

Zur Mietenfrage

Für die Mietpreispolitik, soll sie volkswirtschaftlich und sozial gleichermaßen befriedigend wirken, muß der gleiche Grundsatz gelten wie für die Wohnungspolitik im ganzen: Sie muß so angelegt sein, daß sie von Tatbeständen ausgehend und unter Beachtung der Zusammenhänge und Lebensgesetze der Wohnungswirtschaft zu einer schnelleren, besseren und gerechteren Wohnungsversorgung *aller* Bevölkerungskreise führt.

Zur Entscheidung stehen im Augenblick nicht die Mieten der mit öffentlichen Mitteln geförderten Neubauwohnungen. Sie sind durch Gesetz geregelt. In den Auseinandersetzungen um eine Mietenreform geht es um die Erhöhung der Mieten aller Wohnungen, die bis zum Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes im Jahre 1950 errichtet worden sind. Das Ziel der Reform ist, die angeblich niedrigen Mieten der bis 1950 entstandenen Wohnungen an die Mieten der Neubauwohnungen anzugleichen. Dies soll in der Weise erfolgen, daß die Obergrenze der Neubaumieten auch das Limit für die Altbaukosten sein soll, wobei in der ersten Phase an eine allgemeine und schematische Mietpreiserhöhung von 10 vH gedacht ist.

Mietenstruktur — Mietenwirrwarr

Stellt man nun die Fragen: Um wieviel niedriger liegen die Mieten der älteren Wohnungen im Vergleich zu den Mieten der neuen Wohnungen, wie weit müssen die Mieten im einzelnen und im gesamten erhöht werden und welches sind die zumutbaren Belastungen für die Mieter im ganzen und aufgegliedert nach sozialen Schichtungen, so wird schnell offenkundig, daß es völlig unmöglich ist, sich ein auch nur einigermaßen zutreffendes Bild über die Wirtschafts- und Ertragslage des Hausbesitzes einerseits und über die Einkommenssituation bei dem Bevölkerungsteil, der in Mietwohnungen wohnt, andererseits zu machen.

Der Mangel beruht keineswegs darauf, daß der Mietenfrage eine untergeordnete Beachtung beigemessen wurde und die statistischen Erhebungen qualitativ wie quantitativ ungenügend sind. Im Gegenteil, die Literatur und die statistischen Unterlagen haben einen Umfang, der für den einzelnen nicht mehr überschaubar ist. Ein einziger Grundtatbestand, der in dieser Form nur der Wohnungswirtschaft eigentümlich ist, erschwert bis an die Grenze der Unmöglichkeit eine Einsichtnahme in die wirtschaftliche Lage des Miethausbesitzes: *die Aufgliederung des Miethausbesitzes in eine Vielzahl von Teilmärkten*. Die Aufspaltung geht so weit, daß nicht einmal an einem einzelnen Ort ein einheitlicher Markt für eine Bauperiode, so eng die Grenzen auch gezogen werden mögen, besteht oder jemals bestanden hat.

Wohnungen gleicher Größe, gleicher Ausstattung, gleicher Verkehrslage und in gleichwertiger Umgebung haben im Regelfall unterschiedliche Mieten gebildet, oder wenn sie annähernd gleiche Mieten haben, blieb der Qualitätsunterschied unberücksichtigt. Die repräsentativen Untersuchungen von *Pagenstecher*, Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln,¹⁾ und von *Heuer-Lohmann*, Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Universität Münster,²⁾ kommen unabhängig voneinander zu dem Ergebnis, daß das hervorstechendste Merkmal des gegenwärtigen Mietengefüges eine starke Uneinheitlichkeit der Mietpreise vergleichbarer Wohnungen ist. Das Ausmaß der Streuung ist unabhängig von Wohnlage, Bauperiode und Art des Eigentümers. Nur etwa 80 vH aller Mietwohnungen lassen sich in einen Rahmen einfügen, aber auch innerhalb dieses Rahmens betragen die Streuun-

1) „Die Mietenstruktur bei den Alt- und Zwischenkriegswohnungen.“

2) „Die Mietenstruktur in Westfalen.“

gen um den errechneten Mittelwert zwischen 3 vH und 51 vH. In D-Mark ausgedrückt: die Mietsätze bei vergleichbaren Wohnungen, die bis 1918 gebaut wurden, schwanken zwischen 0,53 DM und 0,93 DM je Quadratmeter Wohnfläche bei Privatbauten und zwischen 0,44 DM und „0,77 DM je Quadratmeter Wohnfläche bei gemeinnützigen Bauten. Bei den Zwischenkriegsbauten (1918 bis 1939) liegen die Schwankungen zwischen 0,67 DM und 1,14 DM bzw. zwischen 0,54 und 0,96 DM je Quadratmeter Wohnfläche (*Heuer-Lohmann*).

Beide Institute kommen bei ihren Untersuchungen zu dem Ergebnis, daß eine klare Trennung zwischen den Mieten der bis 1918 errichteten Wohnungen und denen zwischen 1918 und 1939 gebauten nicht besteht. Die Mietpreise dieser beiden Zeitperioden greifen sehr stark ineinander. (Das gleiche gilt auch für die Mieten der Zwischenkriegszeit im Verhältnis zu den Sozialmieten ab 1950.) Die Erhebungen beider Institute werden ergänzt und in ihrem Aussagewert bekräftigt durch weitere Untersuchungen. Im Bereich großer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen³⁾ wurde der Bestand von rund 100 000 Wohnungen auf die Mietenstruktur untersucht. Das Ergebnis unterscheidet sich von den Feststellungen der Institute nicht. Auch die Forschungsarbeiten von *Dr. Gunzert*, Statistisches Amt der Stadt Frankfurt a. M.,⁴⁾ von *Dr. Erdmann Grünau*⁵⁾ und vor allem von *Bormann*, Bundeswirtschaftsministerium,⁶⁾ dem zweifellos größten Experten des Mietpreisrechts, weisen auf die großen Streuungen und auf das Ineinandergreifen der Mietpreise ganz eindeutig hin.

Aus allen Untersuchungen ergeben sich folgende Feststellungen:

1. Auf den Mieten eines Einzelfalles oder eines Ortsbereiches lassen sich keine gültigen Aussagen für die Mietenstruktur in ihrer Gesamtheit aufbauen.
2. Eine Gesamtmietenerhebung ist anlässlich der Volkszählung im Jahre 1950 erfolgt. Sie ist, auf der Selbstangabe des Hausbesitzes beruhend, ungenau und nicht kontrolliert.
3. Aus den Untersuchungen auf wissenschaftlicher und nichtwissenschaftlicher Basis können in Verbindung mit der amtlichen statistischen Erhebung des Jahres 1950 Erkenntnisse gewonnen werden, die für eine vorsichtige und mit Einschränkung versehene Beurteilung der Mietenstruktur ausreichend sind.
4. Alle bis 1939 gebauten Wohnungen haben die Mieten bereits bei der Erstvermietung in starkem Maße unabhängig von Wohnlage, Bauperiode, Wohnungsqualität und Eigentümer gebildet.
5. Die Mieten der Wohnungen von gemeinnützigen Unternehmen liegen bei gleich großer Streuung um 5 vH bis 30 vH unter den vergleichbaren Mieten des privaten Hausbesitzes.
6. Die Mieten in den Landgemeinden sind niedriger als die in den Kleinstädten, diese wiederum niedriger als in den Mittelstädten. Die höchsten Mieten werden in den Großstädten gezahlt.
7. Innerhalb einzelner Ortsbereiche sind für vergleichbare Wohnungen Mietstreuungen feststellbar, die bereits bei Außerachtlassung von 20 vH der extremen Werte noch Differenzierungen von 3 vH bis 51 vH um den rechnerischen Mittelwert ergeben.
8. Infolge der großen Streuung übersteigen in einem beträchtlichen Umfange die Mieten des Altbaubesitzes (bis 1918), die Mieten des Zwischenkriegshausesbesitzes. In der Gesamtrechnung aber liegt das Mietniveau der Zwischenkriegsbauten um etwa 23 vH bis 25 vH über den Mieten der Vorkriegswohnungen nach dem Stand 1950/1951-

3) *Dr. Bordihn* (Gagfah), *Beck* (Frankfurt a. M.), *Dr. Wiegand* (Watenstedt-Salzgitter).

4) „Frankfurts Wohnungen und ihre Bewohner“, 1950/51.

5) „Wohnungswirtschaft“ in „Neuer Wohnbau“, 1952.

6) „Wohnungswirtschaft und Mietpreisbildung“, 1949.

9. Die weite Streuung der Miethöhen greift über die einzelnen Ortsbereiche hinaus in andere Ortsklassen hinein, so daß sich die unter Ziffer 6. gezogenen Trennungslinien verwischen.

10. Für den Unterschied zwischen den Mieten der Wohnungen 1918/1939 und den Mieten der Wohnungen, die nach 1950 mit Öffentlichen Mitteln gebaut worden sind, liegen keine brauchbaren Ergebnisse vor. Die Schätzungen bewegen sich zwischen 10 vH und maximal 15 vH für bestimmte Ortsbereiche. Wenn auch die Streuung bei den Neubaumieten zweifellos geringer ist als in den beiden vorhergehenden Bauperioden, so erscheint es doch fraglich, ob bei einer umfassenden Ermittlung das Mietniveau der Neubauwohnungen tatsächlich um 10 vH bis 15 vH höher liegt.

Aus allem kann nur ein Schluß gezogen werden: Es besteht ein völliger Mietenwirrwar für alle vorhandenen Wohnungen, gleichgültig wann sie gebaut wurden, gleichgültig wem die Wohnungen gehören und gleichgültig ob die Wohnungen mit oder ohne öffentliche Mittel errichtet wurden. Damit ist bereits ein sehr wichtiges und unter politischen Aspekten gesehen entscheidendes Zwischenergebnis gewonnen: Der Mietenwirrwar oder besser die Ungesetzmäßigkeit in der Mietenstruktur kann nicht das Ergebnis des Zwangseingriffes des Staates sein. Andererseits hat die Mietenzwangswirtschaft nicht vermocht, eine Entwirrung zuwege zu bringen.

Warum gleiche Wohnungen zu verschiedenen Preisen vermietet werden

Die Ursachen für diese Ungesetzmäßigkeit müssen demnach anderswo liegen. Das Mietendurcheinander ist offensichtlich etwas der Wohnungswirtschaft Eigentümliches. In diesem Zusammenhang kann nur angedeutet werden, wo die hauptsächlichsten Ursachen für die ungesetzmäßige Mietpreisbildung liegen.

a) Wirtschaftliche technische Lösungen verursachen geringere Baukosten als unwirtschaftliche.

b) Völlig gleichwertige und vergleichbare Wohnungen können mit unterschiedlichen Kapitalkosten finanziert worden sein, die sich im Mietpreis ausdrücken müssen.

c) Geringere oder höhere Grundstücks- und Erschließungskosten führen bei sonst gleichwertiger Wohnungsqualität am Ende zu niedrigeren oder höheren Mietpreisen.

d) Die laufenden öffentlichen Steuern und Abgaben sind in den Gemeinden, und Städten unterschiedlich hoch.

Wenn in einem Bauvorhaben nun alle günstigen und in einem anderen, zur gleichen Zeit und am gleichen Ort durchgeführten Bauvorhaben alle ungünstigen Faktoren auftreten, so können schon Mietpreisunterschiede von 50 vH und mehr eintreten.

Es kommen aber noch andere, den Mietpreis beeinflussende Faktoren hinzu, die mit dem sogenannten Zusatznutzen im Zusammenhang stehen und den Mietpreis von der Nachfrageseite her nach oben wie nach unten stark beeinflussen können. Die Wohnung dient bekanntlich auch der kulturellen und sozialen Bedürfnisbefriedigung und nicht selten auch der Berufsausübung. Je nachdem, welchen vermeintlichen Nutzen die Wohnung dem Mieter bietet, wird seine Zahlungsbereitschaft höher oder niedriger sein. Rein materielle Erwägungen, wie z. B. der Fortfall von Fahrgeldaufwendungen bei der Ermietung einer bestimmten Wohnung spielen indirekt bei der Zahlungsbereitschaft eine Rolle.

Zwischenbilanz

Es ist schwer vorstellbar, daß die Vielzahl von preisbildenden Faktoren durch irgendeine planmäßige Wohnungspolitik beseitigt werden könnte. Es erscheint vielmehr so, daß die Wohnungswirtschaft stets in Teilmärkten aufgespalten bleiben

wird, gleichgültig, ob sie sich mehr marktwirtschaftlich, planwirtschaftlich oder zwangswirtschaftlich orientiert.

Wenn dem aber so ist, *hat es wenig Zweck, Zeit und Mühe darauf zu verwenden, nach einem Weg zu suchen, auf dem es gelingen könnte, eine systematisch und organisch zueinander gefügte Mietenstruktur aufzubauen.*

Aus der Analyse des jetzigen Mietengefüges läßt sich aber auch noch eine zweite Erkenntnis von großer Bedeutung gewinnen: wenn für die Mietpreisbildung das Fehlen einer Systematik das Regelprinzip ist, so wäre logischerweise *eine gleichmäßige und schematische Mietpreiserhöhung systemwidrig*. Ein drittes Ergebnis läßt sich aus dem Durcheinander ableiten: Es ist absolut unwahrscheinlich, daß die Wirtschafts- und Ertragslage des Miethausbesitzes einheitlich ist. *Es muß vielmehr so sein, daß bis zur Währungsreform die Ertragslage genau so differenziert und unklar war wie die Mietenstruktur selbst.*

Der Lastenausgleich hat die Ertragslage grundlegend verändert. Der gesamte Hausbesitz ist zwar hoch belastet worden, jedoch werden die beim Hausbesitz in jedem einzelnen Falle entstehenden laufenden Kosten durch die Miete gedeckt. Wo die Miete nicht zur Kostendeckung ausreicht, wird der Ausgleich durch die Gewährung von Nachlässen auf die Lastenausgleichsverpflichtung geschaffen. So ungesetzmäßig auch die Mietenstruktur aller bis zur Währungsreform gebauten Wohnungen ist, so hat dennoch der Miethausbesitz im Minimum die Kostenmiete in dem Sinne, daß die laufenden und unvermeidbaren Kosten durch die Miete bzw. durch den Nachlaß an Lastenausgleichszahlungen gedeckt werden. Durch die Art und Höhe des Lastenausgleiches im Hausbesitz ist durch machtpolitische Entscheidung allerdings verhindert worden, daß die Kosten des Nachholbedarfes an Reparaturen aus der Miete erwirtschaftet werden können. Es ist ferner verhindert worden, daß der Wiederbeschaffungspreis zum Zeitwert und das Eigenkapital renditenmäßig im Verhältnis von R-Mark zu D-Mark umgestellt werden kann.

Ein viertes wichtiges Ergebnis: *Die allseitig anerkannte augenblicklich ungünstige Ertragslage des Miethausbesitzes im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen ist keineswegs die ausschließliche Folge der Zwangswirtschaft. Die derzeitige Ertragssituation ist im wesentlichen dadurch entstanden, daß nach der Entschuldung durch die Währungsreform dem Hausbesitz eine Belastung auferlegt worden ist, die die Entschuldung praktisch wieder aufhebt.*

Ausgangspunkte einer sinnvollen Mietenpolitik

Für eine Mieterhöhung kann es bei der derzeitigen Ertragslage des Miethausbesitzes und unter Berücksichtigung der politischen Entscheidung, die keine bessere Ertragslage des Hausbesitzes wollte, nur allgemeine volkswirtschaftliche und soziale Bestimmungsgründe geben. Eine konstruktive Mietenpolitik kommt nicht um den Tatbestand herum, daß die Mietenzwangswirtschaft die Folge einer seit Jahrzehnten bestehenden Unterversorgung der Bevölkerung mit Wohnungen ist. Sie kann nicht übersehen, daß eine falsche, für große Gruppen ungenügende Einkommensverteilung zur Mietenzwangswirtschaft geführt hat. Der Mietenstop und die Abgabe der meisten Neubauwohnungen unter Kostenpreis hat die einigermaßen befriedigende Bedarfsdeckung für alle Bevölkerungskreise ermöglicht.

Der Fehlbestand von noch wenigstens drei Millionen Wohnungen und die derzeitigen Einkommensverhältnisse verhindern die Einführung der Marktmiete zum jetzigen Zeitpunkt. Sie würde lediglich zu einer Besserstellung des Miethausbesitzes führen, andererseits aber die angestrebte schnellere und bessere wohnliche Versorgung der Bevölkerung in das Gegenteil umschlagen lassen. Die Marktmiete ist deshalb erst denkbar, wenn der Wohnungsmarkt funktionsfähig werden kann. Dies wiederum

kann erst der Fall sein, wenn auf den einzelnen Teilmärkten ein Angebot an Wohnungen vorliegt, das um ein geringfügiges über der Nachfrage liegt. Bis zu diesem Zeitpunkt müßten dann auch die Löhne, Gehälter, Renten und Pensionen so geregelt worden sein, daß die angebotenen Wohnungen zu Marktmieten abgenommen werden können. Eine sinnvolle Mietpolitik kann demnach nicht auf die Augenblickssituation abgestellt sein. Sie muß vielmehr auf lange Sicht betrieben werden. Einer so gestalteten Mietpolitik stehen jedoch hinsichtlich des einzuschlagenden Weges, der Methoden und der Unmöglichkeit der Voraussicht des Zeitpunktes und der Vorstellung, auf welcher Höhe der Marktpreis (immer nur als ungesetzmäßiger mit großen Streuungen denkbar) liegen wird, beinahe unüberwindbare Schwierigkeiten entgegen.

Geht man von der Beibehaltung des jetzigen Bauvolumens aus, könnte der Zeitpunkt für die Zulassung der Marktmiete in acht bis zehn Jahren heranreifen. Unterstellt man, daß mit der wirtschaftlichen Gesundung eine stärkere Kapitalbildung einhergeht, müßten die Zinsen für die Hypothekendarlehen billiger werden. Es könnte sich, die Richtigkeit der Voraussage vorausgesetzt, dann eine Marktmiete entwickeln, die sich mit Streuungen nach oben und unten um den Preis von 2 DM je Quadratmeter Wohnfläche bewegt, während das jetzige Mietenniveau aller vermieteten Wohnungen, gleichgültig wann gebaut und auf welche Art finanziert, zwischen 0,80 DM und 0,90 DM mit Streuungen zwischen 0,20 DM und 3 DM liegen dürfte.

Es ist undenkbar, daß der Umwandlungsprozeß auf einmal vorgenommen und bis zum Zeitpunkt der Durchsetzbarkeit der Marktmiete hinausgeschoben werden kann. Aus der Zielsetzung der angestrebten Mietenreform ergibt sich, daß der erste Schritt nicht im Heraufziehen der zurückgebliebenen Mieten des jetzigen Mietwohnungsbestandes liegen darf, sondern in der Festlegung einer planmäßigen Einkommenspolitik als Voraussetzung für ein langsames Hineinwachsen der subventionierten Mieten in die Marktwirtschaft.

Parallel hierzu müssen die Mieten des jeweils vorhandenen Miethausbesitzes mitgenommen werden. Dabei muß für die Dauer des angenommenen acht- bis zehnjährigen Entwicklungsprozesses Vorsorge getroffen werden, daß die Einkommenserhöhungen, die der höheren Mietzahlungsfähigkeit zugute kommen sollen, auch für ihren eigentlichen Zweck Verwendung finden. Durch korrespondierende Maßnahmen — sei es durch Mieterhöhungen im Wohnungsbestand, sei es durch Anwendung eines Systems der Kapitalbildung beim Wohnungsnutzer — muß die erhöhte Kaufkraft der Wohnversorgung zugeleitet werden.

Die Verfasser sind sich im klaren darüber, daß die angestellten Überlegungen bestenfalls als Ansatz für eine brauchbare und nützliche Mietpolitik angesehen werden können. Sie sind sich weiter bewußt, daß bei näheren Untersuchungen neue Momente auftreten, die den Plan gefährden können. Schließlich muß auch befürchtet werden, daß die Verfechter der marktwirtschaftlichen Mietpreisbildung in der Wohnungswirtschaft vor dem Gedanken, weiter als über die unmittelbare Gegenwart hinaus Überlegungen anzustellen und Entscheidungen zu treffen, zurückschrecken und die Mitarbeit versagen, weil sie sich als in das Lager der Planwirtschaftler Hinübergewechselte fühlen könnten. Aber die vorliegenden Forschungsarbeiten über die Mietenstruktur einerseits und die objektive Unmöglichkeit andererseits, sich klare Vorstellungen zu verschaffen, wer mit welchem Einkommen in welchen Mietwohnungen wohnt, müßten, unabhängig von den Vorstellungen des einzelnen, welche Wirtschaftsordnung die bessere ist, zu der allgemeinen Erkenntnis führen, daß mit den bislang als gültig angesehenen Mitteln und Methoden bei der Ungesetzmäßigkeit der Mietenstruktur keine zufriedenstellende Endlösung der Mietenfrage erreicht werden kann.

Die Versuche ohne ein konkretes Endziel und ohne klare Vorstellungen über das „Wie“ des Hingelagens zum Ziel, müßten die Auseinandersetzungen um die Lösung des Mietenproblems so unfruchtbar werden lassen, wie sie es geworden sind. „Der

Miethausbesitz ist notleidend“, „die Einkommensverhältnisse bieten keinen Spielraum für Mieterhöhungen“, sind die noch heute bestehenden gegenteiligen Auffassungen, zu denen keine Brücke zu schlagen ist. An beiden Standpunkten ist durchaus, viel Richtiges. Vor allem können die Gewerkschaften ihren bisher eingenommenen Standpunkt nicht verlassen. Die Mieterhöhungen, auch wenn sie nur 10 vH betragen sollen, sind für alle Rentner, Pensionäre und Fürsorgebezieher und für ein Drittel aller Beschäftigten nicht zu tragen und werden für ein weiteres Drittel zu einem echten Problem. Nicht zuletzt aus der Erkenntnis der Gefahren, die Augenblickslösungen für die arbeitende und nicht mehr arbeitsfähige Bevölkerung mit sich bringen, wird der Versuch unternommen, eine Mietpolitik mit sehr vagen Ansätzen vom Endziel her mit Hilfe einer bestimmten Einkommenspolitik zu entwickeln.

Dieser Beitrag zur Lösung der Mietfrage kann nicht schließen, ohne sich im Grundsätzlichen wenigstens mit der Frage auseinanderzusetzen, ob die Arbeiterbewegung und vor allem die Gewerkschaftsbewegung in eine Diskussion über den angedeuteten Weg eintreten kann oder nicht. So schlecht und ungerecht auch das herrschende Wirtschaftssystem ist, es hat in der Vergangenheit Möglichkeiten geboten und wird sie auch in der Zukunft bieten, die materielle Lebenslage der Arbeitnehmer zu verbessern. Die Gewerkschaften müßten daran interessiert sein, daß auch in bezug auf die Mietwohnungen die Teile der Bevölkerung, die in ihnen wohnen, von einem finanziellen Beitrag der Allgemeinheit unabhängig werden. Erst durch diesen Beitrag werden alle Teile der Mieterschaft in die Lage versetzt, die Miete voll zu zahlen. Ziel der gewerkschaftlichen Mietpolitik kann nur sein, zu erreichen, daß die Mieten von allen Mietern im vollen Umfange aus den Einkommen aufgebracht werden können.

Aber auch aus der Überzeugung, daß die jetzige Wirtschaftsordnung in eine bessere umgeformt werden muß und daß dazu alle Hemmungen und Beschränkungen beseitigt werden müssen, werden die Gewerkschaften ein Interesse daran haben, daß über den Weg einer konstruktiven Einkommenspolitik die Subvention und die zwangswirtschaftliche Mietpreisbildung bis zur restlosen Beseitigung abgebaut werden. Ist in einem, Wirtschaftssystem, das im weiten Umfange auf falschen Kosten und Preisen aufgebaut ist, ein Höchstmaß an wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Sicherheit für die arbeitenden Menschen zu erreichen? Kann die volle Ausnutzung der Produktionskraft ermöglicht werden, solange mit Hilfe von Subvention und zwangswirtschaftlichen Eingriffen in die Preisbildung die ungenügende Einkommensverteilung künstlich korrigiert werden muß?

Die Lösung des Mietpreisproblems steht aber nicht nur für die Gewerkschaften zur Debatte, auch die Wirtschaft selbst muß Antwort geben, ob sie sich an einer Lösung beteiligen oder wie bisher uninteressiert abseits stehen will. Niemand wird erwarten können, daß sich die Wirtschaft freiwillig zur Übernahme von Kosten bereit findet, sie muß dazu angehalten werden. Es ist auffällig, daß der Staat die Wirtschaft bislang nicht in die Verantwortung zur Mitlösung des Mietproblems gedrängt hat. Letztlich ist sie dafür mitverantwortlich, daß sich die Arbeitskraft so weit unter Selbstkostenpreis anbieten muß, daß sie nicht mehr in der Lage ist, die vollen Kosten der Bedürfnisbefriedigung eines so lebensentscheidenden Gutes wie die Wohnung selbst zu tragen.