

Der Mietenindex. Von Dr.-Ing. Willy Lesser.

Die jetzige Mietberechnung auf Grund des Reichsmietengesetzes, dergestalt, daß am Monatsersten die kurz vorher amtlich festgelegten Vielfachen der Grundmieten für Verwaltungskosten und Instandhaltungsarbeiten und im Laufe des folgenden Monats die Umlagen für öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Betriebskosten usw. beigemessen werden, bringt viele unnütze Arbeit, Materialverschwendung und sonstige Nachteile mit sich: für die Mieter; daß sie niemals wissen, was im ganzen zu zahlen ist, jeden Tag der Vorlegung neuer Rechnungen gewärtig sein können und so die Kontrolle über die wirklichen Ausgaben der Hausbesitzer erschwert wird; für die Vermieter: daß sie bei der Einziehung der Umlagen Verluste durch die Entwertung der Mark erleiden. Auch die Schlichtung diesbezüglicher Streitigkeiten vor Mietmehrgesamt und ordentlichem Gericht beansprucht große Vertiefung in die Materie und großen Beamtens-, Zeit- und Materialaufwand.

So ergibt sich eigentlich von selber der Wunsch nach Schaffung eines monatlichen, sich in den Rahmen des Reichsmietengesetzes einpassenden und sich an einen bestimmten Maßstab anknüpfenden Mietindex, und die folgende Tabelle sucht aus dem Vergleich der tatsächlich im letzten Halbjahr an jedem Monatsersten in Berlin gezahlten Mieten¹⁾ (für andere Großstädte Deutschlands werden wohl die Zahlen im ähnlichen Verhältnis zutreffen), und des jeweiligen Lebenshaltungsindex und Dollarstandes einen zu letzteren relativen Mietindex herzustellen. In Spalte II ist das Vielfache der Grundmieten angegeben, wie es sich an jedem Monatsersten aus den amtlichen Bestimmungen durch Summierung der Verwaltungs- und laufenden Instandhaltungskosten für einfache Häuser ergeben hat. Auch für Häuser mit Zentralheizung können natürlich analoge Tabellen entsprechend den amtlichen Verfügungen aufgestellt werden.

so viel an Miete anzubringen haben, wie noch vor einem halben Jahre.

Bei Berücksichtigung der Hausbetriebskosten, die ja von den Mietern im Laufe des Monats jetzt zum größten Teil in voller Höhe zu entrichten sind (z. B. Steuer, Hypothekenzinssteigerungen, die — beide — bei der Umwandlung auf Goldbasis von großer Bedeutung für die Mieter werden können, Strom-, Wasser-, Schornsteinfeger-, Müllabfuhrkosten usw.) ergibt sich, daß der Mietenaufwand, gemessen am Lebenshaltungsindex und Dollarstand und damit am Einkommen sich weiter stark erhöht und damit den Sätzen der Vorkriegszeit wieder nähert. Dabei erlangen die Umlagen immer größere Bedeutung für die Mieter, weil ja Material und Lohn in Goldpreisen u. z. höher als vor dem Kriege bezahlt werden müssen, und so dürften die Umlagen bald in Goldmark umgerechnet, dem monatlichen Mietzins selber gleichkommen. Unter dieser Voraussetzung würde sich der die Instandsetzungsarbeiten und Betriebskosten mitmindernde Index der gesamten Mietszahlungen zum Lebenshaltungsindex wiederum ungefähr 1 : 5 verhalten.

Wollte man also, wie dies früher geschah, daran denken, die Mieten im ganzen am Monatsersten abzugleiten, so müßte die Grundmiete zunächst zur Begleichung der Verwaltungskosten mit einem Index multipliziert werden, der $\frac{1}{10}$ des jeweiligen Lebenshaltungsindex entspricht und eine gleiche Summe zur Abgeltung der öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Umlagen. Durch Heraussetzung der Quotienten oder durch valorisierten Differenz ausgleich am Ende des Monats ließe sich der weiteren Teuerung Rechnung tragen, auf jeden Fall aber würden sich die Mietszahlungen der Art und Form nach für alle beteiligten Parteien leichter und reibungsloser gestalten.

Des Interesses halber wurde in Spalte 9 noch das Verhältnis von Lebenshaltungsindex und Dollarstand angegeben. Wenn auch

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Monat 1923	Mieten- Vielfaches	Große Instand- haltungs- arbeiten	Großes Mieten- Vielfaches II+III	Lebens- haltungs- index (in Tausend.)	Mittlerer Dollarstand (in Tausend.)	Mietindex bezogen a. d. Lebenshaltungs- index (IV : V)	Mietindex bezogen a. d. Dollarstand (IV : VI)	Lebens- haltungs- index bezogen a. d. Dollarstand (V : VI)
Mai	(I. VI.) 54,25	10	64,25	3,82	47,6	0,017	0,001	0,08
Juni	(I. VII.) 150,3	40	220,3	7,65	110	0,029	0,002	0,07
Juli	(I. VIII.) 480	104	584	37,65	250	0,015	0,002	0,15
Letzte Woche des August	(I. IX.) 28 000	4000	32 000	1183,4	8200	0,027	0,004	0,14
Letzte Woche des September	(I. X.) 2 510 000	150 000	2 660 000	28 000	142 000	0,095	0,02	0,20
Letzte Woche des Oktober	(I. XI.) 1 200 000 000	40 000 000	1 240 000 000	13 671 000	66 400 000	0,091	0,02	0,20

In Spalte III sind die Vielfachen der Grundmieten für die großen Instandsetzungsarbeiten zusammengestellt, während in der folgenden Spalte IV die Summe aus II und III, das „große Mietvielfache“ bezogen ist. Spalte V und VI geben den den Spalten II—IV zeitlich entsprechenden Lebenshaltungsindex und Dollarstand an, wobei für die Monate Mai bis Juli der jeweilige amtlich bekanntgegebene Monatsdurchschnitt, für die folgenden Monate infolge der sich überschneidenden Geldentwertung der jeweilige amtlich mitgeteilte Lebenshaltungsindex der letzten Monatswoche, bzw. der mittlere Dollarstand der vorausgegangenen acht Montastage gewählt worden ist; der erstere ist ja auch stets für die Maurerlöhne und damit für die Mietsfestsetzungen selber ausschlaggebend geworden.

Wie aus den Spalten VII und VIII ersichtlich, ist der Mietindex, gemessen sowohl an dem Lebenshaltungsindex, als auch an dem Dollarstand, im Laufe des letzten Halbjahres beträchtlich gestiegen. Betrug am 1. Mai die Monatsmiete nur etwa $\frac{1}{10}$ des Lebenshaltungsindex, so betrug sie am 1. II. bereits $\frac{1}{11}$ bis $\frac{1}{10}$; für den Dollarstand lauten diese Zahlen entsprechend $\frac{1}{1000}$ und $\frac{2}{100}$. Dies besagt, daß wir jetzt von unserem Einkommen ungefähr 5 bis 6 mal

bei den Zahlen gewiß manche Zufälligkeiten mitsprechen, so geht deutlich hervor, daß die großen Differenzen zwischen beiden Faktoren allmählich durch die Steigerung des Dollars übersteigende Teuerung immer geringer geworden sind, was besonders für die allerletzte Zeit zutrifft.



Die Wohnungsfrage und ihre Gesetzgebung.

Über dieses Thema hielt anlässlich der 16. Abwärtenderversammlung des Verbandes „Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine“ in Danzig, Herr Stadtbauinspektor Dr.-Ing. Albert Ott aus München einen Vortrag, in welchem er auf alle nur erreichbaren Mittel und Wege hinwies die nötig und zu beschreiten sind um die Wohnungsnotigkeit bestmöglichst im Gang zu halten. Eine Reihe von zutreffenden Maßnahmen, die Stadtbauinspektor Ott in der Form von Leitsätzen vorlegte, gehen wir aus der „Deutschen Bauzeitung“ nachstehend wieder:

A. Grundsätzliches.

1. Wohnungsnot und Wirtschaftsverhältnisse. Eine durchgreifende Behebung der Wohnungsnot in Deutschland ist nur mit der Besserung unserer allgemeinen wirt-

schaftlichen Verhältnisse und vor Allem nur unter der Voraussetzung einer stabilen Geldwährung möglich. Es gilt also auch von Standpunkt der Bekämpfung der Wohnungsnot und der Förderung der Wohnungs-Neubautätigkeit aus, mit allen Mitteln dahin zu streben, daß der Friedensvertrag von Versailles, in dem die Ursache für den Zusammenbruch unserer Wirtschaft liegt, durch ein gerechteres Instrument ersetzt wird.

2. **Zwangswirtschaft.** Die Forderung der sofortigen Aufhebung der Zwangswirtschaft auf dem Gebiet des Wohnungswesens droht zu einem Schlagwort zu werden. „Zwangswirtschaft des Wohnungswesens“ ist kein einheitlicher Begriff. Daher müssen beim Abbau der Zwangswirtschaft die verschiedenen Teilgebiete des Wohnungswesens berücksichtigt werden. Der Abbau der Zwangswirtschaft hat auf verschiedenen Teilgebieten des Wohnungswesens, namentlich demjenigen der Neubautätigkeit, bereits eingesetzt. Der restlose Abbau wird erst eintreten können, wenn ein gewisse Ausgleich zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage eintreten ist. Unbeschadet dessen muß das letzte Ziel der Wohnungsgesetzgebung die planmäßige Rückkehr zum wirtschaftlichen Bauen sein. Die Zwangswirtschaft ist nur ein notwendiges Übel und nur insoweit berechtigt, als sie in stande ist, uns vor größeren Nachteilen zu behüten, als sie selbst mit sich bringt. Sie kann jedoch nicht plötzlich von Grund auf beseitigt, sondern muß planmäßig nach Maßgabe der jeweiligen wirtschaftlichen Verhältnisse abgebaut werden, wie auch die freie Wirtschaft, wenn erhebliche wirtschaftliche und politische Erschütterungen vermieden werden sollen, nicht plötzlich, sondern nur planmäßig nach den gleichen Rücksichten wieder eingeführt werden kann.

3. **Wohnungsgesetzgebung und Politik.** Die Maßnahmen, die in den letzten Jahren zur Bekämpfung der Wohnungsnot und zur Förderung der Neubautätigkeit getroffen worden sind, insofern diese diejenigen gesetzgeberischer Natur, sind durchweg dadurch gekennzeichnet, daß sie zu spät getroffen worden sind. Dadurch hat das Wohnungswesen unermesslichen Schaden erlitten. Die Verzögerungen sind zum Teil darauf zurückzuführen, daß die Verhandlungen über Wohnungsfragen immer wieder mit politischen Fragen verwickelt worden sind. Demgegenüber muß betont werden, daß die Wohnungstrage keine politische, sondern eine technische, wirtschaftliche, gesamtgesellschaftliche und soziale Frage ist, die auch nur von diesen Gesichtspunkten aus behandelt werden sollte. Dementsprechend muß auch eine stärkere Heranziehung von technischen Sachverständigen an den maßgebenden Stellen (z. B. in den Wohnungsausschüssen des Reichstages, Reichswirtschaftsrates usw.) erstrebt und gefordert werden.

4. **Wohnungsbau.** Grundsätzlich muß mit allen Mitteln dahin erstrebt werden, den Wohnungsbau von öffentlichen Zuschüssen unabhängig zu machen und ihn auf eine Grundlage zu stellen, die wieder ein wirtschaftliches Bauen ermöglicht. Solange das System der öffentlichen Zuschüsse bestehen bleibt, muß die völlige Befreiung der ohne öffentliche Zuschüsse errichteten Neubauten von jeglicher Zwangswirtschaft nach wie vor beibehalten und sichergestellt werden. Darüber hinaus muß die Neubautätigkeit durch Reich, Länder und Gemeinden planmäßig und großzügig gefördert werden, und zwar u. a. solange das System der öffentlichen Baukostenzuschüsse beibehalten wird, durch die rechtzeitige Bereitstellung wesentlich umfangreicherer Zuschüsse, um die Errichtung einer wesentlich größeren Zahl von Wohnungen zu ermöglichen, zu welchem Zweck die alten Geldquellen für den Wohnungsbau auszubauen und neue Geldquellen für ihn zu erschließen sind; durch den Ausbau der steuerlichen Erleichterungen für Neubauten und solche Personen, die neue Wohnungen (ohne öffentliche Zuschüsse) errichten; durch weitgehende Erleichterungen hinsichtlich der öffentlichen Abgaben und Gebühren für Wohnungsneubauten (z. B. für Wasser, Licht, Fäkalienabfuhr, Straßenreinigung, Anliegerkosten, Straßenbaukosten usw.) für eine längere Frist von Jahren.

5. **Mietpreispolitik.** Die Mietpreise in den mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln errichteten neuen Häusern müssen planmäßig dahin entwickelt werden, daß sie wieder einmal eine ausreichende Verzinsung der angewendeten Baukosten darstellen. Die Mietpreise in den alten Häusern müssen grundsätzlich der jeweiligen Geldentwertung beschleunigt angepaßt und so bemessen werden, daß sie die bauliche Instandhaltung der Wohnungen gewährleisten; in übrigen aber müssen sie demjenigen in den neuen Häusern allmählich angenähert werden, bis ein vollständiger Aus-

gleich (zunächst einschließlich der Wohnungsbaubgabe) erfolgt ist. Eine künstliche Niedrighaltung der Mieten derart, daß diese in den neuen Häusern dauernd in einem schreienden Mißverhältnis zu den angewendeten Baukosten, in den alten Häusern in keinem Verhältnis zu den tatsächlichen Unterhaltungskosten stehen, ist ungerechtfertigt. Grundsätzlich muß für die Miete ein Bruchteil des Einkommens angewendet werden, der zu dem gesamten Einkommen und zu den Aufwendungen für die übrige Lebenshaltung in einem entsprechenden Verhältnis steht. Der weitere Abbau der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen muß mit einer den wirtschaftlichen Forderungen entsprechenden Mietpreispolitik beginnen.

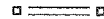
B. Besonderes.

1. **Bankkostenzuschüsse.** Die Bereitstellung der für den Neubau von Wohnungen erforderlichen öffentlichen Mittel hat bisher unter unverantwortlichen Verzögerungen gelitten, so daß weder die rechtzeitige Aufstellung von Bauprogrammen, noch die rechtzeitige und preiswerte Beschaffung von Baustoffen, noch die Ausnutzung der für das Bauen geeigneten Jahreszeit möglich waren. Dieses Verfahren, daß zu einer erheblichen Verteuerung der Baukosten beigetragen hat, muß umso schärfer verurteilt werden, als es trotz der in früheren Jahren damit gemachten bitteren Erfahrungen nicht abgestellt worden ist. Bei dem zur Zeit für die Verteilung der Baukostenzuschüsse üblichen Verfahren ist ferner eine wesentliche Vereinfachung dringend erforderlich und auch möglich, die zu einer wesentlichen Verbilligung der Baukosten beitragen wird.

2. **Baustoffe.** Das Reich und die Länder müssen endlich beschleunigt in eine zielbewusste Baustoffpolitik zugunsten des Wohnungsbaues eintreten und durchgreifende Maßnahmen zur einwandfreien Preisgestaltung der Baustoffe, zur Verbilligung der Baustoffe und zur Bekämpfung des Baustoffwuchers (Kettenhandels mit Baustoffen) und der Baustoffspekulation treffen. Für die Beförderung von Baustoffen auf der Eisenbahn müssen Ausnahmetarife aufgestellt werden.

3. **Ausnutzung der Baubauzeit.** Zur Bekämpfung der Wohnungsnot und zur Verbilligung des Wohnungsneubaus vermag ganz wesentlich die Ausnutzung der für das Bauen einseitigen Jahreszeit beizutragen. Die schematische Übertragung des Achtstundentages auf das Baugewerbe ist daher zu verwerfen, dagegen anzustreben, daß im Baugewerbe der durchschnittliche Jahresarbeitsleistung eingeführt wird, um die günstige Baubauzeit für den Wohnungsbau restlos auszunutzen zu können.

4. **Bauhandwerker.** Die Heranziehung eines ausreichenden Nachwuchses der Bauhandwerker muß im Auge behalten werden, damit bei einem späteren Wiederaufleben der Wohnungsneubau durch den Mangel an vorgebildeten Bauhandwerkern nicht neue Stockungen erfüllt. Um den erforderlichen Anreiz zu schaffen, den Beruf eines Bauhandwerkers zu ergreifen, ist vor allem erforderlich, daß in der Entlohnung des gelernten und des ungelerten Arbeiters wieder eine entsprechende Spannung eingeführt wird.



Verschiedenes.

Darlehen für Kleinwohnungen. Die Preussische Landespandbriefanstalt beabsichtigt, für die Herstellung und Erhaltung von Kleinwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung in Klein- und Mittelhäusern an inländische Körperschaften des öffentlichen Rechts (Städte und Landkreise) oder unter deren Bürgerschaft Darlehen auch ohne hypothekarische Sicherstellung zu gewähren und auf Grund derselben Kommunalobligationen auszugeben. d.

Der Provinzial-Stellungsausschuß für die Provinz Oberschlesien hielt kürzlich im Regierungsgebäude in Oppeln seine erste Sitzung unter Vorsitz von Dr. Fechner aus Breslau ab. Gegenstand der Erörterungen war namentlich die zurzeit besonders schwierige Finanzierung von neuen Siedlungen, sowie grundsätzliche Fragen auf dem Gebiet der Anliegerstellungen. Außerdem wurde ein Bericht über die Ergebnisse der Siedlungstätigkeit in Oberschlesien nach dem Kriege entgegengenommen. Es ist hervorzuheben, daß jetzt nach vierjähriger Siedlungsarbeit bereits 30 v. H. der nach dem Siedlungsgesetz überhaupt für Siedlungszwecke zur Verfügung stehenden Fläche in Oberschlesien bereitgestellt worden sind. d.