

Jeder Miether, der beim Miethen einen neuen Wohnung einen schriftlichen Miethvertrag machen will, prüfe das betreffende Formular, ehe er es unterschreibt, sorgfältig und verweigere jedenfalls das Unterschreiben des vom Allgemeinen Hausbesitzerverein herausgegebenen Miethvertrages, welcher lediglich den Vortheil der Hausbesitzer wahrnimmt und dem Miether nur drückende und theilweise ganz ungerechte Verpflichtungen auferlegt.

Der vom Allgemeinen Miethbewohnerverein herausgegebene Miethvertrag, welcher in humaner Weise die berechtigten Interessen der Miether sowohl wie der Hausbesitzer berücksichtigt, ist z. B. zu haben:

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Serrestraße 8, pt., auf unserer Geschäftsstelle. | 6. Gerokstraße 55, pt., bei Gerlach, Friseur. | 13. Annenstraße 4 u. Zwingerstraße 6, bei Max Winkler. |
| 2. Galeriestraße 12, Buchhdlg. Winter. | 7. Luisenstraße 47, Hermanns Buchdruderei. | 14. Lutherplatz 1 und Frießnitzstr. 2, bei Karl Vielich. |
| 3. König Johannstraße 15 u. Hauptstraße 36, bei G. H. Rehfeld u. Sohn. | 8. Grunaerstraße 36, bei B. Begler. | 15. Gerokstr. 25, pt., bei Johannes Rud. |
| 4. Hauptstr. 20, bei R. M. Rehfeld. | 9. Böllnerpl. 7, Papierhdlg. v. Schöne. | 16. Bauznerstraße 43, part., bei Max Weber. |
| 5. Pirnaischer Platz, bei A. Rehfeld. | 10. Annenstraße 9, bei M. u. R. Zocher. | 17. Hertelstr. 19, pt., bei Wolf. |
| | 11. Victoriastraße 27, bei Karl Worm. | 18. Pillnigerstr. 51/53 b. Friedr. Tittel. |
| | 12. Rosenstr. 103 e., pt., bei H. Flöhner. | |

Preis ohne Hausordnung 5 Pfg., mit solcher 10 Pfg. — Wiederverkäufern hohen Rabatt!

Der Vorstand des Allgemeinen Miethbewohnervereins zu Dresden.

Preisermäßigungen

für die **Panoramas** in den „Drei Raben“ und Franke's Panorama à 10 Pfg.

Vadebilletts zu den bekannten Preisen, auch Schwimmbäder, à 30 Pfg im Bad „Hoffnung“. Sämmtliche Karten sind in der Geschäftsstelle, Serrestraße 8, zu entnehmen.

Der Vorstand des Allgemeinen Miethbewohnervereins zu Dresden.

Moderner Hausbesitz.

In den Hausbesitzer-Zeitungen, auf den großen Verbrüderungsfesten der Hausbesitzer und überall, wo mehrere sich versammeln, da wird ein Loblied angestimmt auf den alten, soliden, gefestigten Hausbesitz, die sicherste Grundlage von Thron und Reich. Wie steht es mit dieser sichereren Grundlage?

Da ist es eigenthümlich, daß die Hausbesitzer schon angstvoll aufschreien, wenn einmal im Falle chronischer Wohnungsnoth Staat und Gemeinde sich bemühen, den Bau von Wohnungen zu fördern, daß man da schon von dem Ruin des gefestigten Hausbesitzes und von dem Untergang des Staates redet. Das nebenbei. Wir wollen den Blick heute auf eine andere schwache Seite des modernen Hausbesitzes lenken, nämlich die hohe Belastung mit Hypotheken.

Man braucht nur einmal in unsere großen Tageszeitungen zu sehen, um sich zu überzeugen, was der Hypothekarkredit für den heutigen Hausbesitz zu bedeuten hat. Wir wissen dabei sehr wohl, daß der Kredit nothwendig ist; gegen was wir uns wenden, ist die hohe Belastung der Häuser mit Hypotheken, und daß man den rechtlichen Inhaber eines mit Hypotheken überlasteten Hauses heute noch mit dem Titel „Besitzer“ auszeichnet und ihn mit Vorrechten ausstattet, die ihm nach seiner Bedeutung für das Wohl der Gesamtheit nicht mehr zukommen.

Wer nennt sich heute Hausbesitzer? Es sind zum großen Theil solche Leute, die einige Tausend Mark besitzen und mit diesen als Anzahlung ein Haus erworben haben. Es ist dies ein sehr lukratives Geschäft, wie folgendes Inserat zeigt:

15 000 Mk. Anzahlung bringen 30 000 Mk. Rente!! Grundstück mit kleinen Wohnungen an schönem Schmuckplatz für 167 000 Mk. bei 15 000 Mk. Anzahlung und 11 000 Mk. Miethertrag . . . zu verkaufen.

Kalkulation:

Zinsen und Unkosten.

1. Hypothek	Mk. 110 000 à 4 ½ %	Mk. 4400
2. „	23 000 à 4 ½ %	1035
Restkaufgeld	19 000 à 4 ½ %	855
Unterhaltung des Grundstücks		1700
		<u>Mk. 8000</u>
		Also Nettoüberschuß „ 3000

Das Beispiel ist sehr lehrreich. Es zeigt, wie man sein Kapital anlegen muß, um zu einer Verzinsung von 20 % zu kommen. Man jammert heute über die Unrentabilität des Hausbesitzes. Man sieht aber, daß die rechtlichen Inhaber des Hauses sich auch unter den heutigen Verhältnissen nicht schlecht stehen. Das Beispiel lehrt aber noch mehr. Je höher die hypothekarische Beleihung eines Hauses ist, um so unsicherer wird das Wohnen in demselben. Nicht etwa, daß das Haus einstürzt unter der Last der Hypotheken, aber mit der höheren Beleihung wird die Miete immer mehr von dem Hypothekenzinsfuß abhängig. Nehmen wir unser obiges Beispiel. Das Haus ist mit 152 000 Mk. belastet. Der Zinsfuß ist sehr niedrig. Es ist sehr leicht möglich, daß er gesteigert wird. Nehmen wir ½ % Steigerung an, so ist dies eine Mehrausgabe an Hypothekenzinsen von 760 Mk. Entweder muß sich nun der rechtliche Inhaber des Hauses in seinen Lebensgewohnheiten einschränken oder er wird die Mieten steigern. Letzteres ist für ihn angenehmer und insofern vortheilhafter, als er sich ja beim späteren Herabgehen des Zinsfußes keineswegs für verpflichtet hält, auch die Miehsteigerung wieder zurückzunehmen.

Das ist also die solide Grundlage des gefestigten Hausbesitzes: 10—20 % Anzahlung, der Rest Hypotheken. Kann man da noch von einem Stand der Hausbesitzer reden, ist es nicht besser zu sagen: Der heutige Hausbesitzer ist zwar der rechtliche Inhaber des Hauses, wirtschaftlich betrachtet gehört ihm aber nur ein Theil desselben, der übrige Theil gehört den Hypothekengläubigern. Der moderne Hausbesitzer ist meist nur der Geschäftsführer einer Unternehmung, bei der er einen geringen Geschäftsanteil hat, während die Hypothekengläubiger als stille Theilhaber den Hauptanteil an dem Geschäft haben. Erscheint weiter das Vorrecht der Hausbesitzer, die Hälfte der Sitze des Stadtverordneten-Kollegiums zu besetzen, bei dieser Sachlage nicht als Ironie? Wer hat denn das höhere Interesse an dem Hausbesitz, der rechtliche Inhaber oder sein Gläubiger? Wenn überhaupt Vorrechte in der Gemeindevertretung bestehen sollen, wäre es dann nicht billig, auch den Hypothekengläubigern die Vorrechte zu geben, die heute nur die Verwalter der Hypothekeninhaber ausüben? Der rechtliche Inhaber des Hauses kann der dümmste Kerl sein, die Ansässigkeit verleiht ihm aber höhere Einsicht. Er repräsentirt daher die