halbe Stunde beschränkt, und verlieren ihr Baderecht, wenn sie in dieser Zeitspanne aus geschäftlichen, gesundheitlichen oder anderen Gründen nicht baden können. Es wäre sehr wünschenswert, wenn das Generalkommando hier Abhilfe schaffe, indem es zwar jeden Hausbewohner auf ein Bad in der Woche beschränkt, die Verteilung dieser Bäder aber auf mehr als einen Tag gestreckte, und damit den Hauswirten die Möglichkeit gäbe, den Mietern zwar keinen freien, aber doch einen etwas größeren Spielraum einzuräumen.

Müssen nun die Mieter, die in der Badezeit und in der Zimmerwärme beschränkt werden, dem Hauswirt die volle Miete zahlen? Hier kann ich auf meinen früheren Aufsatz verweisen. Die Einschränkung des Badens stellt einen Mangel der Mietsache dar.

Der Kampf ums Recht auf Heizung

Von Landrichter Richard May.

Seit meinem in Nr. 35 B vom 5. Februar d. J. unter gleichem Titel erschienenen Aufsatz hat die Rechtslage sich durch die am 15. Februar veröffentlichte Anordnung des stellvertretenden kommandierenden Generals verändert, die besagt:

„In Mietwohnungen, Geschäftshäusern, Hotels usw., soweit sie durch Zentralheizung mit Wärme versorgt werden, darf die Zimmerwärme 16 Grad Celsius nicht übersteigen.“

In Mietwohnungen mit Warmwasserbereitung dürfen die Badeeinrichtungen nur an einem vom Hauswirt zu bestimmenden Tage der Woche in Benutzung genommen werden. Die Hauswirte sind berechtigt, an den übrigen Tagen die Benutzung der Badeeinrichtungen zu verhindern.

Wer den Vorschriften dieser Verordnung zuwiderhandelt, wird mit Gefängnis, Haft oder Geldstrafe bestraft.“

Die Auslegung dieser Vorschriften hat bereits zu Meinungsverschiedenheiten zwischen Vermietern und Mietern geführt, weil die einheitliche Durchführung der Verordnung auf technische Schwierigkeiten stößt.

Um die Zimmerwärme auf 16 Grad Celsius zu bringen und zu halten, ist für die verschiedenen Zimmer einer Wohnung eine verschiedene Leitungswärme erforderlich, da je nach der Lage das eine Zimmer leichter beheizt ist, als das andere. Da aber der Vermieter der Leitung nur eine einheitliche Wärme geben kann, so schwankt er, ob er die Heizung gelegentlich Zimmer bis auf 16 Grad Celsius regeln soll, mit der Folge, daß die günstiger gelegenen Zimmer eine höhere Wärme als 16 Grad erreichen, oder ob er die günstiger gelegenen Zimmer nur auf 16 Grad Celsius erhitzen soll, mit der Folge, daß die kälter gelegenen Zimmer 16 Grad Wärme nicht erreichen.

Die Bade-Einrichtungen sollen nur an einem Wochentag benutzt werden. Der Hauswirt kann aber die Benutzung an anderen Wochentagen nur verhindern, wenn er die Warmwasserbereitung ganz abstellt und dadurch den Mietern nicht nur das Badewasser, sondern auch das Gebrauchswasser zum Waschen, Aufwaschen und sonstigen Zwecken entzieht. Letzteres aber liegt weder im Interesse der Allgemeinheit, noch des Mieters, noch des Vermieters. Wird dem Mieter das warme Gebrauchswasser ent-

18. III. 1917

Wohlfahrtsrundschau

Sonderbeilage der „Täglichen Rundschau“.

Nr. 4

Berlin, Sonntag, den 18. März

1917

Wohnungswesen u. Siedlung

Die Wohnungsnot nach Friedensschluß.

Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

muß. Jetzt in Kriegszeiten ist der wirtschaftliche Vorteil bei den gestiegenen Lebensmittelpreisen natürlich ein noch viel größerer. Der Gewinn wird in der Hauptsache erzielt dadurch, daß alle Abfälle der Haushaltung im Landwirtschaftsbetriebe nutzbringend verwertet werden, und daß fast alle Arbeit in Stall und Garten unentgeltlich durch die überschüssige Arbeitskraft der Familienangehörigen geleistet wird. Größer noch als der unmittelbare, in Geldwerten ausdrückende Vorteil ist der Nutzen, den die halbländliche Ansiedlung für die Gesundheit und für die Charaktererziehung bringt. Die Erfahrung zeigt, daß gegen die Säuglingssterblichkeit, welche in den großstädtischen Mietskasernen während der heißen Monate so viele Opfer fordert,

- 2) Bei Einfamilienhäusern, insbesondere bei begrenztem eigenen Grund und Boden, wo Portierleute im selben Hause oder in unmittelbarer Nachbarschaft des Herrschaftshauses wohnen, ist es verständlich, daß das Ruhebedürfnis, undswillen vielleicht das Einzelhaus bezogen wurde, so wenig wie möglich gestört werden soll.
- 3) Bei größeren Grundstücken fällt dieser Gesichtspunkt weg, und auch in Häusern, die von Behörden, Geschäften, Anstalten usw. bewohnt werden, wird es in der Regel nicht ins Gewicht fallen.
- 4) Bei Mietshäusern kann die Forderung der Kinderlosigkeit niemals berechtigt sein, da die Kinder einer — der Portier-Familie — gar nicht ins Gewicht fallen können im Verhältnis zur Gesamtheit.
- 5) Wenn in Mietshäusern der Großstadt Portiers mit Kindern abgelehnt werden, so hat das dieselben Gründe, wie die Ablehnung kinderreicher Familien und unterliegt daher der gleichen sittlichen und sozialen Beurteilung.
- 6) Die Ablehnung kinderreicher Familien erfolgt weniger aus einem wirklichen Ruhebedürfnis, als aus der absolut unsoliden schalldurchlässigen Bauweise der Häuser, bei der jede Etage alle Geräusche der Ober-, Unter- und Nebenbewohner mitanhören muß.
- 7) Es muß also mit einer Abkehr von der Kinderfeindlichkeit eine Verbesserung der Bauweise Hand in Hand gehen.
- 8) Besonders zu verurteilen ist die Forderung der Kinderlosigkeit insbesondere bei ländlichen Stellen und bei allen Stellen, bei denen es sich um größeres Terrain handelt, wie Gärtnereien.
- 9) Vielleicht können die Zeitungen, ev. durch den Verband Deutscher Zeitungsverleger, dahin gebracht werden, daß sie Annoncen, in denen kinderlose Ehepaare gesucht werden, zurückweisen. In gleicher Weise muß versucht werden, die paritätischen Arbeitsnachweise zu beeinflussen.
- 10) Ebenso ist zu erstreben, die Arbeitsnachweise der Arbeitgeber-Organisation zu beeinflussen.
- 11) Es wird nicht verkannt, daß es trotz alledem eine Anzahl von Stellen geben wird, in denen nach den zurzeit vorliegenden und zunächst nicht zu befeitigenden tatsächlichen Bedingungen überhaupt nur kinderlose Ehepaare tätig sein können. Es wird ein Segen sein, wenn solche dann ausschließlich älteren Ehepaaren, bei denen die Kinder bereits aus dem Hause sind, oder bei denen Nachwuchs mit Sicherheit nicht mehr zu erwarten ist, vorbehalten bleiben.

Wohnungswesen u. Siedlung
Die Wohnungsnot nach Friedensschluß.
 Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Möbelkäufern
 Die besten und billigsten Möbelstücke sind zu haben. Große Auswahl an eleganten Möbeln, Betten, Stühle, Tische, Lampen, etc. Preisliste auf Anfrage.
Wohnungswesen u. Siedlung
 Die Wohnungsnot nach Friedensschluß. Haben wir nach Friedensschluß einen Mangel an kleinen Wohnungen zu erwarten? Diese Frage ist in letzter Zeit mehrfach verneint worden. Insbesondere wurde dabei, was die augenblicklichen Verhältnisse Groß-Berlins und sonst der einen oder der anderen der deutschen Großstädte anlangt, auf die erhebliche Zahl der zurzeit leerstehenden Wohnungen hingewiesen. Diese irriige Auffassung wird für Groß-Berlin durch das nunmehr vorliegende Ergebnis der Zählung der leerstehenden Wohnungen vom 15. März bestätigt.

Wohnungsfürsorge.

Die Besserung der Wohnungsverhältnisse bei den mittleren und unteren Beamten und Arbeitern, also bei jenen Klassen, die weit mehr als drei Viertel der großstädtischen Bevölkerung ausmachen, ist zweifellos die Grundlage für die Besserung der Verhältnisse auf den großen Gebieten der Hygiene, der Kinder- und Jugendfürsorge, die unerläßliche Vorbedingung zu allgemeiner leiblicher und geistiger Gesundheit und zum ethischen Aufstieg, ohne den wiederum auch auf politischem und wirtschaftlichem Gebiet ein dauerndes Vordwärtkommen des Staates und der Gesamtheit seiner Bürger nicht möglich ist.

Der Zusammenhang der Häufigkeit der Tuberkulose und der Sterblichkeit durch sie mit der Unzulänglichkeit der Behausung ist erwiesen. Es dürfte auf einer hygienischen Ausstellung in Friedenszeit gewesen sein, als eine graphische Darstellung deutlich erkennen ließ, daß im Bezirk Favoriten die Kurve der Tuberkulose und auch der Säuglingssterblichkeit erst dann nicht weiter anstieg, als die Anzahl der Bewohner eines Hauses zwei nicht mehr überstieg (also vier dort, wo die sogenannte Wohnung aus Küche und einem Zimmer oder Kabinett ohne irgendwelchen Nebenraum besteht). Diese Erfahrung führte damals zur theoretischen Festlegung dieser Höchstbelagsziffer und weiter — nun höre und staune man — zu der Erkenntnis, daß die Anlegung dieses Maßstabes an Gesamt-Wien die Notwendigkeit der Erbauung einer sehr bedeutenden Anzahl von Kleinvohnungen ergeben würde, weil eben in einer sehr großen Zahl von Fällen der Belag höher war als zwei Bewohner in einem Raum und zweifellos heute noch ist.

Als Maßstab für die Ermittlung größter Hilfsbedürftigkeit, den der Ministerpräsident Graf Clam-Martinic in seiner höchst anerkanntswürdigen Ansprache vom 2. März suchte, würde daher die Wohnungsbelagsziffer, wie sie sich zum Beispiel in Wien aus den zu Beginn des Jahres von jeder Partei ausgefüllten, der Steuerkontrolle usw. dienenden Vogen unschwer ergibt dienen können, wenn sie auch gewiß nicht allein ausschlaggebend sein darf. Immerhin ist anzunehmen, daß die Schlechtestbehauerten auch die am schwersten von dem Mangel an Lebensmitteln und von deren hohen Preisen Betroffenen sind, es müßte denn etwa die hohe Kopfgeldzahl durch die Möglichkeit vielseitigen Anstellens ihrer Versorgung förderlich sein und etwa die höhere Summe der Wochenverdienste auch teurere Lebensmittel einzukaufen gestatten.

Alle werden, sobald sie die Wohnungen der Unbemittelten aus eigener Anschauung werden kennengelernt haben, sagen, daß diese gebessert werden müssen, bevor all die anderen sozialpolitischen Bemühungen den gewünschten Erfolg haben können. Daß dann etwa jede Wohnung eine vollkommene sein wird, ist füglich zu bezweifeln, es ist eben jede Frau verschieden in ihren Ansichten über Reinlichkeit und Ordnung, und hat diese Erkenntnis zu einer gewissen Zwangsaufsichtigung, zur Einführung der Wohnungsinspektion in der gewiß auf hoher

Entwicklungsstufe stehenden Stadt Leipzig und in vielen deutschen und österreichischen Städten geführt, aber vorgebeugt kann, soll und wird werden müssen dem vielfach bei uns — und noch mehr in Budapest — bestehenden schreienden Mißstand, daß von seinem Lohne der kleine und kleinste Mann 33 bis 50 Prozent für die kleinste Behausung abgeben muß!

Der Verjämmerung dieser, übrigens aus der Friedenszeit herübergebrachten Zustände hat die das Verbot der Mietzinserhöhung aussprechende kaiserliche Verordnung vorgebeugt, jeder Volkstfreund weiß der Regierung dafür heißen Dank, es wird aber auch, um eine Besserung herbeizuführen, der Kleinvohnungsbau in größtem Stil gefördert werden, der bestehende Wohnungsfürsorgefonds von 20 Millionen Kronen auf ein Mehrfaches erhöht werden müssen, um als Garantie für die Summe der von Seiten der Baugenossenschaften usw. angesprochenen zweiten Hypothek sowohl als auch von eigenen ersten Hypotheken (in beiden Fällen 90, auch 100 Prozent) in jeder Höhe zu genügen, und werden auch die übrigen Zeitläufe der Reichs-Wohnungskonferenzen in die Lot umgeseht werden müssen. Die ungeheure derzeitige Baukostenverteuerung verlangt kategorisch die radikale Aenderung der Bauordnungen aller Länder in der Richtung weitestlicher Erleichterung, namentlich außerhalb der Zone geschlossener Bauweise.

An die Errichtung von Kriegerheimstätten könnte zum Beispiel auf Grund der heutigen Bauordnungen in großem Umfange kaum gedacht werden. Die Kriegerheimstätten, die erfreulicherweise Graf Clam zweimal erwähnt hat, bedürfen übrigens noch der oben angedeuteten gesetzlichen Festlegung der bodenrechtlichen Vorbedingungen; es wäre im Interesse der Sache, wenn zu den Vorberathungen das Präsidium des Reichsoberlandes für Kriegerheimstätten in Oesterreich beigezogen und nachher mit der kaiserlichen Verordnung ehestens vorgegangen würde, damit der große Vorkurs, den Deutschland auch auf diesem Gebiete wieder vor uns gewonnen hat — dort haben sich denn Hauptauschuß 3150 Vereine mit zusammen neun Millionen Mitgliedern angeschlossen — sich verringere.

Die Erbauung von Kriegerheimstätten in großer Zahl, hoffentlich in jedem Gemeindegewesen der ganzen Monarchie, wird den Wohnungsmarkt durch Erhöhung des Angebotes günstig beeinflussen. Für die Großstadt liegt aber die erschöpfende Lösung der Wohnungsfrage in der Vervollkommnung der Verkehrsmittel. Darum ist der Entschluß der Gemeinde Wien, für diese Zwecke die neue große Anleihe aufzunehmen, auf das wärmste zu begrüßen. Es ist beareiflich, daß über die Richtung der Verkehrslinien nichts verlaublich wird, denn es wäre zu befürchten, daß sich dahin sofort ein Strom von Grundstückspekulanten ergöße; anzunehmen ist, daß mindestens eine Hauptlinie sehr weit über die geschlossenen verbaute Fläche hinausgehen wird, und da wäre wohl die Enteignung eines beiderseitigen Streifens von 300 bis 500 Meter Breite in Erwägung zu ziehen. Ein solcher „revolutionärer“ Vorschlag wird vielleicht weniger beunruhigen, wenn mitgeteilt wird, daß für den Wasserstraßenbau Rhein-Donau ein Stuttgarter Kapitalist 13 Millionen Mark mit der Bedingung angeworben hat, daß beiderseitig je ein Kilometer mitenteignet wird, um eben den Wertzuwachs für die Allgemeinheit zu sichern. Uebrigens ist die Enteignung nicht wörtlich zu nehmen, es kommt ja der Eigentümer eine Entschädigung, und zwar eine angemessene. Die Gemeinde hätte somit auch für die erhöhte Fläche des zu erwerbenden Grundes entsprechend größere Summen aufzuwenden; diese werden sich aber bezahlt machen.

Bessere Wohnungsverhältnisse bedeuten geringere Säuglingssterblichkeit und weniger Tuberkulose usw. Eine Verringerung der ersten, und zwar nur im Ausmaß der Hälfte, dürfte zum Beispiel, in gerechtem Wertes ausgedrückt, für die österreichische Reichshälfte 50 bis 150 Millionen Kronen im Jahr ausmachen.

Solche Wirkung wird natürlich erst nach Jahren unausgeseht, von keinem Gogner gestörter Arbeit eintreten, inzwischen würde also das Volk weiter schwer unter den Schäden, fast möchte man sagen „Schlägen“ der bestehenden traurigen Verhältnisse zu leiden haben, darum muß nach rasch wirkenden Mitteln gesucht werden: als solche sind in erster Linie die Schrebergärten (Mietgärten des Volkes) anzusehen, sie eriebt nämlich am besten, wenigstens für Frühjahr und Sommer, das fehlende Grün, heben die Gesundheit und schaffen Lebensmittel, sie verdienen daher die tatkräftigste Förderung. In die Schrebergärten verpflanze die Regierung jene von den vielen der Hilfe Bedürftigsten, die zur Feldarbeit geeignet sind, helfe ihnen durch Ueberlassung von Werkzeugen und Saatgut, durch Erlegung des Mitalieds- und ersten Nachbetrages und Vergütung der Ausgaben für die Elektrische. Es wird so mancher darunter sein, der es vorzieht, solcherart selbst an seinem Aufstieg mitzuarbeiten, als Almosen zu nehmen, und gerade solche Auffassungen sollten geübt und gepflegt werden, wie Kerne und Knospen künftiger Blüten und Früchte!

Entscheidungen der städtischen Mietämter.

Mietamt IX, Rg. 2/17. Wien, den 6. März 1917.

Antrag des Emil Willig auf Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses im Hause IX., Georg Sigl-Gasse 10, Tür Nr. 23, 3. Stock. (Gassenfeitig.)

(Bestehend aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, Vorzimmer, Dienerszimmer und Küche.)

... 57 kg und zwar an Böhmen

Das Mietamt IX der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien hat in obiger Angelegenheit nach durchgeführter mündlicher Verhandlung durch seinen Senat, zusammengesetzt aus Dr. Adolf Mang als Vorsitzenden, Adolf Rühmkorf als Beisitzer aus dem Kreise der Vermieter und Dr. Franz Kapaun als Beisitzer aus dem Kreise der Mieter, entschieden wie folgt:

Die zum 1. Mai 1917 vorgenommene Erhöhung des Mietzinses für die Wohnung Tür Nr. 23 im Hause Dr.-Nr. 10 Georg Sigl-Gasse, IX. Bezirk, von 260 K auf 285 K vierteljährlich ist gemäß §§ 2 und 10 der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, unzulässig.

Gründe:

Die Steigerung des Mietzinses im vorangegebenen Maße erscheint nach den vor dem Senate gemachten Parteiangaben und nach den vorgelegten Schriftstücken gemäß § 2, Punkt 2 der vorbezo genen Verordnung unzulässig, da das von dem Vertreter des Vermieters zur Begründung der Mietzinssteigerung angeführte Aufhören der zeitlichen Steuerbefreiung die Zulässigkeit der Erhöhung des Mietzinses gemäß § 2, Punkt 2, nicht begründet und für die allgemein behauptete Erhöhung der vom Hause zu entrichtenden öffentlichen Abgaben ein Beweis nicht erbracht wurde.

Der im Zuge der Verhandlung vom Vertreter des Vermieters gestellte Vertagungs-Antrag mußte unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 17, Absatz 2 der obigen Verordnung mit Rücksicht auf die rechtzeitige Ladung und die Möglichkeit, einen Stellvertreter über die Grundlagen der erfolgten Mietzinssteigerung in ausreichender Weise zu informieren, zurückgewiesen werden.

Der Vorsitzende des Senates:

Dr. Mang m. p.,
Magistratsrat.

* * *

Mietamt IX, Rg. 3/17. Wien, den 6. März 1917.

Antrag des Leon Wollich auf Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses im Hause IX., Georg Siegl-Gasse 10, Tür Nr. 12, Mezzanin.

(Bestehend aus Zimmer, Kabinett, Küche und Vorzimmer.)

Das Mietamt IX der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien hat in obiger Angelegenheit nach durchgeführter mündlicher Verhandlung durch seinen Senat, zusammengesetzt aus Dr. Adolf Mang als Vorsitzenden, Adolf Rühmkorf als Beisitzer aus dem Kreise der Vermieter und Dr. Franz Kapaun als Beisitzer aus dem Kreise der Mieter, entschieden wie folgt:

Die zum Maitermin 1917 vorgenommene Erhöhung des Mietzinses für die Wohnung Tür Nr. 12 im Hause Dr.-Nr. 10 Georg Siegl-Gasse, IX. Bezirk, von 140 K auf 160 K vierteljährlich ist gemäß §§ 2 und 10 der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, unzulässig.

Gründe:

Die Steigerung des Mietzinses im vorangegebenen Maße erscheint nach den vor dem Senate gemachten Parteiangaben

und nach den vorgelegten Schriftstücken gemäß § 2, Punkt 2 der vorbezo genen Verordnung unzulässig, da das von dem Vertreter des Vermieters zur Begründung der Mietzinssteigerung angeführte Aufhören der zeitlichen Steuerbefreiung die Zulässigkeit der Erhöhung des Mietzinses gemäß § 2, Punkt 2, nicht begründet und für die allgemein behauptete Erhöhung der vom Hause zu entrichtenden öffentlichen Abgaben ein Beweis nicht erbracht wurde.

Der im Zuge der Verhandlung vom Vertreter des Vermieters gestellte Vertagungs-Antrag mußte unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 17, Abs. 2 obiger Verordnung mit Rücksicht auf die rechtzeitige Ladung und die Möglichkeit, einen Stellvertreter über die Grundlagen der erfolgten Mietzinssteigerung in ausreichender Weise zu informieren, zurückgewiesen werden.

Der Vorsitzende des Senates:

Dr. Adolf Mang m. p.,
Magistratsrat.

* * *

Mietamt IX, Rg. 4/17. Wien, den 6. März 1917.

Antrag der Antonie Sadler auf Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses im Hause IX., Georg Sigl-Gasse 10, Tür Nr. 6, Hochparterre (Gasse).

(Bestehend aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, Küche, Dienstboten- und Vorzimmer.)

Das Mietamt IX der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien hat in obiger Angelegenheit nach durchgeführter mündlicher Verhandlung durch seinen Senat, zusammengesetzt aus Dr. Adolf Mang als Vorsitzenden, Adolf Rühmkorf als Beisitzer aus dem Kreise der Vermieter und Dr. Franz Kapaun als Beisitzer aus dem Kreise der Mieter, entschieden wie folgt:

Die zum Maitermin 1917 vorgenommene Erhöhung des Mietzinses für die Wohnung Tür Nr. 6 im Hause Dr.-Nr. 10 Georg Sigl-Gasse, IX. Bezirk, von 250 K auf 280 K vierteljährlich ist gemäß §§ 2 und 10 der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, unzulässig.

Gründe:

Die Steigerung des Mietzinses im vorangegebenen Maße erscheint nach den vor dem Senate gemachten Parteiangaben und nach den vorgelegten Schriftstücken gemäß § 2, Punkt 2 der vorbezo genen Verordnung unzulässig, da das von dem Vertreter des Vermieters zur Begründung der Mietzinssteigerung angeführte Aufhören der zeitlichen Steuerbefreiung die Zulässigkeit der Erhöhung des Mietzinses gemäß § 2, Punkt 2 nicht begründet und für die allgemein behauptete Erhöhung der vom Hause zu entrichtenden öffentlichen Abgaben ein Beweis nicht erbracht wurde.

Der im Zuge der Verhandlung vom Vertreter des Vermieters gestellte Vertagungs-Antrag mußte unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 17, Absatz 2 der obigen Verordnung mit Rücksicht auf die rechtzeitige Ladung und die Möglichkeit, einen

17. IV. 1917

17

85

Donauregulierungs-Kommission.

Auszug aus dem Protokolle der Plenarsitzung vom 29. März 1917.

Die Donanregulierungs-Kommission trat am 29. März 1917 zu ihrer 318. Plenarsitzung unter dem Voritze Seiner Exzellenz des Herrn Statthalters Dr. Oktavian Regner Freiherr v. Bleyleben zusammen.

In dieser Plenarsitzung teilte der Herr Vorsitzende vor Aufnahme der Tagesordnung mit, daß Seine k. u. k. Apostolische Majestät der Donauregulierungs-Kommission durch den Herrn Minister für öffentliche Arbeiten für ihre seinerzeit stattgehabte Trauerkundgebung Allerhöchst seinem herzlichsten Dank Ausdruck gegeben hat.

Die Kommission beschloß sodann, ihren langjährigen früheren geschäftsführenden Vorsitzenden-Stellvertreter, den gewesenen Statthalter Seine Exzellenz Erich Grafen Kielmansegg, aus Anlaß seines 70jährigen Geburtstages auf das Wärmste zu beglückwünschen.

Desgleichen wurde dem Mitgliede Ober-Kurator v. Steiner aus Anlaß seiner Erhebung in den Adelsstand, sowie dem Mitgliede Hofrat Moriz Zander aus Anlaß seiner erfolgten Allerhöchsten Auszeichnung der Glückwunsch der Kommission entboten.

Die Kommission beschloß sodann weiters mit den beim Umbau der Kaiser Franz Josef-Brücke beschäftigten Firmen, insbesondere der Firma R. Ph. Waagner, L. u. J. Biro u. A. Kurz, Witkowitz Bergbau- und Eisenhüttengewerkschaft und Jg. Gridl, dann der Firma Ingenieure Mahreder, Kraus & Komp. Nachtragsübereinkommen abzuschließen, durch welche den jetzt herrschenden schwierigen Verhältnissen Rechnung getragen und die Fertigstellung der Kaiser Franz Josef-Brücke im Jahre 1919 gesichert wird. Die Kosten dieser Brücke erfahren allerdings infolge der durch dieses Nachtragsübereinkommen entstehenden anderen Mehraufwände voraussichtlich eine Erhöhung auf insgesamt 14.6 Millionen Kronen.

Nach Genehmigung des Präliminares für 1917, welches insbesondere die Fortsetzung der bereits begonnenen Bauten und die Erhaltung der bestehenden vorsieht, erstattete der Bau-Direktor einen Bericht über die Bautätigkeit im Jahre 1916 und die Schwierigkeiten, welchen dieselbe unterworfen war.

Es war nämlich nach Auflösung des Vertrages mit der mit den Strombauten betrauten Firma zum Regiebau übergegangen worden und waren die notwendigen Einrichtungen mit möglichster Raschheit zu treffen.

Ungeachtet des auf Schritt und Tritt fühlbaren Mangels an Personal und an Materialien wurden die Schwierigkeiten zielbewußt überwunden und hat das Betriebsjahr im Vergleiche mit den der Donauregulierungs-Kommission während der Zeit des Unternehmerbaues erwachsenden Kosten ein überraschend günstiges Ergebnis gehabt.

Die Kommission nahm diesen Bericht mit großer Befriedigung zur Kenntnis und sprach ihrem Bau-Direktor Ministerialrat Reich für sein ersprießliches und fürsorgliches Vorgehen den wärmsten Dank und die vollste Anerkennung aus.

Ebenso wurde dem Vorstände des administrativen Bureaus Ministerialrat Fischer für dessen erfolgreiche Bemühung für die Finanzierung der Kommission und die Begebung des neuen

Anlehens derselben vom Jahre 1917 die vollste Anerkennung und der wärmste Dank ausgesprochen.

Nach Erledigung einiger weiterer Angelegenheiten und Personalsachen wurde die Sitzung geschlossen.

Entscheidungen der städtischen Mietämter.

Mietamt II, Rg. 10/17.

Wien, den 9. März 1917.

Antrag des David Gutwurz el auf Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses im Hause II., Obere-Donaustrafe 4, Tür Nr. 10.

(Bestehend aus 2 Zimmern und Küche.)

Das Mietamt II der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien hat in obiger Angelegenheit nach durchgeführter mündlicher Verhandlung durch seinen Senat, zusammengesetzt aus Dr. August Gerlach als Vorsitzenden, Dr. Josef Winternitz als Beisitzer aus dem Kreise der Vermieter und Friedrich Jaksch als Beisitzer aus dem Kreise der Mieter, entschieden wie folgt:

Die ab 1. März 1917 vorgenommene Erhöhung des Mietzinses für die Wohnung Tür Nr. 10 im Hause Dr.-Nr. 4 Obere Donaustraße, II. Bezirk, von 60 K auf 70 K monatlich ist gemäß §§ 2 und 10 der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, nur bis zum Betrage von 65 K monatlich zulässig.

Gründe:

Die Steigerung des Mietzinses im vorangegebenen Maße erscheint nach den vor dem Senate gemachten Parteiangaben und nach den vorgelegten Schriftstücken gemäß § 2, Punkt 1 und § 4 der vorbezeichneten Verordnung nur bis zum Betrage von 65 K monatlich zulässig, da die regelmäßigen jährlichen Auslagen für die Erhaltung und Verwaltung des Hauses nur in einem dieser Mietzinsserhöhung entsprechenden Ausmaße gegenüber den Auslagen vor Kriegsbeginn gestiegen sind.

Der Vorsitzende des Senates:

Dr. August Gerlach w. p.

* * *

Mietamt III, Rg. 4/17.

Wien, den 10. März 1917.

Antrag des Mag Ritter v. Keller auf Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses im Hause III., Uchatiusgasse 5, Tür Nr. 17.

(Bestehend aus 2 Zimmern, 2 Kabinetten, Küche, Vorzimmer, Dienerzimmer, Speisekammer und Zubehör.)

Das Mietamt III der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien hat in obiger Angelegenheit nach durchgeführter mündlicher Verhandlung durch seinen Senat, zusammengesetzt aus Magistratsrat Dr. Karl Schaad als Vorsitzenden, kaiserl. Rat Hans Huchauer als Beisitzer aus dem Kreise der Vermieter und Johann Rehasil als Beisitzer aus dem Kreise der Mieter, entschieden wie folgt:

8. V. 1917

98

Eröffnung des Wohnungsnachweises der Stadt Wien.

Am 2. Mai 9 Uhr vormittags wurde im ehemaligen Sitzungssaale der Bezirksvertretung Josefstadt das neugeschaffene Wohnungsnachweissamt der Gemeinde in feierlicher Weise eröffnet.

Zu der kleinen Feier hatten sich eingefunden: Bürgermeister Dr. Weiskirchner, Minister a. D. Dr. Ritter v. Wittel und Dr. Frey in Vertretung des wirtschaftlichen Hilfsbüros der Gemeinde Wien, die Vize-Bürgermeister Pierhammer, Hof und Rain, Gem.-Rat Roth namens der Hausbesitzer-schaft Wiens, der Präsident der Wiener Bürgervereinigung St.-Rat Brauneiß, Gem.-Rat Dr. Stich, Ober-Magistratsrat Pawelka, die Magistratsräte Formanek und Doktor Loderer, der Vorstand des Arbeits- und Dienstvermittlungsamtes Sekretär Hofner und der Privatdozent und sozialpolitische Beirat der Stadt Budapest Dr. Ferenczi (der in Wien weilte, um die Fürsorgeeinrichtungen der Stadt zu studieren).

Der Vorstand des Wohnungsamtes Magistratsrat Doktor Sagmeister hielt folgende Ansprache:

„Die Vorarbeiten für den Wohnungsnachweis, dessen Er-richtung mit dem Gemeinderats-Beschlusse vom 6. Februar 1917 genehmigt worden ist, sind jetzt abgeschlossen und ich bitte Eure Exzellenz, die Eröffnung dieser neuen Einrichtung verfügen zu wollen. Die Einrichtung ist neu nicht nur für Wien, sondern neu in diesem Umfange überhaupt. Umso mehr bedarf sie einer gerechten und wohlwollenden Beurteilung und Förderung, zumal die Kriegsverhältnisse die größten Schwierigkeiten in allen sachlichen und persönlichen Erfordernissen bereiten.“

Das Wohnungsamt wird bestrebt sein, in steter Fühlung-nahme mit Hausbesitzer- und Mieterschaft an der Verbesserung der Einrichtung zu arbeiten und wird jede Anregung in dieser Hinsicht gewissenhaft prüfen und tunlichst berücksichtigen.

Allerdings ist die Wirkung auch des besten Wohnungs-nachweises durch die Lage des Wohnungsmarktes bedingt, er kann nur Wohnungen vermitteln, die vorhanden sind, aber keine schaffen. Dagegen kann er ein verlässliches Bild über die Lage des Wohnungsmarktes liefern und das Wohnungsamt wird hierüber allmonatlich Bericht erstatten. Den ersten Bericht, der die Grundlage des Arbeitsbeginnes darstellt, erlaube ich mir hiermit Euerer Exzellenz zu überreichen. Ich möchte aus demselben nur hervorheben, daß die Zahl der insgesamt angemeldeten Wohnungen 4574, jene der Geschäftslokalitäten 6550 beträgt.

Ich bitte Euer Exzellenz, die Eröffnung des Wohnungs- und Geschäftslokalitätenachweises der Stadt Wien auszusprechen.“

Bürgermeister Dr. Weiskirchner erwiderte: „Gerne bin ich heute in das städtische Wohnungsamt gekommen, um persönlich die Eröffnung des neugeschaffenen, vom Wiener Gemeinderate beschlossenen öffentlichen Wohnungsnachweises vorzunehmen. Ich danke dem Magistratsrat Dr. Sagmeister und seinen Mitarbeitern für die Vorarbeiten, welche getroffen wurden, damit die neue Einrichtung sofort ihre Tätigkeit aufnehmen kann. Auch ich gebe der Erwartung Ausdruck, daß der neue Wohnungsnachweis im Gegensatz zu dem schon einmal bestandenen auf neuer Grundlage aufgebaut sein und Befriedigung in der gesamten Bevölkerung hervorrufen wird. Ich rechne darauf, daß sowohl Vermieter als auch Mieter sich dieses Wohnungsnachweises bedienen werden und erwarte, daß aus diesen Kreisen jene Anregungen kommen werden, welche die Gemeindeverwaltung in die Lage versetzen, Verbesserungen — jede neue Einrichtung ist verbesserungsfähig — durchzuführen, damit auch sie ein vorbildliches Muster werde zum Ansehen und zur Ehre der Stadtverwaltung.“

Ich ergreife gerne die Gelegenheit, Ihnen Herr Magistratsrat, meinen herzlichsten Dank und meine volle Anerkennung für Ihre Bemühungen auszusprechen und gebe der Erwartung Ausdruck, daß unter Ihrer bewährten Leitung mit Hilfe Ihrer Mitarbeiter das Amt die Bedürfnisse der Bevölkerung erfassen und ihnen Rechnung tragen werde.

Ich eröffne hiemit den öffentlichen Wohnungsnachweis und danke allen Herren, welche meiner Einladung Folge leistend erschienen sind. Insbesondere danke ich Seiner Exzellenz Herrn Dr. v. Wittel und Herrn Dr. Frey, welche ich ebenfalls als treue Mitarbeiter der Gemeinde Wien bezeichnen möchte und welche durch 33 Monate in hervorragend opferwilliger Weise auch ihr Scherflein beigetragen haben, damit die Wohnverhältnisse der Stadt Wien im Kriege ohne viel Erschütterungen und ohne schwere Schädigung beider Teile, Mieter und Vermieter, sich gestalten. Mit dem neuen Amte wurde ein neues Glied sozialer Einrichtung in den großen Apparat der Gemeinde eingefügt.“

Geheimer Rat Dr. v. Wittel, der nach dem Bürgermeister das Wort ergriff, führte aus: „Ich danke vielmals für die außerordentlich freundlichen und wohlwollenden Worte, mit denen Seine Exzellenz der Herr Bürgermeister der meiner Leitung anvertrauten wirtschaftlichen Hilfsbureau der Gemeinde Wien gedacht hat. Wir fühlen uns durch die außerordentliche Förderung, welche der Herr Bürgermeister dieser Kriegshilfsstelle zuteil werden läßt, in unseren Aufgaben gestärkt und gehoben und werden uns bestreben, unsere Bemühungen fortzusetzen, solange der unselige Krieg sie notwendig macht.“

Die Eröffnung des Wohnungsnachweissamtes, welche in einer so erfreulichen und für die zukünftige Entwicklung vollen Erfolg verheißenden Weise erfolgt, hat die lebhafteste Befriedigung meiner Mitarbeiter hervorgerufen. Unsere Kriegshilfsstelle hat seinerzeit, als die ersten Anregungen kamen, man möge für die Zeit nach dem Kriege Vorbereitungen treffen, um die Schwierigkeiten der Kriegsfolgen zu beheben, eine Reihe von Vorschlägen Euerer Exzellenz unterbreitet, unter denen sich an erster Stelle die Schaffung eines öffentlichen Wohnungsnachweises befand.

Amtsblatt der Stadt Wien
8. IV. 1917
99

II

Eröffnung des Wohnungsnachweises der Stadt Wien.

Damit ist eine Grundlage geschaffen, um einen Überblick zu erhalten, wie die heutigen Wohnverhältnisse sind und was weiter vorzukehren ist.

Euerer Exzellenz, dem Rat Sagmeister und seinen Mitarbeitern, welche diese Anregung weiterverfolgten und durch den autonomen Beschluß des Gemeinderates realisierten, sage ich namens des wirtschaftlichen Hilfsbureaus allerwärmsten und herzlichsten Dank und wünsche der Weiterentwicklung des Amtes das beste Gedeihen."

Gem.-Rat Roth: „Namens der Hausbesitzerchaft begrüße ich auf das Herzlichste die neue Einrichtung und wünsche, daß sie zum Wohle der Gesamtbevölkerung dienen werde. Ich gebe aber auch der Erwartung Ausdruck, daß die Kosten, welche erforderlich sein werden, nicht einem einzelnen Stande, ich meine den Hausbesitzern, aufgewälzt werden und ich bitte, daß auch im allgemeinen auf die großen Lasten, welche die Hausbesitzerchaft zu tragen hat, Rücksicht genommen werde."

Nachdem Magistratsrat Dr. Sagmeister den Vorgang bei Benützung des Wohnungsnachweises erläutert hatte, erkundigten sich die Erschienenen über die Einrichtungen des Amtes und beaufsichtigten die Amtsräume.

Der vom Wiener Gemeinderate genehmigte Wohnungsnachweis der Stadt Wien wurde am 2. Mai um 11 Uhr vormittags für den Parteienverkehr eröffnet.

Die Geschäfte des Wohnungsnachweises werden für die Bezirke I, III bis einschließlich IX in der Zentrale des Wohnungsnachweises, VIII., Schmidgasse 18, für die übrigen Bezirke in Filialen geführt, als welche die Dienstvermittlungstellen des Arbeits- und Dienstvermittlungsamtes der Stadt Wien verwendet werden.

Diese Filialen befinden sich:

- Für den II. Bezirk: Kleine Sperlgasse 2 b;
- für den X. Bezirk: Eugenplatz 9;
- für den XI. Bezirk: Simmeringer Hauptstraße 30;
- für den XII. Bezirk: Schönbrunnerstraße 259;
- für den XIII. Bezirk: Am Platz 2;
- für den XIV. Bezirk: Lehnnergasse 4;
- für den XV. Bezirk: Gasgasse 8 (Amtshaus);
- für den XVI. Bezirk: Yppenplatz 7;
- für den XVII. Bezirk: Formayrgasse 9;
- für den XVIII. Bezirk: Rutschlergasse 33 (Gertrudplatz 3);
- für den XIX. Bezirk: Döbblinger Hauptstraße 90;
- für den XX. Bezirk: Jägerstraße 2/4 (Ecke Mathildenplatz);
- für den XXI. Bezirk: Am Spitz (Amtshaus).

Die Zentrale des Wohnungsnachweises und die Filialen in den Bezirken II, X bis XX sind an Wochentagen von 8 Uhr früh bis 6 Uhr abends geöffnet. Die Filiale für den XXI. Bezirk ist an Wochentagen von 8 Uhr früh bis 4 Uhr nachmittags geöffnet. Während dieser Stunden werden in den genannten Geschäftsstellen die An- und Abmeldungen leerstehender oder bloß gekündigteter Wohnungen entgegengenommen und den Mietern Einsicht in die aufliegenden Verzeichnisse und Meldeblätter gewährt.

Die Hauseigentümer oder deren Vertreter werden ersucht, vom Tage der Eröffnung des Wohnungsnachweises die An- und

Abmeldung der Wohnungen und Geschäftsräume nicht mehr bei der zuständigen Brot- und Mehl-Kommission, sondern stets unmittelbar bei der Nachweistelle des Bezirkes, in welchem der gemeldete Raum gelegen ist, zu erstatten. Für schriftliche Meldungen werden in der Zentrale und in den Filialen Formulare ausgefolgt.

Zur Verhütung von Irrtümern sei noch mitgeteilt, daß die anlässlich der Errichtung des Wohnungsnachweises mit Magistrats-Kundmachung festgesetzte Meldepflicht für leere Wohnungen und Geschäftslokalitäten mit der an die Steuerbehörde zu erstattenden Leerstellungsanzeige in keinem Zusammenhange steht.

* * *

**Monatsbericht des Wohnungsamtes der Stadt Wien,
April 1917.**

In den Monatsberichten des Wohnungsamtes, deren erster hiemit erstattet wird, werden die Wohnungen der leichteren Übersicht halber in vier Gruppen gegliedert. Die erste Gruppe „Kleinwohnungen“ umfaßt alle Wohnungen, die nicht mehr als ein Zimmer und Kabinett nebst etwaigen Nebenräumen, welche hier wie weiterhin außer Betracht bleiben, enthalten; Wohnungen mit zwei Zimmern oder einem Zimmer und zwei Kabinetten bilden die zweite Gruppe: „kleinere Mittelwohnungen“; Wohnungen mit höchstens drei Zimmern und einem Kabinett die dritte Gruppe: „größere Mittelwohnungen“; Wohnungen mit vier Zimmern und mehr Wohnräumen die vierte Gruppe: „große Wohnungen“.

Nach dem Stande vom 30. April 1917 waren beim Wohnungsnachweise der Stadt Wien 3361 Kleinwohnungen, 576 kleinere Mittelwohnungen, 472 größere Mittelwohnungen und 165 große Wohnungen als sofort beziehbar angemeldet, zusammen 4574 Wohnungen. Die größte Zahl von leerstehenden Kleinwohnungen weist der XVI. mit 889 auf, die kleinste der I. Bezirk mit 10; die größte Zahl leerstehender großer Wohnungen der I. Bezirk mit 31, während im X. und XXI. Bezirke Wohnungen dieser Kategorie überhaupt nicht angemeldet erscheinen.

Von Geschäftslokalitäten (sowohl Geschäftslokale im engeren Sinne als auch Werkstätten, Magazine, Lagerräume, Stallungen, Garagen und Ateliers) waren zusammen 6550 Lokalitäten angemeldet. Die größte Zahl entfällt auch hier mit 549 auf den XVI. Bezirk.

Die Ziffern für die einzelnen Bezirke sind aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

Allgemeine Lage des Wohnungsmarktes: Die vorstehend wiedergegebenen Ziffern beruhen auf der ersten Aufnahme durch die Brot- und Mehl-Kommission und werden im einzelnen, wie die bereits eingeleitete Kontrolle von Haus zu Haus zeigt, Verschiebungen erleiden, doch dürfte das Verhältnis im allgemeinen nicht wesentlich geändert werden. Hiernach ergibt sich im Vergleich gegen die Wohnungszählung 1914 (als letzte zur Verfügung stehende Vergleichsbasis), daß die leerstehenden Kleinwohnungen nahezu an Zahl gleich geblieben sind: 3361 gegen 3514. Die Abnahme in einzelnen Bezirken wird durch die Zunahme in anderen, insbesondere aber im XVI. Bezirke, ausgeglichen. Einen sehr starken Rückgang weisen alle drei übrigen

Die Kleinwohnungsnot nach dem Kriege.

Die Frage, ob nach dem Kriege ein Mangel an kleinen Wohnungen zu 2-3 Zimmern mit Küche sich sichtbar machen wird, beschäftigt die Behörden und beteiligten Kreise nicht nur im deutschen Reich, sondern auch in Hamburg. In die große Masse der Bevölkerung jedoch ist die Erkenntnis von der Wichtigkeit dieser Angelegenheit noch wenig eingedrungen; daher dürfte es sich verlohnen, wieder einmal auf diesen Punkt hinzuweisen.

Wenn bedacht wird, daß 80-85 vom Hundert der Gesamtbevölkerung in Wohnungen bis zu drei Zimmern und Küche unterkommen muß, so erblickt schon daraus deutlich, wie sehr der Gesamtorganismus einer Stadt durch die Wohnungsfrage beunruhigt wird und wie sehr alle Kreise der Bevölkerung an deren Lösung beteiligt sind, oder doch beteiligt sein sollten. — Es kann nicht die Aufgabe dieser Zeilen sein, die ganze Wohnungsfrage aufzurollen, sondern es soll nur auf einen Teil von ihr hingewiesen und die Frage besprochen werden: „Wird nach dem Kriege in Hamburg ein Mangel an kleinen Wohnungen eintreten?“

In einem Vortrage, den Geheimrat W. N. Heßius am 9. November 1915 im Hamburger Kunstgewerbe-Verein gehalten hat, wies er schon auf die zu erwartende Wohnungsnot in Deutschland hin. Er führte aus, daß die Bevölkerung Deutschlands sich jährlich um 800-900 000 Einwohner vermehrt und daß für diese etwa 200 000 Wohnungen geschaffen werden müßten; er berechnete, daß bis zum November 1915 der ungedeckte Bedarf an Wohnungen, trotz Abgang der Verluste an Mannschaften, wegen der unterbrochenen Bautätigkeit auf etwa 250 000 zu schätzen sei. Er erinnerte daran, daß nach dem Kriege 1871, als die Krieger zurückkehrten, in Berlin plötzlich ein so großer Wohnungsmangel eintrat, daß es zu erheblichen Unruhen kam und daß man in aller Eile notwendige Erlass durch Verordnungen zu schaffen gezwungen war.

Wenn man bedenkt, daß Hamburg jetzt größer ist als Berlin 1871 war (775 000 Einwohner), wenn man weiter überlegt, daß nach Beendigung des Krieges eine viel größere Zahl von Kriegern nach Hamburg zurückströmen wird, als damals nach Berlin, so wird man sich des Ernstes, der in der Kleinwohnungsfrage liegt, nicht erwehren können. Es wird daher von Allen denen, die ihre Aufmerksamkeit und Studium verdienen, immer von neuem verachtet werden müssen, ob sie auf die oben aufgeworfene Frage eine endgültige Antwort geben könn-

In einer „Zur Wohnungsfrage“ betitelten kleinen Schrift vom April 1917 hat der erfahrene Kenner hamburgischer Wohnungsverhältnisse, Senator Roscher, die Frage behandelt. Er weist darauf hin, daß in gewöhnlichen Zeiten bei einer Bevölkerungszunahme von 25-30 000 Köpfen jährlich der Neubau von etwa 7500 kleinen Wohnungen genügt hat. Auch seien aber in den Jahren 1914-16 nur durchschnittlich 1718 kleine Wohnungen jährlich hergestellt worden, es fehlen naturgemäß jetzt eine große Zahl von kleinen Wohnungen. Senator Roscher kommt zu dem Schluß: „Wegen wie hoch noch für einige Zeit auf die wohl nur geringe Zunahme der Bevölkerung eingerichtet sein, wir sind es sicher nicht auf die Anforderungen, die gestellt werden, wenn erst unsere Krieger aus dem Felde zurückkehren. Dann wird die Nachfrage nach kleinen Wohnungen eine sehr große und schwer zu befriedigende sein.“

Ganz entgegengelegener Meinung ist der Hamburger Grundeigentümer-Verein, der, Zeitungsberichten zufolge, in seiner Sitzung am 1. Mai 1917 die Frage der Wohnungsnot behandelt hat und zu dem Schluß gekommen ist, daß von einer solchen keine Rede sein kann. Der Weltkrieg habe weit größere Opfer an Menschenleben gefordert, als der Krieg 1871, er habe einen so erheblichen Geburtenrückgang gebracht, daß die vorhandenen Wohnungen wenigstens für drei Jahre ausreichen. Es sei nach dem Kriege nicht mit einem Zustrom von Menschen in die Stadt Hamburg zu rechnen, sondern umgekehrt mit einem Abströmen auf das Land, auch werde die wirtschaftliche Lage der Stadt nach dem Kriege nicht so glänzend sein, daß mit einem schnellen Wachstum und daher mit einem Bedürfnis nach kleinen Wohnungen zu rechnen sein würde.

Man wird es begreifen können, daß der Hamburger Grundeigentümer, der durch den Krieg schwer gelitten hat und große Opfer bringen mußte, wünscht, daß nach dem Kriege Au-

pegarten

nachm. 2 1/2 Uhr, i. a.:

lassen zu sein, daß bei der Rückkehr von Krieger eine Nachfrage auftreten kann, dem das Angebot nicht annähernd gewachsen ist.

Durch die nachstehenden Betrachtungen soll versucht werden, einen Beitrag dazu zu liefern, daß sich einer drohenden Wohnungsnot doch wohl gerechnet werden muß.

Nach den seitens der Danziger Verwaltungen veröffentlichten Angaben hat die Annahme an Wohnungen von 1-3 Zimmern jährlich betragen:

1911: 8400; 1912: 8340; 1913: 6170; 1914: 2050; 1915: 1090; 1916: 324.

Der durchschnittliche Zuwachs an Wohnungen in normalen Zeiten kann also mit etwa 7500 angenommen werden, eine Zahl, die Senator Roscher auch angibt.

Dann haben gefehlt:

1914.....	7500	-	2050	=	5450
1915.....	7500	-	1090	=	6410
1916.....	7500	-	324	=	7176

zusammen 19036

Es sind also in den drei Jahren 1914 bis 1916 im ganzen 19036 Wohnungen zu wenig gebaut worden. Trotz des Fehlens dieser rund 19 000 Wohnungen stehen aber heute etwa 8000 Wohnungen von ein bis drei Zimmern mit Küche leer, ein Prozentsatz, der den Aufschrei erwecken kann, als ob eine Wohnungsnot nach dem Kriege nicht zu befürchten ist. Wenn somit der Wohnungsmarkt zurzeit sich im Gleichgewicht befindet, so tritt trotzdem immer wieder die schwere Frage auf: Wie wird sich der Wohnungsmarkt verhalten, wenn unsere Krieger zurückkehren? Wie groß ist die Zahl derer, die dann wirklich eine Wohnung verlangen? Wird die Zahl der vorhandenen Wohnungen die Nachfrage decken?

Es muß daher versucht werden, sich in allgemeinen Umrissen einmal klarzumachen, wieviel Bewerber auf eine kleine Wohnung nach dem Kriege auftreten können.

Senator Roscher sagt (Seite 6 seiner Schrift), daß 20 Prozent der Hamburger Bevölkerung, die wir zu einer Million annehmen wollen, zu den Frauen gehören; — der Anteil erscheint rechtlich hoch; man wird aber nicht zu sehr schmerzhaft, wenn man die Zahl der Eingetragenen zu 150 000 Mann annimmt.

Hamburg verlor bei dem Kriege bereits 8000 Kriegervollweib; rechnet man also zu den gescheiterten Verheirateten noch die Geschiedenen aus ledigen Stande, ferner die, die entweder in der Garnison geblieben oder weggezogen sind, und legt für allen Abgang zusammen 50 000 Mann an, so bleiben von obigen 150 000 weniger 50 000 rund 100 000 Mann, die voraussichtlich aus dem Felde nach Hamburg zurückkehren werden.

Rechnet man nun, daß von diesen 100 000 Mann etwa ein Drittel eine Wohnung suchen werden, so würden

$$\frac{100\ 000}{3} = \text{rund } 32\ 000 \text{ Mann}$$

eine neue Wohnung beziehen wollen.

Nach Senator Roschers Annahme entfallen etwa 1/4 aller Wohnungsuchenden auf kleine Wohnungen; dann würden also

$$32\ 000 : \frac{1}{4} = 24\ 000 \text{ Personen}$$

Anspruch auf eine kleine Wohnung erheben.

Es sind aber nur 8000 Wohnungen am Markt.

Die vorstehenden Zahlen sind zum Teil auf Annahmen begründet, die bestreitet sein, insbesondere kann man über das erwähnte „Drittel“ verschiedener Meinung sein. Es wäre freilich, wenn sie von anderer Seite einwandfrei festgestellt werden könnten.

Trotz alledem lassen die Zahlen erkennen, daß mit der Gefahr einer Wohnungsnot gerechnet werden muß, denn wenn nur ein Fünftel der hunderttausend Krieger eine Wohnung beansprucht, so ist der Vorrat von 8000 Wohnungen sofort aufgebraucht.

Da aber mit einer beschleunigten Bautätigkeit infolge fehlenden Materials nach dem Kriege kaum zu rechnen sein wird, so bleibt die Gefahr bestehen, daß in den Zeiten nach Friedensschluß das Angebot an kleinen Wohnungen der Nachfrage nicht genügen wird. Hierbei ist nicht berücksichtigt, daß möglicherweise mit einem Zustrom von außen nach Hamburg gerechnet werden kann.

Es wird somit nach dem Gesagten an dem Fehler betrachtet werden müssen, wenn die Bevölkerung Hamburgs sich dem beruhigenden Wahne hingeben würde, eine Wohnungsnot könne unter keinen Umständen eintreten. Gegenteil sollten schon jetzt gelehrt werden.

Direktion: Hermann 2156
Sonnabend, 19. 1917
Arten 7 1/2 Uhr
Ruher Abonnament
Halbe Preise.
Zum 25. Male
Alt-Hamburg

Uebergang des Konflikt des wirtschaftlichen Lebens sicherstellen. Wir müssen außer der Sicherstellung der Kontinuität der wirtschaftlichen Tätigkeit auch dafür sorgen, daß diese Tätigkeit vielfach gesteigert und kräftiger werde, als das bisher der Fall war. Es lasten gewaltige Bürden auf uns, die weder aus dem Ertrag des Grundbesitzes oder Hausbesitzes, noch aus dem Einkommen unseres Kapitals gedeckt werden können. Wir haben nur eine Deckung und das ist die gesteigerte Arbeit. (Langwährender lebhafter Beifall und Applaus.) Die Zukunft Ungarns hängt davon ab, ob wir fähig sind, gesteigerte Arbeit zu entfalten oder nicht.

Geehrte Herren! Diese gesteigerte Tätigkeit muß in allen Zweigen des wirtschaftlichen Lebens einsehen. In dem wir von Mehrproduktion sprechen, können wir uns eine wirklich intensive Arbeit in der Landwirtschaft ohne richtige industrielle Entwicklung und Handelsentwicklung nicht denken, wie ja auch Handel und Industrie nicht blühen können ohne landwirtschaftliche Mehrproduktion.

Geehrte Herren! Es muß in jedem Staate dafür gesorgt werden, daß die Baukunst, die mit Kunst und Kunsthandwerk in so engen Beziehungen steht, in gewissem Maße ununterbrochen gepflegt werde, denn ihre Stagnation würde unsere nationale Kraft und Kunst schwächen. Unter normalen Verhältnissen wären diese Gesichtspunkte vor Augen zu halten, doch wir müssen uns mit dem Baugewerbe schon deshalb beschäftigen, weil, wie unser Präsident richtig bemerkte, die Wohnungsnot im Lande und in der Hauptstadt allgemein ist und sich schon zu einem Notstand entwickelt. In erster Reihe müssen wir dafür sorgen, daß Wohnungen, die dem gewöhnlichen Bedarf entsprechen, zu einem Preise zur Verfügung stehen, der unseren gesellschaftlichen Verhältnissen angepaßt ist. Die Gefahr ist am größten in der Frage der Kleinwohnungen und Arbeiterwohnungen. (Zustimmung. So ist's!) Ich bedauere sehr, daß die Aktion, die vor zehn Jahren eingeleitet hat, unterbrochen wurde. So sehr wichtig die Erfüllung der Ansprüche betreffend billiger und entsprechender Mittelwohnungen ist, es darf doch nicht übersehen werden, daß das eigentliche Uebel bei dem erstangigen Bedarf, bei den Kleinwohnungen, herorgetreten ist. Wir reden umsonst von der Notwendigkeit gesteigerter Arbeitsleistung. Bei nüchternem Ideengange können wir von dem Arbeiter, der sein Hauptermüdet nicht in einer reinen Wohnung zur Ruhe legen kann, nicht einmal die gewöhnliche Arbeitsleistung erwarten. (Langanhaltender lebhafter Beifall und Applaus.)

Geehrte Konferenz! Obgleich in erster Reihe naturgemäß die prinzipiellen Fragen geklärt werden müssen, so können wir uns damit doch nicht begnügen, sondern wir müssen zur Detailarbeit greifen und die Gesichtspunkte bezeichnen, die betreffend das Baugewerbe, die Herstellung des Rohmaterials, dessen Verwendung und Beschaffung, sowie betreffend die verwandten Industriezweige befolgt werden müssen. Wir haben gesehen, daß in allen Staaten zur Organisierung der Uebergangswirtschaft Regierungsorgane aufgestellt wurden. Bei uns ist ein solches Organ um so notwendiger, weil wir, wie ich bemerkte, neben der Kontinuität der wirtschaftlichen Tätigkeit auch um jeden Preis die Steigerung derselben anstreben müssen. Wir selbst können eine solche Organisation nicht schaffen, weil sie, ohne Wirkungsbereich, nur unsere Wünsche zum Ausdruck bringen könnte. Nicht auf diese aber, sondern auf deren Effektuierung, auf die Beseitigung der Wohnungsnot weist die Notwendigkeit dringend hin. (Zustimmung. So ist's!) Unsere eigentliche Aufgabe wird hervortreten, sobald diese Organisation geschaffen ist und wir je nach Gewerbebezirk und Beruf die notwendig der Lösung harrenden Aktionen werden bezeichnen können. Mit diesem Entschluß wollen wir uns zur Arbeit wenden, in der Überzeugung, daß hier nicht von individuellen Ansprüchen, von individuellem Bedarf die Rede ist, sondern von der Zukunft Ungarns. Möge die Arbeit beginnen, wir aber wollen die selbstlosen Werkler der Zukunft Ungarns sein. (Lebhafter Beifall und Applaus.)

Nach der mit lebhaftem Beifall und Applaus aufgenommenen Begrüßungsrede warf der Referent Roland A. Balogh einen Rückblick auf die bisherigen Aktionen auf dem Gebiete der Wohnungsbaufrage und hob die Tätigkeit des Ungarischen Ingenieur- und Architektenvereins hervor.

Berichterstatter Josef Steiner unterbreitete sodann den Beschlusantrag, den wir bereits in unserem Morgenblatte veröffentlicht haben.

In der darauf folgenden Debatte ergriff als erster im Namen des Ungarischen Ingenieur- und Architektenvereins Joltán Bálint das Wort. Er gab der Hoffnung Ausdruck, daß die Regierung und die übrigen Behörden dieser Aktion die weitestgehende Unterstützung werden angeheißt lassen. Die Wohnungsnot und die Krise im Baugewerbe sind zwei miteinander in engem Zusammenhang stehende Fragen, die Baukrise in Ungarn bedeutet mehr als die Krise einer Gesellschaftsklasse. Schon vor Ausbruch des Krieges herrschte in Budapest Wohnungsnot, und seither wohnen um 41.000 Personen mehr in der Hauptstadt. Die Wohnungsnot wird noch zunehmen, wenn unsere Soldaten wieder nach Hause kommen und ihren früheren Beruf aufnehmen werden. Es bedarf dringender behördlicher Verfügungen, um den Uebergang schon jetzt vorzubereiten. Er erläuterte sodann die einzelnen Punkte des Beschlusantrages und empfiehlt ihn zur Annahme.

Abgeordneter Wilhelm Bájosny dankt im Namen der Volkswohlfahrtszentrale für die Einberufung dieser Enquete. Die Organisation der Wohnungsbaufrage ist noch schwieriger zu lösen als die Organisation der Kriegswirtschaft. Er verweist auf die Aktion, die im Interesse der Lösung der Wohnungsfragen vor dem Zustandekommen des Weltkrieges eingeleitet wurde. Damals waren Bostott und Rebolton auf der Tagesordnung. Das Weltkriegs-Gesetz hat momentane Abhilfe geschaffen. Man darf nicht vergessen, daß, was auf diesem Gebiete im Interesse der Arbeiter geschieht, zugleich im Interesse der ganzen Gesellschaft liegt, denn die Lösung der Wohnungsfrage der Arbeiter bedeutet eine Entlastung für die übrigen Schichten der Gesellschaft. Bedauerlicherweise haben die späteren Regierungen die durch Alexander Wekerle eingeleitete Aktion nicht mehr fortgesetzt. Infolgedessen kann es nur als ein gutes Vorzeichen angesehen werden, daß die Leitung dieser Enquete derjenige Mann innehat, der als Ministerpräsident die soziale Bedeutung der Wohnungsfrage als erster erkannt und in dieser Hinsicht auch auf dem Gebiete der Steuerpolitik

einen richtigen Weg eingeschlagen hat. Die Steuerfreiheit muß von zwei Gesichtspunkten aus betrachtet werden. Die den Häusern im Reichsbilde der Stadt gewährte Steuerfreiheit ist vom Gesichtspunkte der Stadtregulierung von Bedeutung und unterstützt die Förderung des Baugewerbes. Doch löst sie die Wohnungsfrage nicht. Dazu ist die Steuerfreiheit für die äußeren Peripherien der Hauptstadt berufen. Das Maximum der Steuerfreiheit muß denjenigen eingeräumt werden, die beim Häuserbau den sozialen Anforderungen entsprechen, denjenigen, die Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern bauen, und denjenigen, die mit einem mäßigen Ertrag des investierten Kapitals sich begnügen. Große Bedeutung kommt auch der Beschaffung der zum Bau notwendigen Materialien zu. Zu diesem Zwecke ist es notwendig, daß die Kohlenbergwerke, Eisenwerke usw. in staatliche Verwaltung übergehen. Die Industrieenergien müssen in den Händen des Staates oder der Kommune vereinigt sein. Das verstößt nicht gegen die Freiheit der Industrie, sondern schützt die Freiheit der Industrie gegen die Ausbeutung. Er nimmt den Beschlusantrag an. Der Privatbau muß mit allen Mitteln gefördert werden. Doch parallel damit müssen Staat und Kommune eine Aktion auf dem Gebiete der kleinen Wohnungen und der Beamtenwohnungen einleiten und das Bestreben der Mittelklasse fördern, in den Peripherien der Hauptstadt ein bescheidenes, gesundes Heim zu errichten. Bedauerlicherweise läßt das Verhalten der hauptstädtischen Bevölkerung auf diesem Gebiete viel zu wünschen übrig. Er verweist auf das Beispiel der Mittelklasse in den ausländischen Hauptstädten. Natürlich muß in Verbindung mit dieser Frage auch unser Verkehrswesen geregelt werden. (Lebhafter Beifall.)

Géza Suda nimmt im Namen des Landesverbandes der Privatingenieure den Beschlusantrag an. Er hält die Errichtung eines Ministeriums für öffentliche Arbeiten für notwendig.

Architekt Friedrich Spiegel spricht im Namen des Verbandes der ungarischen Architekten. Die Architekten müssen seiner Ansicht nach Mittel finden, die zur Beseitigung der auf dem Gebiete der Wohnungsbaufrage bestehenden Schwierigkeiten führen. Es müssen neue Wohnungsbauformen durchgeführt werden. Innerhalb des zu errichtenden Organes mußte auch eine Sektion bestehen, die diese Frage erörtern soll.

Im Namen des Landesverbandes der städtischen Ingenieure erklärt Präsident Franz Debecic, den Beschlusantrag anzunehmen.

Géza Polónyi meint, daß die Interessen der anständigen Partei und der anständigen Hausbesitzer identisch sind. Die Enquete ist dazu berufen, die bestehenden Gegensätze zwischen diesen zu beseitigen. Wir alle müssen uns verbinden, um den Hindernissen zu verfechten, allein die gegenwärtig in Kraft bestehenden Verfügungen treffen auch die anständigen Hausbesitzer und sind nichts anderes, als die Konfiskation des ehrlich erworbenen Vermögens. Er nimmt gegen die unerwünschte Einwanderung und Niederlassung fremder Staatsbürger in der Hauptstadt Stellung und gibt sodann der Ansicht Ausdruck, daß die staatlichen und die kommunalbauten innerhalb gewisser Schranken bleiben müssen, damit auch das private Vermögen der Privaten beim Häuserbau zur Geltung kommen kann. Der Staat und die Kommune sollen nur dort eingreifen, wo es an der Vaulust der Privatpersonen mangelt. Die Kommunalbauten, die aus Steuern oder durch Kredit durchgeführt werden, verdienen nur die Wohnungen. Es müssen Garantien für die Sicherheit des Privatvermögens und des bürgerlichen Ruhens geschaffen werden. Durch die Moratoriumsverfügungen sind die Budapester Parteien mit 30 Millionen Kronen Hauszins im Rückstand. Dieser Betrag dürfte kaum je eingetrieben werden können. Er fordert eine Revision des Steuerwesens und bittet, alles ins Werk zu setzen, damit die gesellschaftliche Aktion gegen die Hausbesitzer gelindert werde. Man kann nicht eine ganze Gesellschaftsklasse als Wucherer behandeln.

Alexander Garbai polemisiert in Vertretung der Gewerkschaftsverbände der ungarländischen Arbeiter gegen die Ausführungen des Vorredners. Die Wohnungsfrage ist keine Nebenfrage, sondern eine soziale Frage. (Lebhafter Beifall.) Polónyi vergißt, daß die Kriegsindustrie zahlreiche Arbeitskräfte nach der Hauptstadt gebracht hat. Das Privatkapital bedarf in Ungarn wahrlich keines besonderen Schutzes. Wir wissen gut, daß das Kapital, namentlich das Privatvermögen, sich während des Krieges unendlich bereichert hat. Dies wird eine große Erweiterung der Industriebetriebe nach dem Kriege in der Umgebung der Hauptstadt nach sich ziehen. Es steht daher, abgesehen von allen anderen Umständen, auch dadurch eine unendliche Zunahme der Wohnungsnot in Aussicht. Die Frage der Vermehrung der kleinen Wohnungen ist eine der wichtigsten sozialen Probleme. Werden nicht rechtzeitig Verfügungen getroffen, so wird auf dem Gebiete der Wohnungsfrage eine unerhörte Anarchie um sich greifen. Das Privatvermögen wird die Frage der kleinen Wohnungen niemals lösen. Da müssen der Staat und die Kommune helfend eingreifen. Preußen hat 120 Millionen für Wohnungszwecke votiert. Es sind dringend zu mind. 25.000 neue kleine Wohnungen notwendig. Eine Organisation ist unerlässlich. Diese Organisation muß aber einen weiten Wirkungsbereich haben, wenn man das angestrebte Ziel nur halbwegs erreichen will. Parallel damit müssen natürlich auch die Arbeitskräfte organisiert werden.

Nach einer persönlichen Bemerkung Géza Polónyis ergriff Graf Theodor Batthyány im Namen des Landesverbandes der Staatsbeamten das Wort. Er billigt den Beschlusantrag und erklärt, daß es Pflicht des Staates und der Kommune ist, Arbeiter- und Beamtenwohnungen zu errichten. Der Staat darf den Bau der kleineren Wohnungen nicht als Einnahmemeßel ansehen, im Gegenteil, zu diesem Zweck auch vor Opfern nicht zurückschrecken. (Zustimmung.) Er polemisiert mit Géza Polónyi. In normalen Zeiten wäre es sehr verfehlt, wenn der Staat durch drakonische Maßregeln in die Rechte des Hausbesitzers eingreifen würde. Allein während des Krieges können die Moratoriumsverfügungen vom sozialen Gesichtspunkte nur gebilligt werden. (Großer Lärm.) Was wäre geschehen, wenn diese einschränkenden Verfügungen nicht getroffen worden wären. Staat und Kommune müssen Mittel ins Werk setzen, um auf dem Gebiete der Wohnungsbaufrage mit dem privaten Unternehmenselemente Konkurrenz zu schaffen. Es ist auch eine moralische Pflicht der Gesellschaft, die Lösung dieser Frage zu unterstützen. Bei der Beschaffung der Materialien muß dafür gesorgt werden, daß jeder Wucher verhindert werde. (Lebhafter Beifall.)

Im Namen des Landesverbandes der ungarischen Baumeister erklärt Ladislav Svoboda, den Beschlusantrag anzunehmen.

Die Sitzung dauert fort. Weiteres im Morgenblatte.

Enquete in der Wohnungsbaufrage.

Budapest, 31. Mai.

Heute vormittag 10 Uhr begann im Prunksaale des Ungarischen Ingenieur- und Architektenvereins eine in Angelegenheit der Wohnungsbaufrage einberufene Enquete. Für die Beratungen gab sich ein außerordentliches Interesse kund. Es waren vierzig hauptstädtische Vereinigungen durch Delegierte vertreten. Unter den Anwesenden befanden sich u. a. die Reichstagsabgeordneten Graf Theodor Batthyány, Wilhelm Bájosny, Géza Polónyi, Ernst Bródy, Béla Patky, Vizebürgermeister Dr. Franz Déry, Magistratsrat Géza Demjén. Den Vorsitz führte Geheimrat Dr. Alexander Wekerle, der bei seinem Erscheinen im Saale mit stürmischem Applaus empfangen wurde.

Der Präsident des Ingenieur- und Architektenvereins Hofrat Michael Kallinger begrüßte in einer schwingvollen Ansprache den Geheimen Rat, Dr. Wekerle, an dessen Namen sich eine großangelegte Aktion in der Wohnungsbaufrage knüpft und der die berufsmäßigste Persönlichkeit ist, auch die jetzt eingeleitete Aktion zu leiten. Die Wohnungsnot in der Hauptstadt ist unhaltbar geworden, und es müssen rasch Verfügungen getroffen werden, um dringende Abhilfe zu schaffen. Der Ingenieur- und Architektenverein beschäftigt sich seit fünf Monaten mit den vorbereitenden Arbeiten dieser Aktion, und es ist zu hoffen, daß mit Unterstützung der Regierung und aller berufenen Faktoren diese Bewegung von Erfolg gekrönt sein werde.

Sodann leitete der Vorsitzende Geheimen Rat Dr. Alexander Wekerle die Beratungen mit folgender Ansprache ein:

Geehrte Herren! Wir haben uns zur Arbeit vereint, gestatten Sie also, daß ich nur ganz kurz danke für den ehrenvollen Empfang, den Sie so gütig waren, mir zu bereiten. Ich glaube, daß ich keiner individuellen Meinung Ausdruck verleihen, sondern einer allgemein gereiften Auffassung, wenn ich feststelle, daß die Zukunft Ungarns, und zwar nicht nur die Zukunft seiner volkswirtschaftlichen Politik, sondern seines gesamten Politikus eigentlich in der erfolgreichen wirtschaftlichen Tätigkeit ruht. Es ist die höchste Zeit, daß wir uns eingehend mit Fragen beschäftigen, die die Zukunft des Landes so sehr berühren, und zwar nicht nur für die Zeit des Ueberganges. Denn wir können uns nicht zufrieden geben damit, was anderwärts und vielleicht unter anderen Umständen entsprechen würde, damit, daß wir für die Zeit des

Die Kriegswohnungsnot.

Von Dr. Ivan Mezger.

Es wurde im In- und Auslande schon öfter über den Wohnungsmangel gesprochen, der nach Beendigung des Krieges in den Großstädten und insbesondere in den Industriezentren durch den voraussichtlichen Zustrom erwerbender Elemente mit sozusagen wirtschaftshistorischer Gewissheit zu erwarten ist. Deutsche Staatsmänner und Wohnungstheoretiker haben sich wiederholt über das Problem geäußert und haben als eine der wichtigsten sozialen Aufgaben, die unmittelbar nach der Herstellung des Weltfriedens zu lösen sein werden, die gesunde Ausgestaltung der großstädtlichen Wohnverhältnisse bezeichnet.

Nun ist der Feldzug noch gar nicht zu Ende, und in Budapest ist das Problem bereits brennend geworden. Die Wohnungsmarktlage zeigte schon im vergangenen Jahre eine ungünstige Tendenz und die Mietpreise waren geradezu freihand in die Höhe gestiegen, wenn ihnen die Mietzinsverordnung nicht den Weg verlegt hätte. Allerdings kann diese Regierungsverordnung nur als eine momentane, einseitige, jedoch durch die Not gebotene Abhilfe betrachtet, keinesfalls aber als eine endgültige Lösung des Problems hingenommen werden. Eine vorurteilslose Orientierung über die nun entstandene Wohnungsmarktlage können uns nur die Ursachen der gegen jede Erwartung frühzeitig ausgebrochenen Wohnungsfrage bieten.

Das Kriegsglück hat die Gebiete der Zentralmächte vor einer feindlichen Invasion größtenteils verschont. Verhältnismäßig haben noch die Bukovina, Ostgalizien und zuletzt Siebenbürgen darunter gelitten. Die nächstgelegene Hauptstadt zu allen diesen Gebieten ist unsere Haupt- und Residenzstadt, und daraus erklärt sich der Umstand, daß durch die Einwanderung der Flüchtlinge gerade die Aufnahmefähigkeit dieser Großstadt auf die härteste Probe gestellt wurde. Besonders zufolge des zucht erfolgten heimlichen rumänischen Angriffes hatte das Zustromen der flüchtenden Bevölkerung einen solchen Umfang genommen, daß jede Vorsorge zur Vermeidung der Wohnungsnot, wie auch eine vorhergehende Organisation der Unterbringung und der gleichmäßigen Verteilung der Flüchtlinge in den verschiedenen friedenssicheren Teilen des Landes ziemlich unmöglich war.

Infolgedessen hatte die Zuwanderung die Bilanz des hauptstädtischen Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage umgeworfen, und es darf nicht wundernehmen, daß die Mietpreise eine ziemlich gewaltig aufsteigende Tendenz erfahren haben.

Der Flüchtlingszug hat jedoch nicht in seinem ganzen Anfange einen dauernden Einfluß auf die Wohnverhältnisse der Hauptstadt ausgeübt. Nach der glücklicherweise rasch erfolgten Vertreibung des Feindes aus Siebenbürgen hat die organisierte Rückwanderung der vertriebenen Bevölkerung rasch begonnen. Die weniger bemittelte siebenbürgische Bevölkerung eilte zurück an ihre Wohn- und Erwerbsstätte, der wohlhabende und infolgedessen überhaupt nicht so bewegliche Teil dieser Bevölkerung blieb aber zurück und bildet heute noch einen nicht unbedeutenden Faktor der Budapester Wohnungsmarktlage.

Als eine zweite Ursache der gegenwärtigen Budapester Wohnungsnot ist in den wachsenden Ansprüchen eines großen Teiles der Bevölkerung zu erblicken. Die durch die Kriegskonjunkturen begünstigten zahlreichen Elemente beanspruchen eine Expansion ihrer Haushaltungen, und dadurch wäre das Entstehen einer Wohnungsnot auch ohne jede Vermehrung der hauptstädtischen Bevölkerung unvermeidlich. Manche Haushaltung, die früher nicht über das Maß von zwei bis drei Wohnräumen hinausging, macht sich heute in ganzen Stockwerken breit, es werden sogar Miethäuser angekauft und als Einfamilienhäuser eingerichtet. Hierzu kommt, daß die um ihre Existenz schwer kämpfende Mittelklasse sich lieber in jedem anderen Konjunkturgebiete einengen läßt, nur um das bisherige Wohnniveau aufrechterhalten zu können.

Unter solchen Umständen wäre Budapest auf die fieberhafte Tätigkeit des Baugewerbes angewiesen. Dieses aber hat im Kriege versagt und der Mangel an Wohnungen macht sich täglich stärker fühlbar.

Die Theorie des Wohnungswesens ist in der Auffassung einig, daß die normalen Wohnverhältnisse sich dadurch charakterisieren, daß den Wohnungsuchenden als normaler Wohnungsvorrat ein Anteil von 3 Prozent sämtlicher Wohnungen leer zur Verfügung steht. Professor Dr. Pohle*) schreibt hierüber: „Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem großstädtischen Wohnungsmarkte zeigt eine gewisse Tendenz, sich so einzustellen, daß ein Vorrat von drei Prozent leerstehender Wohnungen vorhanden ist. Das legt den Schluß nahe, daß wenn diese Bedingung erfüllt ist, normale Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte herrschen.“

In Budapest war die Anzahl sämtlicher Wohnungen bei der Volkszählung im Jahre 1906 — laut Mitteilungen des Statistischen Amtes der Haupt- und Residenzstadt Budapest — 152.750. Wenn man nur die damaligen Daten in Betracht zieht, obwohl seit dieser Zeit die Anzahl der Wohnungen sich beträchtlich vermehrt haben dürfte, so müßten unter normalen Wohnungsmarktvhältnissen — als dreiprozentiger Anteil von — 4581 leerstehende Wohnungen in Budapest vorhanden sein. Demgegenüber soll in der Wirklichkeit die Anzahl der in Budapest gegenwärtig leerstehenden Wohnungen nicht einmal 500 überschreiten.

Diese Anzahl ist unbedingt sehr gering, auch wenn man sich damit zu trösten versucht, daß in dem Friedensjahre 1901 der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen in Magdeburg nicht mehr als 1,9 Prozent, in Berlin sogar nur 1 Prozent der vorhandenen sämtlichen Wohnungen betrug.

Die gegenwärtige Budapester Wohnungsnot ist eine Folge der außerordentlich starken, nicht allmählich steigenden, sondern in außerordentlichen Wirtschaftsverhältnissen „stopweise“ auftretenden Nachfrage gegenüber einem durch dieselben außerordentlichen Verhältnisse begrenzten Angebot. Infolgedessen muß die einzig denkbare Abhilfe, die Vermehrung der Wohnungen, ebenfalls den außerordentlichen Verhältnissen angepaßt, „stopweise“ und nicht „allmählich“ erfolgen.

Die normale, solide Bauweise ist dieser Aufgabe nicht einmal unter normalen Verhältnissen gewachsen, umsoweniger während des gegenwärtigen Krieges. Darum muß die angelegliche Absicht der hauptstädtischen Leitung, durch Barackenbauten rasche Abhilfe zu schaffen, als eine sehr gesunde, zweckmäßige Idee empfunden werden. Man darf nur nicht vor dem Worte: „Baracke“ zurückschrecken. Wenn man bedenkt, daß bei der heutigen hygienisch vollkommenen Bauweise die Baracken auch als stabile Spitäler sehr gut benützt werden können,

so ist wahrlich kein Grund für gesunde Leute vorhanden, eine bequem und schön gebaute, hässlich eingerichtete Barackenwohnung zu verschmähen. Nur müssen selbstverständlich diese Barackenwohnungen so gebaut sein, daß sie von innen dieselbe Bequemlichkeit bieten und daselbe Wohlgefallen erregen, wie die Wohnungen in den fester gebauten Miethäusern. Die Barackenwohnungen dürfen gegenüber den Miethäuserwohnungen nur einen einzigen Nachteil haben, den der Unsolidität, der rascheren Abnutzung, dieser trifft aber nicht die Bewohner, sondern den Bauunternehmer.

Niemand würde daran denken, Barackenbauten für ständige Wohnungen einrichten zu wollen, es kann aber nicht geleugnet werden, daß eine bessere, rasche Abhilfe für die krisenhafte Ubergangszeit kaum denkbar ist.

Erst nachdem die Kriegswohnungsnot gelindert sein wird, kann die Haupt- und Residenzstadt Budapest in die Lage versetzt werden, wie die ausländischen Großstädte, über die zukünftige Wohnungsnot, welche für die Zeit nach Beendigung des Weltkrieges voraussehbar ist, nachzudenken. Diese Aufgabe ist viel komplizierter als die Abhilfe gegen die gegenwärtige Wohnungsnot, denn das Maß der vorhandenen Not läßt sich bemessen, das einer zukünftigen Nachfrage aber nicht. Die Schwierigkeit der Einschätzung des Wohnungsbedarfes war ja von jeher das wichtigste Problem des Wohnungsmarktes und die Urheberin einer jeden Wohnungsfrage. Es wäre ganz illusorisch, sich in quantitative Schätzungen darüber einzulassen, in welchem Maße die Einwanderung nach Budapest und die sonstige Vermehrung der Bevölkerung dieser Großstadt nach dem Kriege erfolgen dürfte.

Dem nicht einschätzbaren Maße entsprechend muß eine behnbare Vorsorge getroffen werden, die den jeweiligen Anforderungen angepaßt werden kann. Es muß die Möglichkeit geschaffen werden, leere Wohnungen in genügender Anzahl auf dem Wohnungsmarkte zu bringen, und zwar ohne das Risiko, eventuell zu viele Wohnungen gebaut zu haben, die in unerwünschter großer Anzahl unbenützt bleiben, denn dieses Risiko könnte dann die Mietpreise ungemein in die Höhe treiben.

Ein dehnbares Angebot solcherart ohne Risiko könnte nur die Einbeziehung der Gemeinden der nächsten und nahen Umgegend zum hauptstädtischen Wohnungsmarkte herbeiführen. Dies kann nur durch den Ausbau eines dichten Bismalbahnnetzes und durch die Organisierung eines regen praktischen Bahnverkehrs von den Peripherien bis in die Mitte der Stadt, womöglich ohne die Notwendigkeit des Aufsteigens, bewirkt werden. Man muß in dieser Hinsicht dem Beispiele des durch die sogenannten „Wohnungsreformer“ so viel gelobten Landes, Belgien, nachgehen, wo es den Industriearbeitern durch die Bahneinrichtungen ermöglicht wurde, von Entfernungen bis durchschnittlich 20 Kilometer ihre Arbeits- und Werkstätte gegen billige Reiseabonnements erreichen zu können. Da müssen auch die Staatsbahnen mithelfen durch Einstellung zahlreicher Lokalzüge in die Fahrordnung, die ausschließlich dem Zwecke dienen sollten, Arbeiter und Beamte gegen billiges Abonnement in entsprechender Tageszeit von ihren Wohnstätten in die Stadt und zurück zu befördern.

Professor Rudolf Eberstadt*) hebt die Tagesleistung der belgischen Staatsbahnen hervor, die im Durchschnitt eine tägliche Beförderung von insgesamt 440.000 Personen umfasst; dagegen ist die Anzahl der täglich beförderten Arbeiter auf 200.000 anzusehen, so daß „nahezu die Hälfte des von den belgischen Staatsbahnen bewältigten wochentäglichen Personenverkehrs auf Arbeiterabonnements entfällt.“

Eine derartige Ansäuerung wird an unsere Eisenbahnen mit Rücksicht auf den Stand unserer Industrie im Vergleiche zu der weit mehr vorgeschrittenen Industrie Belgiens selbstverständlich nicht gestellt. Nichtsdestoweniger muß auch bei uns die Ausgestaltung eines zweckentsprechenden Lokalverkehrs dringend in Angriff genommen werden, da eine Großstadt, die eine weitere Vermehrung ihrer Bevölkerung zu erwarten hat, in ihrer Umgegend eine ständige Wohnungserneuerung haben muß.

Außer der voraussichtlichen Einwanderung ist eine Anzahl jungverheirateter Leute in die Zukunftsrechnung einzuflecken, die vorläufig nur als Mieter Unterkunft finden, keinen selbständigen Wohnungsbedarf haben und erst in den kommenden glücklicheren Friedenszeiten ein eigenes Heim zu gründen beabsichtigen. Dieser Faktor der neugegründeten Familien ist sogar viel wichtiger als die Volksvermehrung jeder anderen Art, weil in der Regel anzunehmen ist, daß gerade durch die neugegründeten Familien die Nachfrage nach Wohnungen vermehrt wird. Professor Dr. Pohle erwähnt in seinem oben zitierten Werke (S. 114), daß in Frankfurt a. M. im Durchschnitt der Jahre 1901 bis 1907 unter den Anlässen des Wohnungszuzugs die Veranlassung „Gründung einer selbständigen Haushaltung“ dreimal so stark vertreten war, als die Ursache „Zugang von auswärts“. Bei der Einschätzung der zukünftigen Budapester Wohnungsnachfrage werden die diesbezüglichen Daten der neuesten Statistik unbedingt zu berücksichtigen sein.

Die Entwidlung der Haupt- und Residenzstadt läßt in der nahen Zukunft die stehweise Vermehrung ihrer Bevölkerung voraussehen. Wird aber Budapest in seiner Umgegend eine ausreichende Wohnungsreserve besitzen mit guten Bismalbahnverbindungen und wird diese Reserve im Notfalle zur Vermeidung einer eventuellen Wohnungsfrage leicht herangezogen werden können, so wird die Hauptstadt ihrer weiteren Entwicklung mit ruhiger Erwartung entgegensehen dürfen.

*) Wohnungsfrage, Band I. Sammlung Götschen Nr. 435, Leipzig 1910.

Das Wolffsche Bureau meldet:

Berlin, 8. Juni.

8. Juni 1917. Abends.

Mit den gestern zum Angriff angeetzten Kräften haben heute die Engländer den Kampf in Flandern nicht fortzuführen vermocht. Ein englischer Vorstoß östlich von Messines wurde zurückgeschlagen.

Au den anderen Fronten ist bisher nichts Wesentliches zu melden.

Das Wohnungs- und Bevölkerungsproblem nach dem Kriege.

Von Hochschulprofessor Dr. A. Schmittmann, Köln.

Die Thronrede hat mit höchstem Nachdruck die Aufmerksamkeit auf die Aufgaben gelenkt, welche der sozialen Fürsorge auf dem Gebiet der Wohnungsfrage und des Jugendschutzes gebührt. Wir haben uns an den hochgeschätzten Autor der nachstehenden Ausführungen, der in Deutschland durch seinen Vorschlag einer Reichsversicherung großes Aufsehen hervorgerufen hat, mit der Einladung gewandt, zu diesem für die Bevölkerungspolitik mitentscheidenden Thema das Wort zu ergreifen. D. Red.

Die Wohnfrage, eine Behr- und Rassenfrage ersten Ranges, wird nach dem Kriege in ein kritisches Stadium treten. Zu dem bereits vor dem Kriege bestehenden Mangel an Kleinwohnungen wird ein Hindrängen der durch den Krieg wirtschaftlich geschädigten Volksschicht zu den kleinsten Wohnungen stattfinden. Wir laufen Gefahr, hinsichtlich des Wohnungswezens dem Frieden ebenso ungerüstet entgegen zu gehen, wie wir in ernährungs-wirtschaftlicher Hinsicht in den Krieg eingetreten sind.

Leidet jeder der davon Betroffenen unter den Wirkungen unseres Wohnungsleides, dann doch in ganz besonderem Maße die kinderreiche Familie.

Das Verhängnis in der Wohnungsfrage ist, daß die Wohnungsfrage des Proletariats eine Lohnfrage ist. Das Einkommen Vermögensloser ist ausschließlich Arbeitseinkommen. Hört es mit dem Lohn auf, dann hört es mit dem Wohnen auf. Auch wirkt der Arbeitsvertrag automatisch; der Arbeitgeber fragt nicht danach und kann nicht danach fragen, wie groß die Familie seines einzelnen Arbeiters ist; er gewährt für gleiche Arbeit das gleiche Quantum Geld. Und doch gebraucht der Arbeiter mit großer Familie unendlich viel mehr zum Leben und zum Wohnen, als der uneheliche Arbeiter oder derjenige mit geringer Kinderzahl. Dazu kommt die verhängnisvolle Tragweite, die die Teuerung für die kinderreiche Familie hat, denn für diese multiplizieren sich die Aufschläge mit der Zahl der Kinder.

Aber nicht nur, daß der kinderreiche weniger für die Wohnung aufwenden kann, trotzdem er mehr Raum notwendig hat; es wird vielmehr an den kinderreichen für die gleiche Menge Geld nicht gleich gute Wohnung vermietet, wie an die kinderlosen. Je kinderreicher der Mieter ist, desto größer ist das Risiko des Vermieters, desto häufiger die Zahlungsunfähigkeit des Mieters, desto häufiger der Wohnungswechsel mit seinen nachteiligen Folgen für Mieter und Vermieter.

Aber das Risiko gegenüber dem lediglich auf seinen Lohn angewiesenen kinderreichen Mieter ist nicht nur so groß wegen der häufigen Zahlungsunfähigkeit; es ist vielmehr selbstverständlich, daß der kinderreiche auch die Wohnung ganz anders verbraucht als der kinderarme. Wer ihm vermietet, muß in weit höherem Maße für Erhaltung der Wohnung Vorkehrungen treffen, als wer nur an kinderlose Leute vermietet. So geschieht es, daß die kinderreiche Familie meist nur für unverhältnismäßig hohe Miete eine Wohnung bekommen kann, während der Ein-

weis auf Kinderarmut als Empfehlung für den Mieter dient, dem man im Hinblick darauf die Miete geringer bemessen kann. So sinkt für den Familienvater mit jedem Kinde, das er dem Vaterlande heranzieht, die Kaufkraft seines Mietgeldes. Die kinderreiche Familie, der am meisten Raum, Licht, Luft und Sonne zukommt, ist also im Wohnen nicht bevorzugt, sondern stark benachteiligt.

Die Beschränkung des häuslichen und öffentlichen Lebensraumes kann aber auch auf den Nachwuchs nicht ohne Einfluß bleiben. In Berlin ist der Zeugungswille in stetem Rückgange begriffen. In den Jahren 1880 bis 1910 haben in Berlin abgenommen:

die Erstgeburtens um 20 vom Hundert,

die Zweitgeburtens um 42 vom Hundert,

die Drittgeburtens um 62 vom Hundert,

die Viertgeburtens und folgenden Geburten um 70 vom Hundert.

Wenn man die Wohnungsnot in ihrer ganzen Schwere, die Last der Abnahme der Geburtenziffer in ihrer ganzen Tragik erfasst, die sie für ein um seine Existenz ringendes Volk hat, so wird klar, daß hier etwas Durchgreifendes geschehen muß. Der Krieg brachte mit elementarer Kraft die Erkenntnis zum Durchbruch, daß die natürliche Volkskraft das höchste nationale Gut ist, das ganz anders als bisher gepflegt und gefördert werden muß. Die gesunde Fortentwicklung der Generation ist nicht nur Sache der einzelnen Familien, sondern Sache der Allgemeinheit. Der Wille zum Kinde wird sich nie durchziehen, wenn nicht das Volk sieht, daß Staat und Gesellschaft sich ihrer Pflicht gegenüber dem Kinde und den kinderreichen Eltern wirklich und tatkräftig bewußt geworden sind. Die für die Existenz des Staates entscheidende Frage, wie die Familie mit größerer Kinderzahl, die nur auf Arbeitereinkommen angewiesen ist, zu einer gesundheitlich und sittlich einwandfreien Wohnung kommen kann, kann auf Grund unseres geltenden Privatrechtes nicht gelöst werden.

Hier muß der Staat eingreifen; der Anspruch auf Hilfe für die Not aus Anlaß des Kinderreichtums muß als ein öffentliches Recht statuiert werden.

Der gangbarste Weg zu diesem Ziel ist die Organisation der Selbsthilfe unter Mitwirkung des Reiches in Gestalt des Versicherungszwanges. Dieses Mittel kann ebenso wirksam werden zur Wilderung der Not der kinderreichen, wie es schon wirksam geworden ist gegen das aus Krankheit, Unfallfolgen, Invalidität und Alter entstehende Elend.

Wie günstig die deutsche Sozialversicherung auf diesem Gebiete gewirkt hat, ist uns erst durch die Erkenntnisse des Krieges voll zum Bewußtsein gekommen, während wir auf der anderen Seite mehr denn je empfinden, wie die Wohnungsnot der kinderreichen am Marke unseres Volkes zehrt. So liegt der Gedanke nahe, durch Rückbarmachung des bewährten Mittels der Sozialversicherung eine wirksame Bekämpfung der Wohnungsnot zu erstreben. Durch die Reichswohnversicherung soll der Besitzlose befähigt werden, mit steigendem Kinderreichtum progressiv mehr für die Wohnung aufzuwenden. Ich schlage deshalb die Einführung einer Reichswohnversicherung vor zur Erwerbung des Anrechtes für die Versicherten auf eine Kinderrente vom vierten Kinde unter 14 Jahren ab progressiv mit jedem weiteren Kinde ansteigend. In der Zeit reichlichen Verdienstes bei fehlenden oder doch geringen Familienlasten soll der Arbeiter und Privatbeamte Beiträge aufbringen, für die Zeit, in der die Familienlasten weiter steigen und Lohn oder Gehalt nicht mehr steigen, oder gar sinken.

An Stelle der oft vorgeschlagenen einmaligen Geburtenprämie soll eine regelmäßige, von Monat zu Monat wiederkehrende Zulage treten, die als Zuschuß während des Aufwachsens der Kinder so lang bezahlt werde, bis das Kind zu seinem Unterhalt selbst beitragen vermag. Gerade dem Arbeiterdasein fehlt der

**Monatsbericht des Wohnungsamtes der Stadt Wien.
Mai 1917.**

Im vorliegenden (zweiten) Monatsberichte kommt auch das Ergebnis des ersten Betriebsmonates des städtischen Wohnungsnachweises zum Ausdruck. Während im ersten Monatsberichte auf Grund der Wohnungszählung lediglich leerstehende Wohnungen zum Ausweise gelangten, ist jetzt und für weiterhin in der beigegebenen Übersicht zwischen der Gesamtsumme der angemeldeten und jener der leerstehenden Wohnungen zu unterscheiden.

Wie schon im ersten Monatsberichte betont worden ist, haben die Ziffern des ersten Berichtes durch die Nachprüfung von Haus zu Haus Verschiebungen erlitten, doch hat sich, wie auch damals schon vorausgesetzt wurde, das allgemeine Bild nicht wesentlich geändert. Die Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen hat sich um ein geringes, nämlich von 4574 Wohnungen auf 4536, also um 38 Wohnungen verringert. Die Zahl der leerstehenden Kleinwohnungen ist von 3361 auf 3515, um 154 gestiegen, dagegen ist diese Zahl bei den kleineren Mittelwohnungen von 576 auf 492, um 84 Wohnungen, den größeren Mittelwohnungen von 472 auf 401, um 71 Wohnungen und den großen Wohnungen von 165 auf 128, um 37 Wohnungen zurückgegangen.

Die Bezeichnung der Gruppen ist die gleiche wie im ersten Berichte. Die erste Gruppe „Kleinwohnungen“ umfasst alle Wohnungen, die nicht mehr als ein Zimmer und Kabinett nebst etwaigen Nebenräumen, welche hier wie weiterhin außer Betracht bleiben, enthalten; Wohnungen mit zwei Zimmern oder einem Zimmer und zwei Kabinetten bilden die zweite Gruppe: „Kleinere Mittelwohnungen“; Wohnungen mit höchstens drei Zimmern und einem Kabinett die dritte Gruppe: „Größere Mittelwohnungen“; Wohnungen mit vier Zimmern und mehr Wohnräumen die vierte Gruppe: „Große Wohnungen“.

Die Zahl der leerstehenden Geschäftsräume hat eine kleine Verringerung von 6550 auf 6246 erfahren. Dagegen ist die Zahl der vorgemerkten Geschäftsräume durch die Anmeldung gekündigter, noch nicht leerstehender Geschäftsräume auf 6920 gestiegen.

Allgemeine Lage des Wohnungsmarktes: Die Bewegung im Berichtsmonate erfolgt im gleichen Sinne wie dies die Entwicklung seit der Zählung vom Jahre 1914 zur Zählung vom Jahre 1917 zeigt. Während die leerstehenden Kleinwohnungen in manchem Bezirke sogar zunehmen und im ganzen wesentlich auf dem gleichen Stande bleiben, verringert sich im gleichen Maße, als die Wohnungen größer sind, der verfügbare Wohnungsbestand. So haben auch die im Berichtsmonate leerstehenden Kleinwohnungen eine wenn auch nicht erhebliche Vermehrung erfahren, während alle übrigen Wohnungskategorien einen Rückgang aufweisen, und zwar die Gruppe der großen Wohnungen den stärksten.

Dementsprechend war auch im Berichtsmonate eine Nachfrage nach großen Wohnungen am lebhaftesten und schwächte sich mit der abnehmenden Wohnungsgröße ab.

Ein prozentuelles Verhältnis der Leerstehung zum Gesamtwohnungsbestande wird, wie im ersten Berichte hervorgehoben wurde, nach vollständiger Aufarbeitung des Ergebnisses der

Wohnungszählung vom Jahre 1917 in die Monatsberichte aufgenommen werden.

Wohnungsnachweis der Stadt Wien.

Übersicht

der mit 31. Mai in Vormerkung stehenden Wohnungen und Geschäftslokalitäten.

Bezirk	Klein- wohnungen I.		Kleinere Mittel- wohnungen II.		Größere Mittel- wohnungen III.		Große Wohnungen IV.		Geschäfts- lokalitäten	
	Gesamtsumme	Hieron leerstehend	Gesamtsumme	Hieron leerstehend	Gesamtsumme	Hieron leerstehend	Gesamtsumme	Hieron leerstehend	Gesamtsumme	Hieron leerstehend
I.	9	7	11	11	30	16	37	23	225	171
II.	55	43	16	7	8	5	12	10	289	264
III.	82	39	8	3	50	23	12	6	490	484
IV.	46	21	26	13	42	18	13	9	264	189
V.	178	99	54	34	70	53	4	2	403	309
VI.	76	61	49	38	74	53	24	24	327	312
VII.	78	70	39	31	54	44	23	19	349	338
VIII.	30	23	11	9	36	18	8	4	328	248
IX.	30	17	10	4	28	10	12	6	261	177
X.	403	379	46	43	6	6	—	—	434	434
XI.	27	27	2	2	1	1	1	1	61	61
XII.	173	160	44	40	21	14	3	2	398	398
XIII.	402	386	72	64	27	24	4	4	532	359
XIV.	421	363	50	49	17	13	2	2	471	433
XV.	74	69	13	12	19	18	1	—	377	377
XVI.	1000	999	55	54	33	33	1	1	577	577
XVII.	251	248	24	24	16	14	3	3	273	273
XVIII.	105	98	12	10	17	14	1	1	334	332
XIX.	100	67	23	15	9	4	10	10	214	202
XX.	209	207	28	27	19	17	1	1	234	234
XXI.	141	132	3	2	3	3	—	—	79	74
	3890	3515	596	492	580	401	172	128	6920	6246

Gesamtsumme der angemeldeten Wohnungen 5238, der angemeldeten Geschäftslokalitäten 6920.

Gesamtsumme der leerstehenden Wohnungen 4536, der leerstehenden Geschäftslokalitäten 6246.

Bezugspreis: in Köln 7, 50 s., in Deutschland 9, 50 Vierteljährlich,
Preis für die Anzeigenzeile oder deren Raum 60 s. zuzüglich 20%
für die Reklamezeile oder deren Raum 3 s. 1 Kriegszuschlag

Für die Aufnahme von Anzeigen an bestimmt vorgeschriebenen Tagen oder in
bestimmten bezeichneten Ausgaben wird keine Verantwortlichkeit übernommen.
Haupt-Geschäftsstelle: Breite Straße 64. — Postcheck-Konto 256.

Vertretungen: Koblenz C. Heidenheim, Löhstr. 129. Krefeld J. P. Houbos
Lennep Ad. Mann. Mainz Mainzer Verlagsanstalt. Mannheim D. Frenz. Mülheim
(Ruhr) H. Baedekers Buchhdl. M. Gladbach E. Schellmann. Neuss H. Garenfeld
Neuwied Felix Trumm. Remscheid C. A. Kochenrath. Rhaydt O. Berger. Ruhrort
Andrae & Co. Saarbrücken 3 C. Schärer, Sulzbachstr. 15. Siegburg A. Frits
Zeughausstr. 4. Solingen Ed. Elven. Wiesbaden H. Giehl. — **Sonst. Vertret.**
In Deutschland: in allen groß. Städten: Haassenstein & Vogler, Rud. Mosse,
Daube & Co., G. m. b. H., Invalidendank. Bremen Herm. Wülker, Wilm. Scheller.

Wohnungsfürsorge für die Zeit nach dem Kriege.

Von Geheimrat Dr. J. Stübgen in Berlin.

(Schluß aus Nr. 599.)

Inwieweit Staat und Gemeinden bereit sein werden, diesen Vorschlägen zu folgen, steht dahin. Der Umstand aber, daß im neuen preussischen Wohnungs-gesetz ein Fonds von 20 Millionen Mark der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt werden soll, um den Fiskus an „gemeinnützigen Bauvereinigungen“ zu beteiligen, läßt auf eine grundsätzliche staatliche Geneigtheit schließen, die ja auch vor kurzem vom Finanzminister persönlich in der Wohnungs-gesetzkommission zum Ausdruck gebracht wurde. Es darf wohl angenommen werden, daß dem staatlichen Beispiel die Gemeinden, in denen eine Wohnungsnot droht, sich nicht entziehen werden. Wo freilich die Gemeinden sich der Mitwirkung und des Entgegenkommens versagen, sind auch der Staatsgewalt die Hände gebunden, da in der Erschließung von Bauland die Gemeinden nach dem herrschenden Gesetz souverän sind.

Ebenso wichtig wie die Boden-, die Erschließungs- und die Hausbaufrage an sich, ist die Beleihungsfrage. Der Bau, Erwerb und Besitz des Klein- oder Großhauses durch Einzelpersonen oder Genossenschaften ist in weitem Umfang abhängig von der Möglichkeit, eine zweite Hypothek unter annehmbaren Bedingungen zu erlangen. Bis jetzt ist der nachstellige Hypothekarkredit nur wenig organisiert, und die schlechten Erfahrungen haben das Privatkapital, auf das hauptsächlich dieser Kredit angewiesen ist, verschreckt. Zur Abhilfe werden vorgeschlagen gemeinnützige Hypotheken- und Tilgungsbanken, die einen erststelligen Tilgungs- und einen zweitstelligen Privatkredit treuhänderisch besorgen und die Ausbietungsbürgschaft für zweite Stellen übernehmen sollen, ferner Hypotheken- und Tilgungsgesellschaften und — was besonders wirksam sein würde — Hypothekenschutzbanken. Letztere sollen selbstschuldnerisch für Hausbesitzer eintreten, wenn sie Zinsen, Kapital und Steuern nicht pflichtgemäß zu zahlen vermögen; die Zwangsversteigerung soll dadurch vermieden, eine Ausbietungsbürgschaft gegenstandslos gemacht werden. Als Schutzgebühr soll durchschnittlich 1 Prozent des Mietertrags ausreichend sein, was der Hausbesitzer neben der Verzinsung und Tilgung seiner Hypothekenschulden allerdings tragen muß. Ob solche Maßnahmen auf rein privatem Wege genügen werden, mag dahingestellt sein. Hoherfreulich ist es jedenfalls, daß gleichzeitig mit dem neuen Wohnungs-gesetz dem Preussischen Landtag ein Gesetzentwurf über die staatliche Verbürgung zweiter Hypotheken zugegangen ist, nach welchem der Preussischen Zentralgenossenschaftskasse ein Fonds von 10 Millionen Mark überwiesen werden soll, der als Bürgschaftssicherung für den zehnfachen Betrag an unkündbaren zweitstelligen Tilgungshypotheken dienen soll, die von anderer Seite an gemeinnützige Bauvereinigungen gegeben werden. Die Tilgung soll 1½ Prozent betragen. Die Kommission des Abgeordneten-hauses hat die Vorlage dahin erweitert, daß der Tilgungssatz zu ermäßigen sei, wenn auch die erststelligen Darlehen der Tilgung unterliegen, daß ferner die Gesamthöhe der zu übernehmenden Bürgschaften das 25fache des Bürgfonds, also die Summe von 250 Millionen Mark, erreichen darf. Eine Einigung zwischen Staatsregierung und Landtag ist inzwischen auf mittlerer Linie erfolgt. Das Verfahren kommt zwar dem Geldbedarf des Einzelbesitzers nicht zur Hilfe, wird aber, so darf man hoffen, auf Gemeinden, Kreise, Provinzen und andre Geldkräfte aneifernd wirken und zur Lösung der für eine genügende Wohnungs-herstellung entscheidenden Frage der zweitstelligen Beleihung fördernd beitragen, um so mehr als manche Gemeinden sich bisher schon in ähnlicher Weise betätigt haben. Die Zeit der Besenke, wie solche in öffentlichen Darlehen zu 2 und 3 Prozent entfallen sind, ist vorbei. Nur Maßnahmen rein wirtschaftlicher Art sind für die Zukunft durchführbar.

Eine gute Folge ist von der neuen Lage, die den Kapitalarmen, nicht selten auch sonst zweifelhaften Bauunternehmer ausschließt, zu erwarten: die Einschränkung des Puschertums. Die erfolgreiche Betätigung der besprochenen gemischt-wirtschaftlichen Siedlungsgesellschaften, und ebenso der Bodengesellschaften, ist ohne das maßgebende Wirken tüchtiger und erfahrener Baumeister nicht denkbar. Es handelt sich zunächst um eine Aufstellung von Siedlungsplänen, Bauverordnungen und Haustypen, die sich im hygienisch-technischen wie im künstlerischen Sinne der Vollkommenheit nähert. Aus den Erfahrungen und Fortschritten der letzten Jahrzehnte ist das Fazit zu ziehen. Das umfassende Problem der Kleinwohnungen, und zwar namentlich der aus nur einem oder zwei Zimmern mit Zubehör bestehenden, ist von Grund aus der besten Lösung entgegenzuführen, denn gerade im Mangel dieser wirklichen Kleinwohnungen droht die Not. Sich fern halten vom Streben nach utopischen Zielen einerseits, und das erreichbare Beste wirklich erreichen, das ist die leicht auszusprechende, aber ebenso schwer zu lösende Aufgabe. Bei allem aber Wirtschaftlichkeit. Ein- und Zweizimmerwohnungen vertragen keinen Luxus; dennoch aber sind alle notwendigen hygienischen Forderungen unbedingt zu befriedigen: Luft, Licht, Sonne, ein Abort für jede Familie, Wohnungsabfluß, Kanalisation, Wasserversorgung und, wenn eben möglich, Badegelegenheit. Ferner aber eine Gartenfläche zunächst für jede Familie, die es wünscht. Man darf annehmen, daß etwa drei Viertel aller städtischen Arbeiterfamilien die Benutzung eines Gartens von bescheidener Größe dringend anstreben. Nicht alle diese Gärten und Gärtchen können unmittelbar beim Hause im Baublock selbst angeordnet werden; es müssen also Pachtgärten in mäßiger Entfernung hinzutreten. Dazu kommen Spielplätze und Kindergärten, Erholungsplätze für Erwachsene, Bewegungs- und Lebensraum für alle. Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden die Mehrzahl bilden müssen, da das Ein- und Zweifamilienhaus wegen der hohen Herstellungskosten für

V. 1917

131

24. VII. 1917

147

(867.) Antrag des **H. A. Löschner**, betreffend Steuerbefreiung für neue Wohnhäuser mit kleineren und mittleren Wohnungen nach dem Kriege.

Der Antrag lautet:

Allgemein ist die Überzeugung aller beteiligten Kreise, daß nach dem Kriege eine bedeutende Nachfrage nach kleineren und mittleren Wohnungen in Erscheinung treten wird, welche nicht durch die vorhandenen Wohnungen, sondern nur durch neu zu erbauende befriedigt werden können.

Dieser voraussetzlichen Notwendigkeit steht aber hindernd die Tatsache gegenüber, daß nach Überzeugung aller mit dem Bauwesen vertrauten Kreise die Verhältnisse nach dem Kriege nicht solche sein werden, daß man erwarten darf, zu annähernd gleichen Preisen bauen zu können, wie dies vor dem Kriege der Fall war.

Heute sind alle preisbildenden Verhältnisse derartig, daß die Baukosten mehr als das Doppelte der gewöhnlichen Kosten betragen müßten.

Aber auch nach dem Kriege kann so lange nicht mit einer bedeutenden Herabsetzung dieser preisbildenden Elemente gerechnet werden, als nicht die Auslagen für Fuhrwerke und Löhne annähernd auf die bestandene Höhe zurückgehen, was insbesondere dann nicht eintreten kann, wenn nicht auch die Preise der Lebensnotwendigkeiten ebenfalls in gleicher Weise zurückgehen.

Da nun aber die Aussicht für diese letztere Voraussetzung äußerst gering ist, so kann demnach nicht mit einem derart großen

Rückgang der Lohn- und Fuhrwerksverhältnisse, insbesondere in Wien, gerechnet werden.

Wenn die Baukosten höher sein müssen als vor dem Kriege, so müßten jene anderen Grundlagen, welche mitbestimmend auf die Höhe der Mietzinse sind, entsprechend tiefer sein als vor dem Kriege, um eine Zinsverteuerung zu vermeiden.

Den wichtigsten Einfluß in dieser Hinsicht außer den Baukosten üben die Grundpreise aus.

Es ist aber nur zu bekannt, daß von einer Verbilligung der Grundpreise nicht gesprochen werden kann, daß im Gegenteil die Baugrundkosten, insbesondere in jenen Gebieten, welche vorwiegend für die Erbauung von Häusern der bezeichneten Art in Betracht kommen, während des Krieges durchwegs gestiegen sind und eher noch weiter steigen als zurückgehen werden.

Da auch von den Hypothekenzinsen kaum angenommen werden kann, daß sie nach dem Kriege billiger sein werden als vor dem Kriege, so bleibt zur Erörterung nur noch das vierte der die Mietzinshöhe bestimmenden Elemente übrig, das sind die Steuern, welche bekanntlich einen sehr großen Einfluß, vielleicht den größten, auf die Höhe der Zinse ausüben.

Bleiben die Steuern in der bisherigen Höhe, so ist es ausgeschlossen, daß man nach dem Kriege andere Wohnungszinse erwarten darf als gegenüber den jetzigen sehr gesteigerte.

Da aber die Zinssteigerung bei neuen Wohnungen erfahrungsgemäß eine Erhöhung der Zinse bei alten zur Folge hat, so gäbe es, wenn die Steuern nicht geändert werden, nur zwei Möglichkeiten nach dem Kriege, entweder eine allgemeine Erhöhung der Mietzinse oder das Unterbleiben von Neubauten der bezeichneten Art.

Beides wäre ein Unglück, welches unter allen Umständen zu verhüten ernstlich versucht werden muß.

Aus diesem Grunde müssen die maßgebenden Stellen dringend und ernstlich in Erwägung ziehen, die Mietzinssteuern für neue Häuser mit Wohnungen kleineren und mittleren Umfanges für eine bestimmte Zeit nach dem Kriege entweder gänzlich oder soweit als möglich der Höhe nach und für eine Zeitdauer zu erlassen, die einen genügenden Anreiz für die Unternehmertreue bildet, etwa für 30 Jahre, wie seinerzeit bei der Stadtregulierung.

Dem Einwand, daß man doch jetzt nicht daran denke, Steuern herabzusetzen, muß entgegengehalten werden, daß es sich nicht um bereits bestehende Steuerquellen handelt, sondern ausschließlich um solche, die für den Staatsschatz so lange nicht bestehen können, bis man für die vorgeschlagene vorübergehende Steuerbefreiung den Beginn einer für die Allgemeinheit unbedingt notwendigen Bautätigkeit in der umschriebenen Richtung ermöglicht und damit den Boden für eine spätere normale Baubetätigung schafft, für die natürlich wieder die alten Steuergrundsätze in Geltung gebracht werden können.

Ohne eine derartige weitestgehende Steuerbefreiung oder Ermäßigung sind nach Überzeugung aller beteiligten Kreise Neuherrstellungen von kleineren und mittleren Wohnungen ein Ding der Unmöglichkeit.

Wegen der außerordentlichen Wichtigkeit und Dringlichkeit dieser Angelegenheit für die Bevölkerung, insbesondere aber für die heimkehrenden Krieger, wird beantragt:

Die Bezirksvertretung wolle beschließen, Se. Exzellenz den Herrn Bürgermeister zu ersuchen, die vorstehende Anregung den beteiligten Ministerien zur Kenntnis zu bringen.

Ein stimmig angenommen.

27. VII. 1917

150

(1194.) **B.-B. Sedlak** und Genossen stellen folgenden Antrag:

„Allgemein ist die Überzeugung aller beteiligten Kreise, daß nach dem Kriege eine bedeutende Nachfrage nach kleineren und mittleren Wohnungen aufzutreten wird, welche nicht durch die vorhandenen Wohnungen, sondern nur durch neu zu erbauende befriedigt werden könne.

Aber auch kurz nach dem Kriege kann so lange nicht mit einer bedeutenden Herabsetzung dieser preisbildenden Elemente gerechnet werden, so lange nicht die Auslagen für Fuhrwerke und Löhne annähernd auf die bestandene Höhe zurückgehen, was insbesondere dann nicht eintreten kann, wenn nicht auch die Preise der Lebensnotwendigkeiten ebenfalls in gleicher Weise zurückgehen.

Da nun aber die Aussicht für diese letztere Voraussetzung äußerst gering ist, so kann demnach nicht mit einem derart großen Rückgang der Löhne und Fuhrwerksverhältnisse, insbesondere in Wien, gerechnet werden.

Wenn aber die Baukosten höher sein müssen als vor dem Kriege, so müßten jene anderen Grundlagen, welche mitbestimmend auf die Höhe der Mietzinse sind, entsprechend tiefer sein als vor dem Kriege, um eine Zinsverteuerung zu vermeiden.

Den wichtigsten Einfluß in dieser Hinsicht außer den Baukosten üben die Grundpreise aus.

Es ist aber nur zu bekannt, daß von einer Verbilligung der Grundpreise nicht gesprochen werden kann, daß im Gegenteil die Baugrundkosten, insbesondere in jenen Gebieten, welche vorwiegend für die Erbauung von Häusern der bezeichneten Art in Betracht kommen, während des Krieges durchwegs gestiegen sind und eher noch weiter steigen als zurückgehen werden.

Da auch von den Hypothekenzinsen kaum angenommen werden kann, daß sie nach dem Kriege billiger sein werden als vor dem Kriege, so bleibt zur Erörterung nur noch das vierte der die Mietzinshöhe bestimmenden Elemente übrig, das sind die Steuern, welche bekanntlich einen sehr großen Einfluß, vielleicht den größten, auf die Höhe der Zinse ausüben.

Bleiben die Steuern in der bisherigen Höhe, so ist es ausgeschlossen, daß man nach dem Kriege andere Wohnzinse erwarten darf als gegenüber den jetzigen, sehr gesteigerte.

Da aber die Zinssteigerung bei neuen Wohnungen erfahrungsgemäß eine Erhöhung der Zinse bei alten zur Folge hat, so gäbe es, wenn die Steuern nicht geändert werden, nur zwei Möglichkeiten nach dem Kriege, entweder eine allgemeine Erhöhung der Mietzinse oder das Unterbleiben von Neubauten der bezeichneten Art.

Beides wäre ein Unglück, welches unter allen Umständen zu verhüten ernstlich versucht werden muß.

Aus diesem Grunde müssen die maßgebenden Stellen dringendst und ernstlich in Erwägung ziehen, die Mietzinssteuern für Häuser mit Wohnungen kleineren und mittleren Umfanges für eine bestimmte Zeit nach dem Kriege entweder gänzlich oder soweit als möglich der Höhe nach und für eine Zeitdauer zu erlassen, die einen genügenden Anreiz für die Unternehmerkreise bildet, etwa 30 Jahre, wie seinerzeit bei der Stadtregulierung.

Dem Einwand, daß man doch jetzt nicht daran denke, Steuern herabzusetzen, muß entgegengehalten werden, daß es sich nicht um bereits bestehende Steuerquellen handelt, sondern ausschließlich um solche, die für den Staatsschatz so lange nicht bestehen können als man für die vorgeschlagene vorübergehende Steuerbefreiung den Beginn einer für die Allgemeinheit unbedingt notwendigen Bautätigkeit in der umschriebenen Richtung ermöglicht und damit den Boden schafft für eine spätere normale Baubetätigung, für die natürlich wieder die alten Steuergrundsätze in Geltung gebracht werden können.

Ohne eine derartige weitestgehende Steuerbefreiung oder Ermäßigung sind nach Überzeugung aller beteiligten Kreise Neu-

Verpflegungsmangel als Zinsbefreiungsgrund bei Wohnungsvermietungen.

Von Dr. Valentin Teirich.

Infolge der herrschenden Ernährungsschwierigkeiten haben, wie bekannt, eine Reihe von Sommerfrischen Erklärungen veröffentlicht, daß sie nicht in der Lage seien, Sommergäste zu beherbergen. Angesichts dieser Erklärungen ergibt sich die Frage, ob der Mieter, der bereits im Herbst oder Winter eine Sommerwohnung gemietet hat, an den Vertrag gebunden und zur Zahlung des Zinses verpflichtet ist oder nicht, eine Frage, die zweifellos Anlaß zu einer ganz stattlichen Reihe von Prozessen geben wird. Wie viele Sommerfrischer haben im Herbst ihre Wohnung mit der Zusage verlassen „wir kommen wieder“, wie viele haben sich in etwas bedächtigster Besorgtheit recht früh eine Sommerwohnung gesichert, um nur ja alle ihre Wünsche hinsichtlich der Lage, Bequemlichkeit etc. erfüllt zu wissen.

Der Fall ist natürlich im Gesetze nicht ausdrücklich vorgesehen, und es muß somit der Versuch unternommen werden, durch Interpretation der Bestimmungen des 25. Hauptstückes des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Bestandesvertrag in der Fassung der dritten Teilmovelle Anhaltspunkte für die Entscheidung zu gewinnen. Dabei ist in Betracht zu ziehen, daß die dritte Teilmovelle erst am 1. Jänner 1917 in Kraft getreten ist und einige der heranzuziehenden Gesetzesbestimmungen keine rückwirkende Kraft auf Mietverträge besitzen, die vor dem 1. Jänner abgeschlossen wurden.

In Betracht kommen hauptsächlich drei Gesetzesstellen: § 1096 setzt fest, daß der Mieter von der Entrichtung des Zinses befreit wird, wenn das Mietobjekt bei der Übergabe derart mangelhaft ist oder während der Mietzeit ohne sein Verschulden derart mangelhaft wird, daß es zu dem bedungenen Gebrauche (dem Wohnen) nicht taugt. § 1104 sagt, daß kein Mietzins zu entrichten ist, wenn das Mietobjekt wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg, Seuche, Uberschwemmungen, Wetterschläge, gänzlicher Mißwachs, gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann. § 1117 endlich setzt das Recht zum Rücktritt des Mieters ohne Kündigung fest, wenn das Mietobjekt in einem Zustand übergeben oder in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf längere Zeit entzogen oder unbrauchbar gemacht wird, wobei die „Gesundheitsgefährlichkeit“ gemieteter Wohnräume besonders hervorgehoben wird.

Der leitende Gedanke dieser Gesetzesbestimmungen ist klar: der Vermieter, als der vermutlich wirtschaftliche Stärkere (bei Sommerwohnungen freilich recht oft umgekehrt zutreffend), soll nicht nur für alle Mängel haften, die die Wohnung unbrauchbar machen, sondern auch außerordentliche Zufälle (§§ 1104 und 1117), die den Mieter hindern, die Wohnung zu benutzen, sollen dem Vermieter derart zur Last fallen, daß der Mieter den Zins nicht zu entrichten hat und ohne Kündigung vom Vertrag zurücktreten kann. Daß der Gesetzgeber dabei nicht nur an Zufälle gedacht hat, die die Wohnung als solche direkt betreffen, sie zerstören — wie eine Uberschwemmung — oder unwohnlich machen — wie Ungeziefer oder unerträgliches Mitbewohner —, sondern auch an lokale Ereignisse, die es dem Mieter unzulässig erscheinen lassen, die Wohnung zu beziehen, bezeugt die Erwähnung der ansteckenden Krankheiten im § 1104. Es läßt sich nun recht wohl geltend machen, daß „Hungersnot“ ein Umstand sei, der den Zufällen des § 1104 gleichzustellen ist, die Wohnung dem Mieter entzieht und für ihn unbrauchbar macht. Dagegen wird der Vermieter einwenden, daß höchstens von relativen Ernährungsschwierigkeiten, nicht aber von einem der katastrophalen Ereignisse, wie sie § 1104 aufzählt, die Rede sein könne; daß in den jetzigen Kriegsjahren hartnäckige Schwierigkeiten allgemein vorgehänden und sich naturgemäß bei längerer

Kriegsdauer immer mehr verschärften, daß also der Mieter von vornherein diese Schwierigkeiten ins Auge fassen mußte und das Risiko nicht nachher auf den Vermieter überwälzen dürfe; daß das Mietobjekt nicht absolut unbrauchbar sei, weil der Mieter auf andre Weise — zum Beispiel durch Mitbringen oder Nachsenden von Lebensmitteln — den Mangel beheben könne.

Diese Argumente sind gewiß recht stichhaltig. Vertragstreue ist immer als oberstes Prinzip festzuhalten und der Rücktritt von einem aus irgendwelchem Grunde für einen Kontrahenten nachteilig gewordenen Vertrage darf nicht leicht gemacht werden. Aber gewichtige Gegenargumente und Gründe der Billigkeit sprechen auch dagegen, gerade dem vorsichtigen Mieter die Gefahr aufzubürden. Tatsächlich ist ja auch eine Sommerwohnung an einem Orte, an dem Gäste nicht verpflegt werden können, ein wertloses Vertragsobjekt, und es erscheint nicht angemessen, den Mieter für etwas zahlen zu lassen, was er nicht benutzen kann und den Vermieter aus etwas lukrieren zu lassen, was auch für ihn keinen aktuellen Wert repräsentiert.

Ich möchte im übrigen folgende Fälle gesondert behandelt wissen:

1. Der Bezug von Sommergästen ist in einem nach Abschluß des Mietvertrages liegenden Zeitpunkt durch förmlichen Beschluß der Gemeindeverwaltung untersagt worden. Diesen Fall behandle ich nach Analogie einer obergerichtlichen Entscheidung aus dem Jahre 1915, nach welcher der Zins nicht zu entrichten ist, wenn der Mieter infolge Bedrohung durch feindlichen Einfall oder behördlicher Anordnung den Ort verlassen mußte. Ich glaube, daß diese Entscheidung, die freilich auf die Räumungen von Ortschaften aus militärischen Gründen Bezug hat, ganz gut auf unsern Fall paßt und daß der Mieter, dem durch eine solche Verfügung der Ortsbehörde die Benutzung der Wohnung entzogen wird, ohne weiteres die Befreiung vom Mietvertrag beanspruchen kann.

2. Wenn nur eine allgemeine Verwahrung der Gemeinde vorliegt, daß sie keine Garantie für die Verpflegung der Sommerfrischer übernehme — viele Gemeinden drücken sich da sehr vorsichtig aus —, so dürfte das wohl noch nicht genügen, um den Mieter von der Zahlung des Zinses loszusagen. Ich verlange in diesem Fall von ihm den allerdings komplizierten Beweis, daß die Ernährungsschwierigkeiten an dem betreffenden Ort so groß waren, daß das Wohnen daselbst niemand zugemutet werden könne. Der Mieter wird sich etwa auf die Zeugenschaft der ansässigen Lebensmittelhändler berufen müssen, auf ein Gutachten der politischen Behörde, auf den Umstand, daß so und so viele Parteien wegen Verpflegungsmangel abgereist seien und dergleichen mehr. Daß Schwierigkeiten in der Ernährungsfrage bestehen — das allein kann den Rücktritt vom Vertrage nicht rechtfertigen. Ein gewisses Risiko fällt in dieser Richtung auf den Mieter, er muß sich mit den Schwierigkeiten auch abfinden können. Aber von einer Privatperson zu verlangen, daß sie die Approvisionierung eines Ortes geradezu suppliere, geht offenbar zu weit. Manche Gemeinden haben direkt zum Mitbringen von Vorräten aufgefordert. Das ist eine unzulässige Zumutung an den Mieter, eine geradezu gesetzwidrige Zumutung, soweit dadurch die Rationierungsvorschriften berührt werden. Ebensovienig werde ich von einem Mieter verlangen, daß er ungewöhnliche Drangsale auf sich nehme, also zum Beispiel Nahrungsmittel aus sehr entlegenen Ortschaften besorge, Gasthäuser besuche, die weit außerhalb des Ortes gelegen sind. Das alles ist dann eben im richterlichen Ermessen gelegen, und es wäre wünschenswert, wenn die Gemeinden zur Vermeidung späterer Streitigkeiten volle Klarheit in ihren Mitteilungen walten lassen und auch die Einheimischen unzuwiderstänzlich anweisen würden, ihre Sommerwohnungen zu vermieten oder nicht.

3. Würde eine Wohnung nach dem Zeitpunkt gemietet, in dem eine derartige Präventivklärung der Gemeindevertretung erlassen wurde, so verhalte ich den Mieter unbedingte zur Einhaltung seiner vertragmäßigen Verpflichtungen. Es ist seine Sache, sich zu erkundigen, ob die Vorschriften über die Verpflegungsmöglichkeiten an dem Orte bestehen, an dem er mietet will, der Ver-

mieter hat sich darum nicht von vornherein zu kümmern. Nur dann, wenn der Vermieter ausdrücklich über die Verpflegungsfrage befragt wurde und auf die Frage arglistig nicht antwortet oder gar eine ausdrückliche Zusicherung gibt, etwa „es seien keine Schwierigkeiten vorhanden“, „der Mieter möge ruhig kommen“ u. dergl. m., dann gebe ich dem Mieter ein unbedingtes Rücktrittsrecht, gestützt auf § 928 ABGB, denn ich sehe in diesem Verhalten des Vermieters eine durch arglistiges Verschweigen von Mängeln, respektive Zusage der Freiheit von Mängeln begründete Gewährleistungspflicht.

Was nun das Verhalten des Mieters anlangt, um sich gegen Schaden zu decken, so wird er gut tun, entweder von dem Vermieter ausdrücklich die Zusicherung zu verlangen, daß die Verpflegung an dem betreffenden Ort geordnet sei, um dann die Gewährleistungspflicht in Anspruch nehmen zu können; oder sich im Mietvertrag den Rücktritt für den Fall der Verpflegungsunmöglichkeit vorzubehalten, worauf zwar die meisten Vermieter schwerlich eingehen werden. Auf jeden Fall erfordert der gute Glaube, daß der Mieter, der gemäß § 1117 ABGB vom Vertrag zurücktreten will, hievon den Vermieter sofort verständigt. Er kann aber auch abwarten, bis er auf Zahlung des Zinses geklagt wird und dann unter Berufung auf § 1104 ABGB die Befreiung vom Mietzins infolge zufälliger Entziehung des Mietobjektes einwenden. In allen Fällen, wo bereits eine Angabe gegeben wurde oder der Zins im vorhinein bezahlt ist, kann auf Rückstellung geklagt werden, wenn nach den obigen Darlegungen der Mieter zum Rücktritt berechtigt ist. Ja selbst, wenn die Wohnung schon bezogen ist und sich im Laufe des Sommers die Unmöglichkeit der Verpflegung herausstellt, kann der Mieter im Verhältnis zu der Zeit, durch die er die Wohnung nicht benutzt hat, den Zins teilweise zurückfordern oder die Befreiung vom Zins in Anspruch nehmen. Bei Berechnung der Zeit wird zu berücksichtigen sein, daß in den meisten Kronländern die Anordnung gilt, daß die Miete von Sommerwohnungen in Ermangelung anderer Vereinbarungen vom 1. Mai bis 1. November zu verstehen ist. Der Mieter also, der sich veranlaßt sieht, nach zweimonatigem Aufenthalt am 1. Juli wieder abzureisen, wird doch nur zwei Drittel des Zinses beanspruchen dürfen.

Es ist mit Interesse zu erwarten, welche Fragen in dieser Richtung die Praxis zeitigen wird.

der Metallharmonie verschönert werden, und es wird eine spezielle Postkarte des berühmten Radierers J. Fuglister in Bern herausgegeben werden.

Verordnung betreffend Schutz von Mietern gegen Mietzinserhöhungen und Kündigungen

Der Gemeinderat der Stadt Bern hat gestützt auf den Bundesratsbeschluss vom 18. Juni 1917 den Entwurf einer Verordnung genehmigt, die in der Hauptsache folgendes enthält:

I. Mietkommission

In der Einwohnergemeinde der Stadt Bern wird eine Mietkommission eingesetzt, welcher die in den Artikeln 5 bis 16 dieser Verordnung bezeichneten Aufgaben und Befugnisse übertragen werden.

Die Mietkommission wird an das Gewerbegericht der Stadt Bern angegliedert; sie besteht aus dem Bureau des Gewerbegerichts, vier Beisitzern und zwei Stellvertretern.

Die Obmänner des Gewerbegerichts, die Obmann-Stellvertreter, der Zentralsekretär und dessen Stellvertreter gelten mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung ohne weiteres als Funktionäre der Mietkommission gewählt.

Die Beisitzer und Stellvertreter werden vom Gemeinderat zu gleichen Teilen aus der Zahl der in Gemeindeangelegenheiten stimmberechtigten Vermieter und Mieter von Kleinwohnungen gewählt und sind hierauf durch den Regierungstatthalter zu beeidigen.

Die Mietkommission entscheidet über die gemäß den nachfolgenden Bestimmungen bei ihr angebrachten Begehren aus Mietverträgen über Wohnungen, die im Gemeindebezirk Bern liegen und zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung zu einem Mietzins von höchstens Fr. 1500 per Jahr vermietet sind.

Der Zentralsekretär hat jeden Wochentag während der durch die Mietkommission bestimmten und öffentlich bekannt zu machenden Stunden in allen in den Kompetenzkreis der Mietkommission fallenden Fragen unentgeltlich Rat und Auskunft zu erteilen, die Begehren der Rechtsuchenden entgegenzunehmen und dem Obmann der Kommission zu unterbreiten. Er erlässt die Einladungen zu den Sitzungen der Mietkommission und die Ladungen an die Parteien, führt das Protokoll der Kommissionssitzungen und besorgt alle erforderlichen Ausfertigungen und Mitteilungen.

Die Mietkommission verhandelt und entscheidet: a) bei Streitfällen mit einem jährlichen Mietzins bis zu Fr. 600 (Nebengebühren nicht eingerechnet) in der Besetzung von drei Mitgliedern, mit Einschluß des Obmanns; b) bei Streitfällen von über Fr. 600 bis zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 1500 in der Besetzung von fünf Mitgliedern, mit Einschluß des Obmanns.

II. Beschränkung der Mietzinserhöhungen

Jeder Mieter, dem bei Erneuerung des Mietvertrages der Mietzins erhöht wird, kann den Entscheid der Mietkommission darüber anrufen, ob die Erhöhung zulässig sei.

Der Erhöhung des Mietzinses wird die Erhöhung der vom Mieter laut Vertrag dem Vermieter zu entrichtenden Nebengebühren (Wasserzins, Heizungs- und Beleuchtungskosten und ähnliche Beiträge) gleichgestellt.

Das Gesuch muß vom Mieter binnen zehn Tagen, bei monatlichen Mietverträgen innert fünf Tagen seit der Mitteilung der Erhöhung des Mietzinses bei der Kommission angebracht werden.

Die Erhöhung des Mietzinses ist zulässig, wenn und soweit der Vermieter glaubhaft macht, daß sie wegen wesentlicher Erhöhung der auf der Liegenschaft lastenden Steuern und Abgaben und des Hypothekenzinsfußes, oder wegen Aufwendungen für bauliche Verbesserungen und Einrichtungen, die nicht in den Rahmen des ordentlichen Unterhaltes fallen, begründet ist.

Bei Untermiete ist eine Erhöhung des Mietzinses insoweit zulässig, als sie einer begründeten Erhöhung des vom Untermieter seinem Vermieter zu bezahlenden Mietzinses entspricht.

Auch wenn ein Grund zur Erhöhung des Mietzinses vorhanden ist, kann die Kommission mit Rücksicht auf die Vermögensverhältnisse des Vermieters die Erhöhung ganz oder zum Teil unzulässig erklären.

Ist der Mieter außerstande, eine von der Kommission zulässig erklärte Mietzinserhöhung aufzubringen, so bestimmt die Kommission, daß die Erhöhung ganz oder zum Teil durch Beiträge aus öffentlichen Mitteln hienach zu decken ist.

III. Öffentliche Beiträge an die Mietzinserhöhungen

Für die gemäß Entscheid der Mietkommission aus öffentlichen Mitteln zu leistenden Beiträge an Mietzinserhöhungen ist in erster Linie der Notstandsfonds der Gemeinde Bern aus der Notstandsammlung in Anspruch zu nehmen; nach Erschöpfung dieses Fonds werden die Beiträge aus der Spendenklasse entrichtet.

IV. Beschränkung des Kündigungsrechts

Jedem Mieter, dem der Mietvertrag vom Vermieter gekündigt wird, kann binnen zehn Tagen, bei monatlichen Mietverträgen innert fünf Tagen, nach erfolgter Kündigung den Entscheid der Mietkommission darüber anrufen, ob die Kündigung zulässig sei.

Verbindet der Vermieter mit der Kündigung das Angebot, bei Bezahlung eines höheren Mietzinses den Mietvertrag zu erneuern, so wird das Gesuch gemäß Abschnitt II dieser Verordnung beurteilt.

Die Kündigung ist zulässig, wenn der Vermieter einen triftigen Grund dafür glaubhaft macht.

Erklärt die Kommission die Kündigung als unzulässig, so gilt der Mietvertrag in gleicher Weise als erneuert, wie wenn die Kündigung nicht stattgefunden hätte.

Bezugspreis: in Köln 7,450 $\frac{1}{2}$, in Deutschland 9,4 vierteljährlich.
Preis für die Anzeigenzeile oder deren Raum 60 $\frac{1}{2}$ zuzüglich 20%
für die Reklamezeile oder deren Raum 3 $\frac{1}{2}$ Kriegszuschlag

Für die Aufnahme von Anzeigen an bestimmt vorgeschriebenen Tagen oder für
bestimmte bezeichneten Ausgaben wird keine Verantwortlichkeit übernommen.
Haupt-Geschäftsstelle: Breite Straße 64. — Postscheck-Konto 250.

Vertretungen: Koblenz C. Heidenheim, Lohrstr. 129. Krefeld J. P. Houben
Lennep Ad. Mann, Mainz Mainzer Verlagsanstalt, Mannheim D. Frenz, Mülheim
(Ruhr) H. Baedekers Buchhdl. M. Gladbach E. Scheilmann, Neuß H. Garenfeld,
Neuwied Felix Trumm, Romscheid C. A. Kochenrath, Rheyt O. Berger, Ruhrort
Andreas & Co. Saarbrücken 3 C. Schäler, Sulzbachstr. 15. Siegburg A. Fritz,
Zeughausstr. 4. Solingen Ed. Elven, Wiesbaden H. Giedl. — **Sonst. Vertret.**
in Deutschland: in allen grös. Städten: Haasenstein & Vogler, Rud. Mosse,
Daube & Co., G. m. b. H., Invalidendank. Bremen Herm. Wülker, Wilh. Scheller.

Uhr
telle
Uhr
chim.

Gibt es eine Kleinwohnungsnot nach dem Kriege?

Von Dr. Kurt Köhler.

Wiederholt ist in der Kölnischen Zeitung (vergl. Nr. 566, 599 und 600) die Frage der Wohnungsnot während und nach dem Kriege behandelt worden. Dabei wurde vorausgesetzt, daß ein Mangel an Kleinwohnungen vorhanden sei. Von bestimmten Kreisen wurde diese Annahme bisher bestritten und im Gegensatz dazu ausgeführt, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen während des Krieges nicht ab-, sondern zugenommen habe. Um so wertvoller sind die Bemühungen zu bezeichnen, die dahin gehen, festzustellen, inwieweit die Befürchtung auf einen Mangel an Kleinwohnungen tatsächlich zutrifft. Beiträge zu dieser zweifellos außerordentlich wichtigen Frage liefert das 14. Sonderheft zum Reichs-Arbeitsblatt, das im Kaiserlich Statistischen Amte bearbeitet worden ist, ferner eine Erhebung über den Kleinwohnungsmarkt während des Krieges und nach Friedensschluß, die die Zentralstelle für Volkswohlfahrt bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen durchgeführt hat.*) Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind von großer allgemeiner Bedeutung, weil durch sie der Umfang der zu erwartenden Wohnungsnot einigermaßen bestimmt werden kann. Den Baugenossenschaftsverbänden oder auch den Stadtverwaltungen und den Staatsregierungen ist die Möglichkeit gegeben, zu beurteilen, wo und in welchem Umfange ein Eingreifen auf dem Bauplatze notwendig wird.

Die im Kaiserlich Statistischen Amte bearbeitete Rundfrage über die Bautätigkeit im besondern stellt zunächst fest, daß im Jahre 1916 in noch höherem Grade als im Jahre 1915 ein „arges Darniederliegen der Bautätigkeit“ vorhanden gewesen ist. In 45 deutschen Städten, für welche vergleichbare Angaben vorlagen, wurden errichtet:

im Jahre	Wohngebäude	Wohnungen
1912	9507	64 107
1913	7581	47 817
1914	6286	34 475
1915	2589	13 646
1916	1099	5 015

Es wurden demgemäß im Jahre 1916 in diesen Städten nur ein Reuntel so viel Gebäude errichtet wie im Jahre 1912, mit kaum einem Zwölftel an Wohnungen. Dabei ist besonders zu beachten, daß infolge der Verschiebung der Industrie durch den Krieg die neuerrichteten Wohngebäude und Wohnungen in sehr erheblicher Anzahl von den Städten errichtet wurden, wo die durch den Krieg herbeigeführten Verhältnisse die sofortige Errichtung von Neubauten notwendig machten, wie in Essen.

Der Erhebung des Kaiserlich Statistischen Amtes liegen Fragebogen von 91 Städten über 50 000 Einwohner zugrunde. In 64 Städten ist der Reinzugang an Wohngebäuden im Jahre 1916 wesentlich zurückgeblieben hinter dem von 1915. Beim Zugang an Kleinwohnungen stehen 33 vergleichbare Angaben zur Verfügung; demnach war der Zugang im Jahre 1916 in vier Städten größer und in 29 kleiner als 1915.

Das sehr beachtenswerte Ergebnis der Rundfrage über die leerstehenden Wohnungen ist, daß nicht mehr eine Zunahme an leeren Wohnungen zu verzeichnen ist, sondern ein Rückgang. Die Behauptung, daß durch den Krieg die Anzahl der leeren Wohnungen zugenommen habe, trifft also für 1916 schon nicht mehr zu! Von 34 Städten, für welche vergleichbare Angaben mit frühern Jahren vorgelegen haben, weisen sieben eine Zunahme der Leer-Wohnungs-Ziffer auf, 27 dagegen einen Rückgang. Die höchsten Bombhundertfäße von leerstehenden Kleinwohnungen hatten der genannten Statistik zufolge die Städte: Aachen 8,2, Altona 6,8, Barmen 6,7, Berlin 6,2, Hamburg 6,1, Augsburg 5,7, Frankfurt 5,3, Krefeld 4,6, Recklinghausen 4,6, Buer 4,5, Bonn 4,3, Düsseldorf 4,3, Neudöln 4,0.

Die niedrigsten Bombhundertfäße von leerstehenden Kleinwohnungen hatten ungefähr die gleichen Städte, wie die von leerstehenden Wohnungen überhaupt, und zwar: Essen 0,2, Erfurt 0,2, Kiel 0,3, Brandenburg 0,3, Lübeck 0,5, Königsberg 0,6, Stettin 0,7, Magdeburg 1,0, Karlsruhe 1,2, Wülheim a. R. 1,2, Ludwigshafen 1,2, Linden 1,4, Hildesheim 1,4, Halle 1,5, Bremen 1,7.

Das Kaiserliche Statistische Amt faßt das Ergebnis der Leerwohnungs-zählungen im Jahre 1916 dahin zusammen, daß „im Gegensatz zu den ersten beiden Kriegsjahren in der überwiegenden Anzahl der Städte, auch abgesehen von den Industrie- und Festungsstädten, die Leerwohnungs-ziffer zurückgegangen ist. Es ist somit im Jahre 1916 ein völliger Umschwung in der Entwicklung des Wohnungsmarktes eingetreten. Ist auch keineswegs mit einer allgemeinen Wohnungsnot nach dem Kriege zu rechnen, so ist die Lage in einer ganzen Reihe von Gemeinden doch außerordentlich ungünstig und die Gefahr eines Notstandes nicht von der Hand zu weisen.“

Die Leerwohnungs-zählung in Westfalen im Jahre 1916, die ebenfalls im 14. Sonderheft zum Reichsarbeitsblatt veröffentlicht wird, läßt den Eindruck zu, daß gerade bei den vierräumigen Wohnungen die Gefahr eines Notstandes am ehesten gegeben ist und der westfälische Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens hat in den an der Wohnungszählung beteiligten Gemeinden nach

*) Vergl. „Concordia“, Zeitschrift der Zentralstelle für Volkswohlfahrt Nr. 14. 24. Jahrgang.

1917
165
15

bemerkenswerte als der ganze Erlass nichts anderes enthält als eine Parteinahme für die Hausbesitzer und deren Interessen und als man im Justizministerium ganz vergessen zu haben scheint, daß das Ministerium nicht bloß das Vollzugsorgan des Hausbesitzervereines von Wien ist.

In dem Erlass wird nämlich ganz unverhüllt zugegeben, daß er durch eine Eingabe des Zentralverbandes der Hausbesitzervereine von Wien und Umgebung veranlaßt wurde. Danach hätte sich der Zentralverband aber eine zu strenge Auffassung der Bestimmungen der Mieterschutzverordnung beklagt. Wenn sich aber die Hausbesitzer beklagen, so kann doch selbstverständlich das Justizministerium diese Klagen nicht in den Papierkorb wandern lassen!

Bei der Handhabung der Mieterschutzverordnung hat sich nun allerdings eine Reihe von Streitfragen ergeben. Die Mieter haben diese, die Absicht der Verordnung richtig deutend, zum größten Teil zu Gunsten der Mieter entschieden. Das Justizministerium findet, daß das nicht richtig sei, und wendet sich im Verein mit den Hausbesitzern gegen diese „Gärten der Auslegung.“

Nach der Verordnung darf eine Erhöhung des Zinses nur stattfinden bei einer Erhöhung der regelmäßig jährlichen Auslagen für die Erhaltung und Verwaltung des Hauses. Da die Hausbesitzer jedoch seit jeher gewohnt waren, die Erhaltung des Hauses auf die Mieter zu überwälzen, so empfinden sie es als Härte, daß nunmehr sämtliche Auslagen für die Erhaltung des Hauses, die sich nicht als regelmäßige, das heißt ständig wiederkehrende jährliche darstellen, von der Überwälzung an die Mieter ausgeschlossen sind. Das Justizministerium findet dies ebenfalls hart. Die Mieter werden hoffentlich finden, daß die Verordnung des Gesamtministeriums durch das Justizministerium allein nicht ausgelegt werden kann, und werden sich an ihre alte Praxis halten.

Einen großen Streitpunkt bildet die Auslegung des § 4 der Verordnung. Dort ist bestimmt, daß ein Wohnungszins, der während des Krieges herabgesetzt wurde, wieder auf dieselbe Höhe gebracht werden kann. Der Streit in den Mietämtern geht nun dahin, ob diese Erhöhung auf den ursprünglichen Zins an sich oder nur dann zulässig ist, wenn die allgemeinen Voraussetzungen einer Zinserhöhung, also die Erhöhung der Auslagen und dergleichen vorliegen. Die Wiener Mietämter haben sich nun ohnedies in dieser Frage auf einen Standpunkt gestellt, der den Interessen der Hausbesitzer günstig ist. Wie dieser Punkt der Verordnung auszulegen ist, das wird man nun wohl bald wissen, weil die Vereinigung der sozialdemokratischen Bezirks der Mieter einen solchen Fall dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt hat. Denn der Verwaltungsgerichtshof allein ist das zuständige Gericht, das diese Streitfrage, die unlegbar vorhanden ist, lösen kann. Trotzdem der Verwaltungsgerichtshof noch nicht gesprochen hat, greift das Justizministerium vor, reut offene Türen ein und empfiehlt den Mietämtern, so zu entscheiden, wie sie ohnedies entscheiden. Gerade diese Stelle des Erlasses, die vollkommen überflüssig ist, beweist, daß dieser Erlass lediglich zu dem Zwecke herausgegeben wurde, um unter der Maske, die Wiener Mietämter zu befehlen, eine Belehrung der Gerichte vorzunehmen.

Denn der Erlass enthält noch einen dritten Absatz. Dieser dritte Absatz beschäftigt sich mit der Auslegung des § 7 der Verordnung. Diese Stelle der Verordnung behandelt die Einschränkung des Kündigungsrechtes von Wohnungen. Ob eine Kündigung zulässig ist oder nicht, darüber hat nicht das Mietamt, sondern nur das Bezirksgericht zu entscheiden. Wenn nun in einer Belehrung an die Mietämter auch eine Auslegung des § 7 gegeben wird, so kann diese an die Mietämter gerichtete Belehrung, die ihren Wirkungsbereich nicht berührt, nichts anderes sein als ein Versuch, in die Rechtsprechung der Gerichte einzugreifen und ihnen vorzuschreiben, wie sie eine Verordnung des Gesamtministeriums auszulegen hätten.

Unter den Kündigungsgründen zählt der § 7 als Zahl 5 einen auf, der bei unrichtiger Auslegung der Verordnung geeignet wäre, die Mieterschutzverordnung aus den Angeln zu heben. Es wird nämlich in dieser Bestimmung eine Kündigung dann für zulässig erklärt, wenn der Vermieter die Wohnung selbst benötigt. Wenn diese Bestimmung wörtlich genommen wird, so kann natürlich jeder Hausherr kündigen, wann er will. Er braucht dann nur dem Gericht vorzumachen, daß er in die Wohnung eingehen werde, das Gericht wäre dann gezwungen, die Kündigung für zulässig zu erklären, der Mieter wird belagert, dann überlegt sich der Hausherr seine Absicht und vermietet die Wohnung einem anderen. Aus diesem Grunde haben alle bisher erschienenen Bearbeitungen der Mieterschutzverordnung, die Zahl 5 des § 7 so ausgelegt, daß sie erklärt haben, das Wort „benötigen“ bedeute einen Notstand des Hausherrn. Wenn ein solcher Notstand nicht vorliegt, wenn bloße Bequemlichkeit, die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung des Hauses und dergleichen vorliegt, so sei ein Kündigungsgrund nicht gegeben.

Auch die Rechtsprechung hat sich in den sehr zahlreichen Fällen, in denen die Hausherrn die Ziffer 5 des § 7 anwenden wollten, durchwegs auf diesen Standpunkt gestellt. Das Justizministerium gibt vor, von dieser Rechtsprechung abhören zu wollen. Es schreibt in seinem Erlass wörtlich folgendes:

„Es besonders bedeutungsvoll sowohl in wirtschaftlicher als in persönlicher Beziehung bezeichnete die Eingabe des Zentralverbandes die Handhabung der Bestimmung des § 7, Absatz 1, Zahl 5 der Mieterschutzverordnung. Diese nennt als einen wichtigen Grund der Kündigung, daß der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt. Es wird behauptet, daß die Kündigung für unzulässig erklärt wurde, wenn der Vermieter die Wohnung nicht unmittelbar für sich selbst, sondern für nahe Verwandte, zum Beispiel für

eine sich verheiratende Tochter, benötige; wenn er eine bisherige Wohnung die ihm infolge von Todesfällen zu groß geworden war, gegen eine kleinere im eigenen Hause vertauschen wollte; wenn er aus Gesundheitsrücksichten an Stelle einer Stadtwohnung eine bisher vermietete Wohnung in einer ihm gehörigen Villa außerhalb der Stadt zu beziehen beabsichtigte; wenn er die Wohnung des Mieters für Zwecke seines gewerblichen Betriebes brauche; wenn er Geschäftsräumlichkeiten, die sich im Hause befinden, nur verwerten kann, wenn er zugleich auch eine Wohnung im Hause zur Verfügung stellt, und dergleichen. Dem Justizministerium ist nicht bekannt, wie häufig Fälle dieser Art vorgekommen sein mögen. Es kann jedoch nicht annehmen, daß sie zahlreich sind. Denn eine solche Auslegung würde den Zusammenhang des § 7 mit den sonstigen Bestimmungen der Mieterschutzverordnung verkennen. Die Verordnung strebt in erster Linie den Schutz der Mieter vor Mietzinssteigerungen an, die nicht durch die im § 2 bezeichneten Gründe gerechtfertigt sind. In Ergänzung der bezüglich der Vorschriften hat der § 7 eine Einschränkung des Kündigungsrechtes des Vermieters auf wichtige Gründe verfügt, um zu verhüten, daß auf den Mieter ein Druck durch die Androhung oder die Vornahme der Kündigung ausgeübt werde, die wegen der gegenwärtigen Schwierigkeiten und Kosten eines Umzuges den Mieter in eine Zwangslage verlegt. Das Kündigungsrecht des Vermieters wurde aber nicht schlechweg ausgeschlossen, sondern auf das Vorhandensein wichtiger Gründe beschränkt, und als ein solcher Grund wurde namentlich angeführt, daß der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt. Dabei war nicht daran gedacht, daß der Vermieter in eigener Person seiner bedarf oder sich geradezu in einem Notstand befinde, der ihn auf die bisher vermietete Wohnung verweist. Die ganz allgemein gehaltene Ausdrucksweise des § 7, Absatz 1, Zahl 5, befolgt vielmehr, daß die Kündigung zwar zulässig ist, wenn der Vermieter die Wohnung im Hinblick auf seine persönlichen, geschäftlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse benötigt, daß dagegen die Kündigung lediglich zu dem Zweck, um die Wohnung besser weiter zu vermieten, unzulässig ist. Es hieße das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und der in seinem Eigentum befindlichen Sache verkehren, wenn man das Vorliegen eines wichtigen Grundes im Falle wie den früher angeführten leugnen wollte. Entsprechend der eben dargelegten Auffassung wurde schon in dem amtlichen Entwurf, daß der Mieterschutzverordnung bei ihrem Erscheinen beigegeben wurde („Wiener Zeitung“ vom 28. Jänner 1917) bemerkt, als ein wichtiger Grund zur Kündigung sei es sicherlich auch anzusehen, wenn der Vermieter einen Teil einer früher leergebliebenen Wohnung, den er einstweilen einem anderen Mieter zur Verfügung gestellt hatte, nunmehr wieder benötigt, um die leerstehende Wohnung vermieten zu können. Eine Umkehr, die bei der Auslegung der Mieterschutzverordnung verfolgt wurde.“

Das Justizministerium gibt also vor, von der Rechtsprechung in dieser Frage nichts zu wissen. Es stellt sich lieber selbst ein Urteilszeugnis aus, als daß es die Hausherrn darüber belehren würde, daß ein Ministerium in die Rechtsprechung nicht eingreifen habe. Denn in Wirklichkeit haben die Gerichte über die Frage schon sehr oft gesprochen. Tatsächlich sind die Fälle sehr häufig, wo ein Hausherr auch angibt, er benötige deshalb, weil er die Wohnung benötige. Das Benötigen der Wohnung besteht sehr häufig darin, daß der Sohn oder die Tochter oder die Schwiegereltern oder sonst irgend ein Verwandter aus irgend welchen Bequemlichkeitsgründen in die Wohnung eingehen will. Nunzum dieser Kündigungsgrund ist die gewöhnlichste Ursache für jede Kündigung. Das Justizministerium gibt auch vor, nicht zu wissen, wie die Gerichte in diesen Fällen entscheiden. Wir müssen daher der Unwissenheit des Justizministeriums etwas nachhelfen. Wir verweisen darauf, daß gerade in dieser Frage nicht nur Entscheidungen der Bezirks- und Berufungsgerichte, sondern auch Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes vorliegen. Wir verweisen darauf, daß der Oberste Gerichtshof in einem Urteil vom 3. Juni 1917, O. Z. No. 1226/17, das in der Nummer 28 der „Juristischen Blätter“ vom 15. Juli 1917 veröffentlicht war, über diese Frage ausdrücklich entschieden hat. Der Gerichtshof sagt in diesem Urteil über die Frage folgendes: „Einen Verfahrensfehler erblickt die Revision darin, daß die Parteienvereinbarung darüber nicht zugelassen wurde, daß der Kläger die Werkstätte als Magazin selbst benutzen wollte. Aber mit Unrecht. Denn wenn § 7, Zahl 5, der Mieterschutzverordnung als wichtiger Grund der Kündigung erklärt, daß der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt, so kann die bloße Behauptung, die Sache selbst benötigen zu wollen, schon deshalb nicht genügen, weil sonst von vornherein dieser Verordnung jeder Erfolg versagt wäre. Vielmehr muß der Vermieter durch besondere von ihm zu erweisende Umstände dartun, daß er den Mietgegenstand selbst benötigt, das heißt notwendig braucht, und daß seine Interessen erheblich gefährdet würden, wenn der Mieter ihn die Sache nicht überläßt.“ Man vergleiche nun dieses Urteil des Obersten Gerichtshofes mit der Rechtsansicht des schauerlichen Erlasses, um zu erkennen, welche Unwissenheit darin liegt, den Wiener Magistrat zu ermahnen, „die vorstehenden Bemerkungen den Mietämtern zur Kenntnis zu bringen“, mit welchen Worten dieser Erlass lautet. Daß hier eine ausgelegte Vermittlung der Tätigkeit der Gerichte vorliegt, darüber kann niemand im Zweifel sein. Welchen Einfluß der Erlass auf die Rechtsprechung ausüben wird, das wissen wir nicht. Wir glauben nur einen Grund zu der Annahme zu haben, daß durch die Zeit des Abschlusses des Unabhängigkeitsgesetzes der Wiener Magistrat veranlaßt wurde,

Wie dem aber auch sei, jedenfalls steht fest, daß es hoch an der Zeit wäre, wenn sich das Abgeordnete Haus auch mit der Mieterfrage in die Angelegenheiten und im Frieden beschäftigen wollte. Es muß ja schon Bedenken erregen, daß durch eine Verordnung des Gesamtministeriums die Bestimmungen der Mieterschutzverordnung über das Bestandsverfahren und die Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches über die Aufkündigung von Miets abgeändert wurden. Wenn sich aber nunmehr gar ein einzelnes Ministerium herausnimmt, eine Verordnung des Gesamtministeriums durch einen Erlass in sein Gegenteil zu verkehren, dann ist es wohl dringend notwendig, daß die Gesetzgebung ein Machtwort spricht und an die Stelle einer Verordnung ein wirkliches Gesetz setzt, in dem die Interessen der schuldigen Mieter und nicht die Interessen der Hausbesitzer gewahrt werden. Ueber den Justizminister, der diesen Erlass zu verantworten hat und der mitten im Krieg angeht des Massenlebens keine andere Sorge hat, als wie den Hausbesitzern wieder die Belagerung von Kriegervätern ermöglicht werden soll, wäre wohl auch noch ein ernstes Wort zu sprechen.

Schutz dem Mieterschutz! Ein Erlass des Justizministers.

Von Dr. Fritz Winter.

Die Mieterschutzverordnung hat bei ihrem Erscheinen, trotz aller Mängel und Schwächen, wie eine Erlösung gewirkt. Man hoffte damals, den ganz unerträglichen Zuständen im Wohnungsweien wenigstens soweit beizukommen, daß willkürliche und zwecklose Kündigungen gehindert werden und daß die Besitzer von Häusern wie alle anderen Staatsbürger verpflichtet wären, ihre Sonderinteressen den Bedürfnissen der Allgemeinheit unterzuordnen. Jedermann sah in der Mieterschutzverordnung eine Beschränkung des trassen Eigentumsrechtes des Hausherrn, der lediglich, um irgend welchen persönlichen Gefühlen zu fröhnen, das formelle Recht hatte, seinen Nebenmenschen, und sei es auch die Frau eines Eingekerkerten, erbarmungslos das Obdach zu nehmen. In diesem Sinne wurde auch die Verordnung von allen Gerichten bis jetzt ausgelegt. Die Gerichte waren so naiv, eine Verordnung, die sich Verordnung zum Schutze der Mieter nannte, auch wirklich zu diesem Zweck zu verwenden. Das paßte natürlich den Hausherrn nicht. Man sollte nun meinen, daß die Sonderinteressen einer einzigen, sehr dünnen Schicht der Bevölkerung, die außerdem alle Ursache hat, gerade im Kriege eine besonders scharfe Wahrung ihrer Interessen zu unterlassen, für die obersten Behörden kein Gegenstand der Obfolge seien. Aber da kennt man unsere Ministerien schlecht. Hausherrn waren immer ein Gegenstand besonderer Fürsorge und diese Fürsorge hat auch im Kriege nicht aufgehört.

Schon der Text der Mieterschutzverordnung ließ den Verdacht aufkommen, daß die Organisation der Hausherrn an ihr mitgearbeitet hatte. Denn einzelne Stellen, die sogar Widersprüche in die Verordnung hineinbringen, sind offenbar auf ihren Einfluß zurückzuführen. Aber diese Schwächen sind durch die Anwendung der Verordnung, wie die Gerichte und die Mietämter sie gehandhabt haben, größtenteils überwunden worden. Nunmehr aber, weil sich die Mieterschutzverordnung nach und nach als ein recht brauchbares Instrument, die Willkür der Hausherrn einzudämmen, erwiesen hat, haben diese Sturm gelaufen. Es ist ihnen wirklich gelungen, das Justizministerium zu veranlassen, einen Erlass herauszugeben, der dem Mieterschutz wieder vollständig ein Ende zu machen geeignet ist. Nebenbei enthält dieser Erlass aber auch neuerlich wieder einen ganz verfassungswidrigen Angriff auf die Unabhängigkeit der Gerichte und der Rechtsprechung, so daß ihm sofort mit aller Schärfe entgegengetreten werden muß. Der Erlass vom 30. Juli 1917, Zahl 20357, richtet sich im Wesen an den Magistrat von Wien. Er enthält scheinbar eine Belehrung der Mietämter über die Auslegung der Mieterschutzverordnung. Die Mietämter sind nun leider keine unabhängigen Gerichte und man mag immerhin daran zweifeln, ob das Justizministerium nicht doch berechtigt sei, derartige Belehrungen herauszugeben. Solche Belehrungen an die Mietämter sind ja auch nicht gefährlich, denn in den Mietämtern sitzen neben den Magistratsbeamten auch Vertreter der Bevölkerung, die dem Justizministerium nicht unterstehen, von ihm nicht abhängig sind und sich durch Erlasse gewiß nicht beeinflussen lassen werden. Aber das Justizministerium hat es für notwendig gefunden, diesen Erlass, der sich an den Wiener Magistrat allein richtet, obwohl die Mieterschutzverordnung schon für mehr als 300 Orte in Oesterreich gilt, auch im Justizministerialverordnungsblatt zu veröffentlichen. Er ist in der vom 11. August datierten Nummer, die gestern erschienen ist, enthalten. Schon dieser Vorgang ist auffallend. Denn ein Erlass an den Wiener Magistrat, der lediglich Wiener Verhältnisse betrifft, hat im Verordnungsblatt gewiß nichts zu suchen. Die man den Erlass durch, so findet man auch die Ursache seiner Veröffentlichung. Unter der Maske einer Belehrung der Wiener Mietämter sollen nämlich die Gerichte in ganz Oesterreich darüber belehrt werden, wie sie bei Kündigungsprozessen die Mieterschutzverordnung auszulegen haben. Das Ministerium versucht also neuerlich einen Eingriff in die richterliche Unabhängigkeit, nur daß dieser Eingriff heute recht verhängt auftritt und daher um so gefährlicher ist. Man scheint im Justizministerium noch immer nicht zu wissen, daß die Herrlichkeit der Verordnungsgewalt schon seit einem halben Jahre aufgehört hat und daß Gesetzmäßigkeit Sache des Reichsrates und das Gesetzgebungsorgan der Gerichte ist. Der Vorfall ist um so

21. VIII. 1917

„Hausherren-Zeitung“ in ihrer Nummer vom 15. August:

Dr. Sagmeister und die Hausherren.

„Vom Magistrat der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien wurde auf die mündlich vorgebrachte Bitte unseres Präsidialmitgliedes Herrn Gemeinderat Roth um Anbahnung einer einheitlichen Praxis in Handhabung des § 2, Punkt 3 der Mieterschutzverordnung, bei jenen Fällen, wo es sich um Schulden in ausländischer Valuta handelt, folgende Rechtsanschauung des Wohnungsamtes sämtlichen Mietämtern zur Kenntnis gebracht.“

Es folgt nun die Rechtsanschauung des Dr. Sagmeister, die geschöpft wurde, nachdem Herr Gemeinderat Roth darum gebeten, Sie führt in einer sehr gebundenen Erklärung aus, daß der Wortlaut der Verordnung die Frage, ob Mehrkosten des Hausbesizers, die aus der Valutaverschlechterung entstehen, überwält werden dürfen, nicht regelt, und schließt:

Nach Ansicht des Wohnungsamtes entspricht es am meisten der Verordnung, wenn in solchen Fällen in sinngemäßer Anwendung von § 2, Punkt 3 der Verordnung, die Steigerung als zulässig erklärt wird, wobei hinsichtlich des Maßes der Mehrbelastung nach Erfordernis eine sachkundige öffentliche Körperschaft, etwa die Börsenkammer, zu befragen wäre.

Die Zuschrift enthält auch den großartigen Satz, daß ohne die Überwälzungsmöglichkeit die Sicherheit des Realcredits, des Grundpfandbesizers unseres Wirtschaftsgebildes gefährdet wäre und unterscheidet zwischen einer Durchführung und vollen Durchführung der Überwälzung von erhöhten Hypothekenzinsen.

Eine ungesetzliche Einmischung zugunsten der Hausbesitzer.

Zu diesem Rundschreiben ist zu sagen:

Zunächst eine Feststellung: über die Zulässigkeit der Überwälzung derartiger Kosten (§ 11) hat die Landeskommission zu entscheiden; dies schien den Hausherren zu unsicher und so haben sie von einem Magistratsrat eine „Rechtsanschauung“ erwirkt, die der Einfachheit halber gleich „an alle Mietämter“ gegangen ist und ihre Wirkung (die der Beeinflussung von Entscheidungen) natürlich nicht verfehlen wird. Ist schon dies an sich unstatthaft, so stoßt man bei den wichtigsten Punkten der sonderbaren „Beisung“ auf — sagen wir Mißverständnisse, immer aber zugunsten der Hausherren. Denn solche Valuta-Unterschiede haben weder mit Erhöhung des Zinsfußes, noch der Nebengebühren etwas zu tun und rechtfertigen mieterschutzgesetzlich keinesfalls Zinssteigerungen. Ist es nicht mehr als naiv zu behaupten, daß die Hypothekbelastung „den Maßstab für die Leistungsfähigkeit des Hausherren“ gibt? Das ist einfach nicht wahr; jeder im Realitätenverkehr nur einigermaßen Vertraute weiß, daß der Hausbesitzer-Spekulant lieber zwei verschuldete Häuser, als ein schuldenfreies hat, weil dadurch seine Erträge höher werden. Wie aber kommt es zu Hypothekbelastungen in fremder Währung? Doch zumeist nur aus geschäftlichen, aus spekulativen Gründen, um gewisse Nebenkosten, Spotteln usw., die, wie oben ausgeführt wurde, im heimischen Hypothekensystem leider üblich sind, zu ersparen. Wer also im Ausland ein Hypothekendarlehen aufgenommen hat, ist in 90 von 100 Fällen billiger davongekommen, als wenn er es im Inland erhalten hätte. Und da sollen nun die Mieter, weil sich nachträglich durch die ungünstige Kriegskonjunktur diese Spekulation vorübergehend als verfehlt erweist, für den Schaden aufkommen? Vorübergehend, denn die Valuta kann und wird im Laufe wieder sinken; wer aber wird im Ernste glauben, daß der Hausherr die Zinssteigerung wieder rückgängig machen wird?

Aber auch folgende Gründe sprechen gegen die Auffassung des Wohnungsamtes:

1. Nur jährlich wiederkehrende, regelmäßige Auslagen (Steuern, Umlagen usw.) dürfen überwält werden. Bricht z. B. ein Dachstuhlbrand aus und erwachsen hierdurch dem Hausherren Kosten und Schäden, so hat er diese aus eigenem zu tragen. Das gilt auch für den Kriegsbrand; Valutasteigerungen sind Erscheinungen der Kriegszeit, nicht jedoch jährlich, immer wiederkehrende Auslagen!

2. Valutaverluste haben mit Hypothekenzinsen und Nebengebühren nichts zu tun.

3. Es liegt hier auch keine Erhöhung der öffentlichen Abgaben vor.

Die „Anleitung“ ist also als dem Mieterschutzgesetz widersprechend, als einseitig und ungerrecht zurückzuweisen.

Schließlich eine Frage: wie kommt der Magistrat in eigenem Wirkungskreis dazu, zur Durchführung einer Verordnung des Gesamtministeriums „Richtung gebende Anleitungen“ zu erteilen?

Es ist höchst bedauerlich, daß sich unser Magistrat zu solchen „Anweisungen“ hergibt, noch bedauerlicher aber, daß der gewählte Bürgermeister sie zuläßt. Höchst bedauerlich wird das Schriftstück des Dr. Sagmeister aber dadurch als seine Wirkung größer sein wird als man glauben könnte, denn gerade in den letzten Jahren vor dem Krieg wurde in Wien viel mit ausländischem Geld gebaut.

Der

Der Mieterschutz des städtischen Wohnungsamtes.

Das Wiener Wohnungselend haben wir aus dem Frieden übernommen und was jetzt unsere städtische Verwaltung tut, ist darnach angetan, es noch zu vergrößern. Dies trotz des Mieterschutzgesetzes. Im Frieden war die Sachlage folgende: Die Eisenwerke genossen Schutzzölle und hatten ein Kartell. Ebenso die Ziegelwerke. Deshalb kosteten die Baumaterialien schon im Frieden, wie Fachleute berechnet haben, um durchschnittlich 20 v. G. mehr als in Deutschland. Dazu kam der alles überbietende Wucher mit Hypotheken- und Bausgeldern. Geld war vor dem Krieg sehr knapp und wer es haben wollte, mußte dafür so überzahlen, wie etwa jetzt für Lebensmittel. Die Behörden sahen diesem Treiben untätig zu, so daß Zinssätze von 15 und 20 v. G. für Bau- und Hypothekendarlehen schließlich in Wien ortsüblich waren. Die Mehrbelastung wurde selbstverständlich auf die Mieter überwält. Die Wiener Stadtverwaltung tat das übrige. Sie verlagte nicht nur vollkommen gegenüber der Grundstückspekulation, sie tat auch nichts, um die Lage durch eine Ausgestaltung der Verkehrsmittel zu erleichtern: Nicht umsonst wird der Wiener Gemeinderat eine Vertretung der Wiener Hausherren und Greisler genannt. Nicht zuletzt diesem nach einer ganz und gar undemokratischen Wahlordnung gewählten Gemeinderat verdanken es die Wiener, wenn sie schon vor dem Krieg um mindestens 50 v. G. höhere Mietzinsen zahlten als die Berliner oder Frankfurter.

Man sollte meinen, daß Bürgermeister, Gemeinderat und Magistrat unter dem Druck der Kriegsnot diese Verhältnisse würdigen und alles tun, um der gepeinigten Bevölkerung Erleichterungen zu schaffen. Besonders, da ihnen die Mieterschutzverordnung die Möglichkeit gibt, unter Berufung auf das Gesetz den Mietern zur Seite zu stehen. Wir bedauern, sagen zu müssen, daß dies nicht der Fall ist. Der alte Geist ist nicht aus dem Rathaus gewichen, der Krieg hat ihn nicht geändert und wenn es nur angeht, hält er seine Hand über die Hausherren und wendet sich gegen die Mieter. Seine letzte Leistung ist eine „Instruktion“ an die Wiener Mietämter, gezeichnet vom Magistratsrat Dr. Sagmeister, dem Vorstand des magistratischen Wohnungsamtes.

Man erinnert sich noch des Erlasses des Justizministeriums, der den Hausbesitzern erlaubt, eine Erhöhung des Hypothekenzinses auf die Mieter zu überwälzen. Es wurde im „Abend“ bereits gesagt, daß nicht einzusehen sei, warum statt der Erlaubnis der Überwälzung nicht besser ein Verbot herausgegeben wurde, die Zinsen zu erhöhen. Diese Auffassung ist ja gerade jetzt sehr berechtigt, da der Geldüberfluß so groß ist wie noch nie. Denn Magistrat genügt aber die staatliche Überwälzungserlaubnis nicht und er weist die Mietämter an, es sei statthaft, auch die Mehrgebühren, die aus der Valutaverschlechterung für nach dem Ausland zu leistende Hypothekenzinsen erwachsen, auf die Mieter durch eine Zinssteigerung zu übertragen. Darüber berichtet die

20. IX. 1917

Zur Frage der hauptstädtischen Wohnungsnot.

Von Eötvös Hollós,

Direktor der Pester Ungarischen Kommerzialbank.

Budapest, 19. September.

Die Bevölkerung der Hauptstadt ist im Kriege decart angewachsen, hingegen die Zahl neuer Wohnungen so gering geblieben, daß die heutige Situation mit Notwendigkeit eintreten mußte. Es ist bebauerlich genug, daß die kompetenten Behörden dies nicht voraussahen, obzwar das Herannahen dieser Katastrophe infolge von zwei augenfälligen Umständen leicht zu erkennen gewesen wäre. Diese Umstände waren in erster Reihe der vollständige Stillstand der Bautätigkeit, verursacht durch die Schwierigkeiten der Materialbeschaffung und der Verpflegung der Arbeiter, ferner der Zugang nicht bloß der auf bessere Verpflegung erpichten, wohlhabenderen Ausländer, sondern auch eines Teiles der ungarischen Provinzbevölkerung. Wir aber sind es schon gewohnt, uns auch im Kriege mit den sozialen Uebeln erst dann von Amts wegen und ernst zu beschäftigen, wenn sie uns schon über den Kopf gewachsen sind. Die Unterbringung der Bewohner der Hauptstadt in sanitär einwandfreien Unterkünften ist zweifellos ebenso sehr ein erst-rangiges Kriegsinteresse, wie ein wichtiges Friedensinteresse. Wenn nicht rechtzeitig alles in dieser Hinsicht Nötige geschieht, so können sehr große Störungen just in dem Zeitpunkt entstehen, da der Krieg mit dem äußeren Feinde beendet ist und die im Kriege müde gewordenen Soldaten heimkehren. Diese Frage fordert mithin dringende und energische Erledigung, und zwar nicht nur durch schleppende Beratungen und Herausgabe von Verordnungen. Denn wie gefährlich diese Lage werden kann, zeigen als Beispiel die in Berlin entstandenen Zustände nach dem Kriege 1870/71.

Die auf Abhilfe abzielende Aktion müßte meines Erachtens mit der Feststellung der Entstehungsbursachen der Wohnungsnot beginnen. Diese oben bereits angedeuteten Ursachen sind: Erstens die außerordentliche Anziehungskraft der Hauptstadt im Kriege sowohl auf Ausländer aus Gründen der Ernährung wie auf das Provinzpublikum einerseits aus Gründen des Erwerbes und dann infolge veränderter Familien- und Vermögensverhältnisse. Zweitens der vollständige Stillstand der Bautätigkeit, der in der ersten Hälfte des Krieges darum erfolgte, weil keine Hypothekenanleihen zu bekommen waren, später durch Schwierigkeiten in der Beschaffung des Materials und in der Arbeiterfrage begründet war. Den Zustrom von außen abzustellen, ist unmöglich, aber er kann wesentlich gelindert werden. Hieraus zielt ja auch die Verordnung der Regierung ab. Diese Verordnung bezieht sich jedoch nur auf Ausländer, und wenn wir sie auch im allgemeinen als richtig betrachten müssen, habe ich doch das Empfinden, daß auch die strengste Durchführung von kaum fühlbarer Wirkung auf die Wohnungsnot und auf die Ver-

pflegung der hauptstädtischen Bevölkerung sein wird. Ich glaube, daß die Zahl jener Fremden verhältnismäßig gering ist, die sich hier ständig niedergelassen haben oder überflüssigerweise längere Zeit hier herbringen.

Auf viel mehr schäpe ich die Zahl der Leute aus der Provinz, deren Aufenthalt hier weder in ihren eigenen, noch im öffentlichen Interesse unbedingt nötig ist. Auch auf diese sollte sich demnach die Geltung des Regierungsverlasses ausdehnen. Man muß dem Unfug ein Ende machen, daß einer, bloß weil er sich unterhalten will oder weil im Kriege seine Vermögenslage sich so günstig gestaltet hat, daß ihm sein Wohnort in der Provinz zu eng geworden ist, längere oder kürzere Zeit in der Hauptstadt verbringt und dadurch auch noch die Verpflegungsschwierigkeiten Budapests steigert.

Gleichzeitig mit der diesjährigen Erstreckung des Erlasses müßte auch die Niederlassung in der Hauptstadt, sowie in den Gemeinden ihrer nächsten Umgebung künftig von einer besonderen Genehmigung abhängig gemacht werden, und zwar so lange, als die Wohnungsverhältnisse nicht eine gründliche Besserung erfahren haben. Ein solcher Eingriff in die Lebensverhältnisse Privater ist zweifellos unbehaglich, wird jedoch von den Betroffenen zweifelsohne leichter zu ertragen sein, als die Schwierigkeiten und Entbehrungen, die Budapest autochthone Einwohner nicht nur auf dem Gebiete der Lebensmittelversorgung, sondern auch in Fragen der Beleuchtung, Heizung und anderer Lebensbedürfnisse zu erdulden gezwungen sind.

Die zweite Aufgabe wäre die Schaffung neuer Wohnungen. Auch sie läßt sich in zwei Teile scheiden: in die Inanspruchnahme der Tausende sogenannter Sommerfrischen im Extravillan und den Nachbargemeinden, dann in den Bau neuer Wohnräume. Die Sommerfrischen in der Umgebung sind bekanntlich auf elektrischen Bahnen leicht zu erreichen, so daß es möglich wäre, in ihnen die während des Krieges in die Hauptstadt geflohenen anspruchloseren Leute, sowie jene mit Kriegsunterstützungen bedachten Familien unterzubringen, die in ihrem Erwerb nicht gehindert sind, wenn sie in größerer Entfernung vom Weichbilde der Hauptstadt wohnen. Diese Sommerfrischen sind seit dem Herbstanfang schon leer, stehen also zur Verfügung. Angesichts der auch aus hygienischen Gründen dringend abstellungsbedürftigen Ueberfüllung einzelner Bezirke Budapests wäre diese Ansiedlungsaktion unermüßlich in Angriff zu nehmen. Die Verpflegung dieser hinausverlegten Bevölkerung müßte dem Wirkungsbereich der betreffenden Gemeinden zugewiesen werden. Die Auflösung der Massenquartiere erheischt dringende Verfügung auch schon aus dem Grunde, damit sie nicht zu Seuchenherden werden während des bevorstehenden Winters, wo der Mangel an Heizmaterial die meisten Leute zwingen wird, die Wohnungen nur notdürftig zu lüften.

Die obigen Maßnahmen werden in ihrer Gesamtheit unbedingt ihre Wirkung zeitigen; und werden sie streng eingehalten, so wird zumindest erreicht sein, daß die bisherige rapide Entwicklung der Wohnungsnot aufhört oder sich verlangsamt.

Das natürliche Fortschreiten der Wohnungsnot wird sich dann nur mehr durch Neubauten ausgleichen lassen. An die Ausführung solcher kann jedoch unter den heutigen Verhältnissen ein Privater oder ein Unternehmer gar nicht denken, und so unshypothisch unter normalen Umständen die Einmischung der Staatsgewalt in die Privatwirtschaft, in die Gewerbe- und Unternehmungstätigkeit auch ist, verfügt heute doch bloß die Regierung über die Macht zur Niederrückung der Materialbeschaffungsschwierigkeiten und der sonstigen Hemmnisse der Bautätigkeit. Ich wiederhole, daß ich die rasche und zweckdienliche Lösung der Wohnungsfrage für ein wichtiges Friedensinteresse halte, für ein Problem von allererster Wichtigkeit der Uebergangszeit zwischen Kriegs- und Friedenszustand. Wir besitzen schon ein Fachministerium zur Bewältigung solcher Fragen. Dieses hat sich mit der Kriegsverwaltung zu verbünden und das Baumaterial zu beschaffen aus den großen Armeehorätern oder durch Requirierung der im Privatbesitz befindlichen Materialien. Facharbeiter gibt es zur Genüge in den Truppenkörpern des Hinterlandes; ich denke, es werden ohne Schwierigkeit Facharbeitergruppen unter militärischer Führung sich organisieren lassen, die nach dem Muster der landwirtschaftlichen Arbeiterabteilungen zu den Bauten kommandiert werden könnten. Stellt die Regierung solche Mittel bei, so wird es nicht an Unternehmern fehlen, wie denn bisher noch jeder militärische und staatliche Bau, sowie solche der Staatsbahnen stets Unternehmer fand. Bemerkenswert sei, daß Grundlage und Form der Bautätigkeit eben infolge der obwaltenden Umstände bei den öffentlichen Bauten eine völlige Umwandlung erfahren haben; d. i. der Unternehmer nimmt bloß die Organisierung und Leitung der Arbeiten gegen eine gewisse Prozentualvergütung auf sich, die Beistellung von Materialien und Arbeitskräften aber ist die Aufgabe des Bauherren. Da nun die Uebung diese Grundlage schon geschaffen hat, ließe sich auf dieselbe Art auch die rasche Errichtung der Privatwohnungen erreichen.

Es scheint mir nicht ausgeschlossen, daß die in der Hauptstadt sehr zahlreichen sogenannten Hauspekulanten, die sich heute trotz der gegenwärtig leicht erhältlichen Hypothekendarlehen und sehr viel versprechenden Mietzinsverhältnisse nicht an die Ausführung von Neubauten heranwagen, dies gern tun werden, wenn die Frage der Baumaterialien und der Arbeitskräfte auf dem oben angegebenen Wege gelöst wird; ja, ich denke sogar, es würden sich viele finden, die gegen solche Unterstützung geneigt wären, bei Festsetzung der Mietzinses sich während des Krieges und vielleicht eine gewisse Zeit hin-

durch auch nachher behördliche Einschränkungen auferlegen zu lassen und sich mit einer, den Verhältnissen angemessenen, bescheidenen Verzinsung ihres investierten Kapitals zu begnügen. Diese Art der Lösung der Wohnungsfrage wäre zwar für den Staat nicht mit Opfern verbunden; allein selbst im anderen Falle müßte er bereitwillig alle Opfer bringen, damit zumindest Vorzeichen einer Besserung der nunmehr unerträglich gewordenen Verhältnisse sich zeigen und die Bevölkerung wieder Vertrauen in die Zukunft fassen könnte.

Neues Pester

Zur Wohnungsfrage.

Vom Architekten Prof. A. Palóczy, Stadtrepräsentant.

Wir sehen einer schweren Wohnungsnoth entgegen. Zur Sanirung derselben werden Stimmen laut, Anträge häufen sich auf Anträge, die alle dahin zielen, die Stadtbehörde und die Regierung zu energischem Einschreiten zu veranlassen. Die vom Ungarischen Ingenieur- und Architektenverein einberufene Wohnungsenquête, an der zahlreiche Verbände aller Branchen unter Vorsitz Dr. Welers's Theilnahmen, hat manche gute Gedanken gefördert, jedoch nur zu dem positiven Ergebnisse geführt, daß ein permanentes Komitee gebildet wurde, welches herathend und hilfsbereit sich mit der Lösung des Wohnungsproblems ständig zu beschäftigen habe. Eine Vermehrung der Wohnungen, auf die es natürlich in erster Linie ankommt, dürfte durch dieses Komitee kaum erzielt werden. Auch jene Anträge, die kürzlich in hauptstädtischen Kommissionen von den Stadtrepräsentanten Dr. Felek und Joseph Szabó gestellt wurden, bewegen sich in etwas nebeliger Atmosphäre, in allgemeinen Unbestimmtheiten und werden greifbare, wirkliche Resultate wohl kaum zeitigen. Und doch thut Hilfe noth! Diese Hilfe erscheint aber in keinem Falle gesichert durch die vielen, bisher vernommenen Deklamationen und sterilen Rathschläge! Sehr zu bedauern bleibt, daß die von Dr. Welers'seinerzeit initiierte Aktion von Errichtung größerer Arbeiterkolonien nicht die von ihm beabsichtigte Fortsetzung erlangte; die Kolonie in Steinbruch ist unterblieben. Er wies eindringlichst auf Kern und Wesen der Wohnungsfrage hin, als er in seiner Programmrede betonte: „Den auf dem Gebiete der Wohnungen sich zeigenden Uebelständen kann nur durch Bauten in größerem Umfange, in erster Reihe durch Vermehrung der Arbeiterwohnungen und der Wohnungen dazwischen, die über ein kleineres Einkommen verfügen, abgeholfen werden.“ Alles übrige, was sich zum Beispiel auf Ausweisung der Fremden, Evakuirung von Amtskolonien, Revision der Baustatuten u. bezieht, ja selbst die Errichtung von Baracken können nur als Palliativmittel, als momentane Verlegenheitsbehelfe angesehen werden, die zu dauernder Hilfe nichts taugen, nichts versprechen. Das einzige Mittel wäre: „Bauen, und zwar bauen in je größerem Umfange!“, was derzeit leider nicht gut möglich ist.

Es gebriecht an Arbeitern, an Baumaterial! Diese in ausreichendem Maße zu beschaffen, besteht fast keine Möglichkeit! Es könne somit zu dem Mittel, das allein Abhilfe verspricht, momentan auch gar nicht gegriffen werden. So bewegen sich daher alle Rathschläge, Abhilfsvorschlüge, Anträge und Beweisführungen auf sterilem Boden, dem keine Frucht entspringt. Wie nun da Rath schaffen, wie zu Thaten schreiten? Momentan kann nur durch schleunige Errichtung von Wohnbaracken die Zahl der Wohnungen vermehrt werden. Damit darf aber

nicht weiter gezögert werden, damit noch vor Eintritt des Winters eine erhebliche Vermehrung der Wohnungen errichtet werde; dann müßten die Vorbereitungen zur Errichtung von Arbeiterkolonien ebenfalls ohne Verzug in Angriff genommen werden. Ich möchte aber die Frage berühren, ob es nicht möglich gewesen wäre, bei Zeiten noch der Wohnungsflakastrophe vorzubeugen? Ich war stets dafür, daß die Wohnungsfrage zu jenem Kapitel der öffentlichen Fürsorge gehöre, die anhaltende, unausgesetzte, fortwährende Pflege erfordern; daß es sehr unklug, ja unrecht ist, nur dann sich dem Wohnungsproblem zu nähern, wenn schon die Gefahr droht. Seit Jahrzehnten bilden die Wohnungsverhältnisse Budapests ein akutes, ständiges Gebrechen. Man schaffte sich nie Klarheit darüber, daß die Herstellung von Wohngelegenheiten eine der ersten Bedingungen des Stadtbaues ist. Stadtbau treiben, heißt Wohngelegenheiten für die Stadtbewohner schaffen, den Boden der Stadt dazu vorbereiten, um eine regelrechte Bauhätigkeit ins Leben treten zu lassen. Wohl nirgends wurde der Stadtbau seit Jahrzehnten so vernachlässigt wie in Budapest. Damit glaube ich, die Grundursache unseres verfahrenen Wohnungsproblems berührt zu haben. Es sei mir daher erlaubt, auf die Unterlassungssünden unseres Stadtbaues einzugehen. Nie wurde der Stadtbau bei uns mit jenem Ernst behandelt, die ihm gebührt. Laisser-faire, laisser-aller galt früher und gilt noch heute. Es handelt sich dabei nicht um geringfügige Details, nicht um das Zustandekommen einzelner, minder wichtiger Regulirungs- und Stadtbaupläne, sondern um Kardinalfragen, deren Lösung zu rechter Zeit nicht nur dem Stadtbilde eine andere Wendung verliehen hätte, sondern schon längst zur Schaffung ganzer Stadttheile geführt, der Errichtung von zahllosen Neubauten die Wege eröffnet hätte. So wurde zum Beispiel nach jahrelanger Agitation für die Errichtung der Schwurplatzbrücke, im Jahre 1892, von mir der Plan zum Neubau des Taban verfaßt.

Hätte unsere Baubehörde, der hauptstädtische Bauath, zu jener Zeit die Idee des Neuaufbaues des Taban aufgegriffen, wer könnte bestreiten, daß bis heute nicht schon ein neues Stadtviertel entstanden wäre? Und das nicht mit zu großen Kosten, da vor der Eröffnung der Elisabethbrücke die Gründe hier zu Spottpreisen, gegen heute, erhältlich waren!

Eine weitere Unterlassungssünde ist der Durchbruch der Elisabethstraße. Eine Stadtbauangelegenheit, die seit 1898 der Verwirklichung harret. Bis zum heutigen Tage, also innerhalb eines Zeitaufwandes von 18, sage achtzehn Jahren, war es den technischen Kräften der Hauptstadt nicht möglich, den Plan zu dieser einen Straße endgiltig zu Papier zu bringen. Dieses Stadtbauproblem, zu rechter Zeit, mit gehöriger Umsicht und ausreichender Sachkenntniß in Angriff genommen, hätte bis heute nicht nur die Physiognomie des sieben-ten Bezirks verwandelt, sondern auch eine stattliche Anzahl von Neubauten als Resultat zeitigen können.

Vom wechselseitigen Schicksal des Stadtbau- baues soll bei dieser Gelegenheit nicht gesprochen werden. So führt man keinen gesunden, modernen Stadtbau, sondern man fördert Stadtbauwüsterien, die unbedingt das Verderben der Wohnzustände verursachen, indem einer ersprießlichen Bauhätigkeit der Boden entzogen wird. Geringe sah sich die Konferenz der Stadtrepräsentanten des II. Bezirks vor einiger Zeit veranlaßt, den Magistrat in einer Eingabe aufmerksam zu machen, wie die Stadtbauaktion aktuelle Parzellirungspläne ganz untechnisch und irrational behandelt, so daß statt die Entwicklung zu fördern, jeder rationalen Bauhätigkeit die Wege direkt verlegt und verkrampft wurden. Es sei genug der Beweisführung darüber, welche betäubende Geringschätzung unser Stadtbau bisher theilhaftig ward und wie wenig die positive That mit den Absichten des Bürgermeisters übereinstimmt. Als grundlegend zu jeder ersprießlichen Thätigkeit im Bau- und Wohnungswesen fühle ich mich daher veranlaßt, in erster Linie die konstante Pflege des all- umfassenden, modernen Stadtbauwesens hinzustellen. Ich will gerne anerkennen, daß die Kommune richtig vorgegangen ist, als sie zum Bau von Klein- und Mittelwohnungen schritt! Ich unterschätze auch nicht das wohlthunende Ergebnis der Hausbauaktion der Hauptstadt, mit der sie in jüngster Zeit Tausende von Wohnungen geschaffen und so zur Milderung der Wohnungsnoth beigetragen hat. Mit konventionellem Wohnungsbau allein aber kann der Wohnungsnoth

it ver-
hätig-
mittel-
selbst
nie
daß
Woh-
Bau-
win-
tum-
se zu
Bau-
wie
mun-
nen,
schaf-
gelei-
imme-
a der
e bei-
te in
r ge-
ngen.
sich
t die
erial,
licht-
Fach-
skum
ohn-
Bau-
feuer-
oder-
u wie
aufun-
irung
ungen
ht für
a nach
gere-
u. In
Bau-
der

Die Wohnungsnot.

Von Dr. Julius F. Bitter.

Vize-Direktor des kommunikativen Amtes
Budapest, 26. September.

Bei Besprechung der bereits jetzt beispiellos großen und im weiteren Verlaufe des Krieges und nach ihm aller Wahrscheinlichkeit nach noch zunehmenden Wohnungsnot ist die Frage der momentanen, unaufschiebbaren Hilfeleistung streng von der Frage der radikalen, bleibenden Abhilfe zu trennen. Beiden Fragen gemeinsam aber ist die Nothwendigkeit, die Maßnahmen auf alle ihre Konsequenzen durchzudenken, und die rücksichtslos aufrichtige Beantwortung der auftauchenden Bedenken. Auf Demagogie, Popularitäts- und Effekthascherei dagegen muß verzichtet werden, damit nicht die Maßnahmen mehr neuen Schaden stiften, als das Uebel selbst, und damit nicht das uralte Spiel sich wiederhole, bei dem man „den Teufel durch Beelzebub“ austreibt.

Da ist vor allem die Frage der staatlichen und städtischen Erbauung von Wohnhäusern und der Beistellung von staatlichen und städtischen billigen Baudarlehen und billigen Baumaterialien zu Privatbauten. Die meisten sind aufrichtig und felsenfest überzeugt davon, es sei das eine „Lösung“ der Frage, denn sie betrachten, bewußt oder unbewußt, den Staat und die Stadt als ein außergesellschaftliches Wesen, das eigene Ressourcen hat außer jenen, die wir, die Bürgerschaft, ihnen beistellen. Jene, die diese Auffassung teilen — und es ist das leider die Mehrzahl der Bürger —, leben in der Ueberzeugung, daß die staatliche oder städtische Regierung es ist, die Wohnungen in teuer erbauten Häusern billig vermietet, die hochverzinsliches Anleihegeld zu billigen Zinsen verleiht und die teuer erstellte Materialien zu billigen Preisen verkauft. In Wirklichkeit ist es aber in letzter Linie niemand anderer als die hilfbedürftige Bürgerschaft selbst, die diese faulen Geschäfte durch ihre Mandatäre, die Regierenden, entriert. Geschäfte, die sie, wenn sie wüßte, daß es eigentlich Geschäfte auf eigene Rechnung sind, nie und nimmer entrierten würde. Die Differenz wird sie aber in Form von hundertlei Steuererhöhungen unweigerlich selbst bezahlen müssen und es wird dann mancher infolge der so entstandenen Gerabsetzung seines Lebensstandards seine jetzige Wohnung verlassen und eine kleinere, billigere beziehen müssen, ohne den Zusammenhang, der dies bewirkt hat, zu ahnen (Steuern sind infolge ihrer Ueberwälzung das beste Mittel, „to pluck the goose without making her crying“, die Gans lebendig zu rupfen, ohne sie schreien zu machen, sagt ein englischer politischer Aphorismus, und „man kann den Leuten den letzten Fehen vom Leibe und den letzten Bissen vor dem Mund wegsteuern, ohne daß sie ahnen, daß sie Steuern zahlen, weil sie keine Ahnung von dem Zusammenhang zwischen Steuern und Teuerung haben“, sagt Pitt, der große englische Staats-

mann), und sie werden, zusammengedrängt in der neuen, kleineren Wohnung, mit erhöhter Energie und Stimmenschaft fordern, daß „der Staat“ billige Wohnungen baue, Baumaterialien billig hergebe und billige Baudarlehen zur Verfügung stelle, und nicht ohnen, daß das Elend sich solcherart nur weiter erhöhen kann. Hundertfältige Erfahrung beweist, daß auf diesem Wege die Wohnungsfrage nicht gelöst werden kann, im Gegenteil, es kann so bloß schlimmer werden. Es sind das bloß momentane Behelfe für die äußerste Not, sie sind bloß in letzter Reihe und auf das allerparfamste anzuwenden, und es ist erst nach radikalen Maßnahmen sorgsame und aufrichtige Umschau zu halten, bevor man sich entschließt, zu diesem bequemen, aber schädlichen Betäubungsmittel zu greifen.

Diese Umschau darf sich aber nicht auf einen einzigen Teil des erkrankten Körpers: nicht auf die Hauptstadt allein beschränken.

Wir haben unzweifelhaft in der Provinz zu wenig und in der Hauptstadt zu viel Menschen. Die Verteilung der Bevölkerung ist bei uns ungesund und dieses Kardinalübel kann durch die Massenerzeugung von Häusern und Wohnungen in der Hauptstadt allein nur gesteigert werden. Eine unwillkürliche tiefe Wasseransammlung knapp neben einem Flußbett kann nicht leichter gemacht werden durch die Verbreiterung ihres Bettes; der unterirdische Zufluß ist unendlich; man muß das Flußbett vertiefen. Was angesichts der die hauptstädtische Wohnungsnot erzeugenden Ueberschwemmung durch Menschen dringend nothwendig ist, die Vertiefung des Lebens in der Provinz, die Belebung der Provinz durch eine vernünftige Kolonisierung.

Und das erste Mittel hierzu, ein Mittel, das geeignet und einzig geeignet ist dazu, die Hauptstadt nicht bloß mittelbar, im Wege der Belebung der Provinz durch eine erhöhte Bautätigkeit, sondern auch unmittelbar, durch Erhöhung der privaten Bautätigkeit auch in der Hauptstadt, zu entlasten, ist vor allem ein energisches und ruhiges Vorgehen gegen die tiefste Schädlichkeit der wirtschaftlichen Prozesse und Relationen des städtischen sozialen Lebens: gegen die sterile und parasitäre Spekulation mit dem Boden in der Provinz ebenso wie in der Hauptstadt, in kleinen Städten ebenso wie in großen. Die Benützung des Bodens (sei es zu Bau-, sei es zu gärtnerischen Zwecken) belastenden Steuern sind in der Provinz sowohl als in der Hauptstadt, nach vielfach bewährten ausländischen Mustern, dringend und durchgängig (nicht in Form von lokalen und partiellen Steuerbegünstigungen, die bekanntlich nichts anderes sind als Liebesgaben gerade an die Bodenspekulation) herabzusetzen und zu ersetzen durch Steuern auf den Marktwert des Bodens, ein Steuerhystem, das von Bethmann Hollweg mit Recht als „das natürliche Ziel einer jeden künftigen Entwicklung“ bezeichnet hat. Wenn dieses vernünftige Steuerhystem nicht paßt, der möge eben Boden, den er nicht gewillt oder nicht fähig ist, in den Dienst der Produktion von Wohnungen und sonstiger Lebensbedürfnisse zu stellen, nicht kaufen, oder wenn er solchen befristet, verkaufen. Keinerlei Schaden kann für die Bevölkerung daraus erwachsen. Der Boden wird darum nicht weniger werden. Jede Ertrags- oder Konjunktursteuer vermindert bekanntlich die Quantität der davon betroffenen Ware und verteuert sie, eine von der Ausnützung unabhängige Steuer auf den Marktpreis des Bodens hingegen kann den Boden bloß der Produktion zuführen und billiger machen, der produktionswilligen Kapitalkraft, Unternehmung und Arbeit den Weg freier machen zu ihrem Betätigungsfeld: dem Boden („free access to land“), der ihnen heute durch die Spekulation wirksam versperrt ist. Haben wir wenig Kapital, so darf dieses der Produktion verfügbare wenige Kapital nicht größtenteils durch spekulative Bodenpreise in Anspruch genommen und verkürzt werden, und haben wir gar kein Kapital, so ist der Boden um so mehr frei zu machen, um fremdem Kapital den Weg zu erleichtern oder um heimisches Kapital darauf zu produzieren, denn auch die Produktion von Kapital hat keine andere mögliche Quelle als den Boden. Der Boden hat der Produktion zu dienen und nicht der Spekulation. Die Bodenwertsteuer rationalisiert die Bodenbenützung und die Bodenpreise.

Wenn man Häuser und nicht etwa Lustschlösser bauen will, so muß in erster Reihe der Boden heran und die Bodenpekulation. Wird aber das einmal durch eine wirksame Bodenwertsteuer (in Verbindung mit der Herabminderung der Produktionssteuer) bewirkt, dann werden Boden, Bodenbesitz und Bodenpekulation sich Geld, Materialien und Arbeitskräfte viel rascher finden als wir, die wir nicht nur kein Geld, keine Materialien und keine Arbeitskräfte zum Banen haben, sondern auch keinen Boden, um darauf zu banen, und die wir, je billigere Geldmittel, Materialien und Arbeitskräfte wir aufreiben, infolge der so gesteigerten Nachfrage einen desto höheren Preis für den Boden zu zahlen haben werden, so daß die ganze Arbeit zu vier Fünfteln zugunsten der Bodenpekulation getan sein wird, die jetzt gemächlich zusieht, wie wir uns abmühen. Ohne tatkräftige Mithilfe der Bodenpekulation, der Bodenpekulation jedweder Art, der professionellen ebenso wie der gelegentlichen, der bewußten ebenso wie der unbewußten, geht die Sache nicht, und diese tatkräftige Mithilfe kann absolut durch nichts anderes herbeigeführt und perpetuiert werden, als indem man die Gebäudeertragssteuern durch die Besteuerung des reinen Bodenwertes ersetzt. Man muß bloß den Mut haben, dieses einfache und unzweifelhafte Verhältnis zu begreifen.

Häuft sich bei diesem System die Bevölkerung irgendwo an, dann wird der Boden eben dadurch wohl auch teurer, doch ist das dann für den Bodenbesitzer nicht bloß ein Vorteil mehr, sondern — da damit auch die Steuer sich erhöht — zugleich eine Last und eine wirksame Erinnerung an die so entstehende Aufgabe, den Boden

preis

der
eigenen
der
Er-
dul-

tan.

hat

eine

neu

Die

die

uni

der

gt.

ind

die

du-

in-

sch

die

71-

rt-

rt-

er-

en

ie-

st

en

10-

re-

ne

in-

er-

er-

en

m.

pi-

in-

rt-

er

ei.

ne

ie

ru

ss

4

1

8

9

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1698-000 0-6011 0-005

Sport.

Rennen in Budapest.

Budapest, 4. Oktober.

Dalaj Lama gewann mit dem Höchstgewicht das Totalisator-Handicap. Den zweiten und dritten Platz besetzten in totem Rennen Csillár und Gallipoli vor Mailberg. Die favorisierte Nur Du war wieder keinen Augenblick ernst im Rennen. Im Preis von Szent-Lőrinc siegte Demir Basch gegen den Favorit Scheitan, mit dem Janek sein glückliches Rennen ritt. Am so ausgezeichneten lenkte er Lobogó, der die als sichere Siegerin aussehende Grobno knapp vor dem Ziel schlug. Die Ergebnisse waren:

1. Preis von Szent-Lőrinc. 5000 Kronen. 1800 Meter. Herr N. Szemerés Demir Basch (M. J. J.) erstes, Herr B. Mautners Scheitan (G. Janek) zweites, Graf S. Jánosits Doppelaar (Janek) drittes. Unplaciert: Boldogulj, Szabanyu. Mit Halslänge gewonnen, sechs Längen zurück das dritte. Totalisator: 10:38; Platzwetten: 10:14, 12; Buchwetten: 1 1/2 auf Scheitan, 2 1/2 Demir Basch, 6 Szabanyu, Doppelaar, 8 Boldogulj.

2. Welter-Handicap. 3000 Kronen. 2500 Meter. Gestüts Csenger Gattaro (L. Markó) erstes, Herr J. Bambergers Bannal (Wedermann) zweites, Gestüts Lapisheimarton Pompás (Schuster) drittes. Unplaciert: Jata, Rohr. Mit zehn Längen gewonnen, vier Längen zurück das dritte. Totalisator: 10:48; Platzwetten: 10:22, 19; Buchwetten: pari Jata, 3 1/2 Pompás, Bannal, 5 Gattaro, 6 Rohr.

3. Totalisator-Handicap. 16.000 Kronen. 2000 Meter. Herr B. Mautners Dalaj Lama (G. Janek) erstes, Ritter S. v. Vandauß Gallipoli (Varga) und Graf Wendheims Csillár (Altman) zweite. Unplaciert: Mailberg, Boston, Aranos, Buona Sera, Rebera, Nur Du, A. A. Botond. Mit einer Länge gewonnen, totes Rennen auf den zweiten Platz. Totalisator: 10:53; Platzwetten: 10:22, 28, 41; Buchwetten: 3 Dalaj Lama, Nur Du, 5 Rebera, 6 Aranos, Gallipoli, 8 Boston, Buona Sera, 10 A. A., 12 Mailberg, 16 Csillár, 20 Botond.

4. Oktober-Handicap. 6000 Kronen. 1100 Meter. Herr A. József Löffilló (Máté) erstes, Herr B. Mautners Árpád II (Varga) zweites, Gestüts Aichbrunn Bombe (Janek) drittes. Unplaciert: Lágad, Csalsa, Brünhilde, Fákha, Esmerenge, Tyrann, Com. Liti, Villám, Gabb. Mit halber Länge gewonnen, 7/8 Längen zurück das dritte. Totalisator: 10:156; Platzwetten: 10:46, 34, 32; Buchwetten: 8 Csalsa, Com. Liti, 5 Bombe, 6 Árpád II, Villám, 8 Fákha, 12 Löffilló, Brünhilde, Jágad, 16 Esmerenge, 20 die übrigen.

5. Rennen der Zweijährigen. 5000 Kronen. 1000 Meter. Graf E. Jankovich-Béján Sárka rigó (Altman) erstes, Baron S. Uchtrig Admiral (M. J. J.) zweites, Graf A. Rózsás Olivia (Seydál) drittes. Unplaciert: Badacsony, Reggő, Erőd, Santina. Mit einer Länge gewonnen, eine Kopflänge zurück das dritte. Totalisator: 10:21; Platzwetten: 10:12, 15, 10; Buchwetten: 1 1/2 auf Sárka rigó, 2 1/2 Badacsony, 3 Erőd, 8 Admiral, 16 Olivia, 25 Santina, 38 Reggő.

6. Versuchsrennen zweiter Klasse. 5000 Kronen. 1000 Meter. Graf D. Wendheims Lobogó (G. Janek) erstes, Herr L. Gygédis Grobno (Varga) zweites, Herr B. Mautners Colibri (Jafács) drittes. Unplaciert: Alma. Mit Halslänge gewonnen, fünf Längen zurück das dritte. Totalisator: 10:18; Platzwetten: 10:13, 14; Buchwetten: 1 1/2 auf Lobogó, 1 1/2 Grobno, 5 Colibri, 8 Alma.

Trabrennen in Wien.

Wien, 4. Oktober.

1. Rennen der Dreijährigen. 2500 Kronen. Gestüts Wiltonhof Litto (Graf Sennehey) erstes, Chrons zweites, A tempo drittes. Unplaciert: Miß Faustine, Bolenia, Laureatus, Kurt, Tamadás, Pluto, Princeß Styria, Sody. Totalisator: 10:22; Platzwetten: 20:24, 39, 28; Buchwetten: pari Litto, 4 Chrons, A tempo.

2. Preis vom Breitensee. 2500 Kronen. Herr Buchmayers Atilla (Fischer) erstes, Nyuja zweites, Raergel drittes. Unplaciert: Na, Miß Newelstole, Montebello, Misko, Favoritin, Jessie, Original. Totalisator: 10:18; Platzwetten: 20:25, 44, 31; Buchwetten: 1 1/2 auf Atilla, 2 1/2 Nyuja, 5 Raergel.

3. Trabersportklub-Rennen. 2000 Kronen. Herr A. Stolas Nelson (Besizer) erstes, Hohenau zweites, Schag drittes. Unplaciert: Loushub, Furfangos, Juhöh, Kolmán, Diabolo. Totalisator: 10:56; Platzwetten: 20:32, 32, 57; Buchwetten: 1 1/2 Hohenau, 3 Nelson, 6 Schag.

4. Preis von Wien. 6000 Kronen. Herr J. Holochers Szabod (Besizer) erstes, Ezerjé zweites, Miß Jealous Gaid drittes. Unplaciert: Jo-jo, Hátha. Totalisator: 10:16; Platzwetten: 20:24, 28; Buchwetten: 2 auf Szabod, 3 Miß Jealous Gaid, 4 Ezerjé.

5. Grete-Rennen. 3000 Kronen. Stalls Mátyás-föld Cora Lechburn (Zyon) erstes, Förgöbel zweites, Clematis drittes. Unplaciert: Toinette, Pilius, Celsius, Lisette, Lebendula (als erstes disqualifiziert). Totalisator: 10:18; Platzwetten: 20:25, 34, 45; Buchwetten: 1 1/2 auf Cora Lechburn, 4 Förgöbel, 16 Clematis.

6. Violette-Preis. 3500 Kronen. Gestüts Obede Latham (Rová) erstes, General zweites, Allion drittes. Unplaciert: Claudius, Thane, Gratteuse, Hahnos (als drittes disqualifiziert), Pengó (als zweites disqualifiziert). Totalisator: 10:28; Platzwetten: 20:22, 30, 26; Buchwetten: 1 1/2 Latham, 6 General, Allion.

7. Rennen der Drei- und Vierjährigen. 2000 Kronen. Gestüts Traau Mozepa (Platzschell) erstes, Fiólas zweites, Lavine drittes. Unplaciert: Lebente Grl, Ohio, Perle, Zeriba (als erstes disqualifiziert), Octavius (als zweites disqualifiziert). Totalisator: 10:60; Platzwetten: 20:25, 21, 39; Buchwetten: 3 Mozepa, 41:10 Fiólas, 10 Lavine.

Hummal-Angelegenheiten.

Der Weg aus der Wohnungsnot. *)

Von Privatdozent Dr. Emrich Ferenczi.

Budapest, 4. Oktober.

Die nächste Aufgabe der Wohnungsfürsorge besteht darin, anarchische Wohnungsverhältnisse und Wohnungsrevolten nach, eventuell sogar schon vor Friedensschluß abzuwehren. Der nächste Schritt wäre, das Wohnungsangebot derart zu vermehren, daß dadurch den in erhöhtem Maße drohenden Volkskrankheiten und der durch den Krieg hervorgerufenen Bevölkerungsabnahme energisch vorgebeugt werde. Zu diesem Zwecke wäre folgender Weg zu befolgen:

1. Die Demobilmachung soll nach sozialwissenschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt werden. Unter diesen wäre auch die Behausung der heimkehrenden

*) Konklusionen des vom Verfasser über die Wohnungsfrage in der Sitzung vom 15. Mai 1917 der vom Minister des Innern einberufenen Enquete zur Bekämpfung der Geschlechtskrankheiten gehaltenen Vortrages. Wir sind in der Lage, diesen aktuellen Teil des unter der Presse befindlichen Vortrages zu veröffentlichen, der nach den neuesten Erscheinungen und Maßnahmen tatsächlich den Weg der Entwicklung zu weisen scheint. Red. d. P. S.

eingesucht; da seither fünf Jahre verstrichen sind, mußte man, nach den Erfahrungen der Statistik, heuer auf ein stärkeres Auftreten des Scharlachs gefaßt sein. Leider ist die Empfänglichkeit der Kinder heuer stärker als im Jahre 1912, was selbstverständlich auf den Kriegszustand zurückzuführen ist. Die Wohnungsnot, die mangelhafte Ernährung und nicht zuletzt die Ueberfüllung der Schulen sind die Ursachen, die die Konstitution der Kinder schwächen und ihre Empfänglichkeit für Infektionskrankheiten erhöhen. Zu Besorgnissen liegt jedoch momentan kein Anlaß vor; der Scharlach tritt diesmal eventuell ziemlich mild auf, die Sterblichkeitsziffer ist sehr gering. Außerdem geht die Sanitätsbehörde dem Scharlach mit größter Energie zu Leibe; die Kranken werden streng isoliert, ihre Umgebung wird radikal desinfiziert. Selbstverständlich können unsere Bemühungen nur Erfolg haben, wenn das große Publikum die Sanitätsvorschriften genau befolgt und jeden verdächtigen Fall sofort er Behörde mitteilt.

1917

200

5

Die Wohnungsfrage im Kriege und nach dem Kriege.

Von Universitätsprofessor Dr. Karl Pribram.

In den ersten Monaten des Krieges mochte es den Anschein haben, als ob eine Erleichterung auf dem Wohnungsmarkt unserer Großstädte eintreten würde, denn zahlreiche Familien von Militärpflichtigen verließen die Stadt und suchten das flache Land auf, weil sie dort unter besseren Bedingungen leben konnten; vielfach drängten sich auch mehrere Familien unter Einschränkung ihres Wohnbedürfnisses zusammen. Allein als zahlreiche Flüchtlinge aus den vom Krieg in Mitleidenschaft gezogenen Gebieten sich in den größeren Städten eine Unterkunft suchten, während die Bautätigkeit vollständig ins Stocken geriet, da wurde das Mißverhältnis zwischen der Nachfrage und dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt immer stärker, so daß es heute, namentlich auch an mittleren Wohnungen, einen früher ungekannten Grad erreicht hat. Die vom Wiener Magistrat vorgenommene neuerliche Zählung der Leerwohnungen Wiens hat diese erfahrungsgemäß bekannte Erscheinung mit Ziffern erhärtet. In Wien insbesondere wurde die Wohnungsnot auch dadurch gesteigert, daß die Vermehrung der militärischen und zivilen Heerter zahlreiche Wohnungen für Bureauzwecke heranzog. Da nun, solange der Krieg währt, an eine Vermehrung der für Wohnzwecke verfügbaren Räume durch die Bautätigkeit nicht gedacht werden kann, so erhebt sich die ernste Frage, ob es irgendwelche anderweitige Mittel gibt, um für den steigenden Bedarf eine entsprechende Anzahl von Wohnungen bereitzustellen.

Diese Frage hat in einer kürzlich abgehaltenen Sitzung des Gemeinderatsausschusses für städtische Wohnungsfürsorge, an der auch die Vertreter der an der Wohnungsfrage interessierten Körperschaften als Berater teilnahmen, sowie in einer Plenarsitzung des Gemeinderates den Gegenstand eingehender Erörterungen gebildet. Die Maßnahmen, die hier in Aussicht genommen wurden, zielen unter andern dahin, die Verwendung von Wohnräumen zu Bureauzwecken nach Umständen einzuschränken, ferner die Vereinigung von kleineren Wohnungen zu größeren zu verhindern; doch darf man sich von derartigen Mitteln kaum einen sehr großen Erfolg versprechen. Viel weiter geht ein anderer Beschluß, der die Wohnungsnot nicht von der Seite der Wohnungen her, sondern von jener der Mieterparteien aus bekämpfen will. Das Mieterschutzgesetz, das zu Beginn dieses Jahres erlassen wurde, enthält bekanntlich ein Verbot der Kündigung hinsichtlich aller jener Wohnungen, deren Mietzins den Betrag von 3000 K. nicht übersteigt. Es wird nun angeregt, daß dieses Kündigungsverbot für jene Parteien außer

Kraft gesetzt werde, die am 1. August 1914, also vor Kriegsbeginn, ihren ständigen Wohnsitz nicht in Wien hatten. Da kaum anzunehmen ist, daß die Hauseigentümer ohne besondere Veranlassung gegenüber den Kriegsflüchtlingen, gegen die sich diese Bestimmung richten soll, von dem Kündigungsrecht Gebrauch machen werden, so müßten Hand in Hand mit der Aufhebung des Verbotes Maßnahmen durch die Staatsverwaltung getroffen werden, die eine Rückverweisung der Flüchtlinge in ihre Heimat bezwecken.

Schon mit Rücksicht auf die Verletzung des Rechtes der Freizügigkeit dürfte man sich zu derartigen Maßnahmen allerdings nur im äußersten Notfalle entschließen. Dagegen wird man unter den Beschlüssen des Gemeinderatsausschusses einen Vorschlag vermissen, der sehr wohl geeignet ist, eine Abhilfe zu schaffen, und das ist die Heranziehung sämtlicher leerstehenden Wohnungen mit den Mitteln staatlichen Zwanges. Schließlich unterscheiden sich grundsätzlich die Wohnungen von den übrigen Gegenständen des Bedarfs, die während der Kriegszeit so knapp geworden sind, in keiner Hinsicht. Wenn Metalle und Leder, Webstoffe und Kartoffeln bei jenen, bei denen sie in überschüssigen Mengen sich finden, heischsamhaft werden, um sie im Interesse der Allgemeinheit einer entsprechenden Verteilung zuzuführen, so ist wahrhaftig nicht einzusehen, warum nicht ein ähnlicher Vorgang hinsichtlich der heute leerstehenden Wohnungen und der übrigen unbenützten, für Wohnzwecke verwendbaren Räume beobachtet werden sollte. Der Weg, der hier einzuschlagen wäre, ist der denkbar einfachste: Es müßte gesetzlich die Verpflichtung ausgesprochen werden, daß leerstehende, für Wohnzwecke geeignete Räumlichkeiten bei der Behörde anzumelden sind; der Behörde wird die Berechtigung erteilt, diese Räume den Wohnungsuchenden Parteien zuzuteilen, welche letztere zur Bezahlung eines von der Behörde zu bestimmenden Mietzinses verpflichtet werden. Im übrigen hätten dann auf diese Wohnungen selbstverständlich alle Vorschriften des Mieterschutzgesetzes Anwendung zu finden. Der Begriff des leerstehenden Raumes wäre entsprechend zu bestimmen, aber die Tatsache, daß etwa Möbel und andre Einrichtungsgegenstände darin aufgestellt sind, dürfte allein nicht hinreichen, um eine Wohnung als benützt zu qualifizieren.

Wohl noch weit schwieriger als die Frage einer Bekämpfung der Wohnungsnot während des Krieges ist jene, die sich für die Zeit nach Friedensschluß erhebt; denn dann wird das Rückströmen der heute im Felde Stehenden mit voller Macht einsetzen, zu den zahlreichen Ehen, die während des Krieges geschlossen wurden, werden sich alle jene Gründungen von neuen Familien gesellen, mit denen heute noch gewartet wird, bis ruhige, sichere Zeiten eingetreten sind. Der gewaltige Bedarf unserer Industrie an Arbeitskräften wird überdies ein Heer von Arbeitsuchenden in die großen Städte locken. Es ist ganz ausgeschlossen, daß die Wohnungsproduktion, die vielleicht nach dem Kriege einsetzen mag, diesem gewaltigen Bedarf auch nur annähernd nachzukommen vermöchte, dies um so weniger, als die außerordentliche Steigerung der Preise der Baumaterialien und Löhne eine Verteuerung des Bauens herbeigeführt hat, die in Verbindung mit der Verteuerung der Kapitalbeschaffung möglicherweise lähmend auf die Entwicklung der Bautätigkeit wirken kann. Man hat schon vielfach die Verwertung der heute zu Spitalzwecken dienenden Barackenbauten für Wohnzwecke in Erwägung gezogen, und man wird, so wenig diese Bauten auch den Anforderungen einer wenn auch bescheidenen Wohnkultur entsprechen mögen, zweifellos zu diesem Ausnahmismittel greifen müssen; aber gleichzeitig müssen alle Maßnahmen ernstlich versucht werden, die geeignet sind, die Bautätigkeit selbst zu fördern und neue Wohnungen zu schaffen. Die bisherige staatliche Wohnungspolitik hat sich vornehmlich in der Richtung bewegt, daß sie der freien Bautätigkeit einen Anreiz zu geben versuchte. Steuererleichterungen, Erleichterungen in der Kapitalbeschaffung waren die Mittel, durch welche man die Errichtung von Kleinwohnungen, insbesondere soweit sie von gemeinnützigen Vereinigungen geschaffen wurden, anzuregen suchte. Diese Mittel kommen zunächst auch für die Uebergangswirtschaft wieder in Betracht. Mit

Das preussische Wohnungsgesetz.

Von Professor Dr. E. J. Fuchs (Lüdingen).

Die Lebensgeschichte des preussischen Wohnungsgesetzes vor dem Krieg ist bekannt: 1904 — also vor mehr als zwölf Jahren! — wurde es zum erstenmal eingebracht, scheiterte aber nach langen Verhandlungen. Nach langer Pause ging dann Ende 1913 dem Abgeordnetenhaus ein zweites, „verbessertes“ d. h. abgeschwächtes und den örtlichen Verschiedenheiten mehr Spielraum lassender Entwurf zu. Er wurde während der langwierigen Verhandlungen in der Kommission „zum Spielball der entgegengesetzten Meinungsäußerungen weiter Kreise“ (Albrecht) und erfuhr in einigen Punkten eine wesentliche Umgestaltung, zu der vor allem die Einwendungen der Vertreter der Gemeindeinteressen gegen die Durchbrechung des kommunalen Bauverbots und die geplante Erweiterung der polizeilichen Befugnisse gegenüber der reinen kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf Bebauungspläne, Wohnungsbenutzung und Wohnungsaufsicht beitrugen. Als die Verhandlungen im besten Zuge waren und man hoffen durfte, daß trotz mancher Mängel ein Gesetz zustande kommen würde, das eine Grundlage für eine bessere Gestaltung des Wohnungswezens und eine Anzahl wirklicher Fortschritte bringen würde, kam der Krieg, und durch die Verlagerung des Landtags blieb das Wohnungsgesetz unerledigt. Im Dezember 1916 aber ist es zum dritten Mal eingebracht worden, weil — wie die Regierung erklärte — Knappheit an mittleren und kleineren Wohnungen, die schon vor dem Kriege bestand, und das Stocken der Bautätigkeit während des Krieges es unausschießbar gemacht hatten. Der neue Entwurf deckte sich im großen und ganzen mit dem in der Kommission ausgearbeiteten von 1913, doch waren einige strittige Punkte ausgeschieden und vor allem ein prinzipiell höchst wichtiger neuer Artikel (6) zur allgemeinen Förderung der Kleinwohnungsproduktion aus Staatsmitteln (also ohne die bisherige Beschränkung auf staatliche Arbeiter und Beamte) sowie zu demselben Zweck das „Bürgschaftssicherungsgesetz“ zur Verbilligung zweier Hypotheken durch den Staat hinzugesetzt worden. Der Senat erkannte es, wie es in der Begründung heißt, infolge des Krieges jetzt als seine Aufgabe an, die Herstellung von Kleinwohnungen allgemein und ohne die bisherige Begrenzung auf den Kreis der Staatsarbeiter und Beamten zu fördern. Infolge dieser Änderungen hat der Entwurf diesmal zunächst ein günstigeres Geschick gehabt; ebenso wie die Wohnungsreformer im Interesse des Zustandekommens des Gesetzes ihre weitergehenden Wünsche zurückstellten, haben auch alle Parteien im Abgeordnetenhaus, wie der Reichstagsratgeber bei der zweiten Lesung nicht fehlend feststellte, sich für die Durchbrechung des kommunalen Bauverbots und die Erweiterung der polizeilichen Befugnisse gegenüber der reinen kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf Bebauungspläne, Wohnungsbenutzung und Wohnungsaufsicht ausgesprochen. Die Regierung hat sich für die Durchbrechung des kommunalen Bauverbots und die Erweiterung der polizeilichen Befugnisse gegenüber der reinen kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf Bebauungspläne, Wohnungsbenutzung und Wohnungsaufsicht ausgesprochen. Die Regierung hat sich für die Durchbrechung des kommunalen Bauverbots und die Erweiterung der polizeilichen Befugnisse gegenüber der reinen kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf Bebauungspläne, Wohnungsbenutzung und Wohnungsaufsicht ausgesprochen.

daß in den hierauf bezüglichen Artikeln die „Rann“-Vorschriften des Entwurfs nur an einer Stelle in eine „Muh“-Vorschrift umgewandelt worden sind. Für die dritte weitestgehende Aufgabe konnte das Gesetz nur den formalen Rahmen schaffen, indem durch die neu eingeführte Berücksichtigung des „Wohnungsbedürfnisses“ bei Festsetzung der Fluchtlinien und die polizeiliche Mitwirkung dabei der Staat die Möglichkeit erhalten hat, dafür zu sorgen, daß bei Aufstellung der Bebauungspläne keine tiefen Blicke für Mietskasernen geschaffen werden. Dazu sind aber hier weitere positive staatliche Maßnahmen notwendig und zum Teil schon ergriffen, zum Teil in Vorbereitung: so ein sehr wichtiger, schon ergangener Runderlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten vom 26. März mit neuen Grundsätzen für die Herstellung von Kleinwohnungsstraßen und Kleinwohnungsbauten, welche die Bautätigkeit möglichst erleichtern und die Bauten möglichst verbilligen sollen; ferner die in Aussicht genommene Schaffung einer Beratungsstelle für Bebauungspläne und Bauordnungen der Gemeinden im Ministerium und die beabsichtigte Revision aller Bauordnungen als Grundlage für das von allen Seiten gewünschte Baugesetz.

Die neben den letztgenannten Maßnahmen wichtigste aber ist die beabsichtigte finanzielle Unterstützung der Kleinwohnungsproduktion zur Verhütung einer Wohnungsnot durch den Artikel 6 des Wohnungsgesetzes und das Bürgschaftssicherungsgesetz. Hier muß nun allerdings gesagt werden, daß die vorgeschlagenen Mittel — so richtig das Prinzip ist — doch in ihrem Umfang gegenüber der Größe der Aufgabe durchaus ungenügend erscheinen, auch nachdem die Bürgschaftssumme, wie im Abgeordnetenhaus beschlossen wurde, auf das fünfzehnfache des Garantiefonds, also auf 150 Millionen erhöht worden ist. Dies würde unter normalen Verhältnissen, d. h. wenn der Krieg nicht gekommen wäre, wohl genügt haben. Jetzt aber und ebenso voraussichtlich in der Zeit nach dem Kriege — bei der außerordentlichen Schwierigkeit, die auch dann noch lange bestehen wird, das nötige Kapital für die Wohnungsproduktion von privater Seite zu bekommen — genügt eine noch so große Bürgschaftssumme überhaupt nicht; es müssen der gemeinnützigen Bautätigkeit — aber auch, allerdings unter gewissen Umständen (insbesondere Mietsfestsetzung!), der privaten — große Summen in bar als Darlehen des Staates zur Verfügung gestellt werden, neben der deshalb nicht unnötigen und keineswegs zu unterlassenden Bürgschaftsübernahme. Und wenn dagegen eingesetzt wird: dafür hat der preussische Staat jetzt und in absehbarer Zeit kein Geld, dann muß das Reich herbeigeholt werden. Jedoch zur Verbilligung stellen. Und das Reich selbst muß sich verschaffen entweder später durch eine sogenannte „Rekulturationsanleihe“ oder besser schon jetzt bei der zweiten Lesung des Gesetzes durch den Reichstag.

Die Reichsregierung hat sich für die Durchbrechung des kommunalen Bauverbots und die Erweiterung der polizeilichen Befugnisse gegenüber der reinen kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf Bebauungspläne, Wohnungsbenutzung und Wohnungsaufsicht ausgesprochen. Die Regierung hat sich für die Durchbrechung des kommunalen Bauverbots und die Erweiterung der polizeilichen Befugnisse gegenüber der reinen kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf Bebauungspläne, Wohnungsbenutzung und Wohnungsaufsicht ausgesprochen. Die Regierung hat sich für die Durchbrechung des kommunalen Bauverbots und die Erweiterung der polizeilichen Befugnisse gegenüber der reinen kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf Bebauungspläne, Wohnungsbenutzung und Wohnungsaufsicht ausgesprochen.

Die Reichsregierung hat sich für die Durchbrechung des kommunalen Bauverbots und die Erweiterung der polizeilichen Befugnisse gegenüber der reinen kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf Bebauungspläne, Wohnungsbenutzung und Wohnungsaufsicht ausgesprochen. Die Regierung hat sich für die Durchbrechung des kommunalen Bauverbots und die Erweiterung der polizeilichen Befugnisse gegenüber der reinen kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf Bebauungspläne, Wohnungsbenutzung und Wohnungsaufsicht ausgesprochen. Die Regierung hat sich für die Durchbrechung des kommunalen Bauverbots und die Erweiterung der polizeilichen Befugnisse gegenüber der reinen kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf Bebauungspläne, Wohnungsbenutzung und Wohnungsaufsicht ausgesprochen.