

## Die Wirkungen einer Mieterhöhung

Der anregende Aufsatz von *Reinbold Tarnow* und *Hans Kampffmeyer* „Der falsche Weg zur Beseitigung der Wohnungszwangswirtschaft“<sup>1)</sup> ist ein gelungener Versuch, das Mieten- und Finanzierungsproblem der Wohnungswirtschaft einmal *sachlich* zu diskutieren. Zu dieser Diskussion möchten wir nachstehend beitragen. Wir wollen uns allerdings nicht damit befassen, ob der neue Kurs des Wohnungsbauministeriums richtig oder falsch ist. Vielmehr soll zu einigen Punkten der Ausführungen der Verfasser Stellung genommen werden, die als Ansatz geeignet sind, die Debatte in Richtung einer tragbaren Lösung weiterzuführen.

Es ist wesentlich, daß jetzt auch in gewerkschaftlichen Kreisen erkannt worden ist: die Zwangswirtschaft in der Wohnungswirtschaft hat eine negative Seite, die bereits in anderen europäischen Ländern zu einer schwerwiegenden Zerrüttung des Wohnungswesens geführt hat, und auch in Deutschland ist der Punkt erreicht, von dem aus sehr schnell die Dinge diese Wendung nehmen können. Ist man sich erst einmal über diese Tatsache einig, dann meinen wir, sollte es möglich sein, sachlich und vorurteilslos zu prüfen, was in der nächsten Zukunft getan werden muß und kann, um eine solche negative Entwicklung in Deutschland zu verhindern.

Tarnow und Kampffmeyer sagen mit Recht: „Die Kosten der Wohnungsnutzung müssen aufgebracht werden.“ Sie sind der Ansicht, ein wirklicher Abbau der Zwangswirtschaft und Subvention sei nur möglich, wenn vorweg, mindestens aber gleichzeitig mit dem Abbau „die Einkommenssituation für den größten Teil der Bevölkerung verbessert wird“. Sie weisen ferner darauf hin, daß die von ihnen geforderten Einkommenserhöhungen als kostenvertuernde Faktoren in anderen Wirtschaftszweigen auftreten. Damit sind also zunächst drei Fragen gestellt worden, die die Diskussion über das Mietenproblem zu klären hätte: 1. Welche Mieterhöhung ist notwendig? 2. Welche Einkommenserhöhungen sind zum Ausgleich einer Mieterhöhung notwendig? 3. Welche Wirkungen werden durch diese Einkommenserhöhungen in anderen Wirtschaftszweigen ausgelöst? Eine vierte Frage werfen wir in die Diskussion: 4. Welche Folgen werden durch die Mieterhöhung in anderen Wirtschaftszweigen ausgelöst?

Alle vier Fragen sind sehr verwickelter Natur und bereits Gegenstand zahlreicher umfangreicher Untersuchungen gewesen. In einem Aufsatz dürfte es kaum möglich sein, die Probleme auch nur annähernd zu erschöpfen. Doch lassen sich einige der Hauptpunkte, um die es geht, herausstellen.

### *Welche Mieterhöhung ist notwendig?*

Alle Betrachtungen darüber, ob und in welchem Umfang Einkommen erhöht werden müssen, haben naturgemäß auszugehen von dem Umfang der Mieterhöhung. Einigkeit besteht darüber, daß die Rentabilität der Wohnungswirtschaft wiederhergestellt werden muß. Welche Mieterhöhung dieses Ziel beinhaltet, ist generell für alle Wohnungskategorien nicht ohne weiteres zu sagen. Die Höhe der derzeitigen Mieten hängt ab vom Baualter, der Art des Hauses, den Finanzierungsbedingungen, der Grundsteuerbelastung und einer Reihe weiterer Faktoren'. Im groben Durchschnitt kann man aber wohl sagen, daß in der Regel eine Mieterhöhung zwischen 20 und 40 vH notwendig wäre, um die Wirtschaftlichkeit wiederherzustellen. Diese Erhöhung würde dann zu einer Kostenmiete führen. Eine Marktmiete würde und könnte je nachdem darüber oder darunter liegen. Persönlich sind wir der Auffassung, daß die Marktmiete keineswegs grundsätzlich über der Kostenmiete liegen müßte. Denn bei der marktmäßigen Bewertung dürften die älteren Häuser — deren Kostenmiete entgegen der häufig vertretenen Meinung recht

1) Siehe Gewerkschaftliche Monatshefte, Februar 1954.

## DIE WIRKUNGEN EINER MIETERHÖHUNG

hoch ist, sofern man korrekte Sätze für Abschreibung und Eigenkapitalverzinsung berechnet — nicht unerhebliche Abschläge erfährt. Im übrigen ist es klar, daß die Marktmiete von der Versorgungslage mit Wohnraum beeinflußt wird. Die Erfahrung zeigt jedoch, daß die Bäume nicht in den Himmel wachsen, auch wenn grundsätzlich Wohnungsmangel herrscht: Freifinanzierte Wohnungen finden bereits heute vielfach keine Mieter mehr, weil die Mieten zu hoch sind.

Wenn man eine Prognose wagen will, so könnte man sagen, bei älteren und teureren Wohnungen wird sich die Marktmiete unter der Kostenmiete einspielen, während bei den am meist gesuchten einfacheren Zwei-Zimmer-Wohnungen in verkehrsgünstig gelegenen Neubauten der Marktpreis wahrscheinlich über der Kostenmiete liegen wird. Daher ist es berechtigt, wenn man für jene Wohnungen, die für die breite Masse der Bevölkerung geeignet sind, die Mietfreigaben noch etwas hinausschiebt, bis das Wohnungsdefizit ausgeglichen ist. Jene anderen Wohnungen aber, von denen wir sprachen, könnten unbedenklich und bald freigegeben werden, ohne daß unangenehme Rückwirkungen aufzutreten brauchten. Aber darum geht es im Augenblick gar nicht, ob Freigabe oder Nichtfreigabe der Mieten, sondern darum, welche Mieterhöhungen nötig sind, um die Rentabilität herzustellen.

Angenommen die Mieten aller bis 1948 gebauten Wohnungen würden um 10 vH erhöht. Wie würde sich diese zusätzliche Belastung auf den Haushalt eines durchschnittlichen Verbrauchers auswirken, und welcher Betrag würde insgesamt im Bundesgebiet dafür aufzubringen sein? Die erste zehnpromtente Mietanhebung des Jahres 1952 hat insgesamt 132 Millionen DM, nur ein 1/4 vH der gesamten Lohn- und Gehaltssumme im Bundesgebiet ausgemacht. Inzwischen ist die Summe der Bruttolöhne und -gehälter im Jahre 1953 auf 57 Milliarden DM gestiegen, diejenige der Nettoeinkommen auf 47,8 Milliarden DM. Eine Mietpreissteigerung aller bis 1948 erbauten Mietwohnungen würde 3,47 Millionen bis 1924 errichtete Mietwohnungen und 1,56 Millionen zwischen 1924 und 1948 gebaute Mietwohnungen erfassen. Eine solche neuerliche zehnpromtente Mietanhebung würde 190 Millionen DM mehr Einkommen der Mieter in Anspruch nehmen als bisher.

Wenn oben gesagt wurde, daß die erste Mieterhöhung 1/4 vH des gesamten Lohn- und Gehaltsaufkommens im Bundesgebiet erfordert habe, so ist das natürlich ein stark hinkender Vergleich, denn nicht nur Lohn- und Gehaltsempfänger zahlen Miete, sondern auch die selbständig Erwerbenden, die 14,5 vH aller Erwerbspersonen stellen. Man müßte also den Betrag der Mietanhebung noch um etwa ein Fünftel reduzieren, um den Wert festzustellen, der mit den Lohn- und Gehaltszahlen tatsächlich vergleichbar ist. Dann zeigt sich, was auch durch eine andere Rechnung bestätigt wird, daß die zusätzliche Belastung der Arbeitnehmer durch eine zehnpromtente Mieterhöhung recht bescheiden ist.

Diese andere Rechnung, von der eben gesprochen wurde, ist im Institut für Wohnungswirtschaft und Siedlungswesen an der Universität Münster durchgeführt worden und kommt zu dem Ergebnis, daß eine 25- bis 41promtente Mieterhöhung ein Familieneinkommen von monatlich 327,40 bis 438,71 DM je nach dem Wohnungstyp, den der Haushalt bewohnt, zwischen 1,64 und 5,32 vH belastet. Die Ergebnisse beider Rechnungen zeigen eine gute Übereinstimmung.

*Welche Einkommenserhöhungen sind notwendig?*

Die Bruttowochenverdienste für die männlichen Arbeiter haben im Durchschnitt im September 1953 88,70 DM betragen. Das Einkommen des männlichen Haushaltsvorstandes beläuft sich mithin auf 400 DM monatlich. Die Mietzahlungsfähigkeit wird, wie auch der verstorbene Wohnungspolitiker der SPD, *Erich Klabunde*, betont hat, durch das Familieneinkommen bestimmt und nicht durch das Einkommen des Haus-

haltungsvorstandes allein. Diese Einsicht bedeutet, daß bei der Betrachtung der Einkommenschichtung im Zusammenhang mit der Mieterhöhung nicht vom Einkommen aller Erwerbspersonen ausgegangen werden sollte, sondern nur von denen der männlichen Erwerbspersonen über 18 Jahre; denn nur diese Gruppe kommt normalerweise als Mieter einer Vollwohnung in Frage. Diesen Einkommen muß der größere Teil der männlichen und weiblichen Jugendlichen und verheirateten Frauen zugeschlagen werden. Erst dann kommt man zu einem richtigen Bild des mit der Miete in Beziehung zu setzenden Einkommens. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Lohn- und Gehaltsstrukturhebung 1951 (die im übrigen durch die Tarifierhöhungen bereits überholt ist) kommt man zu dem Schluß, daß das der Miete gegenüberzustellende Nettofamilieneinkommen der Industriearbeiter heute im Durchschnitt zwischen 400 und 500 DM liegt.

Die Renteneinkommen liegen wesentlich tiefer. Alleinstehende Frauen, die Kinder durchzubringen haben, stehen sich leider noch immer erheblich schlechter, als hier für die Normalfamilie ausgeführt wurde. Dies sei nur am Rande vermerkt. Aber wenn man davon ausgeht, welche Einkommenserhöhungen durch Mieterhöhungen ausgelöst werden, so müßte man doch zunächst einmal den Normalfall eines männlichen Haushaltungsvorstandes ins Auge fassen. Man kann also überschlägig gerechnet sagen, daß durch eine zehnprozentige Mieterhöhung ein Normalhaushalt unselbständig Erwerbender mit 3 bis 4 DM zusätzlich im Monat belastet wird, d. h. mit 1 vH des Bruttoeinkommens. Dies bedeutet aber keinesfalls, um das noch einmal ganz klar herauszustellen, daß die Lohnsumme insgesamt um 1 vH erhöht werden müßte, um eine solche Mietanpassung auszugleichen. Das geht daraus hervor, daß bei unseren Rechnungen angenommen wurde, daß etwa 90 vH des Familieneinkommens vom männlichen Haushaltungsvorstand aufgebracht wurden. Tatsächlich ist es aber so, daß nur etwa die Hälfte der unselbständig tätigen Erwerbspersonen verheiratet *und* wie oben angenommen als Haupternährer einer Vollfamilie anzusehen ist.

Die Richtsatzmieten des sozialen Wohnungsbaus liegen ungefähr um ein Drittel höher als diejenigen der Altwohnungen. Die Untermieter bezahlen für Leerraum im Durchschnitt im Bundesgebiet einen Aufschlag von 23,3 vH. Jeder Untermieter bezahlt also sowieso schon ein Viertel Miete mehr, als sein Hauptmieter für die gleiche Wohnfläche aufzubringen hat. Ein großer Teil der Lohntarife ist bereits auf diese Verhältnisse zugeschnitten, so daß man doch wohl sagen kann, daß in allen diesen Fällen eine Einkommenserhöhung nicht notwendig ist. Das gleiche gilt doch wohl auch für alle Einkommen oberhalb der Pflichtversicherungsgrenze. Die Anzahl dieser höheren Einkommen ist unter Berücksichtigung der mithelfenden Familienangehörigen sehr viel höher, als die Statistik ausweist. Ferner ist zu berücksichtigen, daß (1950) 43,2 vH des deutschen Wohnhausbesitzes im Eigentum unselbständig Erwerbender stand — allein die Zahl der Arbeiter (700 000), die Häuser besitzen, beläuft sich auf 16,7 vH des Wohnungsbestandes — und diese Gruppe daher von Mieterhöhungen als zahlender Teil nicht getroffen wird, wohl aber dringend daran interessiert ist, Mieten zu erzielen, die die Rentabilität des Hausbesitzes garantieren.

*Welche Wirkungen werden durch diese Einkommenerhöhungen in anderen Wirtschaftszweigen ausgelöst?*

Der Mieter fragt außer der Miete noch alle übrigen Lebensbedürfnisse nach. Bekommt er zur Kompensation der Mieterhöhung eine Einkommenserhöhung, so kann er an Konsumgütern genau soviel kaufen wie bisher. Die Nachfrage auf dem Konsumgütermarkt bleibt dieselbe. Irgendwelche Preisänderungen werden hier direkt nicht ausgelöst. Anders dagegen, wenn man die Situation von der Produktion her betrachtet. Die Einkommenssteigerung, die zum Ausgleich der Mieterhöhung erfolgte, verteuert die Produktion — allerdings um einen geringfügigen Betrag, nämlich um noch nicht 1 vH der gesamten

Lohnkosten. Theoretisch gesehen könnten also die Preise um etwa die Hälfte dieses Prozentsatzes steigen, weil die Lohnkosten ja nur einen Teil der Gesamtkosten ausmachen. Werden Lohnerhöhungen nicht gegeben, dann ist theoretisch damit zu rechnen, daß die Haushalte um den Betrag der zusätzlichen Mieterhöhung weniger Konsumgüter nachfragen. Die Einsparung von 200 Millionen DM braucht nicht an den lebensnotwendigen Gütern, wie Nahrungsmittel und Kleidung, sondern kann beim sonstigen Verbrauch, wie Genußmittel, Kinobesuch, Toto usw., d. h. beim sogenannten elastischen Bedarf, erfolgen, weil diese Ausgaben ein Vielfaches der Mieterhöhung ausmachen. Hierzu ist zu bemerken, daß der gesamte Genußmittelumsatz 1952/53 11 051 Millionen D-Mark betragen hat. Der Toto hat im gleichen Jahr 400 Millionen DM und die Kinos 500 Millionen DM umgesetzt. 200 Millionen DM Mieterhöhung entsprechen somit 1,67 vH des nicht lebensnotwendigen Konsums, so daß sehr wohl denkbar ist, daß der Mieter auch dann nicht auf seinen gewohnten Verbrauch zu verzichten braucht, wenn keine Einkommenserhöhung wegen der Mieterhöhung stattfindet, einfach deshalb nicht, weil Erzeuger und Handel diese geringe Spanne auffangen werden.

Diese Überlegungen zeigen, daß es durchaus nicht gesagt ist, daß die Mieterhöhung den Mieter zu Einschränkungen zwingt, wenn er keine Einkommenserhöhung erhält. Dies ist ein viel zu wenig beachteter Punkt bei allen Diskussionen über die Mieterhöhungen: Der elastische Bedarf an nicht lebensnotwendigen Gütern ist im Bundesgebiet im Verhältnis zu den Mietausgaben und im Verhältnis zum Wert von Mieterhöhungen groß genug, um durch Preissenkungen und sehr geringfügige Konsumeinschränkungen bei der Masse der Verbraucher ohne weiteres einen Ausgleich zuzulassen. Wir sind daher der Auffassung, daß selbst eine zwanzigprozentige Mieterhöhung nach einer kurzen Zeit der Anpassung reibungslos von der Wirtschaft verarbeitet werden kann, denn — und das ist ein Hauptargument — die Vermieter werden die Mieterhöhung ja nicht in den Strumpf stecken. Entweder verbrauchen sie sie, das ist aber nicht sehr wahrscheinlich, da die Vermieter an Zahl geringer sind als die Mieter. Der größte Teil der Mieterhöhung dürfte vielmehr in die Instandsetzung der Häuser gehen. Was ja nichts anderes bedeutet, als daß volkswirtschaftlich gesehen andere Einkommen entstehen, weil zusätzliche Aufträge vergeben werden. Neue Einkommen, die nunmehr ihrerseits „kaufend zu Märkte gehen“.

*Welche Folgen werden durch die Mieterhöhung in anderen Wirtschaftszweigen ausgelöst?*

Es genügt nicht, Betrachtungen darüber anzustellen, wie die Mieterhöhung sich als produktionskostenverteuernder Faktor eventuell auswirken könnte. Diese Betrachtung wäre unvollständig und einseitig, wenn man nicht auch die positiven Wirkungen einer Mieterhöhung untersuchen würde: die konjunkturanregende Wirkung, die davon ausgeht, daß die Wohnungswirtschaft wieder rentabel gemacht wird.

Tarnow und Kampffmeyer haben in ihrem Aufsatz darauf hingewiesen, daß in Frankreich außerordentliche Verluste der Wohnungsbausubstanz feststellbar sind, und darum der Hausbesitz völlig uninteressiert an der Durchführung von Reparaturarbeiten und die Wohnungswirtschaft insgesamt an der Errichtung neuer Gebäude ist. Damit ist ein wichtiges Thema angeschnitten, nämlich die Rolle des Wohnungsbaus im Konjunkturverlauf. Die Konjunkturforschung ist sich seit längerem darüber einig, daß der Wohnungsbau einen der wichtigsten stabilisierenden Faktoren im Konjunkturverlauf darstellt. Immer dann, wenn der Wohnungsbau diese Funktion als Konjunkturstabilisator nicht übernehmen kann, muß damit gerechnet werden, daß wirtschaftliche Krisen auftreten, die länger und schwerer sind als bei intakter Wohnungsbautätigkeit. Nicht nur die Theorie hat diesen Zusammenhang erkannt, sondern auch die Praxis weist

immer wieder auf dieses Phänomen hin. So hat kürzlich erst *K. P. Harten*, der Leiter der Europäischen Produktivitätszentrale, gefordert, planmäßig den außerordentlich hohen Wohnungsbedarf Europas zur Stabilisierung der Konjunktur auszunutzen. Dies geht natürlich nicht, ohne daß die Mieten nennenswert erhöht werden, denn das Bauvolumen wird immer unter seinem höchstmöglichen Umfang bleiben, solange der Bauherr nicht damit rechnen kann, die Kosten und eine angemessene Verzinsung seines Eigenkapitals auf die Dauer wieder hereinzubekommen. Wie jeder andere Wirtschaftszweig, so ist auch die Wohnungswirtschaft ihres Lohnes wert. Die Erfahrung zeigt dagegen, daß bisher jede Wohnungszwangswirtschaft zu einer mehr oder minder ausgeprägten Unrentabilität der Wohnungswirtschaft geführt hat. Bevor daher nicht die Wirtschaftlichkeit der Wohnungswirtschaft wiederhergestellt ist, läßt sich der Wohnungsbau nicht zur Festigung der Konjunkturbewegung einsetzen. Darum ist dringend notwendig, die Bedenken gegen die möglichen unerwünschten Folgen einer Mieterhöhung gegen die möglichen erwünschten Wirkungen einer solchen Anpassung sorgfältig abzuwägen.

Die Weltwirtschaftskrise von 1931 ist, wie wir heute wissen, hauptsächlich durch ein Nachlassen der Bautätigkeit und Absatzstockungen in der Automobilindustrie ausgelöst worden. Andererseits ließe sich heute in Europa ein günstiger Ansatzpunkt für die Expansionspolitik auf lange Sicht im Bausektor finden. Ein amerikanischer Forscher<sup>2)</sup> hat festgestellt, daß bereits direkt (also ohne Berücksichtigung der sogenannten „Multiplikator“-Wirkung) durch Bauaufträge von 1 Million Dollar 174 Personen in der Bauindustrie und 274 Personen in anderen Industriezweigen Arbeit finden. Hieraus geht hervor, daß nicht nur die Bau- und Investitionsgüterindustrie, sondern gerade auch die Konsumgüterindustrie durch Bauaufträge außerordentlich belebt wird. Diese sekundäre Form der Belebung der Konsumgüterindustrie auf dem „Umweg“ über die Bauindustrie erscheint uns als der richtige Weg, die Konsumgüterindustrie mit neuen Aufträgen zu versorgen. Der andere heute stark propagierte Weg, primär den Verbrauch zu fördern, ist nicht unbedenklich. Geht er doch letzten Endes auf Kosten der Bauindustrie und des Wohnungsbaus und führt dazu, daß die konjunkturstabilisierende Bautätigkeit lahmgelegt wird. Denn — und das muß einmal mit aller Deutlichkeit gesagt werden — ein hohes Wohnungsbauvolumen, das unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Lage aus Steuermitteln durchgezogen wird, ist keine konjunkturstabilisierende Maßnahme. Wird in diesem Fall doch unabhängig von den konjunkturellen Notwendigkeiten gebaut um des Bauens willen mit dem Erfolg, daß die Baukosten sich selbständig machen, weil das Bauvolumen von den Steuereingängen abhängig ist, mit anderen Worten: In Zeiten der Hochkonjunktur wird viel, in der Baisse wenig gebaut. Damit wird der Bautätigkeit aber ihre Funktion als „Schwungmasse“ genommen, die die allgemeine Konjunktur über den toten Punkt hinwegzieht. Die deutsche Krise von 1931 hat sich nicht zuletzt deshalb so katastrophal entwickelt, weil unsere Wohnungsbaupolitik damals geradezu nach antikonjunkturellen Gesichtspunkten erfolgt ist.

Die Mietenpolitik ist der Schlüssel, der das Tor öffnet, das bislang in Deutschland den Wohnungsbau vom konjunkturellen Geschehen abriegelt. Gewiß gibt es auch andere Methoden, die Rentabilität der Wohnungswirtschaft teilweise wiederherzustellen, etwa indem man die Diskriminierung, die der Hausbesitz im Lastenausgleichsgesetz erfuhr, beseitigt und/oder eine staatlich geförderte Instandsetzungsaktion unternimmt. Das Mietenniveau jedoch ist das Merkmal, an dem sich der konjunkturell orientierte Wohnungsbau ausrichtet. Darüber liegen so überzeugende statistische Beweise aus vielen Ländern vor, daß es töricht wäre, sich dieser Erkenntnis verschließen zu wollen<sup>3)</sup>.

2) Leontieff, „Output, Employment, Consumption, Investment“, *Quarterly Journal of Economics*, Febr. 1944 S. 312.

3) J. Tinbergen, *Les Cycles Economiques aus Etats-Unis d'Amerique de 1919 à 1932*, Société des Nations, Genf, 1939. J. D. Derksen, *Long Cycles in Residential Building: an explanation*, *Econometrica*, 1940, Vol. 8. S. 97, Alvin H. Hansen, *Business Cycles and National Income*. New York 1952.