

Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv (HWWA) (Ed.)

Article — Digitized Version

## Kann man die Wohnungsbewirtschaftung aufheben?

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv (HWWA) (Ed.) (1959) : Kann man die Wohnungsbewirtschaftung aufheben?, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 39, Iss. 2, pp. 63-73

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/10419/132753>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

## *Kann man die Wohnungsbewirtschaftung aufheben?*

*Vom Standpunkt des Kommunalpolitikers:*

### **Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung bei Wohnungsnot?**

*Senator Dr. Paul Nevermann, Hamburg, schreibt uns:*

**E**s ist sehr schwer, zu den Plänen der Bundesregierung über die stufenweise Auflockerung der Wohnraumbewirtschaftung Stellung zu nehmen, weil kein Gesetzentwurf vorliegt. Es liegt nur die vortragsmäßige Konzeption des Bundeswohnungsbauministeriums vor, die sehr allgemein gehalten und daher in manchen Teilen unfaßlich ist. Diese Konzeption soll nun in einem Gremium von Staatssekretären durchgearbeitet werden, und niemand weiß, was dabei herauskommt. Bei einem Diskussionsbeitrag kann es sich also nur um allgemeine Gesichtspunkte handeln.

#### ***Dier Jahre zu früh***

Ich möchte den Gesichtspunkt voranstellen, daß — von einer Einzelmaßnahme abgesehen, zu der ich nachher noch komme — alle Überleitungsmaßnahmen im Sinne einer Freigabe der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisgestaltung vier Jahre zu früh kommen. Uns fehlen in der Bundesrepublik noch 2½ bis 3 Mill. Wohnungen. Menschen leben noch in menschenunwürdigen Wohnverhältnissen. Bei dieser Sachlage eignet sich die Wohnung nicht für den freien Markt wie ein reichlich vorhandenes anderes Bedarfsgut.

Der Markt mit Wohnungen kann erst funktionieren, wenn mehr Wohnungen angeboten werden, als abgenommen werden können. Bei dem vorhandenen Mangel muß ein freier Markt zum völligen Untertiefen der wirtschaftlich Schwachen führen. Das mag einmal möglich sein, wenn Butter knapp wird oder

Pelzmäntel oder Kraftwagen. Das ist aber für die Wohnungssuchenden und die wirtschaftlich schwachen Mieter unerträglich bei der Ware Wohnung. Die Wohnung ist eben nicht nur Ware. Sie ist die Zelle der Familie, sie soll für jeden Menschen ein Stück Heimat sein. Man muß sie daher mit besonderer Vorsicht behandeln. Freier Markt ist erst möglich, wenn 2 bis 4% der Wohnungen leer stehen. Vorher darf man mit dieser Ware keine Experimente machen. Ich glaube, daß entscheidende Freigabemaßnahmen in den nächsten vier Jahren noch nicht möglich sein werden.

#### ***Hilfestellung auch bei gesättigtem Markt***

Wenn aber die Zeit für Übergangsmaßnahmen gekommen sein sollte, müßte man sich zunächst eine Vorstellung machen von der Endphase in der Wohnungswirtschaft. Wie wird es aussehen, wenn der Markt gesättigt ist, Wohnungen leer stehen, also eine Auswahl durch den Mieter möglich ist wie bei anderen funktionierenden Märkten? Nach meiner Meinung fordert auch dann der besondere Lebenswert der Wohnung für die Bevölkerung eine Hilfestellung des Staates bzw. der Gemeinden als eine kommunalpolitische und sozialpolitische Aufgabe:

1. Die Gemeinde muß das Marktangebot immer sichern. Es ist eine öffentliche Aufgabe, für die genügende Anzahl von Wohnungen zu sorgen. Mit welchen

Mitteln die Gemeinde dies in der Endphase tut, ist eine sekundäre Frage.

2. Es wird alsdann einen frei sich auspendelnden Mietpreis geben. Die große Zahl der in den letzten Jahren gebauten billigen Wohnungen und die Funktion der mit dem Kostendeckungsprinzip arbeitenden gemeinnützigen Wohnungswirtschaft werden für ein erträgliches Auspendeln sorgen, so daß auch bei der Mietbindung die öffentliche Hand nicht eingreifen braucht. Und doch kann es Zeitläufe geben, in denen schlecht verdienende Berufe die ausgependelte freie Miete nicht aufbringen können. Hierfür habe ich das System der individuellen Mietbeihilfen vorgeschlagen, die gerade für die Entwicklung zur Wohnungswirtschaft entscheidend sind.

3. Auch in der Endphase muß der Kündigungsschutz für den ordentlichen Mieter aufrechterhalten werden. Mag sein, daß es mehr Kündigungsgründe geben wird. Im Prinzip aber muß die Kündigung begründet werden, sie kann nicht frei sein. Dieser Kündigungsschutz ist dauernder Bestandteil einer sozialen Rechtsordnung, wie sie der Artikel 20 des Grundgesetzes bindend vorschreibt.

#### ***Die Kostendeckung muß erreicht werden!***

Wenn man sich über diese sozial gebundene freie Miete in der Endphase klar ist, wird es vielleicht leichter, zu Einzelmaßnahmen Stellung zu nehmen. Zunächst kommt es darauf an, im Interesse aller Beteiligten möglichst schnell in diese Endphase hinein zu kommen. Parole also: Bauen, Bauen, Bauen! Hier sollte vorläufig noch das Schwergewicht des Bun-

***Alle in der Abteilung „Zeitgespräch“ veröffentlichten Beiträge sind freie Meinungsäußerungen von Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik und von in- und ausländischen Mitarbeitern. Sie enthalten keine Stellungnahme der Redaktion und sind keine offiziellen Äußerungen der herausgebenden Institutionen.***

des, der Länder und der Gemeinden liegen, nicht in Verfahrensmaßnahmen.

Die Arbeitsgemeinschaft der Aufbauminister hat eine Reihe von Forderungen zusammengestellt, die die schnellere Überwindung der Wohnungsnot zum Ziele haben. Das zweite Wohnungsbaugesetz muß in manchen hemmenden Punkten geändert werden. Es ist hier nicht der Ort, die Einzelheiten auszuführen. Ich will nur erwähnen, daß es angesichts des Wohnungselends unbegreiflich ist, daß der Bund uns jährlich weitere 10 % der Wohnungsbaumittel kürzt.

Und nun zu der vorn ausgeklammerten Einzelmaßnahme, die als einzige vorweggezogen werden kann: Die Wohnungsbaubjekte der privaten und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aus der Zeit des ersten Wohnungsbaugesetzes sind unrentabel geworden. Die Wohnungsunternehmen müssen bei ihnen zuschießen, weil die Richtsatzmieten der damaligen Zeit die Kosten nicht mehr decken. Jeder wird einsehen, daß das nicht geht. Aber auch hier sollte man nicht, wie der Bundeswohnungsbauminister vorschlägt, mit schematischen Prozentsätzen arbeiten, hier sollte man übergehen zur Kostenmiete, die natürlich durch die öffentlichen Darlehen eine manipulierte Kostenmiete ist. Sicher gestellt werden muß aber die Kostendeckung der Wohnungsunternehmen einschließlich der ausreichenden Bedienung der Verzin-

zung und Amortisation des öffentlichen Darlehens. Die Mieterhöhung wird kaum über 10 Pf pro qm und Monat hinausgehen; aber im übrigen muß ja immer auch der Ausgleich der individuellen Mietbeihilfe zur Verfügung stehen. Bei den Wohnungen aus der Zeit vor 1950 muß auf der Grundlage des Einheitswertes ebenfalls die ausreichende Kostendeckung einschließlich notwendiger Reparaturen erreicht werden.

Dieser Mietveränderung steht der Vorschlag einer schematischen Mieterhöhung — wie der Bundeswohnungsbauminister sie will — diametral entgegen. Es sieht auch nur sozial aus, wenn der Bundeswohnungsbauminister mit den „teuren“ Wohnungen beginnen will. Es gibt viele Wohnungen mit hohen Mieten, die jetzt schon durchaus ihre Kosten decken. In ihnen wohnen nicht nur reiche Leute, sondern Lehrer, Richter, gehobene kaufmännische Angestellte, freie Berufe usw., die diese teuren Wohnungen wegen ihrer Arbeitsmöglichkeiten brauchen. Es ist gar nicht einzusehen, warum diese Schichten plötzlich mehr Miete bezahlen sollen, obwohl beim Hauswirt die Kosten durchaus gedeckt sind. Ich komme also zu dem Ergebnis, daß als einzige Übergangsmaßnahme die Kostendeckung des Hauswirts gerechtfertigt erscheint und auch wohnwirtschaftlich notwendig ist. Alles andere ist zur Zeit von Übel.

eines sozialen Mietrechtes, das nunmehr dem Vermieter eine größere Verfügbarkeit über sein Hauseigentum einräumt. Das soziale Mietrecht wird sich im wesentlichen auf den Vollstreckungsschutz beschränken, um unbillige Härten bei der Kündigung von Wohnungen auszuschalten. Darüber hinaus ist vorgesehen, bestimmte Wohnungskategorien, so den Wohnungsbestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und alle eigentumsverbundenen Wohnungen, von den Preisvorschriften freizustellen. Es soll also ein „organischer Entwicklungsprozeß“ eingeleitet werden, der die Wohnungszwangswirtschaft endgültig beseitigt und die Wohnungswirtschaft wieder dem Marktgeschehen überantwortet. Voraussetzungen für die Aufhebung aller Zwangseingriffe sind die verstärkten Anstrengungen zur Abdeckung des Wohnungsdefizits einerseits und der Ausbau eines marktkonformen Mietbeihilfesystems für die Sozialschwachen andererseits.

#### **Auflockerung und Wohnungsbedarf**

Es erhebt sich sogleich die Frage, inwieweit es zum jetzigen Zeitpunkt vertretbar ist, eine partielle Auflockerung in einzelnen Bereichen durchzuführen, ohne die Wohnungsversorgung, vor allem der unteren und mittleren Einkommensschichten, zu gefährden und das Mietenchaos zu vergrößern. Es steht außer Frage, daß die Wohnungswirtschaft und der Wohnungsbau in hohem Maße unter politischen Aspekten beurteilt werden müssen und willkürliche, d. h. „marktgerechte“, Mieten in jedem Falle den Ruf nach einer Einkommensneuordnung verstärken. Insofern sind die Möglichkeiten der politischen Durchsetzbarkeit der marktwirtschaftlichen Ordnung innerhalb des Wohnungswesens zwangsläufig begrenzt.

Hiermit wird sogleich die Frage nach dem vorhandenen Wohnungsfehlbestand aufgeworfen, dessen Ausmaß und Höhe entscheidend für alle Planungen ist. Die vom Bundesminister für Wohnungsbau angestellten Berechnungen ergeben, daß eine ausgeglichene Marktsituation erst nach Errichtung von

*Aus der Sicht wissenschaftlicher Institutsarbeit:*

#### **Teillösungen oder Gesamtkonzeption?**

*Dr. Jürgen Heuer, Münster, schreibt uns:*

Die Ankündigung des Bundesministers für Wohnungsbau, die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren in die soziale Marktwirtschaft zu überführen, wirft eine Fülle von Problemen auf, deren Lösung von erheblichen sozialpolitischen und ökonomischen Konsequenzen begleitet ist. Der vorgesehene Übergang der Wohnungsversorgung in ein marktwirtschaftliches System bezieht sich vor allem auf folgende drei Teilbe-

reiche: die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung, das Mietpreisrecht und den Mieterschutz. Schwerpunkt der angestrebten Maßnahmen ist die sukzessive Freigabe der Mieten des derzeitigen Wohnungsbestandes, wobei vornehmlich der Altwohnungsbestand im Verlauf der nächsten Jahre von den Preisvorschriften gelöst werden soll.

Als notwendiges Korrelat hierzu dient die Umgestaltung der Mieterschutzgesetzgebung in die Form

2,5 Mill. Neubauwohnungen vorhanden sein dürfte, wobei die Zuwachsrate der neuen Familien und der jährliche Abgang von rd. 150 000 Wohnungen durch Überalterung etc. schon berücksichtigt sind. Andere Schätzungen beziffern den Wohnungsbedarf auf 2,8 Mill. Wohnungen. Die Fehlerhaftigkeit dieser Rechnungen ist offensichtlich, denn in keiner der angestellten Defizitanalysen wird berücksichtigt, daß die derzeitige Wohnungsverteilung völlig willkürlich und marktinkonform ist, d. h. bei einer Aufhebung der Zwangswirtschaft in erheblichem Umfange frei werdender Wohnraum disponibel sein wird.

Darüber hinaus sollte bei diesen Berechnungen endlich einmal berücksichtigt werden, daß die Wohnungsbewerber im derzeitigen Zeitpunkt in irgendeiner Form — sei es in Schlichtwohnungen, in Untermietverhältnissen etc. — schon untergebracht sind, bei Räumung dieser Wohnungen also Wohnraum verfügbar wird. Es ist anzunehmen, daß das statistische Defizit in Wirklichkeit weitaus niedriger zu veranschlagen ist als der tatsächliche Wohnungsbedarf. Über den subjektiven Wohnungsbedarf läßt sich in diesem Zusammenhang naturgemäß nichts aussagen, da die Bewertung des Gutes „Wohnungsnutzung“ z. Z. noch von dem zwangswirtschaftlich niedriggehaltenen Mietstatus beeinflusst wird und erst nach Einpendeln eines neuen Preisniveaus dieser Bedarf realisierbar ist.

Es bleibt also festzustellen, daß voraussichtlich der Wohnungsbedarf sich nicht in den Größenordnungen bewegt, die von den offiziellen Stellen angemeldet werden. Eine große Unbekannte liegt allerdings in der Zuwandererquote, die sich jährlich auf 250 000 Menschen beziffern läßt und Prognosen

in irgendeiner Art nicht zuläßt. Bis zum Auslaufen des zweiten Wohnungsbau- und Familienheimgesetzes, das für den Zeitraum von 1957 bis 1962 die Errichtung von insgesamt 1,8 Mill. Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues vorsieht, dürfte der objektive Wohnungsbedarf weitgehend abgedeckt sein, vor allem, wenn sich die jährliche Bauquote in der bisherigen Höhe von 500 000 Wohnungen hält.

#### **Sozialer Lastenausgleich durch Mietbeihilfen**

Der zweite Problemkomplex, der Voraussetzung für eine Überleitung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft ist, konzentriert sich auf die Umstellung des Finanzierungssystems von der Objektsubventionierung auf den verstärkten Ausbau der Subjektsubventionierung, womit eine nachträgliche Korrektur der Mietbelastung für die wirklich bedürftigen Schichten der Bevölkerung erreicht werden soll. Die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen nach § 73 des zweiten Wohnungsbaugesetzes sind infolge der Bindung an bestimmte Einkommengrenzen nur bedingt vertretbar und zeitnah. Einzelne Länder, so das Land Nordrhein-Westfalen, bieten in ihren Bestimmungen über die Gewährung von öffentlichen Mietbeihilfen eine wesentlich elastischere Handhabung.

Um die angedeuteten sozialen Spannungen zu vermeiden, dürfte es dringend erforderlich sein, das Instrument der Miet- und Lastenbeihilfen in die Rangordnung einzustufen, die diesem entscheidenden Hilfsmittel einer marktwirtschaftlichen Ordnung des Wohnungswesens zukommt. Es kann sich hierbei nicht um Hilfsmaßnahmen mit fürsorgerischem Charakter handeln, die psychologisch negative Auswirkungen nach sich zie-

hen, sondern vielmehr um einen sozialen „Lastenausgleich“, auf den die einkommensschwachen Schichten der Gesellschaft aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit einen Anspruch haben. Mit der Gewährung von Mietbeihilfen braucht keineswegs ein „ausgeklügeltes System der Einkommensschnüfefelei“ verbunden zu sein. Bislang ist die Technik dieses Verfahrens unvollständig und lückenhaft, was schon durch die geringe Inanspruchnahme dieser Mittel ausgewiesen wird. Man sollte in der Tat mehr Gedanken darauf verwenden, wie sich die Abwicklung der Mietbeihilfen, z. B. bei den Bewilligungsstellen oder den zu diesem Zweck zu schaffenden Wohnungsbaukassen, gestalten soll, wobei die Auszahlung selbst möglichst über die Arbeitgeber oder bei Selbständigen über die entsprechenden Berufsgenossenschaften vorzunehmen wäre.

#### **Unrealistische Vorschläge der Mietfreigabe**

In der vorgesehenen Übergangsregelung sollen beim Altwohnungsbestand als erster Schritt etwa 20 % der vorhandenen Mietwohnungen, und zwar die teuersten, freigegeben werden. Etwa 15 Monate später sollen weitere 30 % des Mietwohnungsbestandes, und zwar die über dem Durchschnittspreis liegenden Wohnungen, das sind etwa 30 %, von den Preisstoppvorschriften gelöst werden.

Hier ergeben sich erhebliche Schwierigkeiten, da die bisherigen Berechnungen über die Durchschnittsmieten recht fragwürdig sind. In der Bundesrepublik wurde 1950 ein Durchschnittspreis von monatlich 50,— DM errechnet. Die Durchschnittsmiete für Altbauwohnungen (vor dem ersten Weltkrieg errichtet) beträgt 43,— DM, für Zwischenkriegswohnungen 51,— DM, für die nach der Wäh-

# **VEREINSBANK IN HAMBURG**

## **ÄLTESTE HAMBURGER GIROBANK**

ZENTRALE: HAMBURG 11, ALTER WALL 20-30, TELEFON 361 061  
25 FILIALEN UND ZWEIGSTELLEN IN GROSS-HAMBURG, CUXHAVEN UND KIEL

rungsreform errichteten Wohnungen 60,— DM. Inwieweit diese Durchschnittssätze einer partiellen Freigabe bestimmter Wohnungskategorien zugrunde gelegt werden können, ist sehr zweifelhaft, wie es überhaupt wohl kaum möglich sein dürfte, die vorhandenen Mietdifferenzierungen und unterschiedlichen Mietsätze durch eine Zäsur auch nur einigermaßen ökonomisch und sozial vertretbar aufzugliedern.

In wissenschaftlichen Untersuchungen wurde z. B. festgestellt, daß die Miete für eine typische Dreiraumwohnung (einschließlich Küche) zwischen 28,30 DM für eine Altbauwohnung in einer kleineren Stadt und 75,— DM für eine gleichgroße Wohnung in einer Großstadt betrug. Bei fast völlig gleichartigen Wohnungen traten Schwankungen der Mietsätze für Altbauten (vor 1914 gebaut) zwischen 0,53 DM und 0,93 DM je qm, für Zwischenkriegswohnungen zwischen 0,67 DM und 1,14 DM je qm auf. Wie will man dieses vorhandene Mietchaos völlig gleichartiger Wohnungen, das durch die zwangswirtschaftlichen Eingriffe bedingt ist, in teure Wohnungen, mittelteure Wohnungen und Wohnungen zum Durchschnittspreis trennen? Die Planungen des Bundesministeriums für Wohnungsbau scheinen in diesem Punkte an den wirklichen Verhältnissen vorbeizugehen.

Darüber hinaus muß immer beachtet werden, daß der Wohnungsmarkt sich in eine Vielzahl heterogener Teilmärkte aufspaltet und die Freigabe einer bestimmten Wohnungskategorie in dem einen Teilmarkt erhebliche Mietpreissteigerungen, in dem anderen Teilmarkt wahrscheinlich nur unwesentliche Veränderungen der Mieten nach sich ziehen wird. Zudem muß vermerkt werden, daß nicht die Wohnungen, sondern die Bewohner von der Preisfreigabe betroffen werden. Ohne angemessenen Kündigungsschutz und die feste Organisationsform des Mietbeihilfesystems steht zu erwarten, daß z. B. in bestimmten Ballungsräumen der Großstädte Mietpreise verlangt werden, die in keinem Verhältnis zum Wohnwert der Woh-

nungen stehen. Der vorgesehene Weg ist also wenig hoffnungsvoll. Man sollte vielmehr den in dieser Beziehung völlig ungefährlichen Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sowie den großen Sektor der Eigenheime sofort von allen Preisvorschriften entbinden.

#### **Nicht Auflockerung, sondern Freigabe!**

Die gesamte Wohnungswirtschaft ist der einhelligen Auffassung, daß dieser Bereich des Wirtschaftslebens in die soziale Marktwirtschaft wieder eingegliedert werden muß. Es erhebt sich allerdings die Frage, ob die vorgesehenen Maßnahmen des Bundesministeriums für Wohnungsbau als „Gesamtkonzeption“ anzusprechen sind.

Um soziale, ökonomische und vor allem politische Spannungen zu vermeiden, dürfte es zweckmäßig sein, die in dieser Beziehung neutralen Bereiche der Wohnungswirtschaft zuerst aufzulockern, um dann — nach gesetzlicher Grundlegung des neuen sozialen Mietrechtes und des Beihilfesystems — in einem angemessenen Zeitraum,

der vor allem auf die Abdeckung des Wohnungsdefizits ausgerichtet sein muß, die gesamte Wohnungswirtschaft von allen Preisbindungen freizustellen. Partielle Maßnahmen führen immer zu Verzerrungen. Der große Teil der mit öffentlichen Mitteln, die immerhin bislang mehr als 25 Mrd. DM betragen, errichteten Wohnungen ist in der Mietpreisgestaltung an eine Kostengrenze gebunden. Von den 7,4 Mill. Mietwohnungen in der Bundesrepublik sind etwa 45 %, d. h. 3,13 Mill., vor dem ersten Weltkrieg gebaut. Ist es hier nicht zweckmäßig, in Anlehnung an das Beispiel der Einführung der sozialen Marktwirtschaft in anderen Bereichen unseres Wirtschaftslebens etwa im Jahre 1960 alle Preisbindungen grundsätzlich für diesen Wohnungsbestand aufzuheben? Es steht wohl nicht zu erwarten, daß zu diesem Zeitpunkt, an dem der objektive Wohnungsbedarf auf ein Minimum reduziert sein wird, die heute noch vorhandenen sozialen und ökonomischen Schwierigkeiten eine nachhaltige Wirksamkeit besitzen werden.

*Eine Meinung aus dem Bundestagsausschuß:*

### **„Drei-Stufen-Plan schützt Mieter und Vermieter“**

*Dr. Carl Hesberg, MdB, Köln, schreibt uns:*

Daß der vom Bundeswohnungsbauminister Lücke vorgelegte und vom Bundeskabinett grundsätzlich gebilligte Drei-Stufen-Plan für den Abbau der Bewirtschaftung der Altwohnungen eine sehr lebhaft diskutierte Diskussion auslösen würde, kann nicht wundernehmen, wenn man bedenkt, daß die Bewirtschaftung des Wohnraums nunmehr über vier Jahrzehnte besteht und nur vorübergehend zu Beginn der dreißiger Jahre bis zur Einführung des Preisstopps gewisse Lockerungen bestanden haben. Es ist daher die Frage aufzuwerfen, ob diese Vorschläge des Ministers Lücke, die auf eine Einlösung der Zusage des Bundeskanzlers in seiner Regierungserklärung vom Oktober 1957 hinauslaufen, die Wohnungswirtschaft in dieser Legislaturperiode entscheidend in die soziale Marktwirtschaft überzuführen, für die

Verbraucher unzumutbar sind oder ob sie nicht geradezu im Interesse der Verbraucher liegen.

#### **Begrenzte Mieterhöhung**

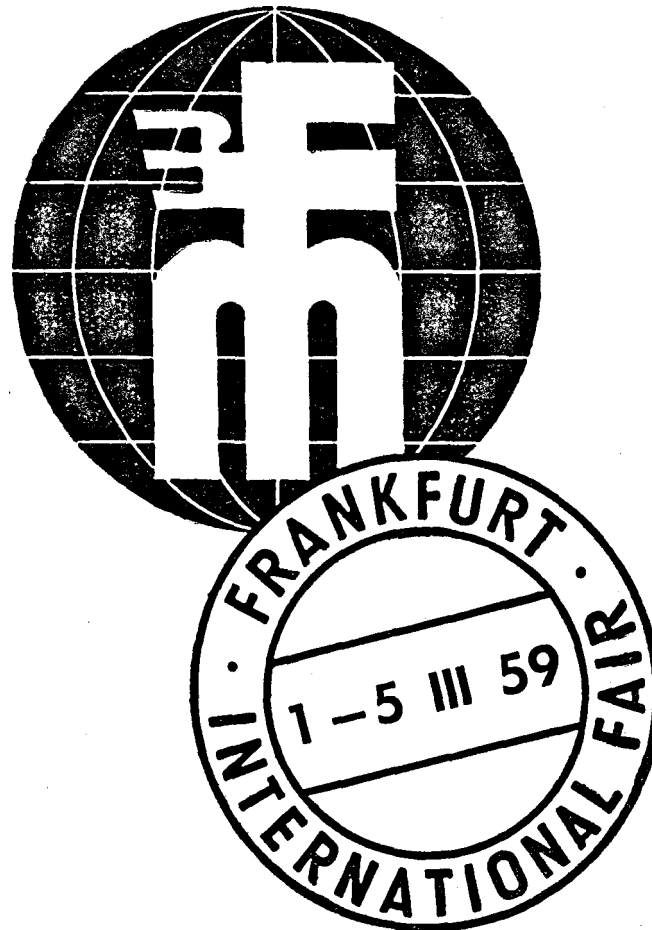
Der Abbauplan berührt einerseits die nach den Vorschriften des ersten Wohnungsbaugesetzes errichteten Wohnungen, deren Richtsatzmieten schon lange nicht mehr die Bewirtschaftungskosten decken, so daß der Bundesrat bereits vor Jahresfrist die Anpassung an die Vorschriften des zweiten Wohnungsbaugesetzes empfahl. Bei diesem Bestand von etwa 1,6 Mill. Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues soll aber lediglich ein Ausgleich der ungedeckten Kosten eintreten, der mit einer Mehrbelastung von 10—15 % verbunden sein dürfte, so daß die Mieten dieses Wohnungskomplexes unter den derzeit sich ergebenden Mieten des sozialen Wohnungsbaues bleiben.

Die volle Freistellung von den Preis- und sonstigen Bindungen hat aber für diese Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues von 1949 bis 1956 eine Rückzahlung der öffentlichen Darlehen zur Voraussetzung.

Der Mietenplafonds der älteren Sozialwohnungen soll die Obergrenze bilden für die zulässigen Mieterhöhungen der zunächst für die Herausnahme aus der Zwangswirtschaft in Frage kommenden Gruppe der Einfamilienhäuser und Komfortwohnungen. Gerade in dieser Gruppe von Altwohnungen ist der Abstand der Mieten zu denen des sozialen Wohnungsbaues nicht sehr erheblich, weswegen der Termin 1959 unbedenklich sein dürfte. Nach einem Zeitraum von 15 Monaten soll sich dann die Liberalisierung der mittelgroßen Wohnungen anschließen und im Jahre 1962 das Gros der vor dem Währungsstichtag bezugsfertig gewordenen insgesamt etwa 5,5 Mill. Mietwohnungen folgen. Bei der zweiten und dritten Gruppe sind die Spannen zwischen den derzeitigen Mieten und denen des sozialen Wohnungsbaues schon beträchtlicher. Aber insgesamt muß doch beachtet werden, daß die Mieten des sozialen Wohnungsbaues, die die Obergrenze für die bis 1962 zulässigen Mieterhöhungen bilden, bekanntlich durch sehr hohen Einsatz öffentlicher Mittel und durch zehnjährige Grundsteuerfreiheit ungewöhnlich verbilligt sind. So ist der Rahmen für die Altbaumieterhöhung gar nicht so weit gezogen, wenn das durch Jahrzehnte verzerrte Mietgefüge auch nicht selten ziemlich erhebliche Spannen zwischen den Altbaumieten und denen des sozialen Wohnungsbaues aufweist.

#### **Keine unzumutbare Mehrbelastung**

Da aber weiteste Kreise der Bevölkerung schon lange die Mieten des sozialen Wohnungsbaues zahlen und insbesondere solche, die von den Kriegsfolgen der Ausbombung oder Vertreibung betroffen worden sind, also Geschädigte, die nicht selten neben der Beschaffung neuen Hausrats auch noch Finanzierungsbeiträge für die neue Wohnung aufbringen mußten, kann die Anpassung an dieses Mietniveau



des sozialen Wohnungsbaues für die Bewohner des Altwohnraumbestandes keine unzumutbare Mehrbelastung darstellen, zumal bei Härten für diejenigen, deren Einkommen hinter der allgemeinen Entwicklung zurückblieb, Mietbeihilfen vorgesehen sind, und zwar Beihilfen, die Einkommen, Familienstand und einen Mindestwohnungsstandard in ähnlicher Relation berücksichtigen sollen, wie das bereits im zweiten Wohnungsbau-gesetz für die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues seit 1957 möglich ist.

#### **Aufgestauter Instandsetzungsbedarf**

Der Schutz der Verbraucher ist demnach ausreichend gewährleistet. Es entfallen für weiteste Kreise eben nur Subventionen, die de facto der Hausbesitz geleistet hat und die in weiterer Folge auch die gesamte Wohnungs- und Volkswirtschaft belasten. Sie haben zur Folge gehabt, daß die Quote der Aufwendungen für die Wohnung ständig zurückgegangen ist und

derzeit nur noch 8,9% des Einkommens ausmacht. Eine so unwirtschaftliche Mietenentwicklung hat zwangsläufig auch einen fortgesetzten Wertschwund zur Folge gehabt. Bekannt ist, daß die Mietpreisbindungen angesichts der sozialen Struktur der Vermieter zu einem aufgestauten Instandsetzungsbedarf geführt haben, den der Wohnungsbauminister mit 13 Mrd. DM beziffert hat. Es dürfte lange dauern, bis dieser wieder ausgeglichen ist, gar nicht zu reden von dem Modernisierungsaufwand, der ebenfalls zur Verbesserung des Wohnungsstandards notwendig ist; es ist daher erfreulich, daß die in Aussicht stehende Vorlage die Initiative zur Modernisierung rechtlich fördern will.

Aber nicht allein die wirtschaftlichen Belange der Vermieter und der Volkswirtschaft sind übermäßig lange vernachlässigt worden, die gleiche Feststellung trifft auch auf die sozialen und rechtlichen Ansprüche der Vermieter zu, weil sie sich auch einst mit dem Erwerb

eines Hauses eine Altersrente für den Lebensabend geschaffen haben. Sie mußten zusehen, daß aus ihrem Eigentum durch Untervermietung Kapital geschlagen wurde, während sie mit ganz lächerlichen Untermietzuschlägen abgefunden wurden. Um das Existenzminimum für die Lebensführung zu erhalten, müssen sie unzählige Anträge auf Steuer- und Abgabenerlaß stellen. Dies alles ist nicht mehr länger zumutbar.

#### **Zweckmäßigere Wohnraumverteilung**

Aber auch weiteste Kreise der Verbraucher verlangen zunehmend die Änderung der bisherigen Zustände, nämlich alle diejenigen, die mit ihren Wünschen beim Wohnungsamt nicht berücksichtigt werden können und die immer wieder die wegen der Unzulänglichkeiten eines bürokratischen Verteilungsapparat ungleichmäßige Verteilung des Wohnraums im Altwohnungsbestand vor Augen haben.

Bekanntlich entfällt ja auf den Kopf der Bevölkerung in der Bundesrepublik derzeit nicht weniger Wohnraum als vor dem Kriege; nur Alters- und Familienstruktur bedingen eine größere Anzahl von Wohnungen. Ob aber der objektive Wohnungsbedarf dem subjektiven gleichzusetzen ist, ist keineswegs sicher. Als regulierender Faktor kann nur der Preis die endgültigen Größenordnungen bestimmen. Die Fragwürdigkeit der Wohnraumbewirtschaftung erweist sich schlagend aus der Wohnungszählung, bei der 1956 rd. 900 000 Einzelpersonen mit mehreren Zimmern festgestellt wurden. Eine Liberalisierung wird, auch wenn ihr zunächst noch gewisse Grenzen gezogen sind, eine Umschichtung mit dem Ergebnis einer zweckmäßigeren Wohnraumverteilung bewirken. Einzelstehende Hauptmieter dürften Untermieter werden und Familien, die z. Z. zur Untermiete wohnen, Hauptmieter. Eine Interviewerhebung hat ergeben, daß nur ein Drittel aller einen selbständigen Haushalt führenden Einzeluntermieter keine eigene Wohnung wünscht.

So dürfte es sicher sein, daß die in Aussicht genommenen Maßnahmen mit der Zeit durch die Initia-

tive der einzelnen zu einer zweckmäßigen Wohnungsverteilung führen, einer Verteilung, die weniger Reibungen mit sich bringen wird als die gegenwärtige, die die Gerichte übermäßig beschäftigt. Der Plan des Wohnungsbauministers ist überhaupt von dem Bestreben diktiert, innerhalb des Zeitraums bis 1962 die Einzelinitiative zu fördern, namentlich diejenigen zum Eigenbau anzuregen, die künftig nicht mehr so große Vorteile aus einer Mietwohnung im Altwohnungsbestand erzielen können. Bedenkt man diese Chancen und ferner, daß in diesem Jahr und in den nächsten Jahren besonders angesichts der Entwicklung des Kapitalmarktes mit Höchstleistungen im Wohnungsbau gerechnet werden kann, dann dürfte die Rechnung des Wohnungsbauministers aufgehen. Vielleicht ist es notwendig, verschiedenen Ballungszentren und etwaiger Mehrung des Flüchtlingsstroms durch elastische Handhabung Rechnung zu tragen. Vor-

#### **Aus Kreisen der Mieterorganisation:**

### **Marktwirtschaft auch im Wohnungssektor?**

*Berthold Gramse, Köln, schreibt uns:*

Das Bundeskabinett hat beschlossen, auch die Wohnungswirtschaft bis 1962 in die soziale Marktwirtschaft zu überführen. In Fortführung dieses Beschlusses sind folgende Maßnahmen in Vorbereitung: Abbau der Wohnraumbewirtschaftung, Erhöhung der Mieten der bis 1948 vorhandenen Bauten und in der Zeit von 1948 bis 1956 neugeschaffenen Wohnungen, Lockerung bzw. Aufhebung des Mieterschutzes für bestimmte Wohngruppen.

#### **Zwangswirtschaft wird sich überleben**

Diese Pläne haben in weiten Kreisen wegen der fortbestehenden Notlage auf dem Wohnungsmarkt bereits zu einem erheblichen Meinungsstreit geführt. Soweit es sich um die eigentliche Zwangswirtschaft, d. h. die öffentliche Bewirtschaftung des vorhandenen Altwohnungsbestandes durch die Wohnungsämter handelt, dürfte allgemein die Auffassung vertreten werden, daß diese Regelung in dem

nehmlich sollte dies aber geschehen durch eine Überprüfung der Schlüssel für die Zuteilung der Wohnungsbaumittel.

#### **Förderung der Eigeninitiative**

Abschließend sei darauf hingewiesen, daß schon in der Vergangenheit im Wohnungssektor eine kaum beachtete Initiative nicht unerheblichen Ausmaßes bei der Wohnungszählung 1956 offenbar wurde. Es waren nämlich einige hunderttausend Wohnungen mehr geschaffen worden, als sich aus der Baustatistik seit der vorangegangenen Wohnungsstatistik ergeben hatte. Es wäre sicher eine erfreuliche Begleiterscheinung, wenn die Durchführung der Pläne der Bundesregierung zur Stärkung der Selbstverantwortung und zur Eigeninitiative beitragen würden, zumal gesichert ist, daß auch für die Zukunft ein Mindestschutz in dem in Aussicht genommenen sozialen Mietrecht weiter bestehen wird, dessen Hauptbestandteil die Mietbeihilfen bilden werden.

Maße abbaufähig ist, in dem in den einzelnen Gemeinden infolge des vorhandenen oder zu schaffenden Wohnungsbestandes ein Bedürfnis hierzu nicht mehr besteht.

Die Wohnraumbewirtschaftung ist in den abgelaufenen Jahren bereits dadurch erheblich gelockert worden, daß der Vermieter bei Freiwerden von Altwohnraum ein Auswahlrecht hinsichtlich des Mietsachfolgers hat. Die weitergehende Lockerung oder Aufhebung dieser Bewirtschaftungsvorschriften kann jedoch nicht einheitlich für das gesamte Bundesgebiet erfolgen, weil die Lage auf dem Wohnungsmarkt in den einzelnen Ländern oder Gemeinden, etwa in Ballungsgebieten, Industriezentren oder Landgemeinden, völlig unterschiedlich ist.

#### **Prinzip der kostendeckenden Miete**

Im Mittelpunkt der geplanten Maßnahmen steht die Mieterhöhung. Hinsichtlich der preisgebundenen Altwohnungen ist die Miethöhe vielfach von reinen Zufälligkeiten abhängig; es gibt sowohl

Wohnungen, deren jetzige Miete wegen ihres baulichen oder minderwertigen Zustandes bereits überhöht ist, während bei anderen Wohnungen der Mietpreis auch unter dem Wohnwert liegt. Soweit es sich um den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau handelt, wurde und wird die Miethöhe auf Grund der bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen ermittelt. Ergeben sich späterhin im Einzelfalle Belastungserhöhungen, die die Wirtschaftlichkeit gefährden, kann eine Mietenkorrektur erfolgen.

Die Notwendigkeit einer kostendeckenden Miete, die nicht nur von fiktiven Kostenansätzen ausgeht, muß auch für Altwohnungen gelten. Die in den vergangenen Jahren, zuletzt auf Grund des Bundesmietengesetzes von 1955 wiederholt angeordneten Altmietenerhöhungen erfolgten in Form von schematischen prozentualen Zuschlägen. Eine Wiederholung dieses Verfahrens im Zuge einer Mietenreform begegnet jedoch größten Bedenken, weil die Unterschiedlichkeit und die Zufälligkeiten der Miethöhe ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Wohnwerte hierdurch sogar vergrößert werden würden. Die Gewährung von Mietbeihilfen aus öffentlichen Mitteln an hilfsbedürftige oder durch die Mieterhöhungen hilfsbedürftig werdende Mieter ist keine Lösung des Mietproblems, auch wenn diese Mietbeihilfen nicht den Charakter einer öffentlichen Fürsorge haben. Der Kreis der hierfür berechtigten Empfänger und die Höhe der Mietbeihilfen sind so begrenzt, daß sie bisher schon nur in Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden konnten.

Eine Marktwirtschaft auch in der Wohnungswirtschaft ergibt sich erst dann, wenn die Mieter und Wohnungsuchenden in der Lage sind, sich aus der Zahl der vermietbaren Wohnungen eine Wohnung nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und ihren persönlichen Bedürfnissen frei auszuwählen. Eine Drosselung der Nachfrage durch wesentliche Steigerung der Mieten, insbesondere auch ohne gleichzeitigen Ausgleich der Löhne, Gehälter

und Renten, würde zu keinem echten, sondern zu einem künstlichen Wohnungsmarkt führen. Nur diejenigen Bevölkerungskreise würden in dem Besitz einer Wohnung bleiben oder eine Wohnung erhalten können, die die hohen Mietaufwendungen tragen können.

#### **Erst bauen!**

Nur durch auch weiterhin stärkste Förderung des sozialen Wohnungsbaues ist eine endgültige Lösung des Mietproblems erreichbar, damit diese Mieten zugleich ein Regulativ für das allgemeine Mietenniveau bilden können. Jede vorzeitige Lockerung oder sogar Aufhebung der amtlichen Mietenbildung würde zu Konjunkturmieten führen, solange Wohnungsnot besteht. Eine echte Marktmiete kann sich dann erst selbsttätig bilden, wenn das Angebot durch den Wohnungsneubau die Nachfrage deckt und eine gewisse Vermietungsreserve — besonders in Klein- und Mittelwohnungen — vorhanden ist.

#### **Ungedeckter Wohnungsbedarf**

Der Vermutung, daß die Wohnungsnot bei Durchführung des Wohnungsbaues im bisherigen jährlichen Umfang von ca. 500 000 Wohnungen bereits bis ca. 1962 beendet sein wird, stehen die Tatsachen gegenüber. Die Lage des Wohnungsmarktes ist zwar in den einzelnen Teilen der Bundesrepublik unterschiedlich, jedoch kann im Durchschnitt davon ausgegangen werden, daß in den meisten Orten 10 % der Bevölkerung, mandmal sogar bis 20 %, zu den Wohnungsuchenden gehören.

Eine besondere Notlage besteht auch bei Jungverheirateten. Ungefähr 80 % der neuen Ehen müssen oft auf lange Jahre hinaus ohne eine selbständige Wohnung bleiben. Über die tatsächliche Lage auf dem Wohnungsmarkt sind neuerliche Erhebungen des Ifo-Instituts vom Januar 1959 von besonderem Interesse. Diese führten zu dem Ergebnis, daß der Wohnungsmangel noch mindestens 10 Jahre fortbestehen wird. Zu dem gegenwärtigen Fehlbedarf von 1,9 Mill. Wohnungen treten ein jährlicher Zuwachsbedarf für Haushaltsneugründungen (jährlich rund 450 000 Eheschließungen), die laufenden Zu-

wanderungen aus der Zone und dem Osten (jährlich ca. 200 000 Personen) und der Ersatzbedarf für 900 000 minderwertige und abbruchreife Wohnungen. Nach amtlicher Bekanntgabe befinden sich noch 400 000 Personen in Lagern und Notunterkünften; die Wohnungszählung 1956 ergab mehr als 3 Millionen Untermietverhältnisse, wovon mehr als die Hälfte auf Untermieterfamilien entfielen. Diese Zahlen zeigen, daß die Wohnungsnot auch bei stärkstem Wohnungsneubau nicht allgemein bis 1962 beseitigt werden kann.

#### **Der Kündigungsschutz des Mieters**

Die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt macht es notwendig, die bestehenden starren Kündigungsbeschränkungen des Mieterschutzgesetzes solange fortbestehen zu lassen, bis sich durch Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt eine entsprechende Entspannung ergibt.

Der Kündigungsschutz im Mietrecht ist weder ein Ausnahmerecht gegenüber dem Hausbesitzer noch ein Sonderrecht für die Mieter. Er besteht in der geltenden Form seit 1923. Gleich dem Kündigungsschutz im Arbeitsrecht ist er zu einem Bestandteil unserer sozialen Rechtsordnung geworden. Er geht von dem Grundsatz aus, daß die Familie auch in der Mietwohnung dann einen Anspruch auf Schutz ihres Wohnrechtes hat, wenn sie sich vertragstreu verhält. Auch im Rahmen dieses Kündigungsschutzes kann der Vermieter dann die gerichtliche Aufhebung des Mietverhältnisses durchführen, wenn der Mieter in Zahlungsverzug kommt, die Wohnung vertragswidrig benutzt oder sich hausgemeinschaftswidrig verhält bzw. der Vermieter einen berechtigten Eigenbedarf geltend macht.

Erst nach Beendigung der Wohnungsnot wird zu prüfen sein, inwieweit die jetzt noch notwendigen starren Kündigungsbeschränkungen eine Auflockerung erfahren könnten. Eine Rückkehr zu den jederzeit durch Formularmietverträge abzuändernden Bestimmungen des Mietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches ist jedoch auch zu diesem Zeitpunkt nicht vertretbar. Dieser Schutz der Familie in



der Mietwohnung entspricht auch den Bestimmungen des Bonner Grundgesetzes, ebenso ist der Kündigungsschutz im Mietrecht ein Ausfluß der sozialen Bindung des Eigentums.

#### **Rückwirkungen auf das Lohn- und Preisgefüge**

Von den zur Zeit in Vorbereitung befindlichen gesetzlichen Maßnahmen werden aus der Zeit vor 1948 5,6 Mill. Altwohnungen und aus den Jahren 1948 bis 1956 1,6 Mill. Neubauwohnungen betroffen, d. h. insgesamt 7,2 Mill. Woh-

nungen. Unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Belegungsziffer dieser Wohnungen, einschließlich der noch in Untermietverhältnissen lebenden Familien würden diese Maßnahmen nahezu die Hälfte der Einwohner der Bundesrepublik betreffen. Diese Auswirkungen zeigen, daß mit Rücksicht auf das Lohn-, Preis- und Sozialgefüge auch allgemeine volkswirtschaftliche und sozialpolitische Gesichtspunkte bei diesen Maßnahmen nicht außer acht gelassen werden dürfen.

ihrem durch die Zwangsgesetze entwerteten Hausbesitz. Ferner sind von den 14 Mill. Wohnungen 1 Mill. freifinanziert und steuerbegünstigt, und 2,5 Mill. wurden im sozialen Wohnungsbau errichtet. Es bleibt also mit 5 Mill. Mietern von Altwohnungen nur ein Drittel aller Wohnungsinhaber übrig, das noch in den problematischen Genuß der Wohnungszwangsgesetzgebung gelangt. Das bedeutet aber, daß gerade diejenigen Mieter, die nicht ausgebombt wurden und ihre Wohnungseinrichtung behalten haben, zu Lasten des Hauseigentümers eine viel zu niedrige, die Kosten nicht deckende Miete zahlen, während die Ausgebombten, die Vertriebenen und die jungen Ehepaare für ihre Neubauwohnungen viel höhere Mieten zu entrichten haben.

*Aus Kreisen der Haus- und Grundbesitzerorganisation:*

### **Ausnahmerecht für den Haus- und Grundbesitz!**

*Dr. Ulrich Rönitz, Düsseldorf, schreibt uns:*

Als man den im ersten Weltkrieg zum Wehrdienst eingezogenen Mietern einen gewissen Mieterschutz gewährte, hatte kein vernünftiger Mensch dagegen etwas einzuwenden. Man erwartete nämlich mit Recht, daß diese Maßnahme den Krieg nicht lange überdauern und dann wieder den früheren freiheitlichen Prinzipien weichen würde. Daß diese Erwartung enttäuscht wurde und die Zwangsgesetzgebung im Wohnungswesen sich im Laufe der Jahre zu einem perfektionierten Ausnahmerecht für den Haus- und Grundbesitz auswuchs, war nicht zuletzt darauf zurückzuführen, daß die politischen Parteien in dieser Begünstigung der Masse der Mieter auf Kosten der in der Minderheit befindlichen und daher nicht so attraktiven Haus- und Grundbesitzer eine willkommene Wahlparole erblickten. Daß eine vorübergehende behördliche Beaufsichtigung und Lenkung in der Wohnungswirtschaft besonders angesichts der Massenerstörungen und des Einströmens von Vertriebenen und Flüchtlingen nach dem zweiten Weltkrieg notwendig war, ist selbstverständlich. Die eben erwähnte Haltung der politischen Parteien in dieser lebenswichtigen Frage unseres Volkes trug wesentlich dazu bei, daß den Zwangsgesetzen im Wohnungswesen ein langes Leben sicher war. Diese Fest-

stellung ist für die Beurteilung der Gesamtsituation in der Wohnungswirtschaft sehr wesentlich.

#### **Willkürliche Begünstigung**

Alle Gebiete der gewerblichen Wirtschaft sind schon seit über 10 Jahren frei von staatlicher Bevormundung und Kontrolle. Eine ungeahnte Erhöhung des Lebensstandards unseres Volkes war die Folge der Befreiung von jeglichem Zwang. Nur auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft gelten noch die gleichen Zwangsgesetze wie vor 14 Jahren, als die deutschen Städte in Trümmern lagen und die Wohnungsnot ihren höchsten Stand erreicht hatte. Infolgedessen arbeitet dieses zwangswirtschaftliche System noch mit Methoden und Maßstäben, die dem heutigen volkswirtschaftlichen Gesamtbild und der jetzigen volkswirtschaftlichen Situation in keiner Weise mehr gerecht werden.

Zu Beginn dieses Jahres gab es in der Bundesrepublik rund 14 Mill. Wohnungen. Davon werden 5,3 Mill. von Eigentümern bewohnt, die niemals einen Vorteil von der Zwangswirtschaft hatten, sondern für ihre Wohnung und deren Erhaltung stets die vollen Kosten zahlen mußten. Dabei sind über 1 Mill. dieser Eigentümer Renten- oder Versorgungsempfänger, über 700 000 sind Arbeiter, und mehr als 300 000 haben überhaupt kein anderes Einkommen als das aus

Während also auf der einen Seite einer zu einem großen Teil in bescheidenen und teilweise dürftigen Verhältnissen lebenden Minderheit von Althausbesitzern durch den Mietpreisstopp die Mittel vorenthalten werden, die zur Pflege, Erhaltung und Modernisierung der Häuser notwendig sind, werden auf der anderen Seite einer Minderheit zufälliger Altwohnungsmieter in Form von staatlich niedrig gehaltenen Mieten wahllos Geschenke gemacht. Die Gesamtheit der Steuerzahler aber muß durch höhere Steuern die Mittel aufbringen, die der Staat braucht, um durch immer höhere Bausubventionen die Differenz zwischen den Altbau- und Neubaumieten nicht noch größer werden zu lassen. Dies ist ein unmittelbarer, jeder wirtschaftlichen Vernunft widersprechender Zustand, der nur dadurch beseitigt werden kann, daß jeder Staatsbürger wie für alle übrigen Lebenshaltungskosten auch für die Kosten seiner Wohnung wieder selbst aufkommt und der Staat sich auf seine soziale Daueraufgabe beschränkt, hilfsbedürftigen Schichten beizustehen.

#### **Zwangswirtschaft verhindert Deckung des Fehlbedarfs**

Der noch vorhandene Wohnungsfehlbedarf würde mit Sicherheit bereits weit geringer sein, wenn man sich zu einem schrittweisen Abbau der Zwangsgesetze hätte

durchbringen können, anstatt starr an diesen Gesetzen festzuhalten, denn die Wohnungsbewirtschaftung verhindert den natürlichen Ausgleich im Wege der Freizügigkeit und der Auflösung überflüssiger Haushalte. Sie züchtet wie jede Zwangswirtschaft künstliche Bedürfnisse, die weit über den echten Bedarf hinausgehen, veranlaßt also die Mieter von Altwohnungen, gewissermaßen Räume zu hamstern, sei es, um sie teuer unterzuvermieten, sei es, übertriebene Raumansprüche zu befriedigen, ein Luxus, den sie sich nur infolge der niedrigen Stoppmieten erlauben können. Wenn die Zwangsmieten für Altbauwohnungen und die Raumbewirtschaftung aufgehoben und auch die Neubauwohnungen nicht mehr zu fiktiven Mieten, sondern unter Zugrundelegung der Gestehungskosten vermietet würden, würde sich schnell herausstellen, daß der wahre Wohnungsbedarf noch weit unter den jetzt festgestellten Zahlen liegt.

Wohnungszwangswirtschaft und Mietpreisstopp aber entziehen nicht nur vorhandenen Wohnraum der Befriedigung normaler Wohnbedürfnisse. Sie haben auch, da unter ihrer Herrschaft die Kostendeckung und die angemessene Verzinsung des Eigenkapitals aus der Rechnung des Hauseigentümers gestrichen wurden, die private Initiative davon abgehalten, sich im Wohnungsneubau zu betätigen. Sie haben mit anderen Worten bewirkt, daß eine ungeheure Anzahl von Wohnungen nicht gebaut wurde. Vielleicht ständen wir heute bereits vor der Tatsache eines ausgeglicheneren Wohnungsmarktes, wenn man in dieser Hinsicht mehr Vernunft hätte walten lassen.

#### **Vernachlässigung der Altbauten**

Die Wohnungszwangswirtschaft hindert seit Jahr und Tag die Eigentümer von Altbauten daran, ihre Häuser und Wohnungen den technischen und hygienischen Ansprüchen der heutigen Zeit anzupassen. Nicht nur, daß die gesetzlich dekretierte Stoppmiete die Vornahme von Reparaturen in dem notwendigen Umfange und von Modernisierungsarbeiten verhindert, braucht der geschützte Mieter auch nicht zu dulden, daß der

Eigentümer z. B. eine große Küche teilt, um ein Badezimmer zu schaffen, oder die auf halber Treppe befindliche Toilette in die Wohnung verlegt. 90% der Neubauwohnungen haben ein Bad, für den sozialen Wohnungsbau bestehen in dieser Hinsicht bindende Vorschriften.

Der Althausbesitzer wird durch den Gesetzgeber daran gehindert, sein Wohnhaus durch geeignete Maßnahmen so herzurichten, daß er im Augenblick des Ausgleichs von Angebot und Nachfrage mit dem Neuhausbesitz in Konkurrenz treten kann. Eine ungeheure Entwertung wertvollsten Volksvermögens muß die Folge sein, ganz abgesehen von den Vermögensschäden, die dem einzelnen Althausbesitzer laufend von staatswegen zugefügt werden.

#### **Soziale Verzerrung des Mietgefüges**

Die durch den staatlichen Dirigismus eingetretene Verzerrung des Mietgefüges hat bewirkt, daß Mieter mit gleichem Einkommen für Wohnungen gleicher Qualität sehr unterschiedliche Mieten zahlen, je nachdem, ob sie zufällig glückliche Inhaber „billiger“ Altwohnungen, „verbilligter“ Sozialwohnungen oder „teurer“ freifinanzierter Wohnungen sind. Wie wir vorhin feststellten, sind nur noch ein Drittel aller Wohnungsinhaber Mieter billiger Altwohnungen, während die restlichen zwei Drittel schon weit höhere Mieten zahlen müssen. Da sich die Löhne und Gehälter selbstverständlich bereits auf diese höheren Mieten eingestellt haben, entbehrt die Ankündigung von Gewerk-

schaften, die Erhöhung der Altmieten mit neuen Lohnforderungen beantworten zu wollen, jeglicher Begründung.

Die Beibehaltung der Wohnungszwangswirtschaft wird vielfach als eine soziale Notwendigkeit bezeichnet. Dabei ist sie bei genauerer Betrachtung im höchsten Grade unsozial, denn sie zwingt die Althausbesitzer nun bereits seit Jahrzehnten, ihre Ware, die Wohnung, zu einem nicht marktgerechten Preis abzugeben, eine einer kalten Enteignung gleichkommende Maßnahme. Sie hat ferner zur Folge, daß so auf Kosten der Althausbesitzer alimentierte Hauptmieter ihre Untermieter in schamloser Weise ausbeuten, also mit fremden Eigentum Wucher treiben.

#### **Schrittweises Vorgehen!**

Die Organisation des privaten Haus- und Grundbesitzes ist sich bewußt, daß die Aufhebung der Zwangsgesetze im Wohnungswesen nicht von heute auf morgen, sondern nur in sorgfältig abgewogenen Schritten innerhalb einiger Jahre möglich ist. Sie steht aber auf dem Standpunkt, daß die Gesundung unseres Wohnungswesens nur durch eine solche Überleitung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft möglich ist. Während allen bedürftigen Mietern durch staatliche Zuschüsse ein angemessenes Wohnen ermöglicht werden muß, muß für alle übrigen Staatsbürger der alte ehrliche Grundsatz wieder Gültigkeit erlangen, daß jeder die von ihm gewünschte Wohnung wieder mit dem vollen, für diese Wohnung angemessenen Preis zu bezahlen hat.

#### **Aus Kreisen des gemeinnützigen Wohnungsbaus:**

### **Überleitung in eine marktwirtschaftliche Wohnungsversorgung**

*Dr. J. Brecht, Köln, schreibt uns:*

Die seit einigen Wochen lebhaft in Gang gekommene Diskussion um dieses Thema ist mit zahlreichen Sentiments und weltanschaulich aufgemachten oder traditionsbelasteten Grundsätzen umgeben. Das Thema muß aber sehr sachlich und nüchtern behandelt werden. Man darf es nicht in erster Linie, wie es leider der Wohnungsbau-minister immer wieder voranstellt,

vom Hausbesitzer her betrachten. Die große Schar der Wohnungskonsumenten und ihre zu erwartenden Reaktionen sind wahrscheinlich viel bedeutsamer. Auf ihr Verhalten müßten die Maßnahmen von vornherein abgestellt werden, wenn sie glatt und namentlich auch gesellschaftspolitisch, wirtschaftlich, sozial und kulturell gut gelingen sollen.

### ***Divergierende Ausgangspunkte***

Man kann nicht eine über 40 Jahre dauernde verwaltungswirtschaftliche Bindung eines ganzen Versorgungsgebietes einfach durch einen Sprung ins kalte Wasser beenden. Dazu gehört sehr viel sorgsam abgewogene Wirtschaftspsychologie. Das erklärte und auch propagandistisch herausgestellte Ziel kann nicht sein, die Wohnungskonsumenten mit wesentlich höheren Preisen zu belasten. Das Ziel ist vielmehr: Die Wohnungsversorgung aller, auch der einkommenschwachen und bisher vernachlässigten breiten Schichten der Bevölkerung, soll besser werden; sie soll nach den freien Konsumwünschen und nicht nach behördlich bestimmten Reglementierungen möglich sein. Wenn und soweit damit Preiserhöhungen für das Konsumgut Wohnung verbunden sind, müßten sie als Gegenleistung für eine bessere und freizügigere Versorgung, für höhere Wohnqualitäten und für die zwischen Preis und Leistung relativierten Konsumvorstellungen gelten können. Leider ist dieser auch psychologisch andersartige Ausgangspunkt in den amtlichen Ankündigungen und der dadurch gesteuerten Diskussion unbeachtet geblieben. Damit ist sehr viel Porzellan zerschlagen worden und nahezu nichts für die psychologische Vorbereitung einer solchen Überleitung geschehen.

Zu dieser andersartigen Einstellung im Grundsätzlichen gehört es, daß in der Überleitung folgende Aspekte deutlich vorangestellt werden müssen:

#### ***Wohnungsbau forcieren!***

Der künftige Wohnungsbau, namentlich auch der öffentlich geförderte, muß noch mehr forciert und in den ersten Jahren (gegenwärtig auch aus Gründen der Konjunkturstützung) noch ausgedehnt werden, um so bald wie möglich die noch immer bestehende Unterversorgung mit Wohnungen vollständig zu beseitigen. Zu den z. Z. noch nach objektiven Kriterien fehlenden 1,5 Mill. Wohnungen kommt in den nächsten 5 Jahren ein Zuwachsbedarf von 1 Mill. Wohnungen hinzu. Außer den für die jährlichen Zuwanderer und für die Beseiti-

gung der Elendswohnungen (rd. 1 Mill.) erforderlichen Wohnungen müssen also so schnell wie möglich noch 2,5 Mill. (einschließlich 1959) gebaut werden. Der vollständige Übergang in die marktwirtschaftlichen Versorgungsformen ist erst dann möglich. Bis dahin kann nur sehr behutsam und vorsichtig auf regionalen oder sachbezogenen Teilmärkten (z. B. agraren Landkreisen oder Großwohnungen) vorgegangen werden, wobei aber stets die Ausweitung auf den benachbarten Teilmarkt mit zu berücksichtigen ist.

Diese mindestens noch erforderlichen 2,5 Mill. Wohnungen müssen außerdem an den Brennpunkten des gegenwärtigen und künftigen Bedarfs und in der Wohn- und Nutzungsform produziert werden, die dem tatsächlichen Bedarf der Konsumenten entspricht. Es nützt als Voraussetzung für die Überleitung gar nichts, wenn der Bedarf etwa in den Landkreisen gedeckt ist und dort sogar Wohnungen leer stehen, in den Großstädten aber die Schlangen vor den Wohnungsämtern nicht beseitigt worden sind. Oder: es nützt wenig, wenn irgendwo Eigenheime oder Eigentumswohnungen oder luxuriöse Appartements leer stehen, an anderer Stelle aber der Bedarf an billigeren Wohnungen nicht gedeckt ist.

#### ***Instandhaltung und Modernisierung***

Die Aufgabe, den vorhandenen Wohnungsbestand wieder vollwertig instandzuhalten, kulturell zu pflegen und die der Zeitentwicklung angemessenen Modernisierungen vorzunehmen, kann nicht nur proklamiert werden, sondern muß sichtbar begonnen sein. Ihre Wirksamkeit muß in der äußeren Gestaltung und im andersartigen Verhalten zum Gebäudeobjekt in breiten Kreisen in das allgemeine Bewußtsein eingedrungen sein.

Der Wert des guten Wohnens, das allerdings auch einen Preis erfordert, muß wieder kultiviert werden. Das geht nicht von heute auf morgen, es wird auch erst langsam sichtbar. Aber es muß auf diesem Gebiete vorgeleistet werden. Deklamationen genügen nicht, sie sind nicht mehr glaubwürdig.

### ***Schutz der Konsumenten vor Willkür***

Die rechtliche Absicherung der Konsumenten muß zeitlich vorangehen. Schon bevor die erste, auch kleinste Teilmaßnahme angesetzt wird, muß dem Konsumenten garantiert werden, daß er das zur Nutzung übernommene Konsumgut zwangsweise nicht verlieren kann, wenn er seinen Verpflichtungen einschließlich ordentlicher Mietzahlung nachkommt. Es ist und war ganz falsch, die Maßnahmen damit anzukündigen, der Mieterschutz werde endlich aufgehoben und durch Mietbeihilfen (was gar nichts miteinander zu tun hat) ersetzt. Das angekündigte soziale Mietrecht, also der Schutz des Konsumenten gegenüber Willkür und einseitiger Vertrags- oder Marktmacht, muß wohl ungefähr denselben Inhalt haben wie der jetzt geltende Mieterschutz. Das Positive des sozialen Mietrechts ist also viel wichtiger als das Negative, daß der Mieterschutz aufgehoben würde. Selbstredend wird es Unterschiede in der Formulierung und auch in den einzuhaltenden Terminen und Wertungen geben. Das soziale Mietrecht dürfte ohnehin ein anderes Gewicht erhalten, wenn wir wieder einen ausgeglichenen Markt mit freier Konsumwahl und jederzeit möglichem Wohnungswechsel haben.

#### ***Teillösungen nur im Rahmen der Gesamtkonzeption***

Von diesen drei Grundlagen aus kann die Lösung der Aufgabe betrieben werden. Voranstehen wird die Entwicklung einer Gesamtkonzeption, die auf das Endergebnis abgestellt sein kann. Es können aber zeitlich und sachlich Teillösungen vorgezogen werden, wenn man nicht überstürzt, sondern mit Vorsicht handelt. Unmöglich ist dagegen, die Endstufe sofort zu verwirklichen, bevor die notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind. Das gäbe aus der damit verbundenen sozialen Dynamik ein Unglück, weil damit erhebliche und abrupte Mietpreiserhöhungen, ferner steigende Bodenpreise, erhebliche Störungen im Wohnungsbau und neues zusätzliches Wohnungselend für die Bevölkerungskreise mit geringerer Kaufkraft eintreten würden.

Daraus ergibt sich ganz von selbst, daß die Überleitung nur in Phasen und Etappen möglich ist, die sehr sorgfältig abgewogen und festgelegt werden müssen. Diese Phasen können heute noch gar nicht nach Terminen bis ins letzte festgelegt werden. Auch nicht nach den zu erfassenden Wohngruppen. Das hängt nämlich auch im weiteren Ablauf stets davon ab, wie, wo und wann der weitere Wohnungsbau oder ein sonstiger Wechsel im Wohnungsbestand (z. B. Abwanderung oder Binnenwanderung) den betreffenden regionalen oder sachlichen Teilmarkt so anreichert, daß ein Marktausgleich eintritt. Nur dann können nämlich die sonst zu befürchtenden Folgen und Auswirkungen auf das Preisgefüge, auf das Rechtsbewußtsein der Mietpartner und auf die Versorgung selbst vermieden werden.

Aus den gleichen Gründen muß beachtet werden, daß das Wirksamwerden der einzelnen Phasen und Freigaben gar nicht bundeseinheitlich und zentral möglich ist. Hier wird die letzte Entscheidung den Gemeinden und den dort politisch verantwortlichen Gremien übertragen werden müssen.

### **Bewirtschaftung, Mietpreise und Bodenpreise**

Es stellt sich ferner die Frage, ob in einem solchen Phasenplan jeweils die Aufhebung der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung mit der Freigabe der Mietpreisbindung zeitlich und sachlich parallel laufen kann. Ich glaube, daß dies nicht richtig wäre. Die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung kann und sollte m. E. jeweils zuerst abgeschafft werden. Ihr könnte dann immer nach einiger Zeit, wenn dieser erste Schritt sich bewährt hat, die Freigabe der Mietpreisbildung folgen, namentlich auch erst dann, wenn an dem betreffenden Teilmarkt ein voller Ausgleich mit freier Konsumwahl erreicht ist.

Es muß davor gewarnt werden, dem Endstadium nochmals eine schematische prozentuale Mietanhebung aller Altwohnungen von ca. 15—20 % vorangehen zu lassen, weil dabei weder Kosten noch Wohnwerte entscheidend wären und die Endlösung nur nochmals durch eine weitere Mietenverzerrung verbaut würde. Richtig würde es mir dagegen erscheinen, die Mieten in einer oder in mehreren

Teilmaßnahmen an die nachweisbaren Kosten unter Berücksichtigung der Wohnwerte zu bringen und dann erst abzuwarten, bis ein Marktausgleich mit völlig freier Konsumwahl erreicht worden ist.

In dieser Diskussion kommt man auch nicht darum herum, sich sehr sachkundig und ernst noch mit den Auswirkungen auseinanderzusetzen, die aus der Überleitung auf die Bodenpreise und die künftige Investitionsfinanzierung im Wohnungsbau übergreifen. Mit der Verbesserung der Grundstückserträge werden die Bodenpreise und die Grundrenten weiter — teilweise sehr erheblich — ansteigen. Was wird aus den hier anfallenden Differenzialgewinnen? Auch nach der Überleitung wird ein jährlicher Bedarf von ca. 180 000 bis 200 000 Wohnungen aus Haushaltszuwachs, aus Zuwanderung, Bedarf zur Beseitigung von alten Elendsvierteln und aufkommender Wohlstandsbedarf zu bewältigen und damit auch zu finanzieren sein. Die Aufgaben, die hier gestellt werden, sind durchaus zu lösen. Aber sie müssen von vornherein sinnvoll und überlegen in eine Gesamtkonzeption eingeordnet werden.

*Armin Sobotschinski, Wiesbaden*

## **Wohnungsdefizit und Wohnungsbedarf**

Nach 40 Jahren Zwangswirtschaft steht die Wohnungswirtschaft am Übergang zur Marktwirtschaft. Es gibt wohl kaum jemand, der mit der Beseitigung des ebenso vielfältigen wie umstrittenen Dirigismus auf diesem Gebiet nicht einverstanden wäre. Die Gemüter erhitzen sich auch nicht so sehr um die Frage des „Ob“, sondern um die des „Wie“ und „Wann“. Hierbei werden immer wieder Schätzungen des Wohnungsdefizits und des Wohnungsbedarfs in die Diskussion geworfen, mit denen die einzelnen Thesen jeweils untermauert werden. Oftmals werden Wohnungsdefizit und Wohnungsbedarf gleichgesetzt. Die babylonische Sprachverwirrung auf diesem Gebiet ist selbst für Eingeweihte beängstigend, so daß es zweckmäßig erscheint, die Grundgedanken beider Anschauungen einmal kurz darzulegen.

### **Schematische Defizitberechnung**

Vorstellungen über Umfang und Art des Wohnungsdefizits werden aus einer Gegenüberstellung des Bestandes an „Normalwohnungen“ und der vorhandenen Haushalte gewonnen. Wohnungsdefizitrechnungen

stellen letztlich eine globale Rechenmethode dar, die, von makroökonomischen Vorstellungen ausgehend und nach bestimmten sozialpolitischen Leitbildern orientiert, von vornherein festlegt, daß alle Mehrpersonenhaushalte (Familien) eine eigene abgeschlossene Wohnung mit eigener Küche haben sollen, da sich nur so ein vernünftiges Familienleben entfalten könne. Schwieriger ist es bei den Einzelpersonen; hier gehen die Auffassungen auseinander. Die einen sind der Meinung, daß die Probleme gelöst seien, wenn jeder zweite Einpersonenhaushalt in eigener Wohnung (also nicht mehr als Untermieter) untergebracht ist. Die anderen weisen darauf hin, daß die Annahme bezüglich der Unterbringung der Einzelpersonen zunächst einmal von den noch nicht mit eigenen Wohnungen Versorgten ausgehen müsse; kein Einzelhaushalt, der bereits Inhaber einer Normalwohnung sei, werde diese zugunsten einer schematischen Defizitberechnung aufgeben. Man müsse daher zu den Wohnungsinhabern noch einen bestimmten Prozentsatz der in Untermiete oder in Notwohnungen, Lagern u. dgl.