

Der falsche Weg zur Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft

Der neue Kurs der Wohnungspolitik kommt einer Palastrevolution gleich. Die Bundesregierung will in den nächsten vier Jahren 30 vH mehr Wohnungen bauen als in der Zeit von 1950 bis 1953. Sie will aber auch die Mieten von allen Preisvorschriften befreien und die öffentlichen Darlehen abbauen, allenfalls aber nur bis zu der Höhe gewähren, wie sie für das um 30 vH geringere Wohnungsbauprogramm gegeben worden sind.

Es ist verständlich, daß die Absichten der Regierung heftige Reaktionen ausgelöst haben. Eine Klärung der leidenschaftlich ausgetragenen wohnungspolitischen Auseinandersetzung kann aber nur erfolgen, wenn Sachzusammenhänge erkannt werden, die die Grundlage jeder Wohnungspolitik bilden: Die Zusammenhänge und Lebensgesetze der Wohnungswirtschaft. Die Wohnungswirtschaft hat ein doppeltes Gesicht: den *Wohnungsneubau* und den *Hausbesitz*, wobei der erstere letztlich Hausbesitz wird. Daraus ergibt sich für die Wohnungswirtschaft eine zweigeteilte Aufgabe. Sie muß einmal in der Höhe des Bedarfes Wohnungen *produzieren* und zum anderen die Wohnungen *bewirtschaften*, d. h. sachgemäß verwalten und pflegen.

Ein Staat, dessen Bevölkerung ständig wächst, hat einen ständigen Wohnungsbedarf, ein Staat mit abnehmender Bevölkerung kann, wenn der Verschleiß der Wohnungen langsamer vor sich geht, als die Bevölkerung abnimmt, eines Tages mehr Wohnungen haben, als er braucht. Die Wohnungswirtschaft muß dann die Wohnungsproduktion so lange einstellen, bis durch den ständigen Verschleiß ein neuer Wohnungsbedarf entsteht. In der Praxis tritt dieser Zustand allerdings niemals ein. Die doppelte Aufgabe der Wohnungswirtschaft ist also eine fortwährende und nur von der Bedarfsseite her Schwankungen unterworfen, auf die sie sich einstellen und mit denen sie fertig werden muß. Die Wohnungsproduktion ist ein langwieriger Prozeß, mit Vorarbeiten in aller Regel zwei Jahre, und die Wohnung selbst ist ein langlebiges Wirtschaftsgut. Hierbei muß dann auch noch zwischen der technischen Lebensdauer, 100 Jahre bei Massivbauten, und der Nutzungsdauer, die weit darüber hinausgehen, selbstverständlich auch unter 100 Jahren liegen kann, unterschieden werden. Nahezu 20 vH aller heute bewohnten Wohnungen sind mehr als 100 Jahre alt.

Durch diese Umstände muß die Wohnungswirtschaft vorausschauend die Veränderungen im Bedarf berechnen. Sie kann je nach ihrem Verhalten und ihrer Einsicht fördernd oder auch hemmend wirken. Die Wohnungswirtschaft, vor allem die unternehmerisch tätige, sieht bereits die Wohnungsproduktion unter dem Gesichtspunkt der technischen Lebensdauer. Sie baut für den vermeintlichen Bedarf in 100 Jahren und ist damit der entscheidende Hemmschuh für alle Bestrebungen, die auf ein kürzer-lebiges Wirtschaftsgut Wohnung hinauswollen. In dieser Feststellung liegt jedoch kein Werturteil. Technik und Wissenschaft ließen bisher nicht erkennen, daß vom Technischen her erfolgversprechende Neuerungen zu erwarten wären. Anders ist jedoch die Haltung der Wohnungswirtschaft bei den Bestrebungen zur Rationalisierung seitens der Bauwirtschaft zu beurteilen. Hier wirkt sie durch den Hinweis auf etwaige Risiken bei der Anwendung neuer Bauweisen effektiv als Bremse.

Die erste Aufgabe der Wohnungswirtschaft, das Bauen, ist in einem Hauptteil ein Finanzierungsproblem. Die Wohnungswirtschaft muß das Kapital für die Produktion, und zwar jedes Jahr, neu aufbringen oder sich beschaffen. Sie deckt den Bedarf an Wohnungen, wenn sie das entsprechende Kapital zur Verfügung hat. Bringt sie weniger auf, bleibt ein ungedeckter Bedarf zurück, ist mehr Kapital vorhanden, kann

sie Wohnungen auf Vorrat bauen. Die Kapitalbeschaffung hängt jedoch nicht allein von der Wohnungswirtschaft ab, sondern von der Kapitalbildung schlechthin. In allen Zeiten ist noch immer so viel Kapital gebildet worden, daß der Bedarf der Wohnungswirtschaft zu decken war. Aber das ist nicht entscheidend. Entscheidend ist, daß die anderen Wirtschaftszweige auch Kapital brauchen. Zum Problem für die Wohnungswirtschaft wird die Kapitalbeschaffung immer dann, wenn die Volkswirtschaft mehr Kapital benötigt als gebildet wird. In diesem Fall ist der kurzfristige Bedarf dem langfristigen überlegen. Langfristige Kapitalbindung im Wohnungsbau setzt die Bereitschaft zum langfristigen Sparen voraus. Bei einem Überwiegen der Nachfrage spielt der Zins eine bedeutsame Rolle. Der kurzfristige Kapitalbedarf hat in aller Regel die höhere Bereitschaft und die besseren Möglichkeiten, höhere Zinsen zu zahlen als der langfristige. In Zeiten der Kapitalnot hat die Wohnungswirtschaft stets den schwierigsten Stand und wird von allen Wirtschaftszweigen am stärksten von der Kapitalversorgung ausgeschlossen.

Die zweite Aufgabe der Wohnungswirtschaft, die Bewirtschaftung und Verwaltung, ist in einem Hauptteil auch ein finanzielles Problem. Die Wohnungsnutzer müssen dem Hausbesitzer einen Preis für die Nutzung zahlen. Dieser Preis muß die Kapitalkosten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung entstehenden Kosten, z. B. Grundsteuer, Kanalgebühren, Hausversicherungen, Verwaltung u. a. m., die Kosten der Instandhaltung und nicht zuletzt eine Rendite für das eigene Kapital und das etwaige Risiko, das aus Besitz und Vermietung erwächst, umfassen.

Dieser Preis, die Miete, ist in seinen vier Hauptbestandteilen, und zwar jeder für sich, gleichfalls Schwankungen unterworfen. Je nachdem wie sie schwanken und wie die vier nacheinander oder zum gleichen Zeitraum schwanken, was sie in aller Regel tun, ändert sich der Mietpreis nach oben wie nach unten. Er ist bei der Vielzahl der preisbestimmenden Faktoren — bei der Bewirtschaftung allein ein gutes Dutzend — ständig in Bewegung. Dem Mieter wird dieses ständige Auf und Ab in den Kosten jedoch meist nicht bekannt, Kostenermäßigungen aus der menschlichen Eigenschaft heraus auf Kosten anderer leicht zu verdienen, sowieso nicht. Erhöhungen unter 2 bis 3 vH werden häufig aus Risikospanne und Gewinn aufgefangen und erst auf die Wohnungsnutzer umgelegt, wenn es sich „lohnt“.

Die Wohnungswirtschaft weiß um diese Dinge. Sie weiß auch, daß diese Preisschwankungen bislang immer stärker nach oben tendieren und vor allem aber auf einen längeren Zeitraum wirken. Der Normalzustand, d. h. der Mietpreis, wie er bei der Erstvermietung gebildet wurde, kehrt nach Preissteigerungen, wenn überhaupt, nur schwer und nach langer Zeit zurück. Der Wohnungsnutzer, der den Mietpreis ja schließlich bezahlen muß, tut dies aus seinem Einkommen. Niedrige Einkommen bieten der Wohnungswirtschaft geringere, höhere Einkommen größere Sicherheiten dafür, daß der Mieter die Schwankungen im Mietpreis mitmachen kann. Gesicherte Arbeitsverhältnisse sind mehr wert als ungesicherte. Der pensionsberechtigte Angestellte mit 400 DM Monatseinkommen ist der „bessere“ Mieter. Der auf der Höhe seines Ruhmes stehende Künstler mit 2000 DM Verdienst im Monat ist vom Standpunkt des Sicherheitsbedürfnisses der Wohnungswirtschaft der „schlechtere“ Mieter.

Dieses zweite Gesicht der Wohnungswirtschaft haben die anderen Wirtschaftszweige in den ihnen eigenen Formen auch, nur mit zwei wesentlichen Unterschieden.

Einmal gehört die Wohnung zu den *elementaren lebenswichtigen* Wirtschaftsgütern. Kein zum Leben notwendig benötigtes Gut wird „geliehen“. Sie werden alle sofort gekauft und in der Regel auch voll bezahlt. Nur die Wohnung weicht, von nicht sehr bedeutsamen Ausnahmen abgesehen, hiervon ab. Die hohen Gestehungskosten, zur Zeit 15 000 DM für eine 2- bis 2^{1/2}-Zimmer-Wohnung, machen es unmöglich, den Kaufpreis sofort voll zu bezahlen, und auch der Kauf auf Raten erstreckt sich meist auf

UM DIE BESEITIGUNG DER WOHNUNGSZWANGSWIRTSCHAFT

einen längeren Zeitraum. Der Eigentümer einer eigenen Wohnung oder eines eigenen Häuschens ist genau so wie der Mieter den Preisschwankungen unterworfen. Bei ihm fällt nur das Bedürfnis zur Erzielung einer Rendite fort. Die Wohnungswirtschaft kann, wenn das „Geschäft“ uninteressant geworden ist, nicht verkaufen, weil derjenige, der die Wohnung braucht, nicht kaufen kann und Dritte am Kauf kein Interesse haben, wenn ein Geschäft von vornherein uninteressant ist.

Zum anderen hindert die Wohnungswirtschaft die *technische Lebensdauer* der Wohnung wesentlich mehr als die Wirtschaftszweige, die kurzlebige Güter produzieren. Die Wohnungswirtschaft ist gezwungen, den Wiederbeschaffungspreis auf die technische Lebensdauer abzustellen. Wenn das erste Haus verbraucht ist, muß der Preis für den Bau des neuen Hauses aus dem ersten erwirtschaftet sein. Wenn nach angekommenen 5 Jahren ein Verlust eintritt, hat der Hausbesitz erst 5 vH der Gestehungskosten der Wohnung über den Mietpreis erhalten. Im gleichen Zeitraum sind die Produktionskosten anderer Güter zur Hälfte und noch mehr über den Preis der gekauften Ware abgedeckt. Andere Wirtschaftszweige können Verluste leichter und wirkungsloser tragen und durch Preisnachlässe an der zu verkaufenden Ware decken als die Wohnungswirtschaft. Andere Wirtschaftszweige können auch die Kosten der Wiederbeschaffung zeitlich hinausschieben, die Wohnungswirtschaft nicht. Sie ist also auch bei der Durchführung ihrer zweiten Aufgabe, der Bewirtschaftung, gegenüber den anderen Wirtschaftszweigen im Nachteil, weil sie weniger anpassungsfähig ist, wenn es zu Preis- und Kostenschwankungen kommt.

Wohnungsnot kann demnach aus verschiedenen Ursachen entstehen. Sie kann, muß aber durchaus nicht als Folge von Kriegen auftreten. Tatsächlich wird auch in Deutschland — und nicht nur bei uns — der Wohnungsbedarf seit der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts nicht mehr voll gedeckt. Seit jener Zeit bis zum Beginn des ersten Weltkrieges bestand eine latente und ständig größer werdende Wohnungsnot. Sie betraf keineswegs alle Gebiete gleichmäßig, ebenfalls nicht alle Bevölkerungsgruppen gleich stark. Wohnungsnot trat in den Brennpunkten der Industriestädte und bei den industriellen Arbeitskräften auf. Das Land und die dort Beschäftigten kannten keinen ungedeckten Wohnungsbedarf. Zusammenfassend ist zu sagen, daß der Wohnungsbedarf nicht voll gedeckt wird, wenn

1. die Wohnungswirtschaft falsch disponiert, d. h. wenn sie sich auf einen niedrigeren Wohnungsbedarf einrichtet, als er tatsächlich auftritt. Dies gilt nicht nur in der Gesamtrechnung, sondern auch für die örtlichen Bedürfnisse (zuviel Wohnungen an einem Ort können schließlich nicht gegen ein Zuwenig an einem anderen aufgerechnet werden);

2. der Wohnungsbedarf durch Zerstörung von noch bewohnbarem Wohnraum oder durch Zuströmen von Menschen plötzlich ein derartiges Ausmaß annimmt, daß die Bedarfsdeckung aus finanziellen, materialmäßigen oder arbeitskräftemäßigen Gründen nicht in kurzer Frist erzwungen werden kann,

3. die Kapitalbildung hinter dem Kapitalbedarf der Volkswirtschaft zurückbleibt, weil dann die Wohnungswirtschaft als erste von der Kapitalversorgung ausgeschlossen wird,

4. die Einkommen nicht ausreichen oder die Gefahr besteht, daß sie auf die Dauer gesehen nicht ausreichen werden, um etwaige Kostenerhöhungen bezahlen zu können,

5. die Kosten der Wohnungsnutzung zwar aufgebracht sind, aber keine genügend hohe Rendite gewährleistet ist.

Besteht Klarheit über die Ursache eines entstandenen Übels, bieten sich meist gleichzeitig eine oder mehrere Lösungen zur Beseitigung des Übelstandes an. Es ist nur konsequent, wenn ergänzend hinzugefügt wird, daß, wenn mehrere Ursachen

eine Wohnungsnot auslösen können, auch verschiedene Lösungen für die einzelnen Teilursachen gefunden werden müssen. Es kommt deshalb in der wohnungspolitischen Auseinandersetzung über die Ursachen und die Beseitigung der heutigen Wohnungsnot entscheidend darauf an, zu wissen, welche Gründe zum heutigen Wohnungselend geführt haben und ob hierüber eine allgemeingültige Auffassung besteht.

Zu dieser Fragestellung liegt aller Anlaß vor, da die Bundesregierung zur Lösung des Wohnungsproblems Maßnahmen ergreifen will, die die Ursache für die Entstehung von Wohnungsnot sein können. Sie strebt an, die Wohnungswirtschaft, die seit 1917 kein eigenes und freies Leben mehr führen darf, sondern ihre Lebensweise vom Staat in sehr umfassender Art diktiert erhält, von ihren Fesseln zu befreien. Sie läßt sich bei ihren Plänen ganz ohne Zweifel von der ehrlich gemeinten Auffassung leiten, daß eine entfesselte Wohnungswirtschaft stärker und leistungsfähiger sein muß, als sie es unter einem staatlichen Diktat sein kann.

Die Bundesregierung beabsichtigt, am 1. April oder 1. Juli 1954 die Miete aller bis 1948 gebauten Wohnungen zunächst um 10 vH zu steigern und im Jahre 1955 völlig freizugeben, allenfalls nur noch mit leichter Hand darauf einzuwirken, daß unter der bestehenden Mangelsituation keine Knappheitspreise entstehen. Mit dieser Maßnahme wird die Rendite im vorhandenen Wohnungsbestand verbessert. Dies kann durchaus belebend auf die Wohnungsneubautätigkeit wirken. Damit fällt die unter Punkt 5 aufgeführte Ursache der Wohnungsnot fort, weil der Hausbesitzer zum neuen Bauen durch eine höhere Rendite angereizt wird. Andererseits aber werden niedrige Einkommensbezieher, die die derzeitigen Mieten noch eben tragen können, künftig von der Wohnungsversorgung ausgeschlossen werden. — Es wird offenbar, daß in diesem Falle eine Lösungsmöglichkeit zwei entgegengesetzte Wirkungen hat, die sich daraus ergeben, daß zwei verschiedene Ursachen zur Entstehung einer Wohnungsnot vorhanden sind.

Als zweite Maßnahme sieht der Plan der Regierung vor, daß der sich aus der Erhöhung des angestrebten Bauvolumens von 30 vH ergebende zusätzliche Kapitalbedarf voll aus den Mitteln des freien Kapitalmarktes gedeckt wird. Auf dem Kapitalmarkt übersteigt die Nachfrage das Kapitalangebot beträchtlich. Nichts deutet darauf hin, daß sich an dieser Situation in absehbarer Zeit etwas ändert, zumal ein erheblicher Teil der freiwilligen Ersparnisleistung nur durch steuerliche Anreizmittel der verschiedensten Arten und Formen auf dem Markt in Erscheinung tritt. Da die Wohnungswirtschaft bei der Kapitalbildung aus der Eigenart der Wohnung als langfristiges Konsumgut immer nur insoweit zum Zuge kommen kann, als es ihr von den anderen Zweigen der Wirtschaft freiwillig zugestanden wird, besteht keine Veranlassung zu der Annahme, daß die Wohnungswirtschaft ihren Kapitalbedarf künftig allein und ohne Hilfe deckt. Die Bundesregierung hält die unter Punkt 3 gefaßte These entweder für nicht gegeben oder glaubt an eine so hohe freiwillige Kapitalbildung, daß der Wohnungsbau sich ohne Hilfe mit ausreichendem Kapital versorgen kann.

Zu diesen beiden Maßnahmen kommt eine dritte. Die Beseitigung der Wohnungsnot soll künftig unter starker Ausschaltung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, die nahezu 50 vH aller neuen Wohnungen baut, erfolgen. Man will sie, wörtlich formuliert, „in ihre Schranken zurückweisen“. Sie soll den Wohnbedarf der wirklich Bedürftigen decken, wobei anscheinend unter dem Begriff „bedürftig“ jener Personenkreis verstanden werden soll, der auf Renten und andere Fürsorgemaßnahmen angewiesen ist.

Betrachtet man die drei hauptsächlichsten Maßnahmen in bezug auf ihre mögliche Wirkung, so kann nur festgestellt werden, daß freie Mieten, Verweisung der Wohnungswirtschaft auf den freien Kapitalmarkt und die Einschränkung der unternehmerisch tätigen Wohnungswirtschaft in der augenblicklichen wirtschaftlichen Situation zu

UM DIE BESEITIGUNG DER WOHNUNGSZWANGSWIRTSCHAFT

einem totalen Zusammenbruch der Wohnungspolitik führen müssen. Da die Bundesregierung genau das Gegenteil will, steht man zunächst völlig ratlos vor dem Regierungsprogramm.

Die außerordentlich scharfen Attacken gegen die Zwangswirtschaft in der Wohnungswirtschaft lassen den Verdacht aufkommen, daß im Fortbestehen der Zwangswirtschaft nach Auffassung der Bundesregierung die Ursache für das Fortbestehen der Wohnungsnot und möglicherweise sogar mit die Ursache für die Entstehung neuer Wohnungsnot liegt. Das letztere könnte zutreffen, wenn sich herausstellt, daß die Zwangswirtschaft eine falsche Lösung war, die das bestehende Übel nicht beseitigt, sondern eher größer werden läßt, zumindest aber die Zwangswirtschaft von einem bestimmten Punkt an oder in einer bestimmten Situation so wirkt. Unter der Zwangswirtschaft aber sind von 1917 bis zum Ende des zweiten Weltkrieges im Bundesgebiet rund 3,2 Millionen Wohnungen und von 1945 bis Ende 1953 rund 3,5 Millionen Wohnungen gebaut worden. Dieser Erfolg ist nicht allein quantitativ zu sehen. Unter der Zwangswirtschaft sind hygienisch und wohnkulturell bessere Wohnungen entstanden als unter der Marktwirtschaft bis zum ersten Weltkrieg. Die Zwangswirtschaft hat unbestrittenermaßen bis auf einen nicht mehr bedeutsamen Rest neben dem jährlich neu anfallenden Wohnungsbedarf den Rückstand aus der Zeit vor 1914 und 1914 bis 1924 abgedeckt. Auch in der neuen zwangswirtschaftlichen Periode ab 1949 werden mehr Wohnungen gebaut, als dem jährlichen Bedarf entspricht, so daß ein Abbau der Wohnungsnot in den letzten 5 Jahren erfolgt ist.

Die Erfolge der Zwangswirtschaft in der Wohnungswirtschaft sind unbestritten. Sie abzulösen, setzt ein besseres und wirksameres System voraus. Die Marktwirtschaft, die bis zum ersten Weltkrieg versagt hat und durch Zwangswirtschaft ersetzt werden mußte, muß also im Vergleich zu früher heute unvergleichlich besser wirtschaften. Diesen Beweis aber, daß nämlich die Wohnungswirtschaft in der heutigen Marktwirtschaft bessere Leistungen vollbringen kann, ist die Bundesregierung bislang schuldig geblieben.

Es kann aber nachgewiesen werden, daß die Marktwirtschaft, zumindest in der Vergangenheit von der Mitte des vorigen Jahrhunderts an bis zum ersten Weltkrieg, einen stetig größer gewordenen Wohnungsbedarf ungedeckt gelassen hat. Die Bevölkerung nach dem Gebietsstand vom 31. Dezember 1937 ist von 1875 bis 1925 von 37,1 Millionen auf 62,4 Millionen angestiegen. Gleichzeitig sind die einzelnen Familien immer kleiner und die Menschen älter geworden. Während 1875 der Durchschnittshaushalt wahrscheinlich 4,8 bis 4,9 Personen aufwies (amtliche statistische Zahlen fehlen), umfaßte der Durchschnittshaushalt im Mittel 1910 nur noch 4,43, 1925 4,0 und 1950 3,08 Personen. In dem gleichen Zeitraum vollzog sich in Deutschland eine Binnenwanderung außergewöhnlichen Ausmaßes. 1875 lebten rund zwei Drittel aller auf dem Lande und ein Drittel in den Städten; 1925 hatte sich das Verhältnis genau in das Gegenteil verkehrt.

Die *Bevölkerungsentwicklung* vollzog sich im einzelnen folgendermaßen¹⁾:

Jahr	Landbevölkerung in Mill.	Stadtbevölkerung in Mill.	zusammen in Mill.
1875	22,0	15,1	37,1
1900	22,0	28,0	50,0
1910	22,2	35,5	57,7
1925	22,2	40,2	62,4
Bundesgebiet			
1950	13,7	33,9	47,6

¹⁾ Statistische Jahrbücher des Reiches u. des Bundes, Jhrg. 1930—1932, 1951/52

Städteentwicklung

Jahr	Stadtbevölk. insgesamt in Mill.	2000—5000 Einwohner in Mill.	5000 bis 20 000 Einwohner in Mill.	20 000 bis 100 000 Einwohner in Mill.	über 100 000 Einwohner in Mill.
1875	15,1	4,9	4,6	3,0	2,6
1900	28,0	6,1	6,7	6,5	8,7
1910	35,5	6,5	7,8	8,0	13,2
1925	40,2	6,8	8,2	8,5	16,7
Bundesgebiet 1950	33,9	5,7	7,7	7,0	13,5

Haushaltsentwicklung

Jahr	Bevölkerung in Mill.	Haushalte in Mill.	Personen je Haushalt
1910	57,7	13,0	4,43
1925	62,4	15,6	4,00
Bundesgebiet 1950	47,6	15,4	3,08

Mit den sich aus der Bevölkerungsentwicklung einerseits und dem Strukturwandel der Volkswirtschaft andererseits ergebenden Problemen ist die freie Wohnungsbauwirtschaft nicht fertig geworden. In den Brennpunkten des Wohnungsbedarfes, den Industriestädten, bestand bis zu Beginn des ersten Weltkrieges ein ungedeckter Wohnungsbedarf in der Größenordnung von 1 Million Wohnungen. Im Bericht des III. Unterausschusses des Ausschusses „zur Untersuchung der Erzeugungs- und Absatzbedingungen der deutschen Wirtschaft (Enquete)²⁾ ist unter Zitierung der Richtlinien zum Wohnungswesen, die der Reichstag Ende 1929 gebilligt hatte, darauf hingewiesen worden, daß die schweren Mißstände im Wohnungswesen der Vorkriegszeit, „dieses Erbe aus der wirtschaftlich besten Zeit“, die Wohnungspolitik auf das schwerste belasten und die Behebung des Wohnungsmangels infolgedessen zu der dringendsten sozialen und öffentlichen Aufgabe wurde.

Der Sinn allen Wirtschaftens ist es, die Bedürfnisse der Menschen zu decken. Mit dieser Einsicht aber und dem Hinweis auf die Notwendigkeit der Bedarfsdeckung allein ist jedoch keine Produktion in Gang zu bringen. Der Tatbestand, daß in der wirtschaftlichen Blütezeit Deutschlands eine erhebliche Anzahl von Wohnungen gefehlt hat, war zweifellos niemandem unbekannt. Wenn dennoch die Wohnungsproduktion hinter dem Bedarf zurückblieb, so lagen hierfür sehr einfache ökonomische und im Wirtschaftssystem begründete Ursachen vor. Für die Produktion ist nicht der festgestellte Bedarf, sondern die Zahlungsfähigkeit der Bedürftigen bestimmend. Die Marktwirtschaft hat nur für die zahlungskräftigen Schichten Wohnungen gebaut. Diejenigen, die die Kosten nicht aus ihrem Einkommen aufbringen konnten, wurden von der Wohnungsversorgung ausgeschlossen und sind in Notunterkünfte oder untermietähnliche Verhältnisse abgedrängt worden. Die von der Wohnungsversorgung ausgeschlossenen und auf ein sozial nicht mehr vertretbares Minimum an Wohnraum abgedrängten Bevölkerungskreise waren in erster Linie die ungelerten Arbeiterfamilien in den Industriestädten.

Die Knappheitssituation in den Städten und die besseren Gewinnmöglichkeiten in der Industriegewirtschaft gaben den Hintergrund ab für laufende Mieterhöhungen in den Städten. Nach den Untersuchungen von *Richard Calwer* über „Nahrungsmittelaufwand, Mietpreis, Tagelöhne von 1896 bis 1913“ sind allein in den Zeiträumen von

2) Der deutsche Wohnungsbau, 1931

UM DIE BESEITIGUNG DER WOHNUNGSZWANGSWIRTSCHAFT

1905 bis 1912 die Mieten in den Städten im Mittel um 30 vH gestiegen. Diese Mietsteigerung war zur Aufrechterhaltung von Ruhe, Ordnung, Moral und — entscheidend wichtig — des Lohnniveaus Anlaß für die Regierung, im Jahre 1917 einen allgemeinen Mietpreisstop einzuführen. Der erste zwangsweise Eingriff des Staates war also eindeutig zum Schutz der Mieter notwendig und gegen die Spekulationsabsichten des Hausbesitzes gerichtet.

Der Weimarer Staat stand nach der Inflation im Jahre 1924 vor der Situation, daß aus der Vorkriegszeit ein Wohnungsfehlbestand von wenigstens 1 Million Wohnungen und durch den Krieg und seine Folgen ein weiterer Bedarf in der gleichen Größenordnung vorlag. Die Abdeckung dieses außerordentlich hohen und die Jahresproduktion um ein Vielfaches übersteigenden Wohnungsbedarfes der privaten Wohnungsbauwirtschaft allein zu überlassen, hätte aus dem Verhalten der Marktwirtschaft zu keiner Lösung geführt. Die Kapitalmarktsituation war damals gleich der heutigen. Der Kapitalbedarf ging weit über das Angebot hinaus. Die Freigabe der Mieten hätte zu Preisen geführt, bei denen der Quadratmeter Wohnfläche über 2 RM gelegen hätte. Aus der Einkommenssituation war aber auch für die mittleren Einkommen der Mietpreis von 1 RM in den Städten das maximal tragbare Maß.

Dem Staat blieb keine andere Wahl, als die Bedarfsdeckung auf dem Zwangswege durchzusetzen. Unter den verschiedenen Möglichkeiten fiel die Entscheidung zugunsten der Zwangskapitalbildung über eine entsprechende Steuerpolitik. Das auf diese Weise gebildete öffentliche Kapital wurde in Form von Subventionen, d. h. zu ermäßigten Zinsen dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Diese Lösung bot sich aus dem Verhalten und Wirken der Marktwirtschaft von selbst an. Wenn der Markt in Unordnung kommt, und der lebensnotwendige Bedarf, zu dem das Gut Wohnung unbestritten gehört, nicht oder nicht mehr voll gedeckt wird, wird mit zwangswirtschaftlichen Maßnahmen und Subventionen die Funktionsfähigkeit des Marktes künstlich hergestellt. Insoweit sind Zwangswirtschaft und Subventionen marktkonforme Maßnahmen.

Den positiven Wirkungen der Zwangswirtschaft stehen negative Wirkungen in anderen Wirtschaftszweigen entgegen. Es ist natürlich, daß die negativ Betroffenen gegen den zwangswirtschaftlichen Eingriff angehen und ihn beseitigt wissen wollen. Während bei der Wohnungswirtschaft die Zwangswirtschaft nicht Ursache der Wohnungsnot, sondern eine natürliche Wirkung gegen sie ist, ist sie für andere Wirtschaftszweige Ursache von Störungen und Hemmungen verschiedenster Art.

Die Zwangswirtschaft in der Wohnungswirtschaft bedeutet volkswirtschaftlich gesehen nichts anderes, als daß die Kosten des Wohnungsbaues und der Wohnungsnutzung nicht allein von den die Wohnung Nutzenden getragen werden, sondern der Staat andere, die damit gar nichts zu tun haben, zum Mittragen der Kosten zwingt.

Wenn nun diese Kostenträger, das ist im Falle der Wohnungswirtschaft die Allgemeinheit, von ihrer Verpflichtung freigestellt werden, müssen die Mieter künftighin die Kosten allein tragen. Eine andere Möglichkeit der Kostendeckung ist nicht gegeben. Wenn die Mieter, und das ist ganz ohne Zweifel ein erstrebenswertes Ziel, ihre Mieten in der Höhe der tatsächlichen Kosten tragen sollen, setzt dies entsprechende Einkommenskorrekturen voraus.

Aus der Entstehungsgeschichte der deutschen Wohnungsnot liegen die Ursachen in dem einen Hauptteil in den zu niedrigen Einkommen bestimmter Bevölkerungsgruppen und zum anderen in der Hilflosigkeit der Wohnungswirtschaft in Zeiten mangelnder Kapitalbildung. Es ist deshalb volkswirtschaftlich völlig falsch gesehen, wenn man als erste Maßnahme etwa die Zwangswirtschaft abzubauen oder zu beseitigen gedenkt. Zwangswirtschaft kann nur beseitigt werden, wenn andere Vorkehrungen zur ausreichenden Kapitalbildung getroffen werden und eine Korrektur der Einkommensverteilung die Übernahme der vollen Kosten gestattet.

Die Zwangswirtschaft besteht nunmehr fast 40 Jahre. Dies ist ein genügend langer Zeitraum, um ihre Wirkung sowohl auf die Wohnungswirtschaft als auch auf die gesamte Volkswirtschaft im Guten und Schlechten zu beurteilen.

Jedes Wirtschaftssystem hat das Bedürfnis zur Bildung von echten Kosten und Preisen. Dies gilt auch für die Marktwirtschaft, obwohl sie dem Grunde nach noch nie vollkommen echte Kosten und Preise gebildet hat. Das Studium der Zwangswirtschaft in der Wohnungswirtschaft hat u. a. auch zu der Erkenntnis geführt, daß das Festhalten an einem zu niedrigen und wesentlich unter dem richtigen Preis liegenden Mietniveau durchaus Ursache für die Entstehung einer Wohnungsnot sein oder zur Verschärfung einer bereits bestehenden beitragen kann. Das klarste Beispiel hierfür bietet Frankreich. Das dortige Mietniveau ist so niedrig gehalten, daß außerordentliche Verluste der Wohnungssubstanz feststellbar sind. Der Hausbesitz ist völlig uninteressiert an der Substanzerhaltung und die Wohnungsbauwirtschaft an der Errichtung neuer Gebäude. Der Neubau führt zu Mieten, die trotz Subvention das Vielfache der Altmieten übersteigen. Die Bevölkerung wehrt sich gegen die neuen Mieten und trägt damit selbst einen Teil dazu bei, daß die mögliche Bedarfsdeckung nicht erfolgt.

Auch in Deutschland klafft zwischen den Altbaumieten und den frei finanzierten Wohnungen eine außerordentlich große Lücke. Die Altwohnungen liegen im groben Mittel heute bei etwa 60 Pfennig je Quadratmeter Wohnfläche, während die frei finanzierten Wohnungen einen Quadratmeterpreis zwischen 2,50 und 3 DM aufweisen. Aber selbst zwischen den Altbaumieten und den Mieten der subventionierten Neubauten liegt ein Unterschied im Mittel um 50 vH.

Gerade aus der Wirkung der Zwangswirtschaft in Frankreich ist abzulesen, daß die positive Wirkung der Zwangswirtschaft dann in eine negative umschlagen kann, wenn nämlich das allgemeine Mietniveau allzu niedrig gehalten wird. Hieraus entwickeln sich dann Sekundärwirkungen, die im Endstadium dazu führen, daß Zwangswirtschaft Wohnungsnot auslösen kann. Dieser Zustand ist in Deutschland noch nicht erreicht. Es spricht aber durchaus einiges dafür, daß wir an den Punkt, wo die Dinge umschlagen, verhältnismäßig schnell herankommen können.

Aus diesen Erkenntnissen muß man dem Anliegen der Regierung zum Abbau und zur Beseitigung der Zwangswirtschaft zustimmen. Die von der Bundesregierung vorgesehenen Maßnahmen führen jedoch nicht zum Ziel, weil die Lösung nicht aus den Ursachen des Entstehens der Wohnungsnot abgeleitet wird, sondern ganz einfach aus dem Bestreben, die lästig werdenden Mahner, d. h. die zwangsweise zum Mittragen der Kosten Verurteilten, loszuwerden. Ein wirksamer Abbau der Zwangswirtschaft und der Subvention, ist nur möglich, wenn im Vorwege, allenfalls zur gleichen Zeit des Abbaues, die Einkommenssituation für den größten Teil der Bevölkerung verbessert wird. Hierbei ist der Staat allerdings darauf angewiesen, daß Arbeitgeber wie Arbeitnehmer hierzu bereit sind. Denn das ist die Kehrseite der Einkommenserhöhung: die erhöhten Einkommen treten als kostenverteuernde Faktoren bei anderen Wirtschaftszweigen in Erscheinung. Einen anderen Weg der Lösung gibt es aber nicht. Die Kosten der Wohnungsnutzung müssen aufgebracht werden. Insoweit ist die Beseitigung der Zwangswirtschaft nur ein Verteilungsproblem.

Die volkswirtschaftlich richtigen Absichten der Bundesregierung werden zu einem Schuß ins Leere, wenn sie daran festhält, ihre Maßnahmen ausschließlich von einem unerwünschten Zustand abzuleiten. Sie kann nur zu einem Erfolg kommen, wenn sie die verschiedenen Lösungen, die zur Beseitigung der Zwangswirtschaft in der Wohnungswirtschaft führen sollen, von den verschiedenen Ursachen der Entstehung der Wohnungsnot her entwickelt, sie in ihren Wechselbeziehungen zueinander erkennt und sie an den richtigen Ansatzstellen wirksam werden läßt.