



# Budapestre vonatkozó újságcikkek

Szerző: Thomlós, August

Cím: Die Regelung der Wohnungsmieten

Pester Lloyd Abl

Dr. 1923. 10. 27.

Osztályozás

Tárgy 333.32

Hely

Idő "1923"

Személy

Helyszám

## Die Regelung der Wohnungsmieten.

I.

Mit dem Beschluß des gestrigen Ministerrates, den wir in unserem heutigen Morgenblatt veröffentlichten, erscheint die Frage der Wohnungsmieten nunmehr endgültig gelöst. Da aber durch die mannigfachen Lösungskombinationen der letzten Tage die ganze Angelegenheit reichlich verwirrt wurde, scheint es nicht überflüssig, die arithmetische Errechnungsmethode der nunmehr festgesetzten erhöhten Miete an der Hand eines konkreten Beispiels zu beleuchten.

Die Mietverordnung arbeitet mit einer Einheit, der Grundmiete, unter der stets jener Mietbetrag zu verstehen ist, der für das betreffende Mietobjekt am 1. November 1917 zu entrichten war. Am 1. November 1923 wird nun die Miete der Wohnungen 240 solcher Einheiten betragen, wovon 120 Einheiten auf die Betriebsgebühren entfallen. Die restlichen 120 Einheiten dienen als Grundlage der Errechnung der durch den Hausbesitzer zu entrichtenden Steuern, ferner der durch den Mieter zu bezahlenden ärarischen Aufbeteiligung. Der Mieter wird also am 1. November 1923 bezahlen: 240 Einheiten an Miete, einschließlich der Betriebszulage, ferner 30 Einheiten (25 Prozent nach 120 Einheiten) an ärarischer Aufbeteiligung, insgesamt mithin 270 Einheiten. Hat die Miete der in Rede stehenden Wohnung im November 1917 z. B. jährlich 1500 Kronen betragen, so hatte der Mieter am 1. November 1917 für ein Quartal 375 Kronen zu entrichten. Diese 375 Kronen bilden die Einheit, und sie sind mit 270 zu multiplizieren, um die Miete für den 1. November 1923 zu ermitteln. Somit bezahlt dieser Mieter für das Novemberquartal 270mal 375 = 101.250 Kronen.

Am 1. Februar 1924 tritt die Mietzinssteigerung in ihre nächste Stufe. An diesem Tage wird der Mieter an Miete (die Betriebszulage inbegriffen) 280 Einheiten, ferner an ärarischer Aufbeteiligung (25 Prozent nach 280—120 = 160 Einheiten) 40 Einheiten, insgesamt 320 Einheiten zu zahlen haben. Hat die Miete, wie oben, im November 1917 fürs ganze Jahr 1500, fürs Quartal somit 375 k betragen, so wird der Mieter am 1. Februar dem Hauseigentümer 320mal 375 = 120.000 k zu zahlen haben.

Am 1. Mai 1924 tritt die vierteljährliche automatische Erhöhung von je 20 Prozent der Miete des Vorquartals in Geltung. Diese 20 Prozent sind jedoch nur auf Grund der von der Betriebszulage abgeordneten Miete zu berechnen. Der Mieter bezahlt 280 Einheiten an Miete, wovon aber 120 Einheiten als Deduktion der Betriebszulage in Abzug gebracht werden. Die restlichen 160 Einheiten werden um 20 Prozent, also auf 192 Einheiten erhöht, und 25 Prozent dieses Betrages, d. i. weitere 48 Einheiten, sind als ärarische Aufbeteiligung zu entrichten. Der Mieter wird also am 1. Mai  $120 + 192 + 48 = 360$  Einheiten, im konkreten Falle somit 360mal 375 = 135.000 Kronen bezahlen müssen.

In Zusammenfassung des Dargelegten bezahlt mithin der Mieter:

Am 1. November 1923 genau das 270fache,  
am 1. Februar 1924 das 320fache

und am 1. Mai 1924 das 360fache der Quartalsmiete vom 1. November 1917, so daß der Betrag der zu entrichtenden Miete einfach dadurch genau ermittelt werden kann, daß man den am 1. November 1917 entrichteten Mietbetrag mit der für das jeweilige Quartal berechneten Zahl (270, 320, 360) multipliziert.

Bezüglich der Geschäftsmieten liegt die Sache weniger klar. Hier hat sich der Ministerrat für den Multiplikator 800 entschieden, der schon am 1. November 1923 in Anwendung tritt, und in dem die Betriebszulage wohl enthalten ist, die ärarische Aufbeteiligung aber nicht. Auf welche Weise die Höhe dieser Zulage zu errechnen ist, drüber muß die Verlautbarung des endgültigen Verordnungstextes, die Montag erfolgen dürfte, abgewartet werden. Ansonsten hat der Ministerrat sämtliche Willkürungen der Entwurfsbestimmungen gutgeheißen, die der Wohlfahrtsminister in der gestrigen Ausschußsitzung in Aussicht gestellt hat.

II.

Ob nun das Plenum der Nationalversammlung zur Besprechung dieser Frage dennoch einberufen wird, oder nicht, darüber liegen noch keine endgültigen Entscheidungen vor. Die bürgerlichen Oppositionsparteien halten die augenblickliche Einberufung für überflüssig, die sozialdemokratische Fraktion aber entscheidet über ihr weiteres Vorgehen in einer für heute abend einberufenen Konferenz.

Seit unendlichen Zeiten sah kein Mensch einen Aufruhr, in dem die Fahnen der Hausbesitzer mit der Forderung auf Erhöhung der Wohnungsmiete flatterten. Niemals gab es in den Städten Ungarns so wenig Verkäufe von Zinshäusern, als seit Beendigung des Krieges. Die politische Seite der Gefahr des uns drohenden Mietzinsmultiplikators ist also nicht danach angetan, den maßgebenden Kreisen der Hausbesitzer den Schlaf zu rauben, wenn die maßlose Mietzinssteigerung auf eine volkswirtschaftlich ruhigere, die Erwerbsmöglichkeiten in sicherere Bahnen lenkende Zeit verschoben würde. Alltäglich wird von hohen Stellen der Hoffnung Ausdruck gegeben, die Auslandsanleihe werde in absehbarer Zeit unsere Valuta endgültig stabilisieren. Die Krone ist zeitweilig stabilisiert, und die Steigerung der Teuerung nicht minder. Muß sich da dem unvoreingenommenen Beobachter nicht die Frage aufdrängen, warum denn eigentlich der Staat mit

**Bürücklegung des Wuniges und des Interesses der nimmermehr**  
weit uberragenden Mietertheile als Wohnungsinstrumenten  
das Interesse der in der Minderschabl befindlichen Hausbesitzer  
als Wohnungsproduzenten schutzen muß? In der modernen  
Staatsverfassung soll das Wohl der Mehrzahl der Bürger als  
das Wohl der Staatsgemeinschaft gelten, und nur die Gebote  
einer klugen Vorsicht hinsichtlich des künftigen Wohles  
der Mehrzahl können politisch eine Verhinderung rechtfertigen,  
die unter Bewahrung auf die ideale Gerechtigkeit den Schluß  
einer Minderheit zum Schaden der Mehrheit involviert. Es  
wäre verfehlt, die Frage der Landespolitik aus dieser Frage  
auszuscheiden. Für ein bestes Land mit unflüchtigen Gewerbs-  
verhältnissen darf es keine wirtschaftliche Frage geben, die  
nicht in erster Linie den Gradmesser einer gesunden Politik  
passieren muß. Nicht die ewige Gerechtigkeit, die das Ideale  
anknüpft, auch wenn sie die Welt in Scherben schlägt, viel-  
mehr die Anforderung des täglichen Brotes der großen Ge-  
samtheit muß bei uns, auch der Hausbesitzern gegenüber,  
den Ausschlag geben.

Wodurch wird im Lande noch Unzufriedenheit und mehr  
innerpolitische Gefahr erzeugt, etwa wenn die Hausbesitzer,  
wie es heißt, aus dem Reinertrag der Mietzinsse kein Rein-  
ernehmen erzielen, oder wenn die Mietten so erhöht werden,  
daß die Mieter sie gar nicht oder nur mit dem Wissen vom  
Nande zu bezahlen imstande sind? Die Hauseigenen  
können sich von dem für sie „unrentablen“ Geschäfte des  
Hausbesitzums jeden Augenblick befreien. In Hülle und Fülle  
gibt es immer Käufer, die die Erwerbung von Siegenhäusern  
als eine vermögensschaffende Anlage betrachten und sich ebenso  
wenig, wie bei der Thesaurierung gutbaltbarlichen Geldes  
über guter Wertpapiere um das Ertragnis des aufzuwendeten  
Kapitals kümmern. Und wenn es dem Staate vortheilhaft ist  
die Frage der idealen Gerechtigkeit zu tun ist, warum nimmt  
er sich nur der Hausbesitzer als Immobilienrentner an und  
nicht auch jener bemittelten Mannen in Schuldverhältnissen  
tägliches Vermögen aus Patrikianismus im Schuldverhältnis-  
lungen der Kriegsanleihe angelegt haben? Wird es nicht ver-  
muthungsweise kann es dem Staate je einfallen, mittels Be-  
lastung des größten Theiles der Konjumenten dafür zu sorgen,  
daß dem Besitzer von guten Wertpapieren das mobilisirte  
Kapital valorisirt oder unvalorisirt erhalten bleibe? Oder  
ist etwa der Wert der Effekten nicht ebenso ein Teil des  
Nationalvermögens, wie der Wert der Häuser? Und ist das  
in unterwerflich gewordenen Effekten liegende Vermögen nicht  
in weit größerem Maße, als das in „unrentablen“ Häusern  
inmobiliertes Vermögen, der Ueberverbindung am Ausländer oder  
an sonstige unrentable Elemente ausgelegt?

All diese Fragen sind nicht nur wirtschaftlich zu  
beantworten, sondern sie sind vorzugsweise politische  
Natur, weil das Ausmaß des Gerechtigkeitssinnes des  
Staates nur damit in das Verständnis seiner Bürger ein-  
dringt und nur dann ihre milde Ergebung erwirkt, wenn die  
Gerechtigkeit allgemein und gleichmäßig geübt wird und sich  
nicht nur einer, sondern noch der vermögendsten Klasse  
anwendet. Allerdings hat der Staat finanziell ein großes  
Interesse an der, je ausgiebiger die Erhöhung der Wohnungs-  
mietten, weil er, abgesehen von dem hieran geknüpften Steuer-  
ertrage, auch eine zehrfache Aufbeziehung an dem  
Beitrag der Mieter genießt. Es wäre recht schmerzhaft, diese  
Gabe der Mieterhöhen offen zu bekennen, und hierdurch  
den Kampf der auf soziale Gründe gestützten Widerstand  
abzumildern. In welchem Maße müßte der Streit für und  
wider sich auf die Frage vertheilen, welcher Erfolg dem  
Staate für den Ertrag des zehrfachen Mehrertrages  
steuerpolitisch genährt werden kann. Allein hier scheint des  
Rudels Kern zu liegen. Der Staat braucht das Geld: Steuern

aber müssen durch die Gesetzgebung votirt werden, während  
die aus der Erhöhung der Mietten erzielbaren Aufbezie-  
gungseinnahmen des Staates im Verordnungswege herbei-  
geschafft werden können. Nicht die Hausbesitzer also, der Staat  
ist diesmal selber das Patrimonium, dem die Mieter die Renten-  
spende leisten sollen. Unmittelbar kann es nicht geschehen,  
denn müssen die Hausbesitzer als Gesellschaft des Staates  
es mitgeben.

Die Moral soll hier nicht angefochten und aus ver-  
hütungstechnischen Gründen dem Staate niemals die  
notwendigen Mittel vorenthalten werden. Doch scheint es nicht  
weil zu sein, wenn der Staat, wie so oft, auch jetzt den  
größten Teil der städtischen Bevölkerung mit einer, diesmal  
nicht beim Namen genannten Ausnahmeleiher befristet. Das  
Leber der Städte ist nicht auf Kosten gebettet. Die städtische  
Intelligenz ist der Sauerstoff des Landes, der ebenso Ge-  
delgen wie Gahrung verursachen kann.

Dr. August Kombs.

### III.

Aus Gelernter erhalten wir die folgende Zuschrift:  
Als langjährige Leserin und Schätzerin Ihres wertigen Blattes,  
und da ich weiß, daß Sie jeder gerechten Sache wohlwollend  
Zehr und Stimme leihen, erlaube ich mir, bei der gegenwär-  
tigen allgemeinen Erörterung der hochinteressanten Wohnungs-  
frage auf die Lage der Submieter hinzuweisen. Ich weiß, daß  
ich, obwohl das Lied nicht neu ist, vielen Lesenden aus der  
Seele spreche. Auch wir, nämlich mein Mann und ich, gehören  
zu der Kategorie der Submieter. Was das heißt, bezieht nur  
der, der mit seinem Ehegatten in Asterniete wohnt weiß.  
Wir haben schon das dritte Jahr kein eigenes Heim. Drei  
Söhne in Asterniete zu wohnen, genügt aber, um einen le-  
bensüberdüssig zu machen. Doch nicht davon soll jetzt die  
Rede sein. Ich will nur das Schreiben und Beschlagen unter-  
streichen, das der Mieter bei der bevorstehenden Kündigung  
erhebt und der später zu genöthigender Kündigung erheb-  
lich wohnen er sich gar nicht genügt, seinem Asternieter schon  
jetzt eine Monatsmiete von drei bis vier Millionen Kronen  
in Aussicht zu stellen. Außerdem droht dem Submieter vom  
Augenblick seines Einzuges das Gepein der Kündigung. Das  
Zimmervermögen ist zu einem lustigen Geschäft geworden,  
und der glückliche Besitzer einer Wohnung entscheidet  
über Wohl und Wehe seines Submieters. So wie  
ein anderer kommt und weht dreimal, und der aller Submieter,  
im besten Falle bei einer Kündigung von drei Monaten, vor  
die Thür geteilt. Nun frage ich, warum es geduldet wird, daß  
während dem Hausherrn die Höhe des Mietzinses vorgeschaut  
gen wird, und während ihm selbst der kleinste Windstich im eigenen  
Hause nicht zur freien Verfügung steht, der Mieter die Zin-  
merpreise aus eigener Machtvollkommenheit bestimmt und  
über die Aufnahme der Submieter und über ihre Entlohnung  
unabhängig entscheidet? Meine Meinung ist, daß es hoch an  
der Zeit wäre, daß die Hausherren wieder in ihre alten Rechte  
eingeleitet werden, denn ich bin sehr davon überzeugt, daß in  
diesem Falle jeder, der sein eigenes Heim hat, viel früher  
eines erhalten würde als jetzt, wo auch mit dem Wohnen  
Spekulation getrieben wird. Aber auch bis dahin wäre es gut,  
wenn wir einen Fürsprecher und Beschützer hätten, denn was  
dem einen recht ist, ist dem andern billig. Müßen wir schon  
dem Hauptmieter des Landstades seiner Miete als Sub-  
mieter entrichten, dürfen wir doch mit Recht verlangen, daß uns  
wenigstens nicht das Schredengepein der Kündigung die Lage  
verbittere und den Schlummer löse.