

Carsten Jonas

ZUR POLITISCHEN ÖKONOMIE VON  
MIETEN UND WOHNUNGSBAU

GLIEDERUNG

- A. ALLGEMEINES ZUR MIETE UND MIET-  
BERECHNUNG (Kalkulationsschema)
- B. DIE HAUPTINFLUSSFAKTOREN AUF  
DIE MIETHÖHE
1. Grunderwerbskosten (Grundeigen-  
tümer bzw. Pächter)
  2. Baukosten (Produzierendes  
Kapital)
  3. Kapitalzinsen (Finanzkapital)
- C. MUSTERKALKULATION UND INTENSITÄT  
DER EINFLUSSFAKTOREN
- Exkurs: Tilgungspläne und die Lauf-  
zeit aufgenommenen Fremdmittel
1. Grunderwerbskosten
  2. Baukosten
  3. Kapitalzinsen

A. ALLGEMEINES ZUR MIETE UND ZUR  
MIETBERECHNUNG

Die Miete als Rechtsgeschäft ist defi-  
niert in den §§ 535 - 580a des Bürger-  
lichen Gesetzbuches (1). Mit Ausnahme  
der erst am 4. bzw. 25. November 1971  
in Kraft getretenen Gesetze

- a) "Gesetz zur Verbesserung des Miet-  
rechts und zur Begrenzung des Miet-  
anstiegs, sowie zur Regelung von  
Ingenieur- und Architektenleistun-  
gen" vom 4.11.1971 und
- b) "Gesetz über den Kündigungsschutz  
für Mietverhältnisse über Wohnraum  
vom 25.11.1971

sind die die Miete betreffenden Geset-  
ze und Verordnungen zum größten Teil  
in den Sammlungen "Mietgesetze" bei  
Beck oder dtv nachzulesen. Einige der  
dort abgedruckten Gesetze und Verord-  
nungen sind allerdings teilweise no-  
velliert worden; genaueres darüber ist  
z.B. dem "Amtlichen Teil" des Bundes-  
baublattes zu entnehmen.

D. ZUR GESCHICHTE DER WOHNUNGSBAU-  
POLITIK SEIT 1945

1. die Nachkriegszeit bis 1960
2. das "Abbaugesetz" vom 22.6.1960
3. Ergebnisse der GWZ 1968

E. DATEN ZUR MIETENTWICKLUNG

1. derzeitige Verhältnisse
  - a) vergleichende Indices
  - b) Wirtschaftsrechnungen priva-  
ter Haushalte
2. Prognose der Mietentwicklung

Die Höhe der Miete errechnet bzw. er-  
gibt sich:

entweder: aus nachprüfbaren Lastenbe-  
rechnungen, die im wesentlichen aus  
Kapitalkosten, Bewirtschaftungskosten  
und Abschreibungen resultieren

- a) "Richtsatzmiete" beim öffentlich  
geförderten Wohnungsbau (Sozialer  
Wohnungsbau) (2)
- b) "selbstverantwortlich gebildete  
Miete (Kostenmiete)" beim steuerbe-  
günstigten Wohnungsbau (3)

oder: aufgrund der Situation auf dem  
vermeintlichen "Freien Wohnungsmarkt"  
als "Marktmiete" beim freifinanzierten  
Wohnungsbau (4).

Die durchschnittliche Höhe der Mieten  
aufgrund der verschiedenen Finanzie-  
rungsformen wird in den amtlichen Sta-  
tistiken meist nur in Form von Indices  
angegeben, die auf der Basis 1962=100  
aufbauen (5).

Annähernd exakte Zahlen in DM-Beträgen ergeben sich aus der "Gebäude- und Wohnungszählung" vom Oktober 1968. Hier wurden sie allerdings unsinnigerweise nicht nach den verschiedenen Finanzierungsformen der jeweiligen Wohngebäude aufgeschlüsselt (d.h. sozialer, steuerbegünstigter und freifinanzierter Wohnungsbau), sondern nach Baualter. Hierdurch wurden die erheblichen Unterschiede aufgrund alternativer Finanzierungsformen vor allem bei den Neubauten verschleiert und wenig interessante Kategorien eingeführt.

Immerhin ein paar Zahlen für eine kleinere Großstadt der BRD (Darmstadt):

- a) Miete in allen Wohnungen zusammen:  
2.65 DM/qm (Index im Oktober 1968 : 148.4)
- b) Miete in Wohnungen vor 1948 gebaut:  
2.23 DM/qm (Index im Oktober 1968 : 159.7)
- c) Miete in Wohnungen nach 1948 gebaut:  
2.89 DM/qm (Index im Oktober 1968 : 142.3)

Diese Preise verstehen sich für "Kaltmiete einschließlich Gebühren" und wären aufgrund der seitherigen Steigerungen hochzurechnen. Dadurch ergäben sich (August 1972)

Kategorie a) Index = 183.9 = 3.28 DM/qm  
Kategorie b) Index = 199.0 = 2.78 DM/qm  
Kategorie c) Index = 175.7 = 3.56 DM/qm

Bei den nachprüfbaren Lastenberechnungen des sozialen und des steuerbegünstigten Wohnungsbaus (siehe oben) wird ein Kalkulationsschema zugrundegelegt, wie es sich aus gesetzlichen Vorschriften ergibt (6). Dieses Kalkulationsschema hat im wesentlichen folgende Form:

- I. Gesamtherstellungskosten
  - 1. Kosten des Baugrundstücks
    - a) Grunderwerbskosten
    - b) Erschließungskosten

- 2. Baukosten
  - a) reine Baukosten
  - b) Kosten für Außenanlagen
  - c) Baunebenkosten
  - d) Betriebseinrichtungen

## II. Finanzierung

- 1. Fremdmittel
  - a) Erststellige Finanzierung (Ia + Ib Hypotheken)
  - b) Nachstellige Finanzierung;  
z.B.
    - öffentliche Mittel gem. § 6 (2) II. WohnBauG
    - weitere, etwa Arbeitgebendarlehen

## 2. Eigenmittel

- a) Grundbesitz
- b) Barkapital
- c) sonstiges

## 3. Gesamt

## III. Lastenberechnung

- 1. Kapitalkosten
  - a) Zinsen für Fremdmittel
  - b) Zinsen für Eigenmittel
- 2. Bewirtschaftungskosten
  - a) Verwaltung
  - b) Betriebskosten
  - c) Instandhaltung
  - d) Mietausfallwagnis 2% der Gesamtmiete
- 3. Abschreibungen
  - a) der Gebäudekosten
  - b) der Betriebseinrichtungen

## IV. Mietberechnung

$$\frac{\text{Summe der jährl. Lasten III.}}{\text{vermietb. Wohnfl.} \times 12 \text{ Monate}}$$
  
= Monatsmiete pro qm .

## B. DIE HAUPTINFLUSSFAKTOREN AUF DIE MIETHÖHE

Die hauptsächlich kalkulatorischen Einflußfaktoren (im Gegensatz zu den planerischen) die aus dieser Kalkulation über die Lastenberechnung III. in die Mietberechnung IV. eingehen, sind:

- 1.) Grunderwerbskosten (DM/qm)
- 2.) Baukosten (DM/qm oder DM/cbm u.R.)
- 3.) Kapitalzinsen (% des eingesetzten Kapitals)

Diese drei Faktoren stehen tendenziell auch für wirtschaftliche Interessengruppen, die aufgrund ihrer politisch-ökonomisch und juristisch abgesicherten Stellung einen starken Einfluß auf die Höhe dieser Faktoren haben.

1. Grunderwerbskosten = Grundeigentümer bzw. Pächter

Die Grundeigentümer bzw. Pächter besitzen (bzw. verfügen über) ein Produktionsmittel, das sich von anderen Produktionsmitteln durch einige Eigenarten deutlich unterscheidet:

a) zunächst ist auf die dem Boden anhaftende Eigenart der Grundrente hinzuweisen. "Die Grundrente ist ... die Form, worin sich das Grundeigentum ökonomisch realisiert, verwertet" (7). Um dies unter den Bedingungen der kapitalistischen Produktionsweise zu ermöglichen, sind einige Voraussetzungen erforderlich:

- zunächst muß das Grundeigentum von jeglichen Herrschafts- und Knechtschaftsverhältnissen losgelöst sein, d.h. in seiner reinen ökonomischen Form vorliegen. Dies bedeutet, daß es durch die Einwirkung der kapitalistischen Produktionsweise nicht mehr die historische Form z.B. der kleinbäuerlichen Agrikultur oder des feudalen Grundeigentums hat. Vielmehr muß der Grund und Boden als Arbeitsbedingung gänzlich vom Grundeigentümer so sehr getrennt sein, "daß der Grundeigentümer sein ganzes Leben in Konstantinopel zubringen kann, während sein Grundeigentum in Schottland liegt" (8).

- "Das Grundeigentum setzt weiterhin das Monopol gewisser Personen voraus, über bestimmte Portionen des Erdkörpers als ausschließliche Sphären ihres Privatwillens mit Ausschluß aller anderen zu verfügen" (9). Als lediglicher juristischer Titel ist dieses Grund-

eigentum allerdings wertlos;

- vielmehr muß ein Kapitalist den Grund und Boden als Anlage seines Kapitals nutzen. Für die Erlaubnis, dies zu tun, entrichtet er an den Eigentümer eine bestimmte Geldsumme, genannt: Grundrente (wobei es gleichgültig ist, ob die Rente für die Nutzung von Ackerböden, Baugebieten, Bergwerken, Seen oder Wäldern entrichtet wird).

(Weiteres zur Grundrente und ihrer Zusammensetzung siehe MEW, Dritter Band, sechster Abschnitt);

b) das Eigentum als juristischer Titel ist zwar konzentrierbar, d.h. die Monopolisierung kann fortschreiten, der Boden selbst ist aber nahezu unvermehrbar. Daraus folgt, daß die Nutzung des Bodens zunehmend durch den Einsatz fixen Kapitals intensiviert wird;

- entweder vorübergehend etwa im Bereich der Landwirtschaft durch Düngung und Maschineneinsatz (Steigerung der Flächenerträge)
- oder mehr permanent durch Errichtung von Bewässerungsanlagen, Wirtschaftsgebäuden u.ä.

Darüber hinaus wird zunehmend agrarisch bewirtschafteter Boden in gewerblich-städtischen Baugrund verwandelt; damit ist verbunden "die Erschließung der dritten Dimension, das Bauen in die Höhe, sozusagen in den Gratisraum der Lüfte hinein" (10).

Die grundsätzliche Möglichkeit des Grundeigentümers, eine Rente zu erwirtschaften, erklärt noch nicht die verschiedenen Höhen dieser Renten, die sich entweder im Kaufpreis niederschlagen (der nichts anderes ist als die kapitalistische Grundrente), oder im hier interessierenden Zusammenhang als Bodenwertanteil in die Miete eingehen.

Die Begründung dieser unterschiedlich hohen Grundrenten liegt in dem Umfang des oben erwähnten in den Boden inve-

stierten Kapitals. Diese Kapitalien "verbessern den Boden, steigern sein Produkt und verwandeln die Erde aus bloßer Materie in Erde-Kapital. Ein bebautes Feld ist mehr wert als ein unbebautes von derselben natürlichen Qualität" (11).

Läuft nun eine Pachtzeit über ein Stück Boden ab oder wird es verkauft, so erhöht sich der Pachtzins bzw. der Kaufpreis um den Zins des in diesem Boden einverleibten Kapitals: die Grundrente ist angestiegen. Es wird nicht nur der Boden verkauft bzw. verpachtet, sondern der verbesserte Boden, die Rente des Grundeigentümers wächst an, ohne daß ihm das der Erde einverleibte Kapital etwas gekostet hat. Die Grundeigentümer "stecken so das ohne ihr Zutun hervorgebrachte Resultat der gesellschaftlichen Entwicklung in ihre Privattaschen ..." (12).

Neben diesen Steigerungen von Grundrenten bzw. Verkaufspreisen aufgrund investierten privaten Kapitals hat man es in zunehmendem Maße auch mit Steigerungen zu tun, die aus Vorleistungen der öffentlichen Hand resultieren und folglich ebenfalls ohne Initiative des Grundeigentümers zustandekommen, obwohl auch hier die Gewinne in seine Taschen fließen.

Dies ist etwa der Fall bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauerwartungsland und später in erschlossenes baureifes Land. Die daraus resultierenden Spekulationsgewinne (in Form veränderter Lage- bzw. Intensitätsrenten) werden für die Bundesrepublik zwischen den Jahren 1949 und 1965 vorsichtig auf mehr als 100 Mrd DM geschätzt, ein Betrag, der ungefähr der Höhe der gesamten öffentlichen Förderung von Forschung und Wissenschaft in diesen Jahren entspricht. Umgerechnet entspricht dies für die BRD einem Betrag von 100 DM pro Einwohner und Jahr, "verdient" worden ist die Summe allerdings nur

von den Grundeigentümern. Aufgebracht werden mußten die 100 Mrd. DM aber auf jeden Fall von den Mietern in Form des aus der Grundrente resultierenden Mietanteils.

Zur weiteren Verdeutlichung dieser Spekulationsgewinne sollen einige Zahlen dienen:

Zwischen 1964 und 1970 stiegen in der BRD die Preise je Quadratmeter Boden durchschnittlich

- a) für Rohbauland von 12,12 DM/qm auf 19,47 DM/qm, d.h. um ca. 60% (13)
- b) für baureifes Land von 18,46 DM/qm auf 30,99 DM/qm, d.h. um ca. 68% (13).

Diese Zahlen aus der amtlichen Statistik verschleiern das Problem allerdings in der bei solchen Statistiken häufig üblichen Form, denn es werden nur Steigerungen jeweils für Rohbauland und baureifes Land genannt.

Der in entsprechenden Prozentsätzen auszudrückende Preissprung, mit dem ein Grundstück aus der einen Kategorie in die nächste aufrückt, also z.B. vom Rohbauland zum baureifen Land, bleibt in diesen Statistiken unerwähnt. Diese Sprünge von Kategorie zu Kategorie drücken sich häufig eher in 1000er Prozentsätzen aus. Um über diese eigentlich bedeutendsten Preissprünge eine Übersicht zu bekommen, müssen die Angaben der Statistischen Jahrbücher über die Gesamtgröße der von Ackerland in Bauland durch Umwidmung übergegangenen Flächen ermittelt werden. Der durch diese Umwidmung bedingte Wertzuwachs wird mit Hilfe der üblichen Durchschnittspreise der Baulandstatistiken errechnet (Multiplikation der umgewidmeten Flächen mit den Durchschnittspreisen).

Von 1960 - 1969 ergaben sich dabei folgende Zahlen, die mit den jeweiligen Aufwendungen für den sozialen Wohnungsbau verglichen sind:

Jahr	Zunahme Bauland in ha	Wertzu- wachs d. Bauland- widmung	Jährl. Wertzu- wachs insges. in Mrd. DM	Jährl. öffentl. Mittel f. d. Soz. Wohnungsbau
1960	34.100	12,--	4,1	4.034
1961	23.900	13,--	3,1	3.794
1962	12.800	14,--	1,8	4.614
1963	9.000	16,--	1,4	4.673
1964	16.000	17,50	2,8	4.921
1965	41.900	20,50	8,6	5.022
1966	19.600	22,50	4,4	4.567
1967	15.900	24,50	3,9	4.068
1968	45.700	27,--	13,3	3.445
1969	25.000	30,--	7,5	2.704
<b>Gesamt</b>	<b>243.900</b>		<b>49,9</b>	<b>41.842</b>

Die Aufstellung zeigt für diese Jahre einen durch Umwidmung und nicht durch irgendwelche Vorleistungen Privater bedingten spekulativen Wertzuwachs von ca. 50 Mrd. DM, eine Summe, die die im gleichen Zeitraum von Bund, Länder und Gemeinden für den Sozialen Wohnungsbau aufgewendeten Mittel um ca. 8 Mrd. DM übersteigt.

Wenn man zugrundelegt, daß im Sozialen Wohnungsbau im Schnitt ca. 25% der Gesamtkosten aus öffentlichen Mitteln gemäß II. WoBauG finanziert werden (während der Rest von Eigen- und sonstigen Fremdmitteln getragen wird), hätte man mit diesen 50 Mrd. DM zu derzeitigen Preisen von ca. 75.000 DM/WE im Sozialen Wohnungsbau 2.668.000 Wohnungen fördern können, was dem Gesamtwohnungsbauvolumen von etwa 5 Jahren entspricht. Bei Anwendung der jeweiligen Preise wäre diese Zahl noch höher.

Obige Wertsteigerungen unter Einbeziehung der Gewinne bei Umwidmung entstammen einer Untersuchung des Deutschen Städtetages. Aus der gleichen Untersuchung ergeben sich folgende Zahlen:

- Anstieg der Baulandpreise für lediglich baureifes Land von 1950-1969 um das 12-fache,
- realer Anstieg unter Einbeziehung der Widmungsänderung von 1950-1969 um das 27-fache.

## 2. Baukosten = Produzierendes Kapital (hier: Bauhauptgewerbe)

Das im Bereich des Baugewerbe produzierende Kapital hält eine Schlüsselstellung in der Wirtschaft

1. als Auftraggeber und durch vielfältige Auswirkungen der Bautätigkeit auf die Höhe des Sozialprodukts.

1970 trug das Baugewerbe zwar nur 38,83 Mrd. DM = ca. 6% zum gesamten Bruttoinlandsprodukt der BRD bei.

Diese Zahlen sagen aber nichts über die vielfältigen Zusammenhänge zwischen Bauwirtschaft und gesamtwirtschaftlicher Entwicklung. Diese Zusammenhänge ließen sich mit Hilfe eines Multiplikators schildern, der die durch eine Investition ausgelöste Zunahme des volkswirtschaftlichen Einkommens anzeigt; letzteres entspricht dem Nettosozialprodukt zu Faktorkosten. Die Höhe des Multiplikators wird durch die Konsum- bzw. Sparneigung der Einkommensbezieher bestimmt, wobei nur das konsumierte Einkommen, das seinerseits neue Einkommen schafft, in die Rechnung eingeht. Die Summe der entstehenden Einkommensänderungen aufgrund einer "Ursprungsinvestition" entspricht einer abfallenden unendlichen geometrischen Reihe. Der Multiplikator wird mit der Ursprungsinvestition multipliziert und daraus ermittelt sich das stimulierte Gesamteinkommen. Eine solche Rechnung ist nur für eine bestimmte Periode nachträglich möglich. Ermittelt wird die Multiplikatorwirkung durch den Quotienten aus dem Zuwachs des Nettosozialprodukts zu Faktorkosten  $dy$  (Volkseinkommen) und der Veränderung der gesamten Nettoinvestitionen  $di$  gegenüber der vorigen Periode. Der Multiplikator  $x$  errechnet sich über die Formel:

$$x = \frac{dy}{dl + (dS_a - dS_e) + (dX_e - dX_1)}$$

$(dS_a - dS_e)$  = Veränderung der Staatsausgaben abzüglich Veränderung der Staatseinkommen

$(dX_e - dX_1)$  = Veränderung des Handelsbilanzsaldos

Für den Bereich des Baugewerbes rechnet man mit einem Multiplikator von 5 bis 6, d.h. eine Ursprungsinvestition von 100 DM stimuliert innerhalb eines endlichen Beobachtungszeitraums ein Einkommen von 500 bis 600 DM;

2. durch starke Wetterabhängigkeit mit erheblichen saisonbedingten Schwankungen für den Arbeitsmarkt. So schwankte etwa 1971 allein die Zahl der im Bauhauptgewerbe Beschäftigten um ca. 10%, d.h. um 128.200 Personen zwischen 1.445.600 und 1.573.800. Diese Schwankung entspricht ca. 0,5% aller Erwerbstätigen in der BRD in diesem Jahr und damit der durchschnittlichen Arbeitslosenquote seit Anfang der 60er Jahre. In Wirklichkeit dürften die Schwankungen durch mittelbar ausgelöste Effekte im Zuliefergewerbe und Baunebengewerbe noch höher liegen.

Ein weiteres Charakteristikum des Bauhauptgewerbes besteht darin, daß es in eine große Zahl kleiner Betriebe und wenige große Firmen zerfällt.

Eine Erhebung kam 1971 zu folgenden Ergebnissen (14):

<b>a) Betriebe</b>			
Betriebe insgesamt	63.436		
davon mit weniger als 20 Beschäftigten	45.920	(72,5%)	
davon mit 20 bis 99 Beschäftigten	14.568	(23,0%)	
davon mit 100 und mehr Beschäftigten	2.948	(4,5%)	
<b>b) Umsatz (einschl. Umsatzsteuer)</b>			
Betriebe insgesamt	53,79 Mrd.DM		
davon in Betrieben mit weniger als 20 Beschäftigten	10,35 Mrd.DM	(19%)	
davon in Betrieben mit 20 bis 99 Beschäftigten	19,88 Mrd.DM	(37%)	
davon in Betrieben mit 100 und mehr Beschäftigten	23,56 Mrd.DM	(44%)	

Hieraus ergibt sich, daß nur 4,5% aller Betriebe (2.948) einen Umsatzanteil von 44% erwirtschaften.

Von den Betrieben des Bauhauptgewerbes heben sich auf der einen Seite die kleinen und mittleren Firmen in ihrer Struktur deutlich ab, insbesondere durch eine auffallende Rückständigkeit und noch immer halb handwerkliche Unternehmens- und Betriebsstruktur.

Trotz der technologisch längst erarbeiteten Methode der Vorfertigung findet das Bauen nicht in ortsfesten Fabriken, sondern ausschließlich auf der Baustelle statt. Auf dieser Baustelle aber haben sich zünftlerische Gliederungen der Arbeit und der Betriebe erhalten; nur selten existiert ein Arbeitsplan, der eine rationelle Koordinierung dieser Betriebe ermöglicht. Gerade die vielen kleinen Unternehmen, die zusammen mit der Landwirtschaft und dem Einzelhandel von Seiten des Staates aus Gründen der Mittelstandsförderung über eine Vielzahl von Subventionen und Vergünstigungen am Leben gehalten werden, stolperten (zumindest bis Mitte der 60er Jahre) von einem Bauboom in den anderen. "Ein solches Branchenschicksal schuf eine Mentalität, die langfristigen Investitionen und organisatorischen Rationalisierungen abhold war ... . Vielmehr entwickelte sich ein kurzatmiger, in Wahrheit steriler Goldgräber-Kapitalismus, dem jede langfristige Planung fremd ist" (15).

Die Eigenheiten solcher Betriebe waren:

- a) es wurde höchstens auf ein bis zwei Jahre vorausdisponiert;
- b) man erlebte sehr kurze Konjunkturphasen;
- c) bei Rückgang der Konjunktur waren die Betriebe durch Entlassungen gezwungen, sich "gesundzuschrumpfen".

Neben diesen kleinen und mittleren Unternehmen bildete sich in der jüngsten Zeit eine Gruppe von Großbetrieben (mit mehr als 100 Beschäftigten) mit dem oben erwähnten überproportionalen Anteil am Gesamtumsatz des Bauhauptgewerbes heraus.

Gemessen an diesem Umsatz lagen 1969 folgende Unternehmen auf den ersten 10 Plätzen:

- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| 1.) Hochtief AG           | 1.330 Mio DM |
| 2.) Ph. Holzmann AG       | 1.190 Mio DM |
| 3.) Strabag AG            | 920 Mio DM   |
| 4.) Beton & Monierbau AG  | 466 Mio DM   |
| 5.) Grün & Bilfinger      | 400 Mio DM   |
| 6.) Wayss & Freitag AG    | *)           |
| 7.) Dyckerhoff u. Widmann | *)           |
| 8.) Boswan Konzern        |              |
| 9.) Züblin AG (Schweiz)   | 225 Mio DM   |
| 10.) Berger BAUBOAG       | 225 Mio DM   |

\*) keine genauen Daten bekannt, da keine AGs; folglich keine öffentliche Geschäftsberichte (16)

Der damit beschriebene Konzentrationsprozeß drückt sich auch in der überdurchschnittlich hohen Zahl der Insolvenzen (Konkurse und Vergleichsverfahren) aus, wie sie aus der amtlichen "Statistik der Kontrolle von Zahlungsschwierigkeiten" hervorgehen. Von 1963 bis 1967 stieg die Zahl der Insolvenzen in der Gesamtwirtschaft um 27,7%, beim Bauhauptgewerbe aber um 167% (von 188 auf 509).

### 3. Kapitalzinsen = Finanzkapital (organisierter Realkredit)

Das zum Bau von Wohnungen eingesetzte Kapital soll sich verzinsen, wobei es gleichgültig ist, ob es sich um Eigen- oder Fremdkapital handelt. Die aus dieser Verzinsung resultierenden Kapitalkosten gehen in die Lastenberechnung III. des Kalkulationsschemas ein und bewirken ihrerseits einen bestimmten Mietaufschlag. "Kapitalkosten sind Kosten, die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Finanzierungsmittel ergeben, namentlich die Zinsen. Zu den Kapitalkosten gehören die Eigenkapitalkosten und die Fremdkapitalkosten" (17).

Die Zinsen für Fremdmittel dürfen den marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken nicht überschreiten; die Zinsen für Eigenmittel ebenfalls nicht. Handelt es sich um Eigenmittel im öffent-

lich geförderten Wohnungsbau, darf "für den Teil der Eigenleistung, der 15 vom Hundert der Gesamtkosten nicht überschreitet, nur eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden" (18).

Abgesehen von den einschränkenden Bestimmungen der Eigenkapitalverzinsung beim Sozialen Wohnungsbau orientiert sich die Zinshöhe grundsätzlich an dem von der Bundesbank festgelegten Diskontsatz (d.i. der Zinssatz, zu dem die Zentralnotenbank Wechsel ankauft). Hierbei ist allerdings zu beachten, daß der Zinssatz der Geschäftsbanken, so z.B. für Hypotheken, um ca. 1% bis 1 1/2% über dem Diskontsatz der Bundesbank liegt.

In den letzten Jahren betrug der effektive Hypothekenzins der Kreditinstitute im Wohnungsbau:

<u>1967</u>	<u>1968</u>
-	März 7,1
Juni 7,2	Juni 7,0
September 7,1	September 7,0
Dezember 7,1	November 6,9
<u>1969</u>	<u>1970</u>
Februar 6,9	Februar 8,1
Mai 7,0	Mai 8,6
August 7,4	August 8,8
November 7,5	November 8,8
<u>1971</u>	
Januar 8,6	
Februar 8,5	

(19)

Zu den beabsichtigten Wirkungen der Diskontpolitik der Bundesbank siehe Anmerkung (20).

### C. MUSTERKALKULATION UND INTENSITÄT DER EINFLUSSFAKTOREN

Nachdem diese hauptsächlich kalkulatorischen Einflußfaktoren und die zumindest annäherungsweise hinter ihnen stehenden Interessengruppen beschrieben sind, soll anhand einer realistischen Musterkalkulation aufgezeigt werden, wie intensiv diese Faktoren über die Lastenberechnung auf die Miethöhe einwirken.

Die nachfolgende Kalkulation soll sich aus folgenden Gründen nur auf den Sozialen Wohnungsbau beziehen:

- a) weil die "Marktmiete" des frei finanzierten Wohnungsbaus nicht rechnerisch deduktiv aus einer Lastenberechnung gemäß der jeweils gültigen Berechnungsordnung abgeleitet werden kann, sondern sich recht willkürlich aus der jeweiligen Situation auf dem Wohnungsmarkt ergibt;
- b) weil anhand der Rechnung des Sozialen Wohnungsbaus geprüft werden soll, inwieweit diese Kalkulation den Namen "sozial" verdient.

Grundlage der Kalkulation soll ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten von je 75 qm Wohnfläche sein, die Verkehrsfläche bedingt je Geschoß einen Zuschlag von 20%. Hieraus resultiert eine Gesamtwohnfläche von 450 qm (6 x 75) und eine Gesamtgeschoßfläche von 540 qm (450 x 90) hiervon ein Drittel, nämlich 180 qm stellen die überbaute Fläche dar. Als Maß der baulichen Nutzung soll eine GFZ von 1,5 und eine GFZ von 0,4 gelten, wie es etwa in reinen und allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten in Verbindung mit § 17 (8) BauNutzVO denkbar und üblich ist. Hieraus ergibt sich für das Bauvorhaben eine erforderliche Grundstücksfläche von 450 qm (180 : 0,4). Zur Berechnung der reinen Baukosten werden 2.250 cbm umbauten Raumes angenommen.

### A. Gesamtherstellungskosten

1. Kosten des Baugrundstückes		
a) Grunderwerbskosten (450 qm · 67,50 DM)	30.375	
b) Erschließungskosten (450 qm · 7,00 DM)	3.150	33.525
2. Baukosten		
a) reine Baukosten (2.250 cbm · 185 DM)	416.250	
b) Kosten f. Außenanlagen (ca. 4% von I.)	22.500	
c) Baunebenkosten (ca. 13% von I.)	73.000	
d) Betriebseinrichtungen (ca. 3% von I.)	16.850	528.600
3. Summe		562.125

### B. Finanzierung

1. Fremdmittel		
a) Erststellige Finanzierung (Hypothek)	ca. 45%	253.000
b) Nachstellige Finanzierung - öffentl. Mittel gem. WoBauG - weitere (etwa Arbeitgeberdarlehen)	ca. 25%	140.525
	ca. 15%	84.300
2. Eigenmittel	ca. 15%	84.300
3. Summe		562.125

### C. Lastenberechnung

1. Kapitalkosten		
a) Zinsen f. Fremdmittel		
- Hypothek (7,5%)	18.975	
- öff. Mittel (0,5%)	703	
- Arbeitgeberdarlehen (0%)	-	
b) Zinsen f. Eigenmittel (4%)	3.372	23.050
2. Bewirtschaftungskosten		
a) Verwaltungskosten (6 WE · 120 DM)	720	
b) Betriebskosten (450 qm · 2,40 DM)	1.080	
c) Instandhaltung (450 qm · 4,40 DM)	1.980	
d) Mietausfallwagnis (2% der Gesamtmiete)	627	4.407
3. Abschreibungen		
a) der Gebäudekosten (1%)	5.286	
b) der Betriebseinr. (6%)	1.010	6.296
4. Summe		33.753

Die aus obigem Kalkulationsschema resultierende Lastenberechnung C teilt sich in drei Gruppen, die folgende Prozentsätze der Gesamtlasten ausmachen:

1. Kapitalzinsen	ca. 70 %
2. Bewirtschaftungskosten	ca. 12 %
3. Abschreibungen	ca. 18 %

Diese Prozentsätze ergeben sich aus dieser speziellen Kalkulation und unterliegen Schwankungen, wenn die kalkulatorischen Voraussetzungen andere sind.

Hierbei noch der Hinweis, daß sich aus obiger Kalkulation eine Miete ergibt, die die Richtsatzmieten des öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbaus erheblich übersteigt. Es ergäbe sich nämlich eine Miete von:

$$\frac{33.753 \text{ DM}}{12 \text{ Monate} \cdot 450 \text{ qm}} = 6.25 \text{ DM/qm Wohnfläche}$$

Die Richtsatzmieten, die in der BRD von Land zu Land in Abhängigkeit der regionalen oder lokalen Situation des Grundstücks- und Wohnungsmarkts und der Bauindustrie verschieden sind, betragen nämlich lediglich:

Baden-Württemberg	max. 3.30
Bayern	max. 3.80
Berlin	3.30
Bremen	max. 3.70
Hamburg	4.00
Hessen	max. 3.50
Niedersachsen	max. 3.50
Nordrhein-Westfalen	3.50
Rheinland-Pfalz	max. 3.50
Saarland	max. 4.60
Schleswig-Holstein	max. 3.70 (21)

Um doch noch in den Genuß der öffentlichen Mittel zu kommen, würde bei obiger Kalkulation versucht werden, bestimmte Posten zu reduzieren, z.B. durch Verzicht auf die Verzinsung des Eigenkapitals, durch Einsatz der Grunderwerbskosten "unter Wert" oder ähnliches. Dieser Verzicht auf den Ansatz bestimmter Posten in der Kalkulation zur Erlangung eines Bewilligungsbescheides über öffentliche Mittel wird wett gemacht durch vorhersehbare Möglichkeiten, die Mieten im Verlauf der kommenden Jahre zu erhöhen:

- zunächst kann davon ausgegangen werden, daß bei Endabrechnung des Bauvorhabens die Baukosten gestiegen sind, d.h. z.B. den obigen Satz von 185 DM/cbm überschritten haben. Die Kalkulation wird revidiert und die Mieten entsprechend angehoben; davon spricht auch ganz offen der (Bundes) Mietenbericht 1971, der von Steigerungen gegenüber den im Bewilligungsbescheid genannten Kosten "in zahlreichen Fällen um bis zu 0,40 DM je qm Wohnfläche" spricht;
- weiterhin ergibt sich die Möglichkeit von Mieterhöhungen aus dem Wohnungsbindungsgesetz. Hiernach ist es zulässig, bei Wohnungen, für die Mittel erstmalig nach dem 31.7.1968 be-

willigt wurden und für die nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnung die Kostenmiete erneut ermittelt wird, laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für Eigenleistungen auch dann anzusetzen, "wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung ... nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen ... worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist". (22)

Der wesentliche Grund künftiger Mieterhöhungen liegt aber in der Tatsache, daß nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel die Eigenschaft "öffentlich gefördert" entfällt und sich die Mieten zu diesem Zeitpunkt an die "ortsüblichen Vergleichsmieten" annähern können, da sie keiner Mietpreisbindung mehr unterliegen (näheres dazu siehe Wohnungsbindungsgesetz). Die Laufzeit der öffentlichen Mittel schwankt von Land zu Land, in Hessen beträgt sie z.B. 15 Jahre. Aber selbst bis zu diesem Zeitpunkt haben die Mieter keine Ruhe, denn nach neuerlichem Verfahren der Mehrzahl der Bundesländer erhöhen sich die Mieten auch innerhalb des der Mietpreisbindung unterliegenden Zeitraums. Der Grund liegt darin, daß diese Länder dazu übergegangen sind, keine eigenen Mittel mehr für den Sozialen Wohnungsbau aufzubringen, sondern sich über die jeweiligen Landesbanken die Mittel vom Kapitalmarkt zu beschaffen. Haushaltsmittel werden nur für die Annuitäten eingesetzt (= Summe von Zinsen und Tilgungen). Die Annuitäten werden aber stufenweise abgebaut, so daß die Lasten der Bauherren anwachsen, für deren Aufkommen die Mieter erhalten müssen.

Dies ergibt z.B. in Hessen folgende Mieterhöhungen:

Ausgangsmiete	3.50 DM
zu Beginn des 6. Jahres	+ 0,70 DM
zu Beginn des 9. Jahres	+ 0,70 DM

zu Beginn des 12. Jahres + 0,70 DM  
 zu Beginn des 15. Jahres + 0,60 DM

Die Miete liegt folglich zu Beginn des 15. Jahres nach Bezugsfertigkeit bei 6.20 DM/qm (allerdings nur theoretisch, da die oben aufgeführten Steigerungsmöglichkeiten dazuzurechnen sind; Mieten von 8,00 DM/qm werden nicht die Ausnahme sein).

Noch ein paar Worte zur Laufzeit der Fremdmittel und zu den Lasten, die dem Hausbesitzer nach der Rückzahlung der aufgenommenen Gelder noch verbleiben: diese Rückzahlung ist unter derzeitigen Bedingungen bei öffentlichen Mitteln nach ca. 15 Jahren, bei Mitteln des Realkredits nach ca. 30 Jahren abgeschlossen. Es sind dann folglich keine Kapitalzinsen mehr zu entrichten, die, wie oben erwähnt, ca. 70% der Gesamtmiete ausmachen. Die Miete wird zu diesem Zeitpunkt aber keineswegs um diesen 70%igen Zinsanteil gekürzt, sondern weiter in alter Höhe eingezogen. Selbst wenn man unterstellt, daß die Verzinsung der Eigenmittel weiterhin als gerechtfertigt angenommen wird, verbleiben ca. 60% der Miete, deren Erhebung zwar juristisch abgesichert ist, letztlich aber Betrug am Mieter bleibt.

Unterstellt man vereinfachend, daß die Laufzeit aller Fremdmittel einheitlich 30 Jahre beträgt, das damit finanzierte Gebäude aber 90 Jahre hält, d.h. vermietet werden kann, so werden dem Hausbesitzer in diesen 90 Jahren durch die Mieten erwirtschaftet:

1. die gesamten Herstellungskosten des Gebäudes (nach Ablauf von 30 Jahren) und
2. die doppelte Summe noch einmal (nach Ablauf von 90 Jahren).

Die Mieter sind folglich nach 90 Jahren um zwei Drittel ihrer gezahlten Mieten betrogen worden bzw. erbringen dem Hausbesitzer nach 30 Jahren monatlich neue und reine Profite, die dieser zum Bau weiterer Gebäude anlegen kann.

#### Exkurs: Tilgungspläne und die Laufzeit aufgenommenener Fremdmittel

Beides errechnet sich mittels der Tilgungsrechnung, einem Teilbereich der Finanzmathematik.

Als Variable gehen in diese Rechnung ein

- a) die Höhe der Gesamtschuld
- b) der Zinssatz
- c) der Tilgungssatz

Der jährlich zurückzuzahlende Betrag besteht aus der Summe der Zinsen und der Tilgung (= die Annuität). Aus Gründen der Einfachheit wird im Bereich der Wohnungsbaufinanzierung verabredet, daß die Annuität Jahr für Jahr konstant sein soll; daraus folgt, daß die Tilgungsquoten immer größer werden (Tilgungsprogression), während die Zinssumme abnimmt (Zinsdegression).

Hierfür ein Beispiel: es soll ein Tilgungsplan einer in 5 Jahren durch gleiche nachschlüssige Annuitäten zu tilgenden und mit 6% zu verzinsenden Schuld von 1 Mill. DM aufgestellt werden:

Jahr	Schuldbestand zu Beginn des Jahres	am Ende des Jahres zu zahlende Annuität			Schuldbestand am Ende des Jahres nach Zahlung der Annuität
		a) Zinsen (+)	b) Tilgungen (++)	c) insgesamt	
1	1.000.000	60.000	177.396	237.396	822.603
2	822.603	49.356	188.040	237.396	634.563
3	634.563	38.073	199.322	237.396	435.240
4	435.240	26.114	211.281	237.396	223.958
5	223.958	13.437	223.958	237.396	-
		186.982	1.000.000	1.000.000	

+ ) Zinsdegressionen  
 ++ ) Tilgungsprogressionen

Grundsätzlich ist zu sagen:

- a) bei konstantem Tilgungssatz reduziert sich die Laufzeit des Darlehens mit zunehmendem Zinssatz;
- b) bei konstantem Zinssatz reduziert sich die Laufzeit des Darlehens mit zunehmendem Tilgungssatz.

Unter der Prämisse eines Zinssatzes von 7,5% und eines Tilgungssatzes von 1% (was in etwa den derzeitigen Verhältnissen im Sozialen Wohnungsbau ent-

spricht), errechnet sich die Laufzeit der Annuitäten (n) über die Formel

$$n = \frac{\log \frac{p + j}{j}}{\log q} ; n = \frac{\log \frac{0.075 + 0.01}{0.01}}{\log 1.075}$$

$$n = 30.78 \text{ Jahre}$$

Nach der Beschreibung der übergroßen Wirkung der Kapitalkosten auf die Miethöhe mit ca. 70% noch ein Wort zu dem Mietausfallwagnis von 2% der Gesamtmiete: die Existenz dieser Position als Teil der Bewirtschaftungskosten stellt eine weitere Bevorzugung der Grundrentner dar. Obwohl die Einführung eines aufgegliehenen Wohnungsmarktes ("Weißer Kreis") bei Inkrafttreten des Abbaugesetzes einen max. 3%igen Nachfrageüberhang zur Bedingung hatte (siehe unten), darf der Hausbesitzer ein Mietausfallwagnis kalkulieren, obwohl nach diesen Definitionen aufgrund des Überhangs wohnungssuchender Haushalte pauschal nicht damit zu rechnen ist, daß Wohnungen leer stehen, d.h. Mietausfall zu erwarten ist.

Abschließend etwas zu der Intensität, mit der die oben beschriebenen Einflußfaktoren über die Lastenberechnung auf die Miethöhe einwirken:

1. Grunderwerbskosten: ihre Höhe belastet mit einem bestimmten Teil jeden qm vermietbarer Fläche. Pauschal kann man ihren Einfluß nicht benennen, da er eine Funktion der zulässigen Bebauungsdichte ist (GFZ). Bei konstanten Grunderwerbskosten sinkt mit zunehmender GFZ ihr Einfluß auf die Miethöhe. Bei der obigen Musterkalkulation mit einer GFZ von 1.5 verhält es sich so, daß die Grunderwerbskosten ca. 13 - 15% der Miete ausmachen.

2. Baukosten: ohne darauf einzugehen, ein wie großer Teil der Baukosten reine Profite und ihrerseits Kapitalzinsen sind, kann gesagt werden, daß (wiederum unter den Bedingungen obiger Musterkalkulation) ein Mehr oder Weniger von ca. 10 DM Baukosten/cbm umbauten Raum eine Beeinflussung der

Miete von ca. + 0,20 DM mit sich bringt.

3. Kapitalzinsen: ihr Einfluß ist, wie schon der Anteil von 70% an der Gesamtmiete zeigt, am größten. Man kann davon ausgehen, daß eine nur 1%ige Zinserhöhung die Mieten um ca. 0,30 DM ansteigen läßt bzw. die gleichen Auswirkungen hat wie eine 8%ige Baukostenerhöhung.

#### D. ZUR GESCHICHTE DER WOHNUNGSBAUPOLITIK SEIT 1945

##### 1. Die Nachkriegszeit bis 1960

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt nach dem 2. Weltkrieg wurde rein quantitativ in der amtlichen Begründung zum Abbaugesetz (siehe unten) wie folgt beschrieben:

- durch Kriegseinwirkung waren im Gebiet der heutigen BRD ca. 2.25 Mill. Wohnungen zerstört worden; das waren über 20% des ehemaligen Bestandes; der Wohnungsbestand betrug nur etwa 8,5 Mill. Wohnungen;
- große Mengen von Heimatvertriebenen und Flüchtlingen wanderten zu und verstärkten die Not (bis zur Verabschiedung des Abbaugesetzes am 22.6.1960 waren ca. 12.5 Mill. Heimatvertriebene und Flüchtlinge zugewandert);
- "Im Höhepunkt der Wohnungsnot 1948/1949 betrug das Wohnungsdefizit im Bundesgebiet 5 Mill. Wohnungen".

Durch die so beschriebene Situation war der wirtschaftliche Aufstieg des restaurierten Kapitalismus empfindlich beeinträchtigt, und zwar aus folgenden Gründen:

zunächst erforderte der Wiederaufbau der zerstörten Produktionsmittel in den Zentren der industriellen Entwicklung die Besetzung der Arbeitsplätze, was in diesen Zentren trotz der großen Arbeitslosigkeit aufgrund der fehlenden Wohnungen auf erhebliche Schwierig-

keiten stieß (zur Reproduktion der "Ware Arbeitskraft" gehören auch Wohnungen);

weiterhin stellte die konkurrierende Gesellschaftsform in der DDR zu dieser Zeit vermeintlich oder tatsächlich eine Bedrohung dar, was man etwa an den Wahlergebnissen der damaligen KPD bzw. SED ablesen kann:

- 1. Bundestagswahl am 14.8.1949:  
1.362.000 Stimmen für die KPD = 5,7%  
der abgegebenen Stimmen = 15 Mandate  
im Bundestag;
- Wahlen in Gesamt-Berlin am 20.10.1946  
20% der abgegebenen Stimmen für die  
SED.

In dieser historischen Situation zeigte sich erneut der Widerspruch zwischen verschiedenen Kapitalfraktionen: auf der einen Seite das Interesse des produzierenden Kapitals, die Reproduktionskosten zu minimieren, woraus sich ein Interesse an geringen Mieten als Teil der Reproduktionskosten ableitet; auf der anderen Seite das Interesse der Grundeigentümer, eben diese Mieten zu maximieren, um zu einem möglichst hohen Profit in Form einer maximalen Grundrente zu gelangen.

In dieser damaligen Zeit mußte sich der Staat auf die Seite des produzierenden Kapitals schlagen (hier: der Bauindustrie) und die Interessen der Grundeigentümer (noch) vernachlässigen, da es galt, die labile Lage der sich restaurierenden Kapitalverhältnisse im Bereich der Produktion zu stärken: auf der einen Seite wurden der Mieterschutz und der Preisstop von 1936 beibehalten und die Wohnungszwangswirtschaft eingeführt (23), auf der anderen Seite wurde zwar durch das I. Wohnungsbaugesetz ein langfristiges Wohnungsbauprogramm angesteuert, was der Bauwirtschaft zugute kam, durch Mieterschutz, Preisbindung und Zwangswirtschaft aber eine maximale Grundrente der Grundeigentümer unmöglich gemacht. Die Bauindustrie als Teil des produzierenden Kapitals war

hiervon nicht betroffen, da ihr Interesse nach Fertigstellung der Gebäude beendet ist. Betroffen waren allerdings die Interessen der Grundeigentümer, da sie in der Verwertung ihres Kapitals behindert waren, einer Verwertung, die sich im stückweisen Verkauf in Form der Miete ökonomisch realisiert.

Obwohl sich der Staat auf die Seite des produzierenden Kapitals gestellt hatte, kündigte er den Grundeigentümern in nicht zu ferner Zukunft den Freien Wohnungsmarkt an. "Wir werden weiter dazu übergehen, durch entsprechende, in vorsichtiger und nicht überstürzter Weise durchgeführte Lockerungsvorschriften der Raumbewirtschaftung und der Mietfestsetzung das Privatkapital für den Bau von Wohnungen wieder zu interessieren. Wenn es nicht gelingt, das Privatkapital für den Wohnungsbau zu interessieren, ist eine Lösung des Wohnungsproblems unmöglich". (24)

So hatten die im Laufe der folgenden Zeit verabschiedeten Gesetze die Aufgabe, die Grundeigentümer zu befriedigen, was im wesentlichen erreicht werden sollte durch:

- a) zunehmende Legalisierung von Mieterhöhungen für bestimmte Wohnraumgruppen
- b) allmähliche Überführung der Wohnungszwangswirtschaft in den vermeintlichen Freien Wohnungsmarkt.

Im wesentlichen dienten dazu folgende Gesetze:

Das I. Wohnungsbaugesetz vom 24.4.1950; es beseitigte die Wohnraumbewirtschaftung für die nach dem 31.12.1949 bezugsfertig gewordenen steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungen völlig und für die öffentlich geförderten Wohnungen teilweise. Darüber hinaus wurden in diesem Gesetz die Bestimmungen des Mieterschutzes aufgeweicht. "Die Mietverhältnisse der freifinanzierten und einkommensteuerbegünstigten Wohnungen und Wohnräume mit Bezugs-

fertigkeit nach dem 31.12.1949 wurden unter bestimmten Voraussetzungen vom Mieterschutz angenommen" (25). Dies wurde erreicht durch die "Verordnung über Ausnahmen von Mieterschutz" vom 27.11.1951 und das "Geschäftsraummietengesetz" vom 25.6.1952, die sich auf Wohnungen und Wohnräume mit Bezugsfertigkeit nach der Währungsreform, auf Geschäftsräume und in gewissem Umfang auch auf Wohnungen und Wohnräume ausdehnten, die mit Geschäftsraum räumlich und wirtschaftlich verbunden waren. Weiterhin wurde die Preisbindung für neu geschaffenen Wohnraum gelockert und für den freifinanzierten Wohnungsbau ganz beseitigt. Auch zu diesem Zweck erließ man verschiedene Verordnungen. Durch sie wurden zwischen 1947 und 1952 für Wohnraum, der bis zum 31.12.1949 bezugsfertig geworden war, die preisrechtlich zulässigen Mieten angehoben. Das gleiche wurde durch das oben erwähnte Geschäftsraummietengesetz erzwungen. "Schließlich hat dann das Erste Bundesmietengesetz vom 27.7.1955 ... für den bis zur Währungsreform bezugsfertig gewordenen Wohnraum weitere Mietanhebungen und die Entwicklung des Mietpreisrechts zu einem gewissen Abschluß gebracht". (26)

Weitere Schritte auf diesem Wege waren:

- Wohnungseigentumsgesetz vom 15.3.1951
- Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31.3.1953; es nahm auch die grundsteuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungen, die nach der Währungsreform bezugsfertig geworden waren, aus der Wohnraumbewirtschaftung heraus und brachte "weitere Erleichterungen für den Vermieter". (27)
- II. Wohnungsbaugesetz vom 27.6.1956
- Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23.6.1960 (Abbaugesetz).

Nachdem die vorstehenden Gesetze nur kurz erwähnt wurden, soll auf das Abbaugesetz genauer eingegangen werden,

weil es in besonders unverholener Form zeigt, wie den Grundeigentümern zur Durchsetzung ihrer Interessen verholten wurde.

## 2. Das Abbaugesetz vom 22.6.1960

Dieses Gesetz wurde zu einer Zeit verabschiedet, als die Aufbauphase des Kapitalismus, die weitgehende Wiederherstellung der zerstörten bzw. demontierten Produktionsmittel und ihre Konzentration in den Händen Weniger erfolgt war. Die katastrophale Wohnungsnot der Nachkriegszeit hat sich in eine normale Wohnungsnot verwandelt; "normal" in dem Sinne, daß aus der immensen quantitativen "immerhin" eine lediglich qualitative Unterversorgung in bezug auf Flächenansprüche und Ausstattung geworden war, deren Behebung aber nicht im Interesse des produzierenden Kapitals lag. Zudem hatten sie es inzwischen verstanden, sich durch eine eindrucksvolle Lobby in die entscheidenden Gremien hineinzuarbeiten: in Stadt- und Gemeinderäte, in Länderparlamente und in den Bundestag bis hinauf zu den relevanten Ministerien (Preußger, Lücke). Schon seit langem existierte ein Wohnungswirtschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wohnungsbau, der als Interessenvertretung der Grundeigentümer die Unabhängigkeit des Wohnungsbaues und der Wohnungswirtschaft von staatlichen Subventionen gefordert hatte. Dies bedeutete im Klartext, die öffentliche Hand sollte auf die Förderung des (sozialen) Wohnungsbaus verzichten, da diese über das Instrument der nicht zu überschreitenden Richtsatzmiete maximale Erträge verhinderte und darüber hinaus die Miethöhen im freifinanzierten Wohnungsbau unterhalb dadurch bedingter Reizschwellen sich einpendeln ließ. Der "soziale Friede" aber, der durch Mieterhöhungen gefährdet erschien, sollte nach Auffassung des Beirats über Mietsubventionen, d.h. Wohngeld gesichert werden. Mit anderen Worten: der Staat habe einen Teil der

geforderten Mieten zu übernehmen, die aber in ihrer gesamten Höhe den Grundeigentümern zufließen sollten: Privatisierung der Gewinne (einschließlich des Wohngeldes), Sozialisierung der Verluste.

Das Abbaugesetz wurde mit der Intention erlassen, die Wohnraumbewirtschaftung, die Mietpreisbindung und den Mieterschutz allmählich gänzlich aufzuheben. Insbesondere der Abbau der Wohnraumbewirtschaftung und die in diesem Zusammenhang aufgestellten Regeln geben ein ungeschminktes Bild von diesem Gesetz. Die Wohnraumbewirtschaftung durch die Wohnungsbehörden sollte aufgehoben werden "in den Teilen des Bundesgebietes, in denen die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse es gestatten..."; "...soll bei Inkrafttreten des Gesetzes in den Kreisen die Wohnraumbewirtschaftung aufhören, in denen die Zahl der Wohnparteien (Mehrpersonenhaushalte und Hälfte der Einpersonenhaushalte) die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31.12.1958 um weniger als 3 v.H. überschreitet". (28)

Man ging also davon aus, daß nur ca. 97% aller Haushalte eine Wohnung zustehe und zählte dabei 50% der Einpersonenhaushalte (die weiterhin zur Untermiete wohnen sollten) gar nicht erst mit, wodurch die de facto-Unterversorgung bei Abbau der Wohnraumbewirtschaftung erheblich größer war, rechnerisch aber nicht in Erscheinung trat. Wurde ein nach dieser überraschenden Definition "aufgeglichener Wohnungsmarkt" angetroffen, sprach man von sogenannten "Weißen Kreisen", d.h. Bereichen ohne Wohnraumbewirtschaftung. Nach einem Stufenplan sollte das gesamte Bundesgebiet bis zum 1.7.1962 Weißer Kreis werden, in Ausnahmegebieten konnte der Termin bis maximal zum 1.7.1964 verlängert werden.

Rechnerische Grundlage der Wohnraumermittlung waren die jeweils amtlichen Zählungen, insbesondere die Wohnungs-

zählung von 1961, die mit den Mitteln der Statistik forgeschrieben wurde.

Gegen diese Methode erhoben insbesondere die Gewerkschaften und Mietervereine Einspruch, da die Fortschreibung

1. abgebrochene Wohnungen
2. zweckentfremdete Wohnungen und
3. die Inanspruchnahme von Einliegerwohnungen

nicht bzw. nur unzureichend erfaßte und

4. die Zweit- und Wochenendwohnungen und
5. die Wohnungen für ausländische Streitkräfte

mit in den Wohnungsbestand einrechnet und somit die jeweils verfügbaren Wohnungen stets zu hoch ansetzte. Darüber hinaus war eine rein quantitative Erfassung der Zahl der Wohnungen unsinnig, da dies in keiner Weise den unterschiedlichen Nachfragegruppen entsprach bzw. auf sie zugeschnitten war (verschiedene Mietzahlungsbereitschaft und Wohnraumansprüche). Die obigen Einwände wurden aber nicht beachtet, sondern wider besseres Wissen immer mehr Weiße Kreise eingeführt. Der damalige Wohnungsbauminister Lücke (CDU) behauptete vielmehr "... daß die Statistiken (der Haushaltszahlen) einen viel höheren Bedarf aufweisen, als in Wirklichkeit besteht".

Schon die Wohnungsstichprobe von 1965 erwies allerdings die Unsinnigkeit dieser Behauptung und obiger Methoden und die Richtigkeit der vorgebrachten Einwände: allein in den Großstädten standen zwar 1,3% aller Wohnungen leer, trotzdem gab es aber eine erheblich größere Zahl von Wohnungssuchenden, die in diese Wohnungen nicht einziehen konnten, da sie zu teuer waren.

In diesem Zusammenhang noch einige weitere Ergebnisse der 1%igen Wohnungsstichprobe von 1965:

- insgesamt gab es 16,77 Mill Wohneinheiten;
- davon 9,38 Mill. WE in Mehrfamilienhäusern und 7,39 Mill. WE in Ein-

- und Zweifamilienhäusern;
- davon waren 377.000 WE Notunterkünfte und sonstige Wohngelegenheiten (Definitionen siehe unten);
  - von den 9,38 Mill. WE in Mehrfamilienhäusern waren
    - 20,7% mit Bad und Sammelheizung (24,0%)
    - 45,6% mit Bad und ohne Sammelheizung (38,6%)
    - 12,7% ohne Bad mit WC in der Wohnung (11,5%)
    - 15,2% ohne Bad und ohne WC in der Wohnung (5,1%)
    - 5,8% ohne Bad und ohne WC (20,8%) (in Klammern die entsprechenden Vom-Hundertsätze für die Ein- und Zweifamilienhäuser).

Abgesehen von der oben beschriebenen mangelhaften statistischen Fortschreibung und der grundeigentümerfreundlichen Definition eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes wurde im Verlauf der Geschichte dieses Gesetzes in abenteuerlicher und eindeutiger Weise an seinen Definitionen zu Ungunsten der Mieter herummanipuliert.

So war zunächst beabsichtigt gewesen, bei der Ermittlung des rechnerischen Wohnungsdefizits nur "Normalwohnungen" zu berücksichtigen, d.h. solche, die nach ihrem baulichen Zustand und nach ihrer Ausstattung "zum dauernden Gebrauch zu Wohnzwecken" geeignet erschienen. Man wollte also die "Notwohnungen" nicht berücksichtigen, zu denen Baracke, Behelfsheime, Nissenhütten und solche Wohnungen gehörten, die nur über eine behelfsmäßig hergerichtete Küche oder Kochnische verfügten.

Im Jahre 1961 stellte sich bei der damaligen Wohnungszählung allerdings heraus, daß es ein unerwartetes Mehr von 200.000 Wohnungsanwärtern gab, als die Statistik auswies. Darüber hinaus forderten die Gewerkschaften und Mietervereine erneut, man solle endlich die Zweit- und Wochenendwohnungen und die Wohnungen für ausländische Soldaten aus der Wohnungsbestandsberechnung her-

ausnehmen. In dieser Situation wurde das Lücke-Ministerium auch daran erinnert, daß bei der letzten 1%igen Stichprobe von 1960 herausgekommen war, daß viele der als "Normalwohnungen" geltenden Wohneinheiten solche waren, die nach Lage und Ausstattung diese Bezeichnung nicht verdienten. Hätte man auch diese aus der Berechnung herausgenommen, wäre das Defizit noch deutlicher geworden.

In dieser bedrängten Situation verfiel das Ministerium auf einen üblen Trick, indem es die bisherigen Begriffe "Normalwohnung" und "Notwohnung" fallen ließ. An ihre Stelle wurde die Definition "Wohnung" und "Wohngelegenheit" eingeführt.

Zu dem weiter als "Normalwohnung" gefaßten Begriff "Wohnung" wurden auch Einheiten gezählt, die nur eine behelfsmäßige Kochgelegenheit aufwiesen. Durch die Heraufstufung von früheren "Wohngelegenheiten" zu "Wohnungen" erhöhte sich der Wohnungsbestand der Defizitrechnung um eine halbe Million Wohnungen, der Neubauleistung eines ganzen Jahres, ohne daß auch nur ein Ziegelstein bewegt werden mußte.

Rechnerisch ergab die Manipulation folgende Zahlen:

1. "Notwohnungen" (April/Mai 1960)	
a) ohne normale Küche oder Kochnische, Keller- und Dachgeschosswohnungen	618.700
b) in Notwohngebäuden	+ 335.800
c) Summe	954.500 WE
2. Wohngelegenheiten	
a) insgesamt	438.100
b) davon nur zeitweise bewohnt	././ 15.592
c) Summe	422.502 WE
3. "Gewinn" an WE durch Begriffsänderung	
	954.500
	././ 422.502
	531.998 WE
	*****

Im Anschluß daran kam der Minister seinen Kritikern entgegen und nahm die Zweit- und Wochenendwohnungen und die Wohnungen für ausländische Soldaten aus der Defizitrechnung heraus, soweit sie am 6.6.1961 diesen Zwecken bereits dienten (insgesamt ca. 180.000 Wohnun-

gen). Aufgrund obiger Manipulation ergab sich daraus immer noch ein Mehr von ca. 350.000 WE, wodurch rechnerisch die 1961 festgestellten 200.000 Wohnungsanwärter befriedigt waren, ohne daß ihnen de facto angemessener und zumutbarer Wohnraum zur Verfügung stand.

### 3. Ergebnisse der GWZ 1968

Unabhängig davon bewies die vollständige Zählung von 1968 erneut eindeutig, wie falsch die offiziellen Daten der fortgeschriebenen Wohnungsstatistik waren und wie recht die Gewerkschaften und der Mieterbund mit ihren Vorhaltungen gehabt hatten:

- die Zählung ergab einen Bestand von 19,66 Mill. Wohnungen;
- dies waren 4% weniger, als die offizielle Statistik auswies (in einigen Städten betrug die Differenz fast 10%);
- gemessen an der Zahl der Haushalte fehlten 810.000 Wohnungen (dies entspricht etwa dem damaligen Wohnungsbestand von West-Berlin);
- die nicht versorgten Haushalte lebten in Baracken, Nissenhütten, "Wohngelegenheiten" bzw. zur Untermiete;
- zahlreiche "Weiße Kreise" waren zu früh eingeführt worden, die Mieter folglich aufgrund der falschen Fortschreibung und den daraus unmittelbar resultierenden Mieterhöhungen um Milliardenbeträge geprellt worden.

Dies mußte nun auch die amtliche Statistik in ihrer Berichterstattung über die GWZ 1968 zugeben.

"Der Vergleich zeigt, daß der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen ... niedriger ist, als nach der Fortschreibung zu erwarten gewesen wäre... . Erklärt werden kann dies zum Teil damit, daß bei der Bautätigkeitsstatistik die Abgänge, bei denen Wohnraum oder Nutzraum nach Genehmigungszustimmungen oder durch anzeigepflichtige Baumaßnahmen abgeht, oder einem anderen Verwendungs-

zweck zugeführt wird oder durch baupolizeiliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch verlorengelassen, leider weder vollständig noch in der wünschenswerten Gliederung erfaßt werden.

Ferner ist zu berücksichtigen, daß die gebäudestatistischen Feststellungen 1961, soweit es ihre Verwendung als Ausgangsbasis der Fortschreibung betrifft, gewisse Ungenauigkeiten aufwiesen. Für die Feststellung des Wohnungsbaubestandes wurden damals nur einige wenige Wohnungsmerkmale in eine Gebäudeliste eingetragen, und zwar durch den Gebäudeeigentümer, dessen Vertreter oder Verwalter. Als Wohnungen wurden auch damals solche Wohneinheiten gezählt, die der baulichen Anlage nach zur Nutzung durch einen Haushalt bestimmt sind und in der Regel aus einer eigenen Küche oder Kochnische und aus sonstigen Wohn- und Nebenräumen bestehen. Alle übrigen Wohneinheiten ohne eigene Küche oder Kochnische, ferner alle Kellerwohnungen sowie alle Wohnmöglichkeiten in Unterküften wurden als Wohngelegenheiten gezählt.

Ein Vergleich mit den Ergebnissen der 1%igen Wohnungsstichproben von 1960 und 1965 läßt vermuten, daß bei der Aufbereitung der Gebäudezählung 1961 mangels exakter Zuordnungsmerkmale eine Verschiebung von Wohngelegenheiten zu Wohnungen erfolgt ist. Daraus ergäbe sich gegebenenfalls eine weitere Korrektur des Fortschreibungsbestandes. Auch das 'Verschwinden' von Einliegerwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist hier zu berücksichtigen. Mit wachsender Familie und besseren Einkommensverhältnissen wechseln die Bewohner von meist kleineren und nicht immer gut ausgestatteten Einliegerwohnungen in größere und bessere Wohnungen; die Eigentümer der freiwerdenden Räume nutzen diese dann für eigene Zwecke.

Ferner sind die besonders in den Innenbezirken der Städte baupolizeilich nicht genehmigungspflichtigen Verän-

derungen zu berücksichtigen, die eintreten, wenn Gebäude und Wohnungen als Büros oder für andere gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Auch die subjektive Entscheidung des Ausfüllungspflichtigen - 1961 des Gebäudeeigentümers, 1968 des Wohnungsinhabers - darüber, ob eine Küche oder Kochnische als normale oder nur als 'behelfsmäßige' Lösung anzusehen war, und dadurch manchmal die Wohngelegenheit 1961 fälschlich zur Wohnung aufgewertet wurde, kann die Ergebnisse beeinflussen haben.

Aus all diesen Überlegungen ergibt sich, daß allgemein eine überhöhte Fortschreibung der Wohnungen angenommen werden muß ...". (29)

Noch ein paar Ergebnisse der 68er Zählung, die die Wohnungsqualität beschreiben:

- 7,0 Mill. Wohnungen (35%) hatten weder Bad noch Dusche;
- 4,8 Mill. Wohnungen (25%) hatten keine Toilette innerhalb der Wohnung;
- 1,9 Mill. Wohnungen (10%) waren weder an die Kanalisation noch an eine Hauskläranlage angeschlossen;
- 4,1 Mill. Wohnungen (21%) befanden sich in Gebäuden, die vor 1900 errichtet sind.

#### E. DATEN ZUR MIETENTWICKLUNG

##### 1. Derzeitige Mietverhältnisse

###### a) Vergleichende Indices

Die Mietpreissteigerungen für sich betrachtet (siehe Kapitel A) vermitteln keinen Eindruck ihres überproportionalen Anstiegs" daher ein paar Vergleichszahlen.

Auf der Basis von 1962 = 100 sind die verschiedenen Preisindices bis 1971 wie folgt gestiegen:

1. Wohnungsmieten (Kaltmieten) insgesamt	73,1% (+142%)
a) Altbauwohnungen	87,1%
b) Neubauwohnungen	65,4%
c) Sozialbauwohnungen	ca. 63,0%
d) Freifinanzierte Wohnungen	ca. 65,0%
2. Waren und Dienstleistungen für die Körper- u. Gesundheitspflege	50,1%
3. Waren und Dienstleistungen für Bildungs- u. Unterhaltungszwecke	36,4%
4. Elektrizität, Gas, Brennstoffe	35,5%
5. <u>Lebenshaltung insgesamt</u>	30,4% (+10%)
6. Persönliche Ausstattung, sonstige Waren u. Dienstleistungen	26,8%
7. Waren und Dienstleistungen für Verkehrszwecke und Nachrichtübermittlung	25,4%
8. Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verzehr in Gaststätten)	21,8%
9. Kleidung, Schule	22,8%
10. Übrige Waren und Dienstleistungen für die Haushaltsführung	20,7%

Daraus läßt sich errechnen, daß der Index für Wohnungsmieten seit 1962 um 142% stärker gestiegen ist, als der Index der Lebenshaltungskosten insgesamt (30). Für den Bereich der Mieten läßt sich weiterhin ableiten, daß die typischen Wohnungen der unteren Einkommensgruppen (Altbauwohnungen) die stärksten relativen Mietanhebungen zu verzeichnen hatten. Den jüngsten Einblick in die derzeitige Höhe der Wohnungsmieten einiger typischer Wohnungsarten in absoluten Zahlen vermittelt der schon oben zitierte "Erste Bericht über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum (Mietenbericht 1971)", der dem Bundestag gemäß § 8 (4) des Zweiten Wohngeldgesetzes vom 14.12.1970 von der Regierung am 8.3.1972 zugegangen ist.

Nach den statistischen Mietpreisfeststellungen sind die durchschnittlichen Monatsmieten im Wohnungsbestand in der Zeit vom Dezember 1970 bis Dezember 1971 wie folgt gestiegen:

	von DM	um v.H.	auf DM
(2-Zimmer-)Altbauwohnung ohne Bad aus der Zeit vor dem 1. April 1924	88,70	6,6%	rd. 95,--
(2-Zimmer-)Altbauwohnung mit Bad aus der Zeit vom 1.4.1924 - 20.6.1948	113,--	6,6%	rd. 120,--
(2-Zimmer-)Neubauwohnung des Sozialen Wohnungsbaus mit Bad und Ofenheizung bzw. (bei den Sozialwohnungen aus den letzten Jahren) Zentralheizung	135,--	5,0%	rd. 142,--
(3-Zimmer-)Neubauwohnung des freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbaus mit Bad und Zentralheizung	276,--	7,1%	rd. 295,--

(31)

Der Mietenbericht stellt allerdings selbst fest, daß "Entwicklungsunterschiede zwischen den einzelnen sachlichen und regionalen Wohnungsteilmärkten ... anhand der statistischen Mietpreisfeststellungen nicht nachgewiesen werden (können). Ebenso bleiben extreme Einzelfälle (?) wucherischer Mieterhöhungen ... verdeckt". (31) Mit anderen Worten: auch hier dient die Statistik mehr der Verschleierung der Verhältnisse, denn die extremen Steigerungen in den Städten und Ballungsräumen werden durch die Hineinnahme der vergleichsweise mäßigen Anstiege in den Landkreisen verniedlicht.

Noch ein paar Zahlen:

- von 1960 - 1967 hat sich die Zahl der Wohnungen um 20% erhöht, das gesamte Mietaufkommen allerdings um 160% (von 12 auf 32 Mrd.DM);
- die Durchschnittsmieten haben sich von 1965 - 1969 von 98,-- DM auf 146,-- DM gesteigert (+48%);
- im September 1965 zahlten noch 65% aller Haushalte Mieten unter 100,-- DM, im Januar 1969 waren es nur noch 36%.

b) Wirtschaftsrechnungen privater Haushalte  
In den amtlichen Statistiken des Statistischen Bundesamtes werden die Ausgaben von drei Haushaltstypen

pen fortlaufend erhoben und im Statistischen Jahrbuch veröffentlicht:

1. von einem 2-Personen-Haushalt von Renten- und Sozialhilfempfangern
2. von einem 4-Personen-Haushalt mit mittlerem Einkommen
3. von einem 4-Personen-Haushalt mit höherem Einkommen.

Die "Ausgaben für den privaten Verbrauch" dieser Haushalte und die "Ausgaben für Wohnungsmieten" (einschließlich Mietwert für Eigentumswohnungen betragen absolut und im vom Hundert:

Haus- halts- typ	Jahr	Ausgaben für den privaten Verbrauch in DM	Ausgaben für Wohnungsmieten in DM	letzteres in v.H.
1.	1965	384,09	62,33	16,2
	1966	420,19	70,93	16,9
	1967	428,47	78,39	18,3
	1968	439,52	85,32	19,4
	1969	472,57 (+23%)	97,88 (+57%)	20,7
2.	1965	881,10	98,35	11,2
	1966	926,19	113,55	12,2
	1967	911,09	125,63	13,8
	1968	928,09	140,75	15,2
	1969	1.009,89 (+14%)	157,47 (+50%)	15,6
3.	1965	1.571,83	190,29	12,1
	1966	1.612,61	199,21	12,3
	1967	1.621,89	217,50	13,4
	1968	1.618,46	229,78	14,2
	1969	1.704,74 (+ 9%)	246,85 (+30%)	14,5

(32)

Daraus läßt sich für die drei Haushaltstypen errechnen, daß

- die verfügbaren Ausgaben für den privaten Verbrauch von 1965-1969
  1. um 23%
  2. um 14%
  3. um 9% anstiegen,.
- die Mietausgaben allerdings
  1. um 57%
  2. um 60%
  3. um 30% .

Auch hier die gleiche Situation: die "ärmeren" Haushaltstypen 1. und 2. haben den stärksten relativen Anstieg der Mietausgaben zu verzeichnen gehabt.

- Zu den oben erwähnten Mietausgaben in absoluten Zahlen und im vom Hundert sind allerdings für Elektrizität, Gas, Brennstoffe u.ä. noch 7 - 8% (1.), 4 - 5% (2.) bzw. ca. 4% (3.) des verfügbaren Einkommens für den privaten Verbrauch zu addieren, um die Wohnung nutzbar zu machen (32).

Und selbst dies gibt noch keinen Eindruck der wahren Verhältnisse, da auch diese amtlichen Zahlen die realen Verhältnisse undeutlich machen: hinter dem Satz "einschließlich Mietwert für Eigentumswohnung" verbirgt sich nämlich der Tatbestand, daß die fiktive Miete der Wohnungseigentümer mit in die Rechnung eingegangen ist, obwohl diese fiktive Miete in der Mehrzahl der Fälle gar nicht mehr anfällt, d.h. von den Eigentümern gezahlt werden muß.

Nimmt man die Eigentümer aus der Rechnung heraus, reduziert sich die Grundgesamtheit und dadurch die tatsächlichen Ausgaben der Mieter für Wohnungsmieten absolut und in vom Hundert bedeutend höher. Hierüber gibt es aber keine Statistiken, so daß man auf Vermutungen angewiesen ist.

Annäherungsweise als Beleg dafür folgende Gegenrechnung: 1969 wurden in der BRD im Sozialen Wohnungsbau im Schnitt ca. 3.05 DM/qm gezahlt. Aufgrund obiger Tabelle wurden in diesem Jahr vom Haushaltstyp 2. durchschnittlich 157.47 DM Miete gezahlt. Dies entspräche einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von nur 50 qm. Andererseits gibt die amtliche Statistik aber an, daß 1969 die durchschnittliche Wohnungsgröße im Sozialen Wohnungsbau (Neubauten) 74,5 qm betrug, eine Zahl, die auch in den vorhergehenden Jahren kaum unterschritten wurde (33).

Unterstellt man vereinfachend, daß der Haushaltstyp 2. überwiegend im Sozialen Wohnungsbau lebt, ergibt sich eine Lücke von ca. 25 qm, die aber ebenfalls bezahlt werden muß. (In Wirk-

lichkeit lebt sicherlich ein nicht unerheblicher Teil dieses Haushaltstyps in teureren Wohnungen des freifinanzierten oder steuerbegünstigten Wohnungsbaus; ein annähernd ähnlich großer Teil allerdings auch in den etwas billigeren Altbauwohnungen, weshalb obige grobe Überschlagsrechnung sinnvoll erscheint). Auch aus einem anderen Zusammenhang wird deutlich, daß die "Ausgaben für Wohnungsmieten" gemäß obiger Tabelle aus dem Statistischen Jahrbuch zu niedrig sind.

Zum Nachweis dient das Zweite Wohngeldgesetz vom 14.12.1970; in ihm sind enthalten:

- Höchstbeträge für Mieten, die mit Wohngeld in bestimmter Höhe (siehe unten) subventioniert werden. Die Existanz dieser Höchstbeträge (unterschieden nach Familien- und Gemeindegrößen, Baualter und Ausstattungsgrad) läßt erkennen, daß solche Mieten realistisch sind und verlangt werden;
- die Höhe des Wohngeldes, das der Mieter beanspruchen kann (unterschieden nach monatlichem Familieneinkommen und Höchstbeträgen (siehe oben)).

Für die folgende Rechnung wird unterstellt, daß das monatliche Familieneinkommen gemäß Wohngeldgesetz § 9 (2) in etwa identisch ist mit den "Ausgaben für den privaten Gebrauch" gemäß Statistischem Jahrbuch (eigene Berechnungen ergaben die annähernde Richtigkeit dieser Unterstellung).

Unter diesen Voraussetzungen ergeben sich für Gemeinden zwischen 100.000 und 1 Mill. Einwohnern bezogen auf die obigen drei Haushaltstypen folgende realistischen Mieten absolut und in vom Hundert:

Ausgaben für den privaten Verbrauch	Legende	Ausgaben für Wohnungsmieten in DM		
		Altbau vor 1948 (jeweils mit Sammelheizung, Bad oder Dusche)	Neubau bis 1965	Neubau ab 1965
Typ 1. 472,57	1.	140,--	185,--	200,--
	2.	29,5%	39,2%	42,3%
	3.	65,--	84,--	93,--
	4.	75,--	101,--	107,--
	5.	15,9%	21,4%	22,6%
Typ 2. 1.000,89	1.	205,--	275,--	290,--
	2.	20,5%	27,5%	29,0%
	3.	--	64,--	75,--
	4.	205,--	211,--	215,--
	5.	20,5%	21,1%	21,5%
Typ 3. 1.704,74	1.	205,--	275,--	290,--
	2.	12,0%	16,1%	17,0%
	3.	--	--	--
	4.	205,--	275,--	290,--
	5.	12,0%	16,1%	17,0%

- Legende: 1. Höchstbetrag absolut  
 2. in v.H. des Familieneinkommens bzw. der Ausgaben für den privaten Haushalt  
 3. Wohngeld  
 4. Restmiete absolut  
 5. in v.H. des Familieneinkommens bzw. der Ausgaben für den privaten Verbrauch

(34)

Aus dieser Tabelle ist zweierlei zu ersehen:

a) die Höchstbeträge absolut bzw. in vom Hundert geben an, mit welchen Mieten die Grundeigentümer rechnen können, wobei es ihnen gleichgültig ist, welchen Anteil davon die öffentliche Hand übernimmt (Wohngeld); interessant ist nur die Gesamtsumme, die zu erwirtschaften ist;

b) die von den Mietern selbst zu bezahlende Restmiete macht bei dieser Rechnung absolut und in vom Hundert Beträge aus, die deutlich über denen der amtlichen Statistik liegen; ein erneuter Beleg dafür, mit welcher Vorsicht diese Statistiken zu lesen sind.

## 2. Prognose der Mietentwicklung

Seit vielen Jahren sind Prognosen der Mietentwicklung veröffentlicht worden, deren Gemeinsamkeit darin besteht, daß keine von ihnen richtig war. 1970 erschien ein Buch von D. Duwendag, das m.W. die erste fundierte Prognose ent-

hält, die einen hohen Grad an Wahrscheinlichkeit hat.

### Literatur:

- D. Duwendag "Methoden und Determinanten einer Wohnungsbedarfs-, Kosten- und Mietprognose für die BRD", Münster 1970;
- "Bundesbaublatt" 1970, Heft 8, Seite 345;
- "Capital" 1970, Heft 8, Seite 8;
- "Gemeinnütziges Wohnungswesen", 1970 Heft 9, Seite 403 .

Das Ergebnis dieser Prognose, vor allem für den Bereich der Mietentwicklung, ist von vielen Seiten wegen der angeblich zu hohen Werte erheblich angegriffen worden, allerdings nur verbal und ohne Gegenrechnung. Duwendag kommt zu folgender Mietprognose:

Entwicklung des durchschnittlichen Mietniveaus des gesamten Wohnungsbestandes in der BRD einschließlich Mietwert der Eigentümerwohnungen

Die Angaben in DM je Wohnung und Monat:

Jahr	Altbau-wohnungen	öffentl. geförd. Wohnungen	Grfinanz. u. steuerbegünstigte Wohnungen	Gesamter Wohnungsbestand
1968	98,50	124,80	253,50	143,60
1969	106,50	143,80	267,50	157,70
1970	115,90	150,00	280,70	168,60
1971	122,80	158,40	296,90	180,00
1972	128,80	165,40	310,60	190,00
1973	133,60	172,50	324,70	199,80
1974	137,60	181,80	340,60	210,30
1975	140,60	190,20	355,60	220,20

Prozentuale Zunahme insgesamt (x) bzw. im Jahresdurchschnitt (xx)

Jahr	(x)	(xx)	(x)	(xx)	(x)	(xx)	(x)	(xx)
68-75	42,7	5,2	52,4	6,2	40,3	5,0	53,9	6,3
69-75	31,5	4,7	32,3	4,8	32,9	4,9	39,6	5,8
70-75	21,3	4,0	26,8	4,9	26,7	4,8	30,6	5,5

### ANMERKUNGEN - LITERATUR:

- ( 1 ) BGB, Zweites Buch: Recht der Schuldverhältnisse, Siebter Abschnitt: Einzelne Schuldverhältnisse, Dritter Teil: Miete, Pacht
- ( 2 ) II. Wohnungsbaugesetz in der Fassung des WoBauÄndG 1971 vom 17.12.1971 (BGBl. I, 1971, Seite 1993 ff), § 72
- ( 3 ) II. Wohnungsbaugesetz a.a.O., § 85
- ( 4 ) II. Wohnungsbaugesetz a.a.O., § 86 und 87

- (5) siehe Bundesbaublatt, Amtl. Teil, "Grunddaten zur Wohnungs- und Bauwirtschaft" (Herausgeber: Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen - monatlich)
- (6) II. Berechnungsverordnung i.d.F. vom 14.12.1970 (BGBl. I, 1970, Seite 1681 ff)
- (7) MEW, Dritter Band, Seite 632, Dietz-Verlag Berlin, 1972
- (8) MEW, dito, Seite 631
- (9) MEW, dito, Seite 628
- (10) Werner Hofmann: "Bodeneigentum und Gesellschaft" in "Abschied vom Bürgertum", edition surkamp, Nr. 339
- (11) MEW, dito, Seite 633
- (12) MEW, dito, Seite 633
- (13) siehe Bundesbaublatt, Amtl. Teil, 1971, Heft 7, Seite 341
- (14) Totalerhebung des Statistischen Bundesamtes vom 30.6.1971; Quelle: Bauwelt 1972, Heft 19, Seite 734, zitiert nach WWI
- (15) H.P. Bahrtdt. "Humaner Städtebau", Seite 88 ff, Wegener Verlag 1968
- (16) "ARCH +", 1971, Heft 3, Seite 42
- (17) II. Berechnungsverordnung a.a.O., § 19 (1)
- (18) II. Berechnungsverordnung a.a.O., § 20 (2)
- (19) Quelle: Erhebungen der Bundesbank über die am häufigsten berechneten effektiven Zinssätze für neue Hypothekenkredite (ohne Versicherungen und Bausparkassen)
- (20) Die durch Veränderung des Diskontsatzes von der Bundesbank betriebene Diskontpolitik ist ein Mittel der Währungs- und Kreditpolitik. Durch die Variierung des Diskontsatzes werden Kreditvolumen und allgemeines Zinsniveau innerhalb der Volkswirtschaft zu beeinflussen versucht. Dem Anspruch nach sind folgende Wirkungen beabsichtigt:
- a) Diskontsenkung. Die Inanspruchnahme von Wechselkrediten wird erleichtert, was zu einer Steigerung des Notenumlaufs führt. Dies bringt Ausdehnung der Produktion, zunehmende Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen, tendenziell inflatorische Preissteigerungen und Vollbeschäftigung mit sich. Im zwischenstaatlichen Handel bewirken die Preissteigerungen eine Steigerung der Einfuhr, Verminderung der Ausfuhr und damit negative Außenhandelsbilanzen (Passivsaldo).
- Letzterem soll begegnet werden durch

b) Diskonterhöhung. Dies verteuert die Kredite, schränkt dadurch das Kreditvolumen ein und hebt das allgemeine Zinsniveau an. Die Produktion wird gedrosselt, die Nachfrage nimmt ab und es kommt zu Arbeitslosigkeit. Außenwirtschaftlich werden die Bilanzen positiv (Aktivsaldo).

Diese beschriebenen klassischen Mittel der Konjunkturpolitik greifen allerdings mit zunehmender Monopolisierung und Internationalisierung des privaten Kapitals immer weniger. Gerade in jüngster Zeit werden etwa bei Diskonterhöhungen zwar die ausgeworfenen Gewinne gekürzt, Arbeitskräfte entlassen und die Produktion gedrosselt, trotzdem aber steigen die Investitionen und die Preise. Der Grund liegt vor allem darin, daß die Kreditsperren der Bundesbank durch Kreditaufnahmen im Ausland durchbrochen und ausländische Märkte erschlossen werden (Kapitalexport). Die Möglichkeiten der Kreditaufnahme im Ausland zu vergleichsweise billigeren Zinsen stehen aber meist nur den international verflochtenen Großunternehmen offen, während kleine und mittlere Betriebe auf den nationalen Kapitalmarkt angewiesen sind, was ihre Betriebswirtschaft belastet (ruinöser Konkurrenzdruck) und dadurch Insolvenzen und Konzentrationen fördert.

- (21) Mietenbericht 1971 vom 8.3.1972, Bundestagsdrucksache VI/3237, Anlage 4
- (22) Wohnungsbindungsgesetz, § 8 b, Abs. 1 i.d.F. vom 28.1.1972
- (23) Wohnungsgesetz des Kontrollrats vom 8.3.1946
- (24) Konrad Adenauer in einer Rede am 20.9.1949
- (25) aus der Begründung zum Abbaugesetz, Bundestagsdrucksache III/1234
- (26) aus der Begründung zum Abbaugesetz, Bundestagsdrucksache
- (27) aus der Begründung zum Abbaugesetz, Bundestagsdrucksache
- (28) aus der Begründung zum Abbaugesetz, Bundestagsdrucksache
- (29) Wirtschaft und Statistik, 1969, Heft 9, Seite 496 ff
- (30) Statistisches Jahrbuch für die BRD 1972, Seite 457
- (31) siehe Bundestagsdrucksache VI/3237, Sachgebiet 402, Seite 3
- (32) Statistisches Jahrbuch für die BRD 1971
- (33) siehe Bundesbaublatt 1971, Heft 7, Seite 343
- (34) II. Wohngeldgesetz v.14.12.1970, § 8(1) und Anl.2 u.4; eig.Berechn.