

## INTERNATIONALE RUNDSCHAU

### Mieterschutz und Wohnungsmangel in Schweden

Die schwedische Wohnungsgesetzgebung besteht im wesentlichen aus einem Kündigungsschutz und einer staatlichen Regelung der Mieten. Das Gesetz war kriegsbedingt und wurde im Jahre 1942 von der damaligen Koalitionsregierung aller bürgerlichen Parteien mit der Sozialdemokratie beschlossen. Eine Wohnungszwangswirtschaft im Sinne einer Wohnraumbegrenzung oder Beschlagnahme von Wohnraum hat es dagegen nie gegeben. Ferner steht die sehr große Zahl der Eigenheime außerhalb der Regulierung.

Die Wohnungsvermittlung ist nicht obligatorisch. Man kann also auch ohne die kommunale Wohnungsvermittlung eine Wohnung mieten und vermieten. Ausgenommen davon sind jedoch ganz oder teilweise Neu- und Umbauten in den Fällen, in denen staatliche oder kommunale Kredite in Anspruch genommen werden (heute die meisten Neubauten). Wenn z. B. ein Unternehmen für seine Arbeitskräfte aus eigenen Mitteln Wohnungen baut oder kauft, so unterliegen diese nicht der öffentlichen Wohnungsvermittlung. Es gibt auch

keine Anmeldungspflicht für leerstehende oder freiwerdende Wohnungen. Da es sich in den letzteren Fällen meist um solche in Altbauten handelt, waren diese lange ein beliebtes Wucherobjekt. Der neue Mieter mußte häufig eine relativ hohe Summe für mehr oder weniger wertlose Möbel zahlen, nur um die Wohnung zu bekommen. Inzwischen ist dem ein Riegel vorgeschoben worden, indem der Mieter auch *nach* Zahlung der unerlaubten Abfindungssumme Anzeige erstatten kann. Er bleibt in diesem Falle straffrei und kann trotzdem die Wohnung behalten. Der Vermieter muß jedoch die Summe zurückzahlen und riskiert eine Anzeige, die eine empfindliche Geldstrafe zur Folge haben kann.

Untermietzimmer stehen außerhalb der öffentlichen Vermittlung und genießen keinen oder nur einen sehr bedingten Mieterschutz. Die hiesige, sehr effektive Mietervereinigung, die außerdem die größte Baugenossenschaft im Lande ist, nimmt sich zwar auch der Untermieter an und bringt Fälle mit überhöhter Miete zur Anzeige oder vor ein Schiedsgericht. Da in diesem Falle aber ein Kündigungsschutz fehlt, zahlt der Untermieter trotzdem meist eine höhere Miete als berechtigt wäre.

Die offiziellen Wartezeiten bei der öffentlichen Vermittlung sind sehr unterschiedlich. So ist es richtig, daß auch heute noch die Wartezeit für die Innenstadt in Stockholm mehr als zehn Jahre beträgt. Da aber in der Innenstadt mehr Wohnhäuser abgerissen als neu gebaut werden und alle neueren Wohnbezirke in den äußeren Randgebieten liegen, haben diese Ziffern mehr eine theoretische als praktische Bedeutung. In den Randgebieten, einschließlich einiger nicht zu Stockholm gehörender Gemeinden, liegen die Wartezeiten zwischen drei und sechs Jahren. Da die meisten Jugendlichen sich schon vor dem 20. Lebensjahr in die Liste der Wohnungssuchenden eintragen lassen, beginnt ihre Wartezeit außerdem nicht erst mit dem Tage der Eheschließung oder der Ankunft von Kindern. Mir ist kein Fall bekannt, daß Verheiratete ohne Kinder länger als ein bis zwei Jahre auf Untermiete oder bei den Eltern wohnen mußten, ehe sie eine eigene Wohnung bekommen konnten. Dringende Fälle werden überdies außerhalb der Wartezeit bevorzugt behandelt. Bei der Zuweisung einer Wohnung durch die kommunale Vermittlung müssen sich Alleinstehende mit einer Einzimmerwohnung mit Kochnische und Verheiratete ohne Kinder mit einer Einzimmerwohnung und Küche begnügen. Wenn jemand jedoch 50 vH einer Einsatzsumme bei einer Genossenschaft, Sparkasse oder Bank usw. gespart hat, sind die Möglichkeiten, auf diesem Wege leichter und schneller eine Wohnung zu erhalten, erheblich günstiger.

Aus den obigen Ausführungen ist ersichtlich, daß die Zahl der statistisch erfaßten Woh-

nungssuchenden nur bedingt mit der Anzahl der zur Vermittlung stehenden Wohnungen verglichen werden kann; auch die große Zahl der Eigenheime existiert z. B. nicht in der Liste der zu vermittelnden Wohnungen, obwohl die Interessenten für diese Wohnstätten in den Listen der Wohnungssuchenden zu finden sind. Nach der letzten Statistik gab es in Stockholm 105 659 Wohnungssuchende. Von diesen besaßen 48 108 keine eigene Wohnung, die anderen waren Tauschinteressenten. Von diesen Wohnungslosen waren 26 625 Einzelpersonen, 16 341 Haushalte waren solche mit zwei oder mehr Erwachsenen und 8781 waren Haushalte mit Kindern. Die Zahl der zur Vermittlung stehenden Wohnungen (rund 8000) entsprach also, statistisch gesehen, gerade der Zahl der dringendsten Fälle; die anderen Wohnungssuchenden waren auf Wohnungen außerhalb der offiziellen Vermittlung oder auf Wohnungen außerhalb Stockholms angewiesen. Dies ist auch die Praxis für fast alle Neuverheirateten ohne Kinder.

Zum Verständnis der Wohnungsnot in Schweden gehört auch die Tatsache, daß Schweden zwar in der Einrichtung der Wohnungen (Zentralheizung, eingebaute Schränke und Küche usw.) schon früher einen hohen Standard hatte, daß aber die Wohnungen allgemein kleiner waren als in Deutschland. Noch 1940 wohnten 40 vH aller Familien mit Kindern zu eng (mehr als zwei Personen je Zimmer, Küche nicht gerechnet). Heute ist diese Ziffer auf 10 vH gesunken. Der Zweizimmerstandard von 1940 ist dem Dreizimmerstandard gewichen. Würde man die Wohndichte von 1945 nehmen und dazu die gleiche Bautätigkeit wie in den letzten zwanzig Jahren, so müßte eine halbe Million Wohnungen, das wäre ein Viertel des Wohnungsbestandes von 1945, leerstehen.

Freie Mieten hätten viele gezwungen, in kleineren Wohnungen zu bleiben oder weiter auf Untermiete oder bei den Eltern zu wohnen. Die schwedische Sozialpolitik geht jedoch davon aus, den sozial schlechter Gestellten nicht nur an der Grenze des Existenzminimums zu helfen, sondern ihnen einen erträglichen Lebensstandard zu garantieren. So hat man auch in der Wohnungspolitik alles getan, um zuerst den größeren Familien zu einer entsprechenden Wohnung zu verhelfen, die es sich sonst entsprechend ihrem Einkommen nicht hätten leisten können, eine solche zu besitzen. Deshalb bekommen Familien mit Kindern eine verschieden gestaffelte Mietbeihilfe. Diese beträgt z. B. bei Familien mit einem Kind und einem Jahreseinkommen von 12 400 Kronen in der höchsten Ortsklasse 534 Kronen. Bei zwei Kindern beträgt der Satz 1440 Kronen, und bei vier Kindern sind es 2100 Kronen. Kinderreiche Familien haben es auf diese Weise finanziell viel leichter, eine größere Wohnung zu mieten und zu bekommen.

Diese Beihilfe bekommen auch die Besitzer von Eigenheimen.

Daß die Wohnungsnot auch eine Folge des gehobenen Lebensstandards ist, zeigt die Tatsache, daß z. B. noch in den vierziger Jahren ein Industriearbeiter mehr als 50 Stunden für eine moderne Zweizimmerwohnung arbeiten mußte, während er heute 40 Stunden für eine moderne Dreizimmerwohnung benötigt. Eine freie Marktwirtschaft hätte vor allem die größeren Familien in kleinere Wohnungen gezwungen, während es kleinere Familien oder Alleinstehende leichter gehabt hätten. Heute trifft die Wohnungsnot besonders die Neuverheirateten und die alleinstehenden Jugendlichen; deshalb auch die Reaktion der jüngeren Wähler bei den letzten Wahlen ...

Einige Zahlen mögen illustrieren, in welchem Maße die hiesige Wohnungspolitik den großen Familien bessere Wohnverhältnisse ermöglichte. Von 50 682 Familien mit vier und mehr Kindern wohnten im Jahre 1960 37 959 in Drei- und Vierzimmerwohnungen oder größeren; 10 463 Familien wohnten in Zweizimmerwohnungen; die übrigen 2189 Familien wohnten in kleineren oder in Zweizimmerwohnungen ohne eigene Küche. Für das ganze Land gab es nur 80 Fälle, in denen solche Familien in Einzimmerwohnungen ohne richtige Küche wohnten. Ein großer Teil der letzteren Fälle dürfte leider die Zigeuner betreffen, für welche die Wohnverhältnisse im Jahre 1960 noch katastrophal waren; heute haben die meisten von ihnen auch eigene Wohnungen bekommen, wohnen aber auch dort noch relativ eng.

Von 120 012 Familien mit drei Kindern wohnten 80 767 in Drei- oder Vierzimmerwohnungen bzw. größeren und 32 210 Familien in Zweizimmerwohnungen. In kleineren Wohnungen gab es nur 6902 Haushalte, davon hatten 255 keine eigene Küche. Von 341 874 Haushalten mit zwei Kindern lebten 311 376 in Zweizimmerwohnungen oder größeren. Von 501 770 Familien mit einem Kind besaßen 420 505 Familien wenigstens eine Zweizimmerwohnung und 65 192 hatten Einzimmerwohnungen mit Küche, während 15 652 Haushalte in Ein- oder Zweizimmerwohnungen ohne Küche oder nur mit einer Kochnische lebten. Die heutigen Zahlen sind sicher noch günstiger für die oben genannten Gruppen.

Anders liegen die Verhältnisse bei kinderlosen Haushalten und bei Alleinstehenden. Von 1 567 809 Haushalten ohne minderjährige Kinder wohnten ein reichliches Drittel (536 866) in Einzelzimmerwohnungen oder in Untermiete. Von 521 776 Alleinstehenden wohnten mehr als die Hälfte (286 342) in Einzelzimmerwohnungen oder in Untermiete. Da diese Gruppen außerdem die finanziell kräftigsten sind, ist der Hunger nach Wohnungen

dort besonders groß. Außerdem ist eine eigene Wohnung nicht nur angenehmer, sondern relativ gesehen billiger als eine in Untermiete. Trotzdem ist die Lage dieser Gruppe besser als früher. 1945 wohnten von den Alleinstehenden über 20 Jahre nur 23 vH der Männer und 32 vH der Frauen in eigenen Wohnungen, im Jahre 1960 waren es 31 vH und 41 vH. Von den Familien wohnten 1945 99 vH und 1960 98 vH in eigenen Wohnungen.

Es ist selbstverständlich, daß die Mietenregelung den Bedarf nach Wohnungen schneller steigen ließ, als die Produktion mitkommen konnte. Doch schon seit 1959 befindet sie sich in einer langsamen Abwicklung, und man hofft, bis zum Jahre 1970 die gesamte Wohnungszwangswirtschaft auch für die größeren Wohnzentren abschaffen zu können. In einem in Vorbereitung befindlichen Gesetzentwurf will man nach sozialdemokratischen Vorschlägen jedoch folgende Sicherungen einbauen: 1. eine gesetzliche Garantie gegen ungesetzliche Kündigungen; 2. eine Sperre gegen überhöhte Mieten; 3. eine obligatorische Schiedsstelle bei Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter; 4. Sicherung des Tauschrechtes der Wohnung für den Mieter.

Es ist eine falsche Vorstellung, daß es in Schweden mit seinen traditionell sozialdemokratischen Regierungen besonders viele staatliche Regelungen gäbe. Wahrscheinlich dürften es weniger sein, als in vielen bürgerlich regierten Ländern. So gibt es hier kein staatliches Schlichtungswesen und kein staatliches Eingreifen in Arbeitskonflikte. Es gibt auch keine Notstands- und Ausnahme Gesetze. Bei der Preisbildung der Wirtschaft ist die freie Konkurrenz in viel stärkerem Maße sichergestellt als z. B. in Deutschland. So sind hier die gebundenen Preise verboten. Ebenfalls ist der staatliche Sektor in der Wirtschaft gar nicht so groß, wie man es sich oft außerhalb Schwedens vorstellt. So werden z. B. 95 vH aller Holzveredelungsprodukte von privaten Unternehmen geliefert, und 98 vH aller Arbeitnehmer in der metallschaffenden und metallverarbeitenden Industrie (ausgenommen Schiffswerften und elektrische Industrie, wo das Verhältnis etwas anders liegt) sind in privaten Betrieben beschäftigt. Der Wald Schwedens Reichtum, befindet sich zu zwei Dritteln in privaten Händen.

Neben den privaten Betrieben haben jedoch in Schweden auch die genossenschaftlichen Unternehmungen eine große Bedeutung und eine starke Position. Das gilt nicht nur für die Konsumgenossenschaften und die starken bauerlichen Genossenschaftsverbände, sondern auch für die Wohnungsbaugenossenschaften. Diese sind schon heute ein starker mietregelnder Faktor und dürften es und müssen es auch in noch stärkerem Maße bei einer Freigabe der Mieten werden.

Das Ziel der schwedischen Sozialdemokratie und Gewerkschaften war niemals eine Verstaatlichung der Wirtschaft, sondern lag immer in der Richtung eines weitgehendsten sozialen Ausgleichs zwischen den Klassen. Das gilt auch für die Wohnungsfrage.

*Walter Pöppel, Stockholm*