

DIE MIETEPOLITISCHE LAGE

Das Mietproblem wird zu einfach verstanden, wenn man es nur unter dem Gegensatz Miethauseigentümer und Mieter sieht. Auf beiden Seiten handelt es sich vielmehr um deutlich voneinander differenzierte Gruppen. Denn der „Wohnungsmarkt“ der privaten Miethauseigentümer betrifft nur drei Millionen unseres restlichen Gesamtbestandes an Wohnungen, der sich zu Beginn des Jahres auf 8,6 Millionen belief. Außerdem gibt es gemietete Wohnungen bei dem gemeinnützigen und dem öffentlichen Wohnungsbesitz, dann in Form der Werk- und Dienstwohnungen sowie als zweite Wohnung in Zweifamilienhäusern, zusammen weitere zwei Millionen. Weit mehr als drei Millionen sind aber bäuerliche und städtische Eigenheime sowie die eigenen Wohnungen der privaten Besitzer in ihren Miethäusern. Völlig außerhalb der Debatte stehen erstaunlicherweise die etwa fünf Millionen Familien, die heute in den Wohnungen oder Eigenheimen anderer durch Zwangseinquartierung als Untermieter eingewiesen wohnen (auch wenn der Zwangseingewiesene eines Eigenheims juristisch kein Untermieter, sondern Mieter ist, da sein Vertragspartner unmittelbar der Hauseigentümer ist).

Eine allgemeine Veränderung der Miete umfaßt also fünf Millionen Familien unmittelbar.

Dagegen werden die anderen drei Millionen nur insoweit berührt, als sich in den Steuererklärungen der Mietwert ihrer Eigenwohnung erhöhen würde. Die Belastung durch das Steueremehr ist aber bei den Beziehern kleiner und mittlerer Einkommen gering oder ziemlich geringfügig und fällt nur bei größeren Einkommen ins Gewicht. Die Landwirtschaft, die praktisch meist über Eigenwohnungen verfügt, ist demgemäß von der Belastung fast völlig ausgenommen. Sie stellt sich lediglich bei der städtischen Bevölkerung dar. Mittelbar - weil sie nicht Mieter, sondern Untermieter sind - werden fünf Millionen Familien betroffen.

Hierbei bleibt allerdings offen, wieweit der „Untervermieter“ mit mehrerer Untermietern gerade in besseren Wohnvierteln in der Lage ist, eine Mieterhöhung auf seine sozial weniger gut gestellten Zwangspartner abzuwälzen, so daß sie in einer ganzen Reihe von Fällen bei ihm verbleibt; außerdem ist eine an sich wertvolle große Wohnung heute für den Mieter mit Zwangsuntervermietung oft weniger wert als eine solche Neubauwohnung, die dank ihrer Abmessungen keine Einquartierung notwendig macht. Eine Mieterhöhung trifft also in diesem Fall einen Mieter, dem sie sachlich und wirtschaftlich kaum noch zuzumuten ist.

Die Frage der Mieterhöhung wird noch schwieriger, wenn man den Zusammenhang der Miete mit den öffentlichen Unterstützungen und Renten sieht. Denn volle 20 v. H. der Bevölkerung, die dauernd als Rentner und Unterstützungsempfänger leben müssen (Invaliden, Altersrentner, Flüchtlinge, solange sie dauernd arbeitslos sind) befinden sich nicht in der Lage, die Mieterhöhung aus eigenen Kräften zu tragen. Diese muß sich für sie vielmehr automatisch als eine Renten- und Unterstützungserhöhung auswirken, wenn man ihre soziale Lage nicht weiter verschlechtern will. Demnach haben in diesen 20 v. H. aller Fälle praktisch die öffentlichen Kassen die Mieterhöhung zu übernehmen. Nehmen wir an, da sich nach den oben gemachten Angaben die Zahl der Miet- und Untermietverhältnisse auf etwa zehn Millionen Fälle beläuft, so betrifft der Komplex der dauernden Rentner und Unterstützungsempfänger zwei Millionen Parteien. Es dürfte sich jährlich um 100 bis 200 Millionen DM zusätzliche öffentliche

Mittel handeln. Daran ändert es auch wenig, wenn man den komplizierten Kreislauf konstruiert, daß die erhöhte Unterstützung über die erhöhte Miete und das dadurch erhöhte Einkommen des Miethauseigentümers zu einem Teil als erhöhte Einkommensteuer an den Staat zurückfließt. Unerörtert bleibe in diesem Zusammenhang das komplizierte Verhältnis der Gemeinden als Zahler eines großen Teils der Unterstützungen und der Länder als Empfänger der erhöhten Einkommensteuer; jedenfalls würden die Zahlungspflichtigen nicht mit den Empfängern identisch sein.

Anders als früher führen bei der gegenwärtigen Lage unserer Wohnungswirtschaft schon völlig gleichbleibende Mietsätze im Ausmaß der Verwirklichung unseres Wohnungsbauprogramms - scheinbar paradoxerweise - zu einer Erhöhung der Mietbelastung je Kopf. Betrug diese vor dem ersten Weltkrieg im allgemeinen durchschnittlich je Kopf 72 Mark jährlich, so ist sie heute bereits auf 90 Mark gestiegen, obwohl mehrere Millionen Wohnungen durch Kriegszerstörungen ausgefallen sind. Sie wird bei nach wie vor unveränderten Mieten der Altbauten, der bisherigen und der künftigen Neubauten mit der völligen Durchführung des Wohnungsbauprogramms auf 208 v. H. von 1914 erhöht, also mehr als verdoppelt. Demnach erscheint es falsch, den mietepolitischen Überlegungen lediglich die heutigen Je-Kopf-Belastungen zugrunde zu legen. Die Mietpolitik hat vielmehr die voraussehbare künftige Entwicklung einzuschließen. Sie muß sich also darüber klar sein, daß die 42 D-Mark im Monatsdurchschnitt betragende heutige Miete mit der Beendigung der Wohnungsbauprogramme bereits auf 48 D-Mark gestiegen ist. Nimmt man hier die notwendige Differenzierung zwischen dem Landgebiet, den Klein- und Großstädten vor, so handelt es sich tatsächlich um eine durchschnittliche städtische Miete von mindestens 55 D-Mark. Der Grund hierfür liegt in der Tatsache, daß jede Neubautätigkeit zu gehobenen Mietsätzen, also zu einer D-Mark je Quadratmeter monatlich an Stelle der niedrigeren Altmieten, zur Hebung des Durchschnitts je Kopf und Familie führen muß. Diese Entwicklung muß sich durch die im Laufe der Jahre fortschreitende Auflockerung des Wohnens, insbesondere durch die allmähliche Beseitigung der Untervermietung, erheblich verstärken. Während heute im deutschen Durchschnitt mehr als $5\frac{1}{2}$ Personen in der Durchschnittswohnung leben, wird diese Zahl auf $3\frac{1}{2}$ sinken; das bedeutet die genannte, meist außer acht gelassene Steigerung der Mieterhöhung. Aus der Mischung von Alt- und Neubauwohnungen entsteht dann eine durchschnittliche Jahresmiete von 570 D-Mark. Diese ist also bei den Überlegungen der Hauseigentümer wie der Mieter, der Arbeitgeber wie der Arbeitnehmer und vor allem der staatlichen Lohnpolitik und den Berechnungen zugrunde zu legen. Wer also eine Mieterhöhung heute einzuleiten beginnt, muß sich auch darüber klar sein, welches endgültige Mietniveau nach Durchführung des Wohnungsbauprogramms in Deutschland entstehen soll. Mit anderen Worten: es entsteht in einem bislang unvorstellbar starken Maße die Frage nach der Tragbarkeit höherer Mieten. Wie schwierig ihre Bejahung ist, zeigt sich auch an den Überlegungen der privaten Haus- und Grundbesitzer, die in starkem Maße öffentliche Mietzuschüsse für erforderlich erklären, wenn die von ihnen geplante Mieterhöhung eintritt. Damit wird aber die Mieterhöhung zur Frage einer zusätzlichen steuerlichen Belastung, der gegenüber auch die Frage nach erhöhtem steuerlichen Aufkommen entsteht.

Bisher unerörtert ist das Thema der Kosten für die Wohnhausbewirtschaftung. Hier lautet nun eine volkstümliche und in ihrer äußeren Logik scheinbar schlüssige Formulierung: wenn alle Preise, auch die Baukosten, das Wassergeld und die Grundsteuer gestiegen sind, können die Mieten nicht gleich bleiben. Solche

Logik ist in vollem Umfang widerlegbar. Sie sei zunächst unabhängig von den Sonderfragen Währungsreform und Lastenausgleich betrachtet. Wir wollen also voraussetzen, daß bei einer stabilen Währung die hypothekarische Belastung sich nur insoweit ändert, als sie getilgt wird. Nun führt der Tilgungsprozeß der üblichen Amortisationshypothek in rund 40 Jahren zu einer vollständigen Beseitigung der hypothekarischen Belastung. Dadurch werden die mit der Miete kalkulierten Zinsaufwendungen frei für andere Zwecke. In der Regel werden sie für Gewinn-erhöhungen des Eigentümers, für Grundsteuererhöhungen und teilweise auch für derzeit nicht genügend kalkulierte Kosten verwandt. Die Frage ist nun lediglich, ob dieser Spielraum groß genug bleibt, die inzwischen tatsächlich eingetretenen Kostenerhöhungen aufzufangen.

Bedenken wir, daß 1910 erbaute Häuser unabhängig von der Inflation 1919 bis 1923 und unabhängig von der Währungsreform 1943 vollständig getilgt wären, daß also unser normalen Verhältnissen nur die bis höchstens 39 Jahre alten Häuser überhaupt noch mit der Zins- und Tilgungslast ihrer Erbauung belastet sind. Natürlich sind daneben andere Belastungen entstanden, aber da waren Finanzierungen des gewerblichen Betriebes des Eigentümers oder seiner Lebenshaltung (z. B. Studium des Sohnes, Heirat der Tochter, größere Reisen), also wohnwirtschaftlich fremde Zwecke. Die Lasten einer solchen Hypothek dürfen demnach der Wohnungswirtschaft, d. h. der Miete und den Mietern, nicht zugerechnet werden. Der schon bei einem normalen Ablauf erhebliche Spielraum ist zeitlich dadurch verstärkt worden, daß sich nach der Inflation die Hypothekenlast als solche um 75 v. H. reduziert - auch die derzeitige Hauszinssteuer hat den dadurch entstandenen Gewinn nicht voll, sondern nur zu einem Teil weggesteuert. Die zweite wesentliche Hilfe war die Zusammenlegung der Hypotheken, damit auch der Zins- und Tilgungsbeträge auf ein Zehntel ihres ursprünglichen Betrages (Währungsreform 1948). Bei den hypothekarisch Belasteten war es möglich, die inzwischen eingetretene Unrentabilität durch Verringerung der Gewinnabgabe auf Zins und Tilgung vollständig aufzufangen. Die Objekte, die völlig in der Hand des Eigentümers waren, konnten eine solche Entlastung nicht erhalten, weil die Hypothek fehlte, deren Last laut Gesetz nachzulassen war. Aber der hypothekfreie Eigentümer ist seit Jahren besser gestellt, und es gibt wohl keinen im Gebiet der Bundesrepublik, der eine Unrentabilität seines Objektes aus wohnungswirtschaftlichen Gründen nachweisen könnte.

Der Lastenausgleich, der jetzt kommen soll, läßt nach allen vorliegenden Entwürfen erkennen, daß gerade die unbelasteten Eigentümer außerordentlich günstig gestellt werden, günstiger als diejenigen, die ihre Hypothekenlast nicht zwischen 1936 und 1948 in einer Währung zurückgezahlt haben, die von Jahr zu Jahr schlechter wurde. Abgesehen davon sind ja die Abgaben an den Lastenausgleich keine Fragen der laufenden Belastung mit Kosten. Sie sollen vielmehr eine Umschichtung auf der Vermögensseite darstellen, auch wenn diese Abgabe entrichtet wird. Es läßt sich also erwarten, daß der normale Hausbesitzer auch bei der Durchführung des Lastenausgleichs nicht in die Unrentabilität gerät. Wenn die Mieten unverändert bleiben.

Was aber heißt unrentabilität? Hier liegen sicher erhebliche Irrtümer vor, die eine wirtschaftliche und eine soziale Betrachtungsweise miteinander mischen. Ein Objekt, das 1914 als unbelastetes Miethaus für den Zins des investierten Kapitals und für die Verwaltungsleistungen des Eigentümers betriebswirtschaftlich gerechnet 3000 Mark abwarf, wird heute in dem gleichen unbelasteten Zustand weniger für ihn ergeben. Er hat damals von 3000 Mark bescheiden leben können und lebt heute etwa mit der Hälfte wie ein arbeitsloser Unterstützungs-

empfänger. Das aber ist der Ausnahmefall. Viel häufiger ist der Handwerker oder Einzelhändler, der zur Sicherung seiner gewerblichen Räume das Wohnhaus erworben hat, und die Einnahmen hieraus immer nur als Nebeneinnahmen betrachtet. Weitaus häufiger ist auch der Fall, daß eine wohnwirtschaftlich fremde hypothekarische Belastung aus dem Hausertrag getilgt wird und also als eine Ertragsminderung erscheint, obwohl die betreffenden Aufwendungen ganz anderen Zwecken zugerechnet werden müssen. Insofern vermögen die Repräsentanten der organisierten Hauseigentümer klare Wirtschaftsrechnungen überhaupt nicht vorzulegen, zumal der einzelne über sein Haus kaum mehr Zahlen zu nennen vermag, als sie in einer Westentaschenbuchhaltung enthalten sind. Die Frage der Mieterhöhung bedeutet in diesem Fall nicht mehr den Ausgleich für eingetretene Kostenerhöhungen, die unzweifelhaft vorliegen, aber durch die Miete nach wie vor gedeckt werden, sondern vielmehr die außerwirtschaftliche Frage nach der Erhöhung der Eigentümergewinne aus sozialen Gründen. Das ist aber ein völlig neuer, bislang nur am Rande ausgesprochener Gesichtspunkt, nämlich die Gewinnsteigerung mit dem Ziel, soziale Schlechterstellungen zu vermeiden. Kann das aber die Aufgabe des Mieters sein? Nehmen wir dafür praktische Beispiele:

Wenn beispielsweise ein Einfamilienhaus über die Wirren der Zeit als einziges Eigentum gerettet worden ist, so muß der Fall eintreten, daß der früher nicht erwartete Ertrag auch heute ausbleibt (der Eigentümer zahlt ja nicht an sich selbst). Das wird auch dann gelten, wenn ein „Untermieter“ vorhanden ist. Die allmähliche Verwahrlosung des Baukörpers ist hier gewiß keine Frage des Vernachlässigenwollens, sondern zwangsläufiger Umstände. Denn wenn es die Lebenshaltung erfordert, greift man den Vermögenswert um so leichter an, wenn die Beträge der Werterhaltung, d. h. für die Reparaturen, in der Miete laufend zufließen. Das gilt ganz ähnlich, wenn neben der Eigenwohnung noch wenige Mietwohnungen vorhanden sind. Man bedenke, daß ein Zehnfamilienhaus normalerweise nur 50.000 bis 60.000 Mark Baukosten hatte, dank der eingetretenen Abnutzung einen geringeren Gegenwartswert haben muß, und daß jene 60.000 Mark nur wenige Tausend Mark Zins und andere Gewinne ergeben können, die dann noch einkommensteuerpflichtig sind. Man versteht, daß ein solcher Eigentümer, der hieraus sein einziges Einkommen bezieht und also bedrängt lebt, im Grunde gar nicht mehr wirtschaftlich rechnen will, sich vor allem nicht als Unternehmer in der freien Marktwirtschaft fühlt, sondern dazu neigt, als Bedürftiger aus der Miete ein soziales Einkommen zu erhalten, dessen Aufbringung er den Mietern zumuten möchte. Ihn bestimmen also nicht mehr Überlegungen über entstehende und also ungedeckt bleibende Kosten, sondern seine ungedeckt bleibenden Ertragsansprüche. Man hört jedenfalls in Hauseigentümersammlungen immer wieder, welche Empörung es erregt, daß ein Angestellter mit besserem Einkommen oder ein gut gestellter Selbständiger, der eigentlich mehr zahlen könne, seine Wohnung „so billig“ erhalte. Es wird als Harte empfunden, daß dies geschieht.

Für die Entwicklung der Mietpolitik hängt aber Entscheidendes davon ab, daß jenes falsche Denken von der Sicherung der Existenz des Eigentümers - ein ganz unliberales Argument - aus der Mietpolitik verschwindet und an ihre Stelle klare miete- und kostenpolitische Erwägungen treten. Wer würde etwa wagen, die Forderung zu erheben, daß bedürftige Zigarettenhändler oder Angehörige anderer Branchen, staatlich autorisiert, höhere Preise zu fordern hätten? Wenn ein nennenswerter Teil der Besitzer sozialer Hilfe bedarf, da ihnen unter marktgerechten Umständen nur eine völlig unzureichende Einkommensquelle zur Verfügung steht, so kann die Lösung nicht zu Lasten der zufälligen Konsumenten erfolgen, sondern muß, wie alle sozialen Fragen, sozialpolitisch entschieden werden.

Kostenwirtschaftlich gesehen läßt sich umgekehrt nachweisen, daß der billige Wohnungstyp, die bis zum ersten Weltkrieg erbaute Altwohnung, trotz der niedrigeren Miete sich günstiger rentiert als die in der Folgezeit erstellte Neubauwohnung. Bei diesen ist nämlich in selbstverständlichem Zusammenhang mit den öffentlichen Finanzierungsbeihilfen festgelegt, daß der Eigentümer lediglich die Verzinsung seiner Mittel, den Entgelt für geleistete Verwaltungsarbeit und diejenigen Gewinne erhalten kann, die ihm durch Einsparungen bei den verschiedenen Bewirtschaftungskosten möglich sind. Hier ist also die Spanne des Eigentümers weitaus geringer als bei den Altwohnungen - wohlgermerkt trotz der höheren Miete. Die äußerlich so naheliegende Forderung, die Altwohnungen in der Miete den Neubauwohnungen anzugleichen, bedeutet also, daß finanzielle Schwierigkeiten dort, wo sie wirklich bestehen können, nämlich bei den neuen Wohnungen, nicht behoben werden, während die weitaus größere Gruppe der Altwohnungen dadurch erhebliche Gewinne erhält, deren Ausmaß relativ selbstverständlich weit über die prozentuale Erhöhung der Miete hinausginge. Sei einer Wohnung von 500 D-Mark Miete und üblicher hypothekarischer Belastung würde eine Mieterhöhung von 10 v. H. mindestens eine Rentabilitätsverbesserung von 50 v. H. bedeuten, vielfach erheblich mehr.

Eine solche Mieterhöhung würde jedoch nicht die Wiederherstellung der marktwirtschaftlichen Situation darstellen. Man muß sich darüber klar sein, daß zu dieser schon vor dem ersten Weltkrieg viel fehlte, da ja über private Monopole (Zinsfestsetzung der Realkreditinstitute) und öffentliche Monopole (Festsetzung des Wassergeldes, in Analogie dazu der Grundsteuer usw.) weit mehr als die Hälfte, wahrscheinlich annähernd drei Viertel aller Aufwendungen eines Hauswirts nicht marktwirtschaftlich bestimmt waren. Das einzige wirkungsvolle Merkmal des freien Marktes lag damals in der Tatsache, daß wenigstens in den Städten der Bestand an Leerwohnungen im allgemeinen zwischen 2 bis 8 v. H. und im Durchschnitt 3 v. H. betrug. Dadurch war ein gewisses Auskonkurrieren der Hauseigentümer seitens der Mieter gegeben, allerdings nur in beschränktem Rahmen und bei weitem nicht so stark, wie es der erhebliche Leerwohnungsbestand an sich vermuten ließe; denn der langfristige Charakter der meisten Kosten in der Hausbewirtschaftung verbot jedes größere Entgegenkommen an den Mieter, wenn es auch kurzfristig nahegelegen hätte.

Will man heute den freien Wohnungsmarkt so herstellen, wie er vor dem ersten Weltkrieg bestand, so müßte man beginnen, den damaligen Leerwohnungsbestand zu schaffen. Er müßte sich bei einem Wohnungsbedarf von 14 Millionen in der Bundesrepublik auf über 400.000 Wohnungen belaufen. Erst dann ist eine echte marktwirtschaftliche Situation gegeben. Wer diese schaffen will, hat also nicht nur den Zugang von 6 Millionen fehlenden Wohnungen zu fordern, sondern muß bei den gegenwärtigen Stand der Ansprüche die Erhöhung des Neubauprogramms auf $6\frac{1}{2}$ Millionen fordern. Erst dann, wenn die Mieter eine gewisse Auswahl haben und die Eigentümer nicht mehr wie heute absolut sicher sind, jeden Leerbestand an Wohnungen zu vermieten, ist so etwas wie ein freier Markt gegeben.

Was aber wäre die Folge? Wahrscheinlich würde dann die heute durch Wohnungsmangel, Wohnungsbewirtschaftung und den Mietestop verdeckte ungünstige marktmüßige Lage des Althausbesitzes in Erscheinung treten müssen. Sobald nämlich die Althauseigentümer Mieten in ungefährender Höhe der Neubaumieten fordern und dem Mieter die Auswahl zur Verfügung steht, muß der Drang nach Neubauwohnungen außerordentlich stark werden. Die Altwohnungen sind dann nur noch durch erhebliche Mietnachlässe vor dem Leerstehen zu

retten, und zwar gegebenenfalls unter Verzicht auf das Rentieren des bislang noch angesetzten Kapitals. Die Miete läßt sich annähernd auf die Bewirtschaftungskosten senken, indem die Zinsansprüche das Opfer hierfür tragen. Insoweit ist gerade der Miethausbesitz nicht etwa das Opfer der Mietregulierung, sondern er hat in dieser Vorteile, die ihm später keineswegs mit der gleichen Sicherheit zufließen werden. So gesehen, erscheint die Forderung nach einer Mieterhöhung nicht nur mietepolitisch, sondern auch betriebswirtschaftlich zu roh, um begründet geltend gemacht werden zu können. Es gibt allerdings Fälle, in denen ohne Verschulden des Eigentümers nicht ausgeglichene Kostenerhöhungen eingetreten sind. Diese stellen aber eine solche Minderzahl dar, daß hier einer individuellen Korrektur und keiner schematischen das Wort geredet werden sollte. Der Zeitpunkt für durchgreifende steuerliche Maßnahmen ist erst dann gekommen, wenn die Wohnungsnot beseitigt ist und eine fühlbare Wohnraumreserve besteht. Sie sind dann in erster Linie für den Mieter von Vorteil, der dadurch und nur dadurch nach jahrzehntelanger Unterbrechung wieder eine Auswahlmöglichkeit erhält.

Es bleibt noch die Behauptung von dem Wert der Mieterhöhung für die Kapitalbildung gerade zugunsten des Wohnungsbaues. Ein solcher Wert wäre nur vorhanden, wenn die Erhöhung etwa vollen Umfangs öffentlichen Wohnungsbauförderungsfonds zuflösse. Geht die Mieterhöhung aber, wie auf der Hauseigentümerseite gefordert, in die Hand der Hausbesitzer, so ist die Wirkung nicht die Steigerung der Kapitalbildung, sondern deren Verringerung. Denn der normale Eigentümer, der nicht Unternehmer größeren Stils ist, will kein Kapital für den Wohnungsbau bilden, sondern den Bereich seiner Konsummöglichkeiten erhöhen. Er wird den kleinen Einkommensbezieher, der heute etwas spart, durch die Mieterhöhung zwingen, weniger zu sparen.

Es ist auch falsch zu folgern, daß die tatsächlich nicht vorhandene Unrentabilität des Althausbesitzes die Investitionen im Wohnungsbau beeinträchtigt. Soweit der Wohnungsbau öffentliche Mittel erhält, ist er vertraglich in jedem Fall gezwungen, die bei der Darlehensgewährung festgesetzten Mieten zu fordern. Jeder einzelne Bauherr, der den Vertrag unterschrieben hat, ist sich auch im klaren darüber, daß im Augenblick des Vertragsschlusses die Miete sämtliche entstehenden Kosten und eine bescheidene Gewinnchance deckt. Das gilt insbesondere für den gesamten künftigen Wohnungsbau; denn dieser ist bereits auf die heute bestehende Kostenbasis, insbesondere für die Reparaturen, gestellt. Wollte man diesem helfen, so hat die Mieterhöhung für Altwohnungen gar keinen Wert. Es käme lediglich auf eine Erhöhung der Miete und Kostenrichtsätze an. Diese sind aber, wie dargetan, nur für den Neuhausbesitz der vergangenen Jahre problematisch geworden und dort über den Lastenausgleich korrigiert. Sie sind aber für die Bauten auf Grund des Wohnungsbaugesetzes auf absehbare Zeit unproblematisch. Es erweist sich also, daß die Mieterhöhung für Altwohnungen in keiner Weise der Steigerung der Wohnungsbautätigkeit dienen kann. Im übrigen ist ja die Wohnungsbautätigkeit gerade 1950 soweit gestiegen, daß sie annähernd das Dreifache des Durchschnitts aus der Weimarer Zeit und annähernd das Doppelte des Weimarer Maximums erreicht. Ihre weitere Steigerung ist lediglich von den erforderlichen Kapitalinvestitionen, nicht aber von Mieterhöhungen für Altwohnungen abhängig. Demgemäß läßt sich die mietepolitische Lage definieren: gerade für Altwohnungen kann die Miete unverändert bleiben. Eine Mieterhöhung hätte weder wohnungspolitisch noch sonstwie volkswirtschaftlich einen Wert. Wer sie vornehmen will, muß klar bekennen, daß er damit die Gewinnerhöhung einer bestimmten wirtschaftlichen Gruppe meint. Ausnahmen können diese Folgerung nicht beeinträchtigen.