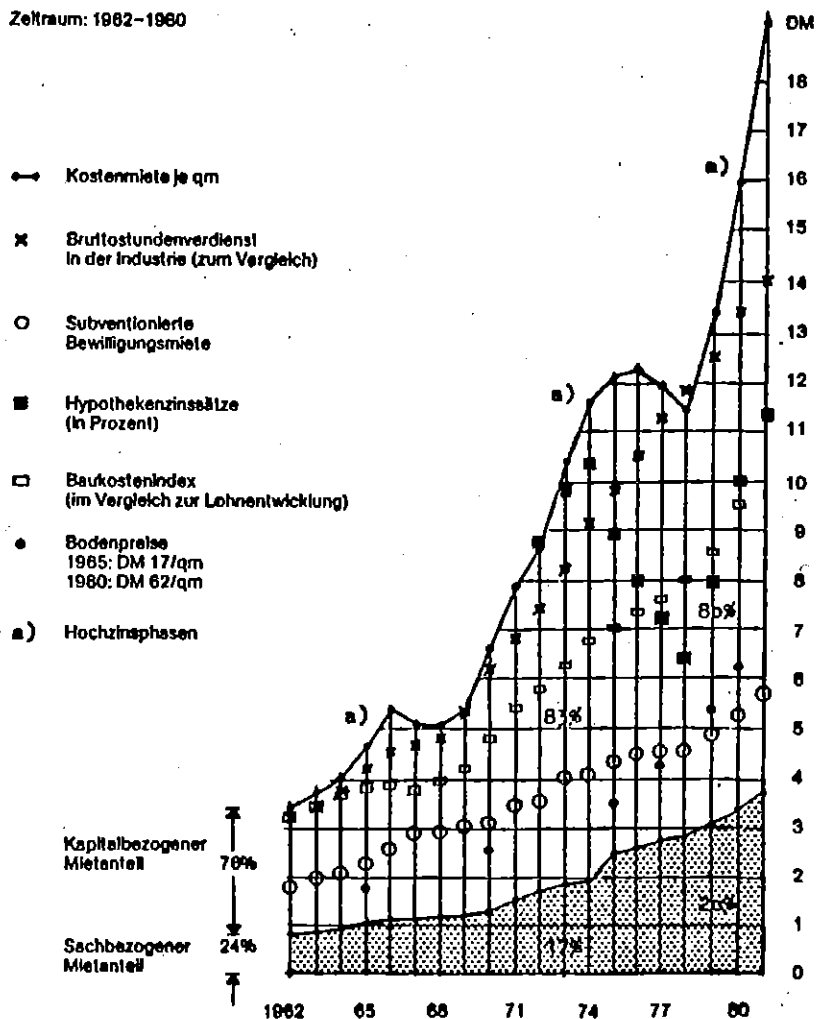


HELMUT CREUTZ

Zur Misere auf dem Mietwohnungsmarkt

Darstellung 2: Entwicklung und Zusammensetzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau im Vergleich zur Verdienst- und Hypothekenzinssituation

Zeitraum: 1962-1980



Übersicht

- 1 Ungeordneter Mietwohnungsmarkt
- 2 Miete und Mietberechnung
 - 2.1 Preis der Wohnungsnutzung
 - 2.2 Unterschiedliche Mietbegriffe
- 3 Berechnung einer Neubau-Kostenmiete – ein Beispiel
 - 3.1 In die Miete eingehende Kostenfaktoren
 - 3.11 Sachbezogene Kosten
 - 3.12 Kapitalbezogene Kosten
 - 3.13 Mietausfallwagnis
 - 3.2 Die Höhe der Kostenmiete bei den Beispielwohnungen
- 4 Allgemeine Schlußfolgerungen aus dem Beispiel
 - 4.1 Übergewicht der kapitalbezogenen über die sachbezogenen Kosten
 - 4.2 Gründe für den hohen Zinsanteil in den Wohnungsmieten
 - 4.3 Werden die Baukosten durch hohe Mieten mehrfach abbezahlt?
 - 4.4 Zahlt der Mieter überhöhte Zinsen?
- 5 Entwicklung der Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau – zum Vergleich
- 6 Ausblick

1 Ungeordneter Mietwohnungsmarkt

Wohnungsmarkt und Wohnungsmieten sind allorten im Gerede.

Man spricht von Wohnungsnot und Baupreiseskalationen, von Unbezahlbarkeit der Neubaumieten und von Ausbeutung der Mieter. Man beklagt die Stagnation des Wohnungsbaues und ruft – wie immer, wenn man die Hintergründe einer Sache nicht durchschaut – nach dem Staat als Helfer aus der Not. Dabei wird meist nicht erkannt, daß der Staat fast immer selber der Problemauslöser ist. Denn wie Preisgarantien beim Agrarmarkt zu Überproduktionen führen, so führen preisdrückende Eingriffe beim Wohnungsmarkt zwangsläufig zu Unterproduktion und Fehlbelegungen. Und diese machen wieder neue größere Staatseingriffe erforderlich, um auf wenig marktgerechte Weise die Wohnbautätigkeiten zu beleben.

Die gesamten staatlichen Belebungspritzen sind inzwischen auf über 20 Milliarden DM jährlich angestiegen, wovon jedoch nur knapp 5 Milliarden in den sogenannten sozialen Wohnungsbau und in den Wohngeldsektor fließen. Der „Rest“ von ca. 15 Milliarden fließt dagegen über Steuersubventionen und -geschenke vorrangig in die Taschen von Großverdienern und Spekulanten.

Die Rechnung für die ganzen Staatseingriffe – beim

Agrarmarkt wie beim Wohnungsmarkt – muß am Ende der Normalverdiener und -verbraucher zahlen, zu dessen Vorteil man die ganze Marktverfälschung angeblich gestartet hat.

Da die öffentliche Diskussion zum Thema Wohnungsmarkt und Wohnungsmieten häufiger von Vorurteilen als von Sachkenntnissen bestimmt wird, soll hier der Versuch gemacht werden, wenigstens eine Hauptursache der Mietpreisproblematik einmal sachbezogen darzulegen. Denn Probleme lassen sich nur in dem Maße abbauen oder lösen, wie man ihre Ursachen einkreist und erkennbar macht.

2 Miete und Mietberechnung

2.1 Preis der Wohnungsnutzung

In der Wirtschaft haben alle Leistungen und Güter ihren Preis. Dieser Preis muß in allen Fällen auch bezahlt werden. Die Frage ist immer nur, wer dies tut, ob der Nutzer bzw. Erwerber einer Sache oder ein anderer.

Bei dem Nutzungspreis einer Wohnung – der Miete – zahlt der Wohnungsnutzer heute nur in seltenen Fällen den vollen Gegenwert der von ihm genutzten Sache. In fast allen Fällen zahlt nämlich der Steuerzahler einen Teil der Miete mit, ob über direkte öffentliche Subventionen (wie beim Wohngeld und beim sozialen Wohnungsbau) oder über indirekte steuerliche Hilfen und Geschenke (wie beim Bauherrenmodell u.a.). Sehr häufig trägt auch der Vermieter über Einnahmeverluste einen Teil der Miete, da trotz der Hilfe aus dem Steuersäckel Lücken in der Kostendeckung übrigbleiben.

2.2 Unterschiedliche Mietbegriffe

Zur Zeit müssen wir von drei gebräuchlichen Mietbegriffen ausgehen, nämlich der *Kostenmiete*, der *Marktmiete* und der *Bewilligungsmiete* (immer auf die sogenannte „Kaltmiete“ bezogen).

Die *Kostenmiete* errechnet sich aus der kalkulatorischen Erfassung aller sach- und kapitalbezogenen Kosten. Sie ist der Betrag, den der Vermieter erhalten muß, um auf „seine Kosten“ zu kommen, das heißt, um im Rahmen der üblichen Berechnungsweise keine Verluste zu erleiden.

Die *Marktmiete* ist die jeweils auf dem Markt erzielbare Miete. Auf einem freien Wohnungsmarkt ist sie das Ergebnis von Angebot und Nachfrage. Heute wird die Marktmiete jedoch fast überall durch Mietbegrenzungen und subventionierte Billigmieten verfälscht.

Die *Bewilligungsmiete* schließlich ist der Mietanteil, den die Mieter im sozialen Wohnungsbau selber tragen müssen. Sie ist das Endergebnis verschiedener öffentlicher Subventionsmaßnahmen, mit denen die Miete auf ein vorbestimmtes Maß herabgesenkt wird.

Wir werden uns nachfolgend vorrangig mit der Kostenmiete befassen, jener Miete also, die kalkulatorisch wie bei jedem anderen Wirtschaftsgut berechnet und auch von den Behörden zur Erfassung der tatsächlichen Kosten herangezogen wird. Als vergleichbare Maßeinheit wird bei diesen Berechnungen die Miete je qm Wohnfläche benutzt.

3 Berechnung einer Neubau-Kostenmiete – ein Beispiel

Nehmen wir den Fall an, jemand habe 200.000 DM auf der Bank und entschließt sich eines Tages, mit Hilfe dieses Geldes Wohnungen zu bauen. Dazu kauft er zuerst ein Grundstück im Wert von z.B. 60.000 DM. Dann läßt er sich einen Plan erstellen für ein Mehrfamilien-Reihenhaus mit drei Wohnungen von jeweils 80 qm. Da sich die gesamten Gebäudekosten auf 540.000 DM belaufen, nimmt er für die Finanzierung des Objektes und zum Ausgleich der ihm noch verbliebenen 140.000 DM eine Hypothek von 400.000 DM auf.

Legt man die Gesamtkosten von 600.000 DM auf die gesamte Wohnfläche von 240 qm um, so ergeben sich je qm Kosten von 2.500 DM, nämlich 2.250 für den Gebäudeanteil und 250 DM für den Grundstücksanteil.

Würde der Erbauer die erstellten Wohnungen verkaufen, dann wäre dieser qm-Preis die Ausgangsbasis der Preisberechnung. Hinzu käme noch die Kapitalverzinsung während der Bau- und Bereitstellungszeit und ein Wagnis- und Gewinnaufschlag bzw. ein Leistungsentgelt für die Bauherrntätigkeit.

Behält der Erbauer aber das Objekt und vermietet er die Wohnungen, dann muß er der Mietberechnung diese Kosten ebenfalls zugrundelegen, zuzüglich derjenigen, die aus der Nutzung des Hauses laufend entstehen.

3.1 In die Miete eingehende Kostenfaktoren

Wie bei allen Preiskalkulationen setzt sich auch der Mietpreis einer Wohnung aus *sach- und kapitalbezogenen Kosten* zusammen, zuzüglich eines Gewinnaufschlages, der bei Wohnungsmieten „Mietausfallwagnis“ genannt wird.

3.11 Sachbezogene Kosten

Zu den sachbezogenen Kosten einer Wohnungsmiete – im allgemeinen Bewirtschaftungskosten genannt – zählen die Abschreibung für die Gebäude- und Nebenkosten, die Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten (z.B. Steuern, Anliegerabgaben usw.).

Die Höhe der Abschreibung richtet sich nach der voraussichtlichen Lebens- und Nutzungsdauer des Objektes. Bei Wohngebäuden wird die Nutzungs-

dauer im allgemeinen mit 100 Jahren angenommen. Da manche Anlagen und Gebäudeteile schneller verschleißten, ist ein Satz von 1,25 % im Jahr sicher realistischer. Mit der in die Miete eingehenden Abschreibung von 1,25 % der Gebäude- und Nebenkosten (bei unserem Beispiel also DM 28,13 pro Jahr und qm), bezahlt der jeweilige Wohnungsmieter den Wertverlust, der durch die Abnutzung und Alterung des Hauses entsteht. Über diese Abschreibungsbeträge sammelt sich in 80 (bzw. 100) Jahren beim Vermieter genau die Summe wieder an, die – geliehen oder nicht – für die Erstellung des Gebäudes aufgewendet wurde. Stabile Preise angenommen, wird so gewährleistet, daß der Vermieter keinen Verlust erleidet und er nach dieser Zeit für das abgenutzte Objekt ein neues von gleichem Wert erstellen bzw. auch vorzeitige Teilabnutzungen (Heizung o.a.) ersetzen kann.

Zu beachten ist, daß der Grundstückswert – da der Boden keiner Abnutzung unterliegt – in die Abschreibung *nicht* hineingenommen wird und damit auch nicht in den sachbezogenen Mietanteil.

Ferner muß beachtet werden, daß die erhöhten steuerlichen Abschreibungen, nach § 7b und anderen Bestimmungen, mit der Mietberechnung nichts zu tun haben. Sie stellen nur einen jener Anreize dar, mit denen der Staat den von ihm selbst gestörten Wohnungsmarkt beleben will. Dabei werden die erhöhten Steuerabschreibungen der Anfangsjahre durch entsprechend reduzierte in den späteren Jahren ausgeglichen.

3.12 Kapitalbezogene Kosten

Unter den kapitalbezogenen Mietkosten wird die Verzinsung des gesamten eingesetzten Kapitals verstanden, also die Verzinsung aller Beträge, die für den Kauf des Bodens und die Erstellung des Gebäudes aufgewendet wurden, einschließlich aller Nebenkosten.

In einem Wirtschaftssystem wie dem bestehenden, das dem Besitzer eines Bankguthabens einen Zins zubilligt, kann mit Recht auch derjenige einen Zins verlangen, der sein Geld in Sachgüter investiert, ganz gleich ob dieses Sachgut eine Maschine oder ein Gebäude ist und ob das Gebäude für Produktions-, Dienstleistungs- oder Vermietungszwecke genutzt wird. Da eine Investition durchweg mehr Mühe macht und mit mehr Risiken verbunden ist als eine Bankanlage, wird bei Sachkapitalanlagen im allgemeinen ein Zinssatz angenommen, der um ein Prozent über dem realen Zins für Bankguthaben liegt.

Wenn wir bei unserem Beispiel einmal preisstabile Zeiten und einen Zins von 4 % annehmen, dann würde jeder Wohnflächen-Quadratmeter also jährlich mit 4 % von 2.500 DM = 100 DM Kapitalkosten belastet.

3.13 Mietausfallwagnis

Zusätzlich zu den sach- und kapitalbezogenen Kosten kommt dann noch das Mietausfallwagnis. Auf einem freien Wohnungsmarkt reguliert dieser Wagnis- und Gewinnaufschlag das Angebot. Steigt er über das normale Maß, dann sorgt der erhöhte Anreiz zur Belebung des Wohnungsbaues. Dadurch wird der überhöhte Gewinn wieder herunterkonkurriert. Umgekehrt wird bei einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen dieser Gewinnsatz sinken und damit einen Rückgang der Neubautätigkeit bewirken.

Bei der Berechnung einer Kostenmiete wird dieser Gewinnzuschlag bzw. das Mietausfallwagnis mit 2 % der Gesamtmiete angesetzt. Der Tatbestand, daß dieser Gewinnanteil bereits voll aufgezehrt wird wenn in vier Jahren das Mietobjekt für einen Monat leersteht, macht deutlich, daß mit diesem Zuschlag kaum eine Möglichkeit zur Ansammlung von Reichtümern gegeben ist.

3.2 Die Höhe der Kostenmiete bei den Beispielwohnungen

In der nachfolgenden Mietberechnung wird bei der Kapitalverzinsung nicht zwischen Eigen- und Fremdkapital unterschieden und für beide Kapitalarten der gleiche Zinssatz von 4 % zugrundegelegt.

Ausgehend von den Gesamtkosten von 2.500 DM je qm Wohnfläche, würde sich bei unserem Beispiel die qm-Miete wie folgt berechnen:

	im Jahr	im Monat
1. Sachbezogene Mietkosten je qm	DM	DM
a) Abschreibung (1,25 % des Kostenanteils von 2.250 DM)	28,13	2,34
b) Sonstige Bewirtschaftungskosten (etwa das 1 1/2 fache der Abschreibung)	42,20	3,52
Zwischensumme Sachanteil	70,33	5,86
2. Kapitalbezogene Mietkosten je qm		
a) 4%ige Verzinsung des Bodenkostenanteils von 250 DM	10,00	0,83
b) 4%ige Verzinsung des Gebäudekostenanteils von 2.250 DM	90,00	7,50
Zwischensumme Kapitalanteil:	100,00	8,33
Summe Sach- und Kapitalmiete:	170,33	14,19
3. Mietausfallwagnis		
(2,04 % von 170,33 DM)	3,47	0,29
Kostenmiete je qm:	<u>173,80</u>	<u>14,48</u>

4 Allgemeine Schlußfolgerungen aus dem Beispiel

Ein solches konkretes Beispiel genügt bereits, um eine zentrale Ursache der Misere auf dem Mietwohnungsmarkt ausfindig zu machen: das enorme Übergewicht der kapitalbezogenen über die sachbezogenen Kosten der Wohnungsnutzung. Dieses Übergewicht gilt es abzubauen, wenn die Probleme auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig überwunden und nicht mehr nur mit staatlichen Wohnungsbau- und Förderungsprogrammen an ihren Symptomen kuriert werden sollen.

4.1 Übergewicht der kapitalbezogenen über die sachbezogenen Kosten

Das Berechnungsbeispiel macht als erstes deutlich, daß die rechnerische Höhe der Wohnungsmieten mehr von den kapitalbezogenen Kosten als von den sachbezogenen beeinflusst wird. Die Höhe der kapitalbezogenen Kosten wird wiederum entscheidend von dem jeweiligen Verzinsungssatz des Kapitals bestimmt.

Schon bei der angesetzten Verzinsung von nur 4 % beträgt der kapitalbezogene Mietanteil bereits 58 % der gesamten Miete. Gehen wir von einer 6%igen Verzinsung aus, dann steigt der kapitalbezogene Anteil auf rund 2/3 der gesamten Miete und der qm-Satz von 14,48 DM auf 18,73 DM an. Und bei einer 8%igen Verzinsung klettert die Miete je qm auf 22,98 DM und besteht damit zu 72 % aus kapitalbezogenen Kosten. (Vgl. hierzu die Darstellung 1 auf Seite 5)

Bei der meist üblichen Abschreibung von 1 % ist der relative Zinsanteil noch größer.

In einer Währungs- und Wirtschaftsordnung ohne den preistreibenden Zinseffekt würde die Miete einer Wohnung dagegen nur noch aus Sachkosten und Mietausfallwagnis bestehen. In unserem Beispiel würde sie also auf etwa 5,98 DM je qm zurückfallen und damit für jeden Normalverdiener ohne Schwierigkeiten bezahlbar sein.

Genaugenommen würde die Miete sogar noch stärker sinken, da heute auch in allen sachbezogenen Kosten Zinsanteile enthalten sind, die bei einem Fortfall des Zinses ebenfalls entfallen würden.

4.2 Gründe für den hohen Zinsanteil in den Wohnungsmieten

Der absolute Zinsanteil in einem Preis wird von der Größe des eingesetzten Kapitals und dem Zinssatz bestimmt.

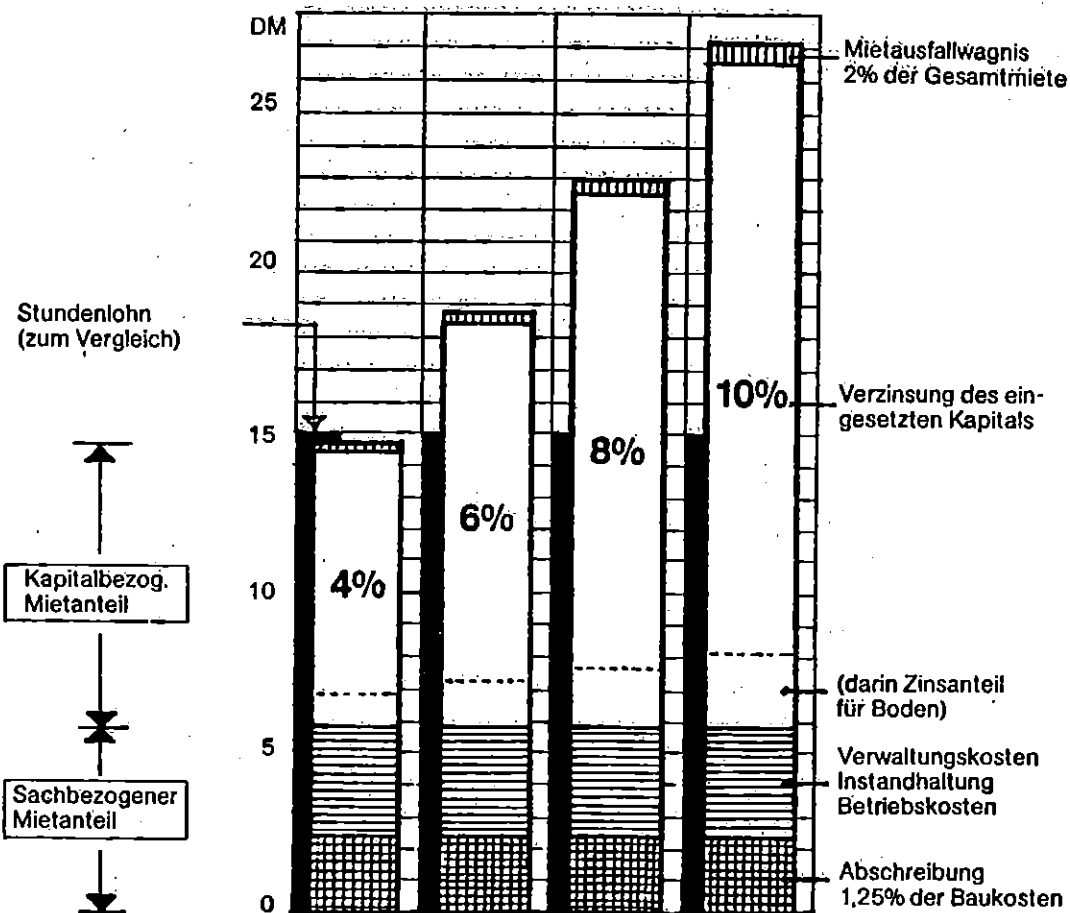
Die relative Größe resultiert aus dem Verhältnis des Zinsanteils zu den anderen in den Preis einfließenden Kostenanteilen.

Bei den Mieten wird der hohe Zinsanteil vor allem von der Tatsache bestimmt, daß alle anderen in den Mietpreis einfließenden Kosten relativ gering sind und vor allem die Abschreibung – aufgrund der langen Nutzungsdauer einer Wohnung von 80 bis 100 Jahren – ungewöhnlich klein ist.

Darstellung 1: Die Zusammensetzung der Kostenmiete je Quadratmeter Wohnfläche und ihre Veränderung bei unterschiedlicher Kapitalverzinsung von 4-10%

Angenommene Werte: (1981)

Bau- und Nebenkosten je qm Wohnfläche DM 2.250
 Bodenkosten je qm Wohnfläche DM 250
 Gesamtkosten je qm Wohnfläche: DM 2.500



Zusammenstellung:	DM	DM	DM	DM
Mietausfallwagnis	0,29	0,37	0,46	0,54
Verzinzung	8,33	12,50	16,66	20,83
Bewirtschaftung	3,52	3,52	3,52	3,52
Abschreibung	2,34	2,34	2,34	2,34
Gesamtmiete je qm und Monat:	14,48	18,73	22,98	27,23 DM
Veränderung in %	100%	129%	159%	188%
Zinsanteil in der Miete:	58%	67%	72%	76%

Wenn z.B. jemand für 100.000 DM Mietwagen erwirbt und einsetzt, dann steht – bei einer Nutzungsdauer der Wagen von 5 Jahren und einer Kapitalverzinsung von 4 % – der jährlichen Zinsbelastung von 4.000 DM eine Abschreibung von 20.000 DM gegenüber.

Der gleiche Einsatz von 100.000 DM in Mietwohnungen, bei denen die Nutzungsdauer 100 Jahre beträgt und damit die Abschreibung im Jahr nur 1%, ergibt, bei gleichem Zinsanteil von 4.000 DM, eine Abschreibung von nur 1.000 DM.

Entsprechend dieser Dominanz des Zinsanteils in der Miete wirken sich hier auch alle Zinserhöhungen besonders deutlich aus, während sie bei anderen Preisen weniger stark in Erscheinung treten.

Der Tatbestand, daß der Zinsanteil bei den Neubaukostenmieten heute im allgemeinen etwa 70 oder mehr Prozent ausmacht, hat also nichts mit größeren Gewinnen der Vermieter zu tun, sondern ist durch abschreibungstechnische und andere sachlich erklärbare Gründe bedingt. Der währungstechnische Mechanismus Zins, der bei allen Investitio-

nen oder Geldanlagen wirksam wird, kann auch auf dem Wohnungsmarkt nicht ignoriert werden. Vielmehr treten, aufgrund der vorgeschriebenen Gegebenheiten, der Mechanismus und die Auswirkungen des Zinssystems in unserer Wirtschaft bei den Wohnungsmieten nur besonders kraß zutage.

4.3 Werden die Baukosten durch hohe Mieten mehrfach abbezahlt?

Wie anfangs schon erläutert, trägt der Mieter mit den sachbezogenen Mietanteilen weitgehend nur solche Kosten, die der Vermieter seinerseits an Dritte weiterreichen muß. Lediglich die Abschreibung, in Höhe von etwa einem Prozent der Gebäudewerte, verbleibt – neben dem geringen Mietausfallwagnis – in der Tasche des Vermieters.

Da dieser mit der Abschreibung aber lediglich in etwa 100 Jahren das zurückerhält, was er (zur Nutzung für andere) anfangs in das Gebäude steckte, kann von überhöhter oder gar mehrfacher Rückzahlung der Baukosten sachlich keine Rede sein.

Selbst wenn der Vermieter die Abschreibungsbeiträge zur Tilgung evtl. Hypotheken nutzt, ändert sich nichts an dieser Rechnung. Der sich in seiner Tasche dann noch ansammelnde Betrag ist nach 80 oder 100 Jahren um die Hypothekenschuld verkleinert und damit wieder nur so groß, wie das anfangs eingesetzte Eigenkapital.

4.4 Zahlt der Mieter überhöhte Zinsen?

Wenn ein Mieter die volle Kostenmiete zahlt, dann trägt er – neben Abnutzungsabschreibung und den anderen sachbezogenen Kosten – die vollen Zinsen für die gesamten eingesetzten Mittel, ganz gleich ob sie dem Hausbesitzer gehören, einer Bank oder anderen Anlegern.

Die Zinsanteile in den Mieten sind darum nicht höher als bei jeder anderen Investition in gleicher Höhe, auch wenn in anderen Anlagebereichen, aufgrund meist kürzerer Lebensdauer und entsprechend größerer Abschreibungsbeträge, das investierte Gut in 80 oder 100 Jahren mehrfach erneuert wird.

Die Ausbeutung durch den Zins ist also im Prinzip die gleiche wie bei allen anderen von uns in Anspruch genommenen Leistungen und Gütern. In Wirklichkeit ist sie sogar erheblich geringer, da sich, aufgrund der heutigen Mietpreisverzerrung und Sättigung, am Markt nur eine Eigenkapitalverzinsung von etwa 1–3 % erzielen läßt.

Solange die Mechanismen unserer Währungsordnung unverändert bestehen bleiben, handeln alle Investoren nach den gleichen monetären Rentabilitätskriterien, die an allen Stellen unserer Wirtschaft auf gleiche Weise dem Vorteil einer Minderheit auf Kosten aller dienen. Es ist darum auch völlig unlogisch, das Verhalten der Wohnungsvermieter anders zu bewerten als das anderer Kapitalanleger.

Unkorrekt ist bei der Mietberechnung allenfalls der Tatbestand, daß die Verzinsung auf das Anfangskapital berechnet bleibt, obwohl sich das genutzte Sachkapital jedes Jahr um die Abschreibung verringert.

Da der Vermieter den Abschreibungsbetrag bei Banken oder auf andere Weise wieder anlegen kann, ergibt sich so eine zunehmende Doppelverzinsung. Korrekterweise müßte also die Verzinsung jedes Jahr von einer um 1 bzw. 1,25 % verkleinerten Ausgangsbasis berechnet werden, die dem jeweiligen Restwert des Gebäudes entspricht. Damit würde sich auch die Miete dem abnehmenden Wohnwert des älter werdenden Gebäudes anpassen.

Dies alles gilt natürlich nur für kaufkraftstabile Zeiten. In inflationären Zeiten wird der Vorteil der Doppelverzinsung durch die Entwertung der Abschreibungsrücklagen zumeist mehr als aufgezehrt.

So würden bei unserem Rechenbeispiel und bei einer Inflation von jährlich 2 % die sich in 80 oder 100 Jahren ansammelnden 540.000 DM gerade für die Ersatzbeschaffung einer halben Wohnung reichen, obwohl drei Wohnungen zu ersetzen wären.

5 Entwicklung der Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau – zum Vergleich

Die Darstellung 2 (S. 1) gibt die Entwicklung der Neubaumieten im sozialen Wohnungsbau wieder. Demnach sind die qm-Kostenmieten von 3,40 DM 1962 auf 16,– DM 1980 angestiegen, in den Jahren 1981 und 1982 sogar auf mehr als 20,– DM.

Die sachbezogenen Kosten aller Jahresmieten sind im unteren Teil gepunktet dargestellt. Sie schwanken zwischen 17 und 24 % der jeweiligen Quadratmetermiete. Die Zinsanteile schwanken entsprechend zwischen 76 und 83 % und sind damit sogar noch höher als in unserer Beispielrechnung.

Die eingetragenen Stundenlöhne lassen erkennen, daß sich Lohn und Quadratmetermiete etwa gleichlaufend entwickelt haben, jedoch mit deutlichen Aufreißern der Mieten in Folge der Hochzinsphasen, was dann in vielen Fällen zu einer Überforderung der Mieter führte.

Der Vergleich mit der Baukostenindex-Entwicklung (1962 mit den Löhnen gleichgesetzt) zeigt an, daß die Baukosten deutlich geringer als die Löhne angestiegen sind und damit für den überzogenen Mietauftrieb nicht verantwortlich zu machen sind.

Auf die letzten 30 Jahre bezogen, sind die Baukosten nur halb so stark gestiegen wie die Löhne in der Bundesrepublik.

Die Bodenpreise haben sich zwar überproportional entwickelt, doch wirkt sich das bei Etagen-Mietwohnungen im allgemeinen nicht sehr aus, da der Bodenanteil bei der Mietberechnung nur mit etwa 5–10 % zu Buche schlägt.

Aufschlußreich ist noch der Tatbestand, daß man den Mietern im sozialen Wohnungsbau im Jahr 1962 noch den halben Stundenlohn als qm-Miete zumutete, während heute dieser Anteil auf etwa ein Viertel eines Stundenlohnes abgesunken ist. Daß solche wahlpolitische Geschenke nichts als Augenschere sind, macht der Zinsberg deutlich, der über der Bewilligungsmiete liegt und der aus dem Steuereinkommen bestritten wird. Dies geschieht weitgehend aus den Taschen der Mieter, erhöht sogar noch um jene mehrstelligen Milliardenbeträge, die vorwiegend an Gutbetuchte zur „Wohnbauförderung“ fließen, von dem „Schwund“ im staatlichen Getriebe nicht zu reden. Wenn man dann noch bedenkt, daß ein Drittel der so finanzierten Wohnungen „fehlbelegt“ sind und ein weiteres Drittel wahrscheinlich unterbelegt (weil die Mieten ja so billig sind!), wird die Fragwürdigkeit des sozialen Wohnungsbaues und der staatlichen Markteinmischung mehr als deutlich. Beide Darstellungen lassen im übrigen erkennen, daß die Faustregel, nach der die Anhebung der Hypothekenzinsen um einen Prozentpunkt die Mieten um rund 10 % ansteigen läßt, eher noch zu niedrig als zu hoch gegriffen ist.

gen und haben das Gefühl für den Realwert einer Wohnung längst verloren.

Mit der Illusion vom billigeren Wohnungs-Eigentum und vorteilhafter Bausparkassenfinanzierung werden falsche Hoffnungen geweckt und ganze Grundschaften zersiedelt. Das alles und noch mehr wäre einer Untersuchung und Durchleuchtung wert, ohne Scheuklappen und Vorurteile.

Die obigen Überlegungen wurden zunächst jedoch allein mit dem Ziel angestellt, die Wirkungsmechanismen unserer Währungsordnung auf den Mietpreis aufzuzeigen, wobei allein die zinsbedingten Auswirkungen behandelt wurden, nicht die der Inflation. Es ist zu hoffen, daß diese Überlegungen trotzdem die Notwendigkeit einer Korrektur unserer fehlerhaften Geldverfassung deutlich machen konnten.

zeitschrift für sozialökonomie 59/1983

6 Ausblick

Der Zins in den Wohnungsmieten ist – wie wir gesehen haben – der Hauptpreistreiber und damit auch der hauptsächlichste Auslöser der „Unbezahlbarkeit“ der Mieten.

Wohnungsmarkt und Wohnungsmieten werden aber nicht nur durch die Zinsanteile belastet, sondern noch durch eine Vielzahl anderer Störfaktoren und Verzerrungen des Marktes.

Die Inflationsentwicklung und andere Staatseingriffe lassen z.B. die Mieten immer stärker auseinanderklaffen. Selbst in gleicher Lage und bei gleicher Ausstattung der Wohnungen betragen diese Diskrepanzen oft schon bis zu 300 und mehr Prozent.

Manche Hausbesitzer holen unter Ausnutzung aller Steuerparagrafen ungerechtfertigte Zusatzgewinne aus ihrem Besitz, während die Mehrzahl für ihre eingesetzten Eigenmittel noch nicht mal einen Sparsbuchzins erhalten.

Anständige und korrekte Eigentümer können nach Jahrzehnten kaum die notwendigsten Reparaturen bezahlen, während clevere Gebäude- und Bodenspekulanten, mit Hilfe staatlicher Gesetze und Geschenke, in kurzer Zeit oft Millionengewinne machen.

Ein Drei-Klassen-Mietrecht (Altbau, „sozialer“ und „freier“ Wohnungsbau) machen aus der Wohnungssuche eine „Klassenlotterie“. Andere Markt eingriffe des Staates haben zu Millionen fehl- und unterbelegter Wohnungen geführt und zu hunderttausenden von Wohnungen, die leerstehen oder Totalsanierungs-Spekulationen geopfert werden.

Fast zweidrittel aller Mieter zahlen heute für die Wohnungsmiete weniger als für den eigenen Wa-

