

Hudson, W. L.

Article — Digitized Version

Die Aufhebung des Mieterschutzes in England

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Hudson, W. L. (1959) : Die Aufhebung des Mieterschutzes in England, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 39, Iss. 2, pp. 97-100

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/132760>

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.

sorgung und andere Dienste selbstverständlich. Eingebaute Schränke sind Norm, und auch der Külschränk ist mit einbegriffen. Das ist kein Luxus, sondern wird als notwendig empfunden. Diese Wohnungen stehen vornehmlich Familien mit Kindern zur Verfügung.

Verteilung der Familien im öffentlichen Wohnungsbau nach der Zahl der minderjährigen Kinder

Minderjährige Kinder	Familien in %		
	1955	1956	1957
keine	19,2	19,6	28,8
1 oder 2	39,8	38,6	37,1
3 oder 4	28,3	28,4	27,9
5 oder mehr	12,7	13,4	14,2

Quelle: Housing And Home Finance Agency, Annual Reports.

Im öffentlichen Wohnungsbau der USA wird eine Synthese der Finanzierung aus privaten Mitteln mit der Sicherheit der öffentlichen Hand erreicht. Die

Regierung hat überdies durch den öffentlichen Wohnungsbau ein wirkungsvolles Instrument in der Hand, stabilisierend in die Bauwirtschaft einzugreifen. Sie kann bei einem Rückgang der privaten Bautätigkeit durch eine größere Wohnungsproduktion im öffentlichen Wohnungsbau Schwankungen in der Beschäftigung ausgleichen. Die Bauausführung wird privaten Unternehmen übertragen.

Der öffentliche Wohnungsbau in den USA ist ein sozialer Wohnungsbau, eine reine Fürsorgemaßnahme. Er ist eine Ergänzung zum privaten Wohnungsbau und wird dort eingesetzt, wo der besondere Bedarf nicht vom privaten Wohnungsbau gedeckt werden kann. Ohne den öffentlichen Wohnungsbau — das soll noch einmal unterstrichen werden — ist eine durchgreifende Erneuerung der amerikanischen Städte wohl kaum durchzuführen.

Die Aufhebung des Mieterschutzes in England

W. L. Hudson, London

Zwei Jahre ministerielle und sozialpolitische Vorarbeit, 1½ Jahre Plenar- und Ausschußberatungen im Parlament und monatelange „Schonzeit“ nach Verabschiedung des Gesetzes — das waren die Etappen, die der Auflockerung des Mieterschutzes als Wegbereiter für seine schließlich völlige Beseitigung in England vorausgingen. Der 1. Oktober 1958 war der Stichtag für das praktische Inkrafttreten der ersten Auflockerungsstufe unter dem neuen, vielmehrstrittenen Gesetz.

RÜCKKEHR ZU REALMIETEN

Das Ende des Mieterschutzes, der in England jahrzehntelang ein fester Bestandteil der Sozialpolitik und der Sozialgesetzgebung war, ist der bisher stärkste und empfindlichste Abstrich an den Sozialleistungen des Wohlfahrtsstaates in Großbritannien. Mehr als das, die konservative Regierung, deren damaliger Wohnungsbauminister und heutiger Premierminister, Macmillan, bereits vor fünf Jahren den ersten, jedoch an sachlicher Unzulänglichkeit gescheiterten Versuch zur allmählichen Rückkehr zu Realmietten unternommen hatte, war nach allgemeiner Auffassung mit ihrem Großangriff auf den Mieterschutz ein außerordentlich großes politisches Risiko eingegangen. Nirgends gab man sich Illusionen darüber hin, daß die Aufhebung des Mieterschutzes keine sozialen Härten bringen würde. Aber trotz der großen Schwierigkeiten des Problems haben jedenfalls die ersten Monate seit Durchsetzung der ersten Etappe des neuen Gesetzes das politische Risiko der Regierung in der Praxis weit geringer erscheinen lassen, als allseits erwartet worden war. Es ist dabei einmal zu berücksichtigen, daß die Regierung im Verlauf der meist sehr hitzigen Debatten im Unterhaus auf Grund von Oppositionsanträgen und von Anträgen aus den Reihen der eigenen Partei eine große Anzahl — etwa vierzig — Abänderungsklauseln in ihr neues Gesetz aufnahm. Zum anderen war und ist festzustellen, daß

— von Ausnahmen meist berechtigter Art abgesehen — die Vernunft siegte, die Einsicht nämlich, daß der heutige Durchschnittslohn des Engländers mit fast 50 £ (590 DM) im Monat mehr als dreimal so hoch ist als vor zwanzig Jahren, der Mietstopp ein Nachrücken der Wohnungskosten unmöglich machte und als Folge der Mieter einer unter Mieterschutz stehenden Vorkriegswohnung bis zur Einführung des neuen Gesetzes im Durchschnitt nur etwa ein Achtel seines Einkommens für Miete auszugeben hatte.

Von den 15½ Mill. Wohnungen — zu vier Fünfteln sind es Einfamilienhäuser —, die in England vorhanden sind, wurden rd. 3¼ Mill. seit 1945 erstellt. Sie fallen nicht unter den Mieterschutz, genießen aber, soweit der öffentliche Wohnungsbau in Frage kommt, eine erst kürzlich für weitere Neubauten abgeschaffte Mietsubvention. Unter den Mieterschutz fielen unmittelbar bis zu seiner jetzigen ersten Auflockerung rd. 7 Mill. Wohneinheiten. Indirekt fielen unter den Mieterschutz jedoch weitere 4,8 Mill. Wohnhäuser bzw. Häuser, die zwar vom Eigentümer bewohnt waren, deren Mieten jedoch im Falle des nicht möblierten Vermietens unter die Bestimmungen des Mieterschutzes gefallen wären. Die Folge war natürlich, daß derartige Häuser praktisch niemals vermietet wurden.

Die ausschlaggebenden Gesichtspunkte, unter denen die britische Regierung an die Aufhebung der bestehenden Mieterschutzgesetze heranging, lassen sich wie folgt umreißen:

1. Die Aufstockung der Mieten zum Realwert muß sukzessive erfolgen.
2. Zu viele Familien und Einzelpersonen bewohnen unter Mieterschutz stehende Wohnungen, die im Laufe der Zeit zu groß für sie geworden sind. Sie gaben sie jedoch nicht auf, weil sie den Mieterschutz genießen, d. h. billiger wohnen, als dies sonst der Fall wäre.

3. Zu viele Hausbesitzer sind als Folge ihrer niedrigen Mieteinkünfte — zu Recht oder Unrecht — nicht in der Lage, die nötigen Instandhaltungsarbeiten, Verbesserungen und Reparaturen an ihren Häusern vornehmen zu lassen, so daß mehr und mehr Häuser dem Verfall preisgegeben sind.

4. Es besteht in vielen Fällen die wirtschaftliche Notwendigkeit, ein wenigstens einigermaßen normales Verhältnis zwischen Realwerten und Fiktivwerten herbeizuführen. Die Regierung hält das für alle unter den Mieterschutz fallende Wohnungen für erforderlich, vor allem aber für diejenigen, für die der Mietstopp nicht erst 1939, sondern bereits 15 Jahre vorher eingeführt worden war.

5. Zu viele Hausbesitzer, vor allem Eigentümer von Einfamilienhäusern, vermieten nicht, obwohl sie es zweifellos in vielen Fällen tun möchten, weil sie durch den Mieterschutz an ihnen zu niedrig erscheinende Höchstsätze gebunden wären.

Punkt 2 und 5 sind diejenigen Gesichtspunkte, die von der Regierung als „zur Wohnungsnot beitragend“ bezeichnet werden — ein Aspekt, der bei der Neuorientierung des Wohnungswesens und mithin bei der Abschaffung des Mieterschutzes eine große Rolle spielt. Innerhalb einer verhältnismäßig kurzen Frist (von längstens zwei Jahren) nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Auflockerung und Beseitigung des Mieterschutzes wird die Wohnungsnot in England im wesentlichen überwunden sein, obwohl der Wohnungsneubau seit etwa Jahresfrist bewußt zurückgeschraubt wird und 1958 zum erstenmal seit 7 Jahren weniger als 300 000 Neuwohnungen erstellt wurden — so sprach kürzlich der Wohnungsbauminister, Henry Brooke, bei der Verteidigung der gegen die Festmieten gerichteten Politik der britischen Regierung. Er begründete diese vielfach als zu optimistisch geltende Auffassung mit den Auswirkungen der Auflockerung des Mieterschutzes.

STUFENWEISE AUFLOCKERUNG

In die erste Etappe des neuen Gesetzes fallen zunächst 4,8 Mill. Einfamilienhäuser, die indirekt unter Mieterschutz stehen. Gleichzeitig wurden 800 000 der unmittelbar geschützten Wohnungen vom Mieterschutz befreit. Man ging dabei von einer Grundziffer der steuerlich erfaßten, sogenannten mutmaßlichen Nutznießung der einzelnen Objekte aus, und die 800 000 zunächst aus dem Mieterschutz herausgelösten Wohnungen gehörten in die obere Steuerstaffel, da es sich um bessere Wohnungen handelte. Damit aber hat es selbst in der jetzigen ersten Phase der Aufhebung des Mieterschutzes noch bei weitem nicht sein Bewenden. Zwar bleiben zunächst 6,2 Mill. Wohnungen weiterhin unter Mieterschutz, aber die bisherigen Höchstsätze sind für sie generell beträchtlich heraufgesetzt worden. In großen Zügen wurde dabei wie folgt verfahren: Mietverdoppelung in Fällen, in denen der Eigentümer für Außen- und Innenreparaturen verantwortlich ist; etwas weniger als Mietverdoppelung in Fällen, in denen der Eigentümer nur für Außenreparaturen verantwortlich ist, und bis zu 50 % höhere Mieten in Fällen, in denen

auf Grund des Mietverhältnisses der Eigentümer die Kosten für alle Reparaturen usw. den Hausbewohnern überläßt. Ferner sehen die Bestimmungen des neuen Gesetzes vor, daß die 2½ Mill. Wohnungen, die seit 1915 oder davor unter den Mieterschutz fielen, um 40 % mehr in der Miete gesteigert werden können als die Objekte, die erst in den zwanziger und dreißiger Jahren von dem Mieterschutz betroffen wurden.

Das Gesetz bestimmt, daß der Eigentümer in jedem Falle eine Mietsteigerung mindestens 3 Monate vor ihrem Inkrafttreten ankündigen muß. In den ersten 6 Monaten nach Einigung über einen neuen Mietvertrag darf die Mieterhöhung nicht mehr als 1½ £ (17,50 DM) im Monat betragen. Erst innerhalb der dann folgenden 4 Monate kann die Miete voll auf den neuen Satz erhöht werden. Den Mietern steht das Einspruchsrecht gegen jede Mietsteigerung zu. Die Entscheidung darüber, ob der neue Satz auf Grund der Beschaffenheit von Haus und Wohnung im Rahmen des neuen Gesetzes zulässig ist oder nicht, obliegt einer Baubehörde und in letzter Instanz dem ordentlichen Gericht. Die Entscheidung kann dahingehend ausfallen, daß eine Erhöhung der Miete bis zur Vornahme der für notwendig erachteten Renovierung oder Reparaturen ausgesetzt wird. Dies ist in der Praxis auch recht häufig der Fall, wobei der Hausbesitzer, wenn nötig, mit staatlichen Sonderkrediten geholfen wird. Der Mieter, der sich mit seinem Hausbesitzer über eine neue Mietbasis nicht einigen kann oder mit dem der Hausbesitzer keinen neuen Mietvertrag eingehen will — z. B., weil er selbst die Wohnung beziehen oder das Haus von grundauf umbauen lassen möchte —, kann nach dem neuen Gesetz aus der Wohnung zwangsverwiesen werden.

In diesem Punkte der Zwangsevakuation liegt die größte politische Gefahr für die Regierung bei den Maßnahmen zur Beseitigung des Mieterschutzes. Zehntausende von Fällen der Zwangsausweisung wird es geben — so lauteten die Voraussagen in den Monaten vor den ersten Freisetzungen vom Mieterschutz und vor den ersten Aufstockungen der Mieten für die weiterhin über die erste Phase hinaus unter Mieterschutz bleibenden 6,2 Mill. Wohnungen. Tatsächlich waren es, wenigstens bisher, nicht einige zehntausend Fälle, sondern z. B. in London, wo nach inoffizieller Schätzung ein Fünftel der britischen Bevölkerung wohnt, nur knapp tausend. In fast allen dieser Fälle half die Regierung nach, entweder durch Anweisung von Wohnungen zu erschwinglichen Mieten oder durch Gewährung von Hypotheken über die normalen 75—80 % der Objektwerte, die im privaten Hypothekenwesen Englands gewährt werden, hinaus bis zu 90 % und 95 % der Objektwerte, sofern der zwangsausgewiesene Mieter sich zum Hauskauf oder Neubau eines Eigenheims entschloß. Daß Härtefälle, in denen es zu lauten Protesten kam, übrig blieben, liegt nun einmal in der Natur der Sache. Aber man muß den staatlichen Stellen und örtlichen Behörden zugestehen, daß sie ihr möglichstes zur Überbrückung und Verhinderung allzu großer sozialer Härten getan haben. Viel geholfen hat z. B. eine erst im späten Stadium in das neue Gesetz aufgenommene Schutz-

klausel, wonach Hausbesitzern, die von Anfang an mit der Drohung und unter Druck von Zwangsausweisung an die Verhandlungen mit ihren Mietern herangehen, das Recht von Mietsteigerungen entzogen wird. Wie bei so vielen Gesetzen in England setzt auch das neue Gesetz den sogenannten guten Willen und gesunden Menschenverstand auf beiden Seiten voraus — mangelt es daran, so werden zugunsten des einen oder des anderen Ausnahmen von den Anwendungsbestimmungen statuiert.

Das Gesetz über die stufenweise Aufhebung des Mieterschutzes sieht vor, daß in den folgenden Phasen weitere Kategorien von Wohnungen vom Mieterschutz freigesetzt und die Mieten der jeweils vorübergehend noch unter Mieterschutz bleibenden Wohnungen sukzessive im zulässigen Höchstsatz aufgestockt werden. Einzelheiten sind zwar für die verschiedenen Phasen weder größenmäßig noch zeitlich fest umrissen, jedoch ist für die folgenden Etappen kein neues Gesetz erforderlich. Es schwebt der Regierung vor, bis Mitte 1961 den Mieterschutz völlig beseitigt zu haben bis auf Wohnungen, die als Slums bezeichnet werden und für den Abbruch vorgemerkt sind. Es sind dies etwa 500 000 Wohnungen, die vom sozialen Gesichtspunkt aus in eine gänzlich andere Kategorie fallen und von denen im Rahmen dieser Darstellung nicht die Rede ist. Wiederum liegt es in der Natur der Sache, daß diese ungefähre Terminsetzung für die völlige Beseitigung des Mieterschutzes in England vielfach als von der Regierung zu optimistisch betrachtet gilt. Berücksichtigt man jedoch die Tatsache, daß in England noch heute in 1½ Mill. unter Mieterschutz stehenden Wohnungen 3 oder mehr Zimmer auf eine Person entfallen, so läßt sich immerhin erkennen, daß die Endlösung des Problems doch vielleicht etwas weniger schwer wird, als vielfach erwartet worden war — vorausgesetzt natürlich, daß Bewohner von zu großen Wohnungen entweder erschwingliche Kleinwohnungen finden oder sie zum Ausgleich gegen höhere Mieten zu frei ausgehandelten Sätzen untervermieten können. Es ist noch nicht genügend Zeit seit Inkrafttreten des neuen Gesetzes vergangen, um bereits jetzt einen klaren Trend in dieser Richtung erkennen zu können.

ERHOHTE MIETEN

Wir erwähnten bereits, daß das Durchschnittseinkommen des erwerbstätigen Engländers heute bei fast 600 DM im Monat liegt. Vor 2½ Jahren, als die Parlamentsdebatten und die Auseinandersetzung in der breiten Öffentlichkeit für und gegen den Mieterschutz auf dem Höhepunkt waren, lag es um ca. 50 DM niedriger. Damals zahlten 1 Mill. Personen bzw. Familien für ihre Wohnungen 1 £ (12 DM) oder weniger an Monatsmiete. Drei von je vier Mietern im ganzen Lande zahlten 2 £ (23,75 DM) oder weniger im Monat für Altwohnungen. In 4½ Millionen aller Fälle, in denen seit Inkrafttreten des neuen Gesetzes der Mieterschutz ganz fortfiel oder der zulässige Höchstsatz heraufgesetzt wurde, sehen die Einzelheiten wie folgt aus: Für 963 000 Wohnungen wurden die Mieten bis zu 1 £ pro Monat erhöht; für 954 000

Wohnungen um 1 £ bis 1½ £; für 1 109 000 Wohnungen um 1½ bis 2 £; für 897 000 Wohnungen um 2 £ bis 3 £ und für 577 000 Wohnungen um mehr als 3 £. In Prozenten ausgedrückt handelt es sich um Mietsteigerungen je nach Vertragsbestimmungen über Instandhaltung, Reparaturen usw. um 50 % bis 100 %, in Sonderfällen sogar um etwas mehr als 100 %. Die Erhöhungen machen prozentual noch mehr aus für Wohnungen, die bereits seit mehr als ca. 40 Jahren unter den Mieterschutz fallen. Im Raum von Groß-London wurden in der jetzigen ersten Phase des Gesetzes 190 000 Wohnungen vom Mieterschutz befreit. In 90 000 dieser Fälle kam es sehr schnell, d. h. bereits innerhalb der „Schonzeit“ zwischen Verabschiedung und Rechtsgültigkeit des neuen Gesetzes, zu neuen Mietverträgen. In weiteren 30 000 Fällen, in denen eine Einigung vorerst unmöglich schien, kam sie „in letzter Minute“ meist doch noch zustande, teils gütlich, teils kraft eines baubehördlichen oder juristischen Gutachtens. In schätzungsweise einem Viertel dieser 30 000 Fälle zogen die Mieter freiwillig in andere Wohnungen um, meist unter Inanspruchnahme der erwähnten Sonderhilfe beim Erwerb eines Eigenheims. In 64 000 weiteren Fällen hatten die Mieter ohnehin die Absicht gehabt, entweder nur so lange wohnen zu bleiben, wie sie den Mieterschutz genießen, oder im Augenblick eines neuen Gesetzes die höhere Miete stillschweigend auf sich zu nehmen. In 6 000 Fällen schließlich verweigerten die Hausbesitzer einen neuen Mietvertrag aus Gründen, die ihnen überlassen bleiben. In einigen hundert Fällen, in denen Mieter in Groß-London zwangsausgewiesen wurden, haben die Bau- und Wohndezerne in den einzelnen Stadtvierteln rechtzeitig für Wohnungsersatz vorgesorgt. Zweifellos wurden viele Familien, besonders Rentenempfänger, hart betroffen, auch wenn die Wohlfahrt nachhalf, jedoch ist von Fällen der Obdachlosigkeit im wahrsten Sinne des Wortes nicht berichtet worden. Wie es damit in den kommenden Stadien der Durchführung des neuen Gesetzes aussehen wird, bleibt natürlich abzuwarten.

Es ist im gesamten Zusammenhang noch ein anderer Punkt herauszustellen. Auch die politische Opposition der derzeitigen Regierung, d. h. die britische Labour-Partei, vertritt nicht den Standpunkt, daß der Mieterschutz in der früheren Form beibehalten werden sollte. Aber die Labour-Partei bevorzugt andere Wege zur Reform. Sie propagiert den Übergang aller Wohnungen, die vor Einführung des jetzigen, von der Labour-Partei nach wie vor hart bekämpften Gesetzes unter Mieterschutz standen, in den Besitz der öffentlichen Hand. Daß es sich dabei um ein Objekt handeln würde, das bei Berücksichtigung allein der 7 Mill. effektiv vom Mieterschutz betroffenen Häuser bzw. Etagenwohnungen einen Kapitalaufwand von rd. 13 Mrd. £ — mehr als 150 Mrd. DM — erfordern würde, sei nur nebenbei erwähnt. Weiter argumentiert die britische Labour-Partei, daß sie dann die Mieten neu festsetzen würde, nicht auf der vorherigen Basis, aber auch nicht um so viel höher, als es gegenwärtig unter dem neuen Gesetz der konservativen Regierung geschieht. Sollte die Labour-Partei aus den

kommenden englischen Parlamentswahlen siegreich hervorgehen und die Regierung bilden, so würde es fraglos zu einer abermaligen Neuregelung der Mieten — weniger zugunsten des Hausbesitzers als des Mieters — kommen.

MIETBEIHILFEN

Wir streiften eingangs kurz die Tatsache, daß die 3¼ Mill. seit Kriegsende geschaffenen Neuwohnungen nicht unter den Mieterschutz fallen, daß sie jedoch — soweit der öffentliche Sektor in Frage kommt — bis vor kurzem als Ausgleich gegenüber den künstlich niedrig gehaltenen Mieten für Altbauwohnungen eine Mietsubsidie genießen. Diese Mietbeihilfen wurden gleichzeitig mit der Schaffung des Wohlfahrtsstaats vor nunmehr fast 14 Jahren bewußt hergestellt. (Sie existierten schon früher, aber in weit geringerem Maße.) Im Durchschnitt verbilligt diese Mietsubsidie, die teils von der Staatskasse und teils von dem Etat der Ortsbehörden getragen wird und in allen Fällen auf 60 Jahre Dauer bzw. bis zum früheren Besitzübergang des Hauses in Privathand garantiert ist, die tatsächlich erhobene Monatsmiete um 22 DM pro Wohneinheit. Etwa gleichzeitig mit der Verabschiedung des Gesetzes über die Abschaffung des Mieterschutzes erging ein weiteres, ebenfalls höchst umstrittenes Gesetz, wonach (mit Ausnahme des Sonderfalles der Neustädte und des Sonderfalles von Neuwohnungen im Zuge der Beseitigung von Slums) alle weiteren Neubauwohnungen keine Mietsubsidie mehr erhalten. Natürlich steht zwischen diesen beiden großen Abstrichen an den Sozialleistungen im Wohlfahrtsstaat ein sachlicher und psychologischer

Zusammenhang. Der Staat sagt, er habe mehr oder weniger genug Neuwohnungen geschaffen und den natürlichen Wertunterschied zwischen Altbau- und Neubauwohnung durch Mietbeihilfen weitgehend ausgeglichen. Jedoch seien infolge der Verteuerung im letzten Jahrzehnt die Mieter von Altbauwohnungen durch den Mieterschutz besonders seit etwa 1956 viel günstiger davongekommen als die Mieter von Neubauwohnungen, so daß nach Aufhebung des Mieterschutzes der Mietunterschied zwischen Alt- und Neubauwohnungen wieder einigermaßen „normale Proportionen“ erreicht haben werde. Anders muß es ohne Zweifel mit den jetzt noch neu hinzukommenden Wohnungen im öffentlichen Bau- und Wohnsektor aussehen, für die nun keine Mietbeihilfen mehr gewährt werden, wenigstens solange der Mieterschutz nicht völlig beseitigt ist. Aber es liegt auch nicht in der Absicht der Regierung, mehr und mehr Wohnhäuser zum Vermieten zu erstellen. Sie zieht die Förderung des Eigenheimbaus vor und unterstützt durch Hypothekengewährung den privaten Hausbau oder Hauskauf. In politischen Kreisen Englands ist man der Meinung, daß die konservative Regierung ohne Parallelnahmen mit der Aufhebung des Mieterschutzes Schiffbruch erlitten hätte. So aber hat sie sich genügend gegen das politische Risiko rückversichert — wie man in England sagt —, wobei jedoch der Einwand gemacht werden muß, daß die eigentliche Feuerprobe erst bevorsteht, wenn nach der jetzigen ersten Phase für weitere Millionen von Wohnungen nicht nur die Höchstmieten erhöht werden, sondern auch die Festmieten innerhalb der nächsten zwei Jahre fortfallen.

Der internationale Kaffeemarkt

Herbert Morgenbesser, Hamburg

Unter den fünf Genußmitteln Kaffee, Kakao, Tee, Tabak und Wein steht der Kaffee im Welthandel weitaus an erster Stelle. Er ist nach dem Mineralöl das zweitwichtigste Welthandelsgut geworden. Die gegenwärtige Situation des Weltkaffeemarktes ist durch die Tatsache gekennzeichnet, daß die internationale Kaffeewirtschaft wieder einmal auf eine Krise größeren Ausmaßes zusteuert, die aus einer beträchtlichen Übersteigerung des Angebots resultiert. Nach einem vorübergehenden Produktionsrückgang im Erntejahr 1956/57 auf 45,215 Mill. Sack (je 60 kg) gegenüber 50,348 Mill. Sack im vorhergehenden Jahre stieg die Welternte 1957/58 auf 51,885 Mill. Sack an. Für das laufende Wirtschaftsjahr 1958/59 rechnet das US-Landwirtschaftsdepartment mit einer weiteren Steigerung auf 58,610 Mill. Sack, das sind rd. 17 Mill. Sack mehr, als im Jahresdurchschnitt der Vorkriegsperiode 1935/36 bis 1939/40 erwartet wurde. Von diesen Gesamtmengen stehen nach Schätzung des US-Landwirtschaftsministeriums für 1958/59 51,045 Mill. Sack für Exportzwecke zur Verfügung gegenüber 43,185 Mill. Sack im vorhergehenden Wirtschaftsjahr,

34,397 Mill. Sack im Jahre 1956/57, 43,617 Mill. Sack 1955/56 und 28,642 Mill. Sack im Jahresdurchschnitt 1946/47 bis 1950/51.

Die starke Steigerung der Weltkaffee-Erzeugung in der Nachkriegszeit ist nicht zuletzt auf die afrikanischen Anbaugelände zurückzuführen, deren Ernten 1957/58 gegenüber dem Jahresdurchschnitt 1935/36 bis 1939/40 um rd. 5,8 Mill. Sack anstiegen, während in der gleichen Zeit die Ernten der gesamten südamerikanischen Länder nur um rd. 1,4 Mill. Sack anwachsen und das Hauptkaffeeland Brasilien sogar einen Rückgang um 1,340 Mill. Sack zu verzeichnen hatte.

UBERSTEIGERTES ANGEBOT

Die Ursache für die gegenwärtige Überschusssituation auf dem Weltkaffeemarkt ist darin zu suchen, daß in der ersten Nachkriegszeit eine außergewöhnlich hohe Nachfrage nach Kaffee zu befriedigen war. Angesichts der damaligen, für die Pflanzler sehr günstigen Preisentwicklung und in der trügerischen Erwartung eines längeren Anhaltens dieser Marktlage schritten die Produzenten, insbesondere in den lateinamerikanischen