

Zeitschrift: Schweizer Monatshefte : Zeitschrift für Politik, Wirtschaft, Kultur
Herausgeber: Gesellschaft Schweizer Monatshefte
Band: 34 (1954-1955)
Heft: 12

Artikel: Wohnungspolitik und Wohnungsfürsorge in Deutschland
Autor: Amonn, Alfred
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-160351>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 04.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

des Begehrens an die Initianten zwecks Unterteilung ist somit das einzig Richtige. Allerdings ist es sehr fraglich, ob in der Folge jeder der zwei, resp. drei Initiativen wieder die nötige Zahl der Unterschriften erhält, aber das ist ein Risiko, das die Urheber selber laufen müssen.

Der Weg, den die Bundesversammlung einzuschlagen hat, scheint mir klar vorgezeichnet. Oder will man, zum zweiten Male, aus «psychologischen Gründen», über alle verfassungsrechtlichen Bedenken hinweggehen, den klaren Wortlaut des Art. 121 ignorieren und damit endgültig die Türe für alle, auch die ausgefallensten, Volksbegehren öffnen?

WOHNUNGSPOLITIK UND WOHNUNGS- FÜRSORGE IN DEUTSCHLAND

VON ALFRED AMONN

Die Wohnungsprobleme in Deutschland sind im wesentlichen keine anderen als bei uns. Sie sind dieselben, nur in größerer Dimension; was nicht entschuldigt, daß bei uns im Gegensatz zu dort zu deren Lösung bisher so gut wie nichts getan worden ist, dort dagegen sehr viel. Bei uns begnügte man sich bisher im wesentlichen mit der Aufrechterhaltung des im Kriege eingeführten «Mieterschutzes» und der damit zusammenhängenden Mietzinsbeschränkung, sowie der Subventionierung von Neubauten. Man begnügte sich damit, weil man glaubte, daß das genüge und weiter nichts nötig sei. Erst vor kurzem ist man sich bewußt geworden, daß es *nicht* genügt und keine Lösung bedeute, nachdem sich gezeigt hat, daß die regste Bautätigkeit seit vielen Jahren bei diesem Zustand nicht zu einer Überwindung der Wohnungsknappheit und Wohnungsnot zu führen vermag. Es lohnt sich daher wohl, einmal zu sehen, was in Deutschland geschehen und weiterhin geplant ist. Darüber gibt uns eine kürzlich im Domus-Verlag GmbH., Bonn, im Druck erschienene Reihe von «Gutachten des Wohnungswirtschaftlichen Beirats» («Schriftenreihe des Bundesministers für Wohnungsbau, Band 37») Aufschluß.

«Der Wohnungswirtschaftliche Beirat beim Bundesministerium für Wohnungsbau» — heißt es im «Vorwort» — «ist ein Sachverständigengremium von Wissenschaftlern und Praktikern des Wohnungsbauwesens und der Wohnungswirtschaft. Er berät das Ministerium

durch Erstattung von Gutachten in wohnungspolitischen Fragen...» Er wurde ins Leben gerufen «vom verstorbenen ersten Bundesminister für Wohnungsbau, Eberhard Wildermuth», der dabei «von der Erkenntnis ausging, daß für die Wohnungspolitische Arbeit des Ministeriums, für die Verhandlungen in den Parlamenten und für die Besprechungen mit den Organisationen und Verbänden der Rat eines sachverständigen Gremiums nicht nur nützlich, sondern unentbehrlich ist». Den «sachlichen und menschlichen Fähigkeiten» des Leiters der Arbeiten des Sachverständigengremiums, Generaldirektor Arnold Knoblauch, sei es «gelungen, die Sachverständigen zu einer *gemeinsamen Meinungsbildung* zusammenzuführen *auch in den Fällen, in denen die Auffassungen zunächst weit auseinandergehen*». So etwas ist möglich, wenn man es versuchen will, und das wäre sicher auch bei uns eine wichtige, allen Beratungen und Entscheidungen vorausgehende Aufgabe.

Das *erste* dieser Gutachten befaßt sich mit der *Beziehung zwischen «Kapitalzins und Wohnungswirtschaft»*. Das ist für uns in der Schweiz eine weniger wichtige, wenn auch nicht ganz unwichtige Frage. Für Deutschland ist sie natürlich wegen der dort herrschenden Kapitalknappheit und Höhe des natürlichen Zinssatzes eine primär wichtige Frage. Es handelt sich da um die «Auswirkungen eines erhöhten Kapitalzinses auf die Wohnungswirtschaft». Was da darüber gesagt ist, gilt natürlich auch bei uns. 1% höher oder tiefer macht schon einen gewaltigen Unterschied in den Wohnungskosten oder im Ausmaß der Subventionierung, wenn man sie künstlich niedrig halten will. In Deutschland ist der natürliche Zinssatz des Kapitalmarktes übermäßig hoch, bei uns ist er relativ niedrig, könnte aber noch niedriger sein, wenn man seine natürliche Tendenz zum Sinken nicht hemmen würde. Wir befinden uns da in einem schwierigen Dilemma: ein Sinken des Zinssatzes würde die Wohnungskosten in den Neubauten wesentlich vermindern, zugleich aber den Aufwand für Fürsorgeleistungen, die auf dem Kapitaldeckungsverfahren beruhen, beträchtlich erhöhen. Wofür soll man sich entscheiden? Die Lage bei uns und die in Deutschland befinden sich in dieser Beziehung in einem merkwürdigen Gegensatz. Hier alles Bemühen, den Zinssatz herabzudrücken, dort muß man sich gegen den «Zinszerfall» wehren. Die Gutachter kommen zum Ergebnis, daß bei der in Deutschland bestehenden Lage des Kapitalmarktes eine künstliche Beschränkung der Höhe des Zinssatzes weiterhin notwendig ist, im übrigen die freie Kapitalbildung belebt, das Zwecksparen, insbesondere das Wohnsparen gefördert werden soll — durch steuerliche Begünstigungen und Sparprämien für die Bezieher kleiner Einkommen sowie durch «Schaffung von Rechtsformen eines wertbeständigen Kredits» —, daß «Maßnahmen zur Lenkung der Kredit-

mittel in die volkswirtschaftlich und sozial wichtigen Anlagen, besonders in den Wohnungsbau, nicht entbehrt werden können» und «es bis auf weiteres notwendig sein wird, daß Anlagen, die normalerweise aus der freien Kapitalbildung zu finanzieren sind, auf dem Wege über die öffentliche Hand finanziert werden».

Im zweiten dieser Gutachten wird die Frage der «*Erhöhung der Altbau-Mieten*» behandelt, die ja auch bei uns höchst aktuell ist. In der Tatsache, «daß für Wohnungen gleichen Wohnwertes sehr unterschiedliche Mietpreise gezahlt werden müssen, liegt eine *Unge-rechtigkeit*», sagt der Beirat. «Zugleich wirkt sich die Erstarrung der Altbau-Mieten *wirtschaftlich schädlich* aus», indem «der notwendige Wohnungswechsel in zahlreichen Fällen an den unterschiedlichen Mieten scheitert und der vorhandene Wohnraum dadurch weit über das durch die Wohnungsknappheit allein bedingte Maß hinaus blockiert wird». Außerdem verleite «ein zu niedriger Mietpreis dazu, nicht benötigten Wohnraum festzuhalten». Schließlich mache «die Erstarrung der Mieten es der Wohnungswirtschaft unmöglich, die gestiegenen Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Kosten der Instandhaltung, ordnungsmäßig zu decken. Alles das macht eine Erhöhung der Altbau-Mieten notwendig. Soweit die erhöhte Miete wirtschaftlich *nicht tragbar* sei, «sollte die Abhilfe... im Wege der *unmittelbaren Unterstützung des Mieters* erfolgen».

Das dritte Gutachten befaßt sich mit der «Frage der *Aufbau-wohnungen*». Darunter werden Wohnungen mit «geringerem Wohnraum und einfacherer Ausstattung» sowie von «kürzerer Nutzungsdauer» verstanden, «um akute Notstände zu beseitigen und dem Erfordernis nach schnellerer Befriedigung des Wohnungsbedarfes zu niedrigeren Gestehungskosten zu entsprechen», also vorübergehende Notlösungen, um ausgesprochene Wohnungsnot zu bannen und «den jetzt in Untermietverhältnissen dürftig untergebrachten Kleinhaushaltungen selbständige Wohneinheiten» darzubieten. «Für beide Kategorien bedeutet schon die Unterbringung in Wohnungen bescheidenen Ausmaßes und einfacher Ausstattung eine wesentliche Verbesserung ihrer bisherigen Lebensverhältnisse». Es handelt sich um die Alternative, bei den begrenzten Möglichkeiten des Gesamtwohnungsbauens entweder weniger Wohnungen, und diese insgesamt von besserer Qualität, oder mehr Wohnungen, wovon ein Teil solcher geringerer Qualität, zu erstellen, und damit das Wohnbedürfnis einer geringeren Zahl vollkommen oder das einer größeren Zahl teilweise unvollkommen zu befriedigen. Da es auch bei uns Wohnungsnot gibt und die Kapazität der Bauwirtschaft begrenzt ist, ist diese Frage auch für uns nicht ohne Bedeutung. Es hat keinen Sinn, den Bau nicht mit allem Komfort ausgestatteter und den Ansprüchen an Größe nicht vollkommen entsprechender Wohnungen zu beanstanden, wenn

die Gesamtwohnungsproduktion nicht in der Lage ist, den Gesamtansprüchen zu genügen und es Familien gibt, die zufolge dieses Tatbestandes in Notstandsquartieren untergebracht werden müssen. Selbstverständlich ist, daß *auch dabei* «die Mindestanforderungen an die Bauausstattung nicht unterschritten werden» sollen.

Die im *vierten* Gutachten behandelte Frage der Heranziehung der Wohnungswirtschaft zum «Lastenausgleich», bei welcher es sich hauptsächlich darum handelt, in welchem Maße und in welcher Weise die Wohnungswirtschaft für den Zweck des allgemeinen «Lastenausgleichs» belastet werden soll — in Form von Vermögensabgabe, Vermögenssteuer, Hypothekengewinnabgabe u. dgl. — ist für uns glücklicherweise ohne Bedeutung. Von Interesse ist jedoch, daß im Gutachten mit einer «*Entschädigung für Währungsverluste*» beim Obligationenbesitz und bei anderen Kreditformen gerechnet wird, indem darin von einer «Obligationengewinnabgabe» und einer «Kreditgewinnabgabe» und die Zulassung der «Saldierung» dieser Abgaben mit «Währungsverlusten» die Rede ist, sowie davon, «daß eine *Aufwertung der Altsparguthaben*... erwünscht erscheint». Bei uns werden die Sparer, die Obligationen- und Hypothekengläubiger, die durch die Geldentwertung am meisten geschädigt sind, überhaupt keiner Berücksichtigung würdig befunden.

Auch die im *fünften* Gutachten behandelte Frage der «*Erschließung neuer Finanzierungsquellen für den Wohnungsbau*» ist eine besondere, nur in Deutschland aktuelle Frage, die aus der dort herrschenden Kapitalknappheit und dem daraus resultierenden hohen natürlichen Kapitalmarktzins entspringt. Auch für uns von Interesse ist aber der in diesem Gutachten enthaltene Vorschlag, daß die Mietzinse sukzessive erhöht und *von der Erhöhung eine «zweckgebundene öffentliche Abgabe»* erhoben werden soll, «zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues», wobei die Abgabe zunächst 90% der Mietzinserhöhung betragen und vom vierten Jahr nach ihrer Einführung sukzessive herabgesetzt werden soll, so daß das Verhältnis zwischen Abgabe und Eigentümeranteil, das am Anfang 90 zu 10 ist, über 80 zu 20, 70 zu 30 usw. schließlich (nach zehn Jahren) auf 0 zu 100 sich verändern soll, eine Lösung, die sicher auch bei uns vertretbar gewesen wäre, wenn man sie gleich nach Kriegsende ins Auge gefaßt hätte.

Das *sechste* Gutachten betrifft einen «Vergleich der verschiedenen zur Förderung des Wohnungsbaus in Betracht kommenden *Subventionsverfahren*». Als solche kommen in Frage «Kapitalsubvention», «Zinssubvention» und «Mietsubvention». Es handelt sich um die richtige Wahl von diesen drei verschiedenen Arten der Subventionierung, die je nach den Umständen und den verfolgten besonderen Zwecken verschieden sein wird. «Für jede dieser Verfah-

rungsweisen sollen die *Voraussetzungen*, die *Technik* ihrer Anwendung und die *Wirkungsweise*, und zwar unter Rücksicht sowohl der *erzielbaren Erfolge* als auch der allenfalls in Kauf zu nehmenden *unerwünschten Nebenwirkungen*, dargelegt werden» — heißt es in der Einleitung zum Vergleich. Dies geschieht denn auch in einer sehr klaren und übersichtlichen Weise.

Was die «*Mietsubvention*» betrifft, so hat diese mit der Finanzierung nichts zu tun, sondern ist «ihrer Natur nach ein Instrument der sozialen Fürsorge». Sie kann aber auch als «ein Instrument der Wohnungspolitik eingesetzt werden, nicht, um den Wohnungsbau zu finanzieren, sondern im Sinne einer *Wohnungskulturpolitik*, um namentlich einkommenschwachen Familien mit größerer Kinderzahl es zu ermöglichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende, geräumigere Wohnung zu beziehen». Ihr kommt eine *besondere Bedeutung* zu für den Fall, daß eine Mietzinsberichtigung im Sinne einer Anpassung an die Geldentwertung in Aussicht genommen wird, da diese «für einzelne Mieter oder Mieterkreise Härten mit sich bringen wird, die durch Mietsubvention behoben oder gemildert werden müssen». Erst durch «die individuelle Mietsubvention» wird «die generelle Mieterhöhung sozial tragbar und damit politisch möglich». *Mit der Normalisierung der Wohnungswirtschaft sollte die Mietsubvention weithin die Kapital- und Zinssubvention ersetzen*. «Ihr Vorteil liegt hauptsächlich darin, daß, sobald nur noch Mietsubventionen gewährt werden, die Begünstigung auch solcher Wohnungssuchenden, die ihren Einkommensverhältnissen nach einer solchen Begünstigung nicht bedürfen, entfällt und *nur noch solche Kreise eine Begünstigung erhalten, die wirklich darauf angewiesen sind*». Aber die Mietsubvention *sollte ihres fürsorgerischen Charakters entkleidet und in den Dienst der Wohnkultur*, insbesondere der richtigen Verteilung des Wohnraums auf die wohnungsuchenden Personen, Familien, Haushalte gestellt werden, und zu diesem Ende sollte die Mietbeihilfe an erster Stelle gegeben werden, um die durch den Familienstand (insbesondere Kinderzahl) begründeten Mehrraumkosten zu decken oder doch tragen zu helfen». Das setzt voraus, daß «jeder Person (gegebenenfalls differenziert nach Alter und Geschlecht), bzw. jeder Familie oder jedem Haushalt Wohnraum in bestimmter Größe (Zahl der Räume, nutzbare Fläche usw.) als zur Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses benötigt *zuerkannt* — nicht «zugeteilt»(!) — wird, sowie «je nach Zusammensetzung der Familie oder des Haushalts (Zahl der Verdienner und der Unterhaltsberechtigten, bzw. Unterhaltsbedürftigen) und je nach Höhe des Einkommens die Höhe der tragbar erscheinenden und daher aus Eigenem aufzubringenden Miete — am übersichtlichsten in Hundertsätzen des Einkommens — festgelegt wird».

Als letztes «anzustrebendes Ziel» wird in diesem Gutachten «die volle Unabhängigkeit des Wohnungsbaus und der Wohnungswirtschaft von Subventionen überhaupt, d. i. die volle *Eigenwirtschaftlichkeit*» bezeichnet. «Die Wohnungspolitik muß auf dieses Ziel umgestellt werden. Dazu bedarf es vieler *Überlegung* und sorgfältiger *Vorbereitung*. Der Weg dahin kann nur durch bessere *Planung* als bisher gewiesen und freigelegt werden.» Das sollte auch bei uns beherzigt werden. Es wird da wohl viel vom Ziel eines «selbsttragenden Wohnungsmarktes» geredet, aber darüber wie dieses Ziel erreicht werden soll, hat man sich anscheinend noch keine Gedanken gemacht. So, wie bisher «geplant» (bzw. nicht geplant), wird es sich nie erreichen lassen.

Das Mietbeihilfenproblem führt zu einer grundsätzlichen Betrachtung über die «gegenwärtig mit besonderem Nachdruck erhobene Forderung nach *familiengerechten Wohnungen*», die im *siebten* Gutachten behandelt wird. Es handelt sich dabei natürlich einmal um die Frage, was unter einer familiengerechten Wohnung zu verstehen ist, dann um die, «wie der Wohnungsbestand im ganzen beschaffen sein muß, um bei gegebener Bevölkerungsstruktur den Bedürfnissen der Familien zu entsprechen», und schließlich um «die Grundzüge einer familiengerechten Wohnungspolitik, insbesondere welche Wohnformen und welche Rechtsformen des Wohnens besonders gefördert werden sollen, um bei günstigster Ausnutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes den Bedürfnissen der Familien so gut wie möglich gerecht zu werden».

Als «*familiengerecht*» wird eine Wohnung bezeichnet, «wenn sie nach ihrer Größe und Lage, nach Ausmaß und Zuschnitt der Räume, wie auch nach der gesamten Ausstattung den Anforderungen entspricht, die erfüllt sein müssen, um einer Familie ein *Heim* zu bieten, das eine gesunde Entwicklung der Familie und eine Entfaltung des Familienlebens gewährleistet», wozu «auch gehört, daß die Belastung für die Familie tragbar bleibt». Eine Wohnung soll «einer Familie *nicht nur* eine *Behausung*, sondern ein *Heim* bieten und damit ihren Zusammenhalt stärken». Es werden dann für die verschiedenen «Familien- und Haushaltstypen» größere und kleinere, die «Mindestanforderungen an eine familiengerechte Wohnung in bezug auf Zahl und Größe der Räume, Ausstattung und Lage der Wohnungen, Wohnform und Rechtsform der Wohnungsnutzung (Hauseigentum, Wohnungseigentum, Eigenheim) bestimmt und erörtert. Gegenüber den Vorzügen des *Eigenheims* und des *Wohnungseigentums* werden auch die Nachteile dieser Rechtsformen der Wohnungsnutzung (stärkere Bindung) und die Vorteile der *Mietwohnung* die eine viel leichtere Anpassung an die sich verändernden Familien- und Haushaltsbedürfnisse, durch Wohnungswechsel, insbesondere

auch Ortswechsel, ermöglicht («Elastizität der Mietwohnungen») hervorgehoben. Der Bevölkerung leicht auswechselbare Wohngelegenheiten zu bieten, darin liegt die Hauptfunktion — eine sicher sehr wichtige Funktion — des privaten Miethausbesitzes. Eine Untersuchung der «*Struktur des Wohnungsbedarfs*» und des «*Wohnungsbestandes*» ergibt, «daß die größeren Wohnparteien, insbesondere die kinderreichen Familien enger wohnen als die kleineren Haushaltungen, die Belegung des Wohnraumes mit der Haushaltsgröße zunimmt». War dies früher «durch die Miethöhe bedingt», so kommt in der Gegenwart auch noch der Wohnungsmangel als bedingende Ursache dazu. Die Tendenz der Entwicklung zeigt «Veränderungen in der Struktur des Wohnungsbedarfs» in der Richtung einer «steigenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen» und daß «die Wohnungsnachfrage sich im Vergleich zum vorhandenen Wohnungsbestand nach den kleineren Wohnungen hin verschiebt». Daraus ergibt sich die *wohnungspolitische Folgerung der Förderung des Baues kleinerer Wohnungen*. Dies dient mittelbar auch einer «familiengerechten Wohnungspolitik», der «familiengerechten Unterbringung von mehrköpfigen Familien in Mittel- und Großwohnungen». Schließlich werde dadurch auch «die Möglichkeit, Vermietungsgewinne in Form einer sozial nicht gerechtfertigten ‚Hauptmieterrente‘ zu erzielen, abnehmen», indem die Nachfrage nach Untermiete kleiner werden wird.

«Die Versorgung kinderreicher Familien mit angemessenem Wohnraum ist jedoch nicht nur eine Frage der Bereitstellung geeigneter Wohnungen, sondern es muß ihnen die Nutzung solcher Wohnungen, auch von der Einkommenseite her ermöglicht werden» — heißt es weiter in diesem Gutachten. Das führt wieder auf die Forderung eines Einkommensausgleichs durch Gewährung von *Mietbeihilfen*. «Soweit von größeren Haushaltungen und Familien der erhöhte Mietaufwand für eine größere Wohnung nicht getragen werden kann, ist der Mehraufwand grundsätzlich durch individuelle Mietbeihilfen zu decken. Es trifft durchaus nicht allgemein zu, daß die größere Haushaltung nicht in der Lage oder nicht willens wäre, den erhöhten Mietaufwand in der größeren Wohnung selbst aufzubringen. Die Aufbringung einer höheren Miete ist im allgemeinen nur in leistungsschwachen Familien und insbesondere in Familien mit noch heranwachsenden Kindern schwierig, weniger dagegen dort, wo die Kinder oder andere Familienangehörige bereits mitverdienen.» Das trifft zweifellos in gar nicht wenigen Fällen auch bei uns zu, ohne daß darauf in der Wohnungspolitik irgendwelche Rücksicht genommen wird.

Im achten (und letzten) Gutachten wird die soziologisch interessante Frage nach der subjektiven «*Wertung der Wohnungsnutzung*»

durch die *Bewohner und Wohnungssuchenden*» aufgeworfen und zu beantworten versucht. Die Frage ist: wodurch und wie verändert sich die «Schätzung von Wohnung und Wohnungsnutzung»? und ferner die damit nicht identische, aber für die Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik entscheidend wichtige Frage: was sind die Bewohner oder Wohnungssuchenden bereit, den von der Wohnung gezogenen oder erwarteten Nutzen *sich kosten zu lassen*? Welchen Hundertsatz ihres Einkommens oder welche absoluten Beträge sind sie bereit, für die Wohnungsnutzung aufzuwenden? Bei der Beantwortung dieser Fragen kommt das Gutachten zu einer höchst interessanten, beinahe paradox anmutenden Feststellung: nämlich, daß «die staatliche Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte die Schätzung und Wertung der Wohnung einerseits und die Bereitschaft, für die Wohnungsnutzung Kosten aufzuwenden, andererseits *in gegenläufigem Sinne* beeinflusst hat». Sie hat sich bemüht und es ist ihr gelungen, «die *Schätzung der Wohnung im Sinne gesteigerter Wohnkultur zu heben*». «Gleichzeitig aber ist die *Bereitschaft, sich die Wohnung etwas kosten zu lassen*, nicht etwa in entsprechendem Maße gestiegen, sondern *in weiten Kreisen sogar zurückgegangen*».

Was den «Einfluß *wohnungspolitischer* Maßnahmen» anbelangt, so wird vor allem auf die widerspruchsvolle Tatsache verwiesen, daß es der Wohnungspolitik zwar «so erfolgreich gelungen ist, die Schätzung der Wohnung und Wohnungsnutzung in weitesten Kreisen zu heben», sie aber zugleich «die *Bereitwilligkeit, die Kosten dieser höher geschätzten Güter auf sich zu nehmen, d. h. einen entsprechenden Teil des Einkommens dafür aufzuwenden, in bedenklicher Weise geschwächt*» hat. Im besonderen habe die durch die *Mietpreisbindung* hervorgerufene «*Gewöhnung an niedrige Mieten* und die *Verzerrung des Mietgefüges* die Zahlungswilligkeit zweifellos gemindert». Und ebenso «hat es die *Subventionspolitik den Menschen weitgehend abgewöhnt, das Wohnbedürfnis zu denjenigen Elementarbedürfnissen zu zählen, deren Befriedigung voll aus dem eigenen Einkommen bestritten werden muß*», und die Vorstellung sich bilden lassen, «die Befriedigung des Wohnbedürfnisses sei in erster Linie eine Angelegenheit der staatlichen oder betrieblichen Sozialpolitik» sowie zur Auffassung geführt, der Wohnungsbau sei «eine ‚soziale Angelegenheit‘, deren wirtschaftliche Bedeutung nicht ernst genommen wird». Womit nichts gegen die Subventionierung des Wohnungsbaus überhaupt gesagt sein soll, insbesondere, «soweit sie den minderbemittelten Volkskreisen gutes Wohnen überhaupt erst möglich gemacht hat».

Nach einer Darlegung der «Auswirkungen der Wohnraumbewirtschaftung» und des «Mieterschutzes» sowie auch der «Auswirkung der Typisierung der Wohnungen» und der «raumordnenden und

raumgestaltenden Maßnahmen» zieht das Gutachten die *«Folgerungen für die Wohnungspolitik»*. Als *«die Aufgabe im ganzen»* wird bezeichnet, *«die erfolgreich angebahnte Höherschätzung des guten Wohnens zu erhalten und zu festigen, dagegen nach Möglichkeit alles zu beseitigen, was geeignet ist, dieser Schätzung Abtrag zu tun; sodann aber auch die Zahlungswilligkeit zu wecken und zu fördern, d. h. die Bereitschaft, die Kosten einer guten Wohnung auf sich zu nehmen»*. Dabei sollte *«die Lösung der Aufgabe... nicht in zusammenhanglosen Einzelmaßnahmen, sondern nur in einem geschlossenen Programm sorgfältig aufeinander abgestimmter Maßnahmen gefunden werden, die zu einem Teil dem Bereich der Wirtschaft, bzw. Wirtschaftspolitik, zu einem anderen Teil dem Bereich der Sozialpädagogik angehören werden»*. Als primäre Maßnahme wirtschaftspolitischer Art wird angegeben, die Altbaumieten *«soweit anzuheben und nachzuziehen, daß die Verzerrung des Mietpreisgefüges wenigstens auf ein erträgliches Maß zurückgeführt wird»*. Im Hinblick auf das angestrebte Ziel müsse es *«letzten Endes zur Angleichung an den echten volkswirtschaftlichen Kostenpreis kommen»*. Die Höhe der Miete sollte *«wieder zu einer Funktion des Wohnwerts gemacht»* werden; nur so ließen sich *«die heute bestehenden psychischen Verklemmungen lösen, die der Bereitschaft zur Zahlung angemessener Mieten im Wege stehen»*.

Mit der *«Anhebung des Mietniveaus auf die Höhe des volkswirtschaftlichen Kostenpreises»* werde zugleich *«die Subventionierung zum großen Teil entbehrlich»* gemacht, und sie *«gestattet vor allem eine Umstellung von der Subventionierung des Bauwerks zur Gewährung von Subventionen an leistungsschwache Mieter»*. Schließlich werde *«die Entwöhnung der überwiegenden Mehrheit, d. i. aller nicht besonders leistungsschwachen Mieter von einer durch Subventionen verbilligten, gleichbedeutend mit ihrer Wiedergewöhnung an eine kostengerechte Miete schnell auch die Bereitschaft zur Zahlung kostengerechter Mieten wecken»*. Es könne *«nur heilsam sein, wenn die Ausgaben für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses, wie in der Haushaltsgebarung, so im Bewußtsein der Menschen wieder ihren Platz als vordringliche Aufgaben einnehmen»*.

Das Gutachten schließt mit der Mahnung, daß *«viel zur richtigen Schätzung der Wohnung und ihrer Nutzung, wie auch zur Bereitwilligkeit, einen angemessenen Teil des Einkommens für die Wohnung zu verwenden, beitragen würde, wenn sowohl politische Parteien als auch die Organisationen der verschiedenen Interessentengruppen sich entschließen könnten, die Fragen der Wohnung und der Kostenaufbringung dafür nicht opportunistisch-taktisch, sondern sachlich zu behandeln»*.

Die ganze Gutachtenreihe zeigt, wie mannigfaltig und vielge-

staltig die Problematik der modernen Wohnungspolitik und Wohnungsfürsorge ist und wie wenig man ihr mit den primitiven Auskunftsmitgliedern des «Mieterschutzes», der Mietzinskontrolle und der Kapitalsubventionierung von Neubauten gerecht werden kann. Sie zeigt auch, mit welchem Ernst und welchem Verantwortungsbeußtsein man in unserem nördlichen Nachbarland Lösungen sucht. Man kann die Wohnungsfrage heute ganz allgemein als das wichtigste soziale Problem bezeichnen. Nichts trägt vielleicht so sehr zur Desintegration der Gesellschaft bei als dauernd unbefriedigende Wohnverhältnisse, und es müßte mit merkwürdigen Dingen zugehen, wenn es nicht möglich wäre, sie bei der gesteigerten Produktivität von heute und dem ständigen technischen Fortschritt befriedigend zu gestalten. Aber es bedarf hiezu einer *anderen* Politik als der bei uns bisher verfolgten. Wie lange wird man noch auf eine Änderung derselben in der Richtung einer zielbewußten und zielgerechten Politik warten müssen?

*Es ist besser, tausend Feinde außerhalb des Hauses
zu haben als einen drinnen.*

Arabisches Sprichwort