

lienlebens besser gesichert als durch eine Zuteilung an den Vater, da der größere Teil der Frauen, die die Kinder bei sich haben, keine Ehe mehr eingeht.

„Die nachteiligen Folgen der Scheidung, von denen immerhin noch zwei Fünftel der normal veranlagten Kinder betroffen werden, haben wir in Schul- und Berufsschwierigkeiten, Störungen der Sexualentwicklung und des eigenen Ehelebens der Scheidungskinder verfolgt. (Die Kriminalität scheint nicht spezifisch zu sein, sondern findet sich gehäuft um jenen Schnittpunkt von erblicher Belastung und Milieuschädigung, ohne Einfluß der Scheidung.) Wenn wir die typischen Scheidungsfolgen ins Auge fassen, so lassen sie sich nach zwei Gesichtspunkten gruppieren, je nachdem, ob die Lockerung des familiären Zusammenhangs oder die Unvollständigkeit und damit die Gleichgewichtsverschiebung der Restfamilie den Ausschlag gibt. Im ersten Fall ist die Geschlossenheit der Familie gesprengt, die erzieherische Führung verlorengegangen, die Kinder sich selbst überlassen und fremden Einflüssen preisgegeben. Daraus resultiert ungebundenes, unstetes Verhalten, Versagen in Schule und Lehre, frühe sexuelle Verführung, Gefahr unehelicher Schwängerung. In scharfem Gegensatz dazu stehen die Familien, die geschlossen und geordnet bleiben, aber durch ihre Struktur als unvollständige oder durch ein Stiefelternerverhältnis ergänzte Familie dauernde, für das Kind schädliche Konfliktspannungen bedingen. Hier kommen jene Fehlentwicklungen der kindlichen und jugendlichen Persönlichkeit zustande, die auf bestimmte Formen gesteigerter oder in Ablehnung verkehrter Bindung an Vater- oder Muttergestalt beruhen. Für die Kinder solcher Familien ist ein abweichendes Verhalten gegenüber dem andern Geschlecht und der Ehe typisch, einerseits die Flucht in die Ehe, die Wahl eines väterlichen bzw. mütterlichen Partners, andererseits Liebesunfähigkeit, Angst vor Bindung, Scheu vor Ehe und Mutterschaft.“

UMSCHAU

Freie Mietspreisbildung? ¹

Die unter dem Namen „Lücke-Plan“ bekannt gewordenen gesetzgeberischen Maßnahmen des Jahres 1960 zur Wohnungspolitik setzen sich zum Ziel, nicht

nur aus der Zwangsbewirtschaftung des Wohnraums herauszuführen und – in den Grenzen der Sozialgebundenheit allen Eigentums – dem Eigentümer die eigenverantwortliche Verfügung darüber zurückzugeben, sondern auch an Stelle der gesetzlichen Mietpreisbindung die freie Mietpreisbildung wieder in Kraft zu setzen.

Schon seit einer ganzen Reihe von Jahren fordern sehr beachtliche Kräfte, bemerkenswerterweise gerade auch des gemeinnützigen Wohnungsbaus, eine Politik, die sich die volle Eingliederung des

¹ *Dipl.-Ing. Dr. Asta Hampe*, Die freie Mietpreisbildung; ein Beitrag zur Theorie der Marktmiete, in: *Ökonomische Studien*, hrsg. vom Institut für Außenhandel und Überseewirtschaft der Universität Hamburg, Heft 2. Mit 25 Abbildungen im Text. VIII und 176 S., Stuttgart 1958, Gustav Fischer.

Wohnungsbaus und des Wohnungswesens überhaupt in die Marktwirtschaft, anders ausgedrückt: die volle Eigenwirtschaftlichkeit der Wohnungswirtschaft unter Fortfall der staatlichen Subventionen bei freier Mietpreisbildung zum Ziele setzt².

Selbstverständlich kann ein solches Ziel nicht unvermittelt und in einem Schritt erreicht werden; in dem Maß jedoch, wie dank den angestregten Bemühungen und dank dem massiven Einsatz öffentlicher Mittel wir dem Ziel näher kommen, den Wohnungsmangel zu beheben, können nicht nur, sondern müssen die Zwangsregelungen abgebaut und schließlich aufgehoben werden. Damit gewinnt die Frage der freien Mietpreisbildung hohe Aktualität.

Untersuchungen über die freie Mietpreisbildung und die Gesetzmäßigkeiten, denen sie unterliegt, wie Asta Hampe sie vorlegt, sind daher nicht nur von theoretischem Interesse. „Gehört die Kenntnis des Zusammenhangs zwischen Miete und Einkommen zu den wichtigsten wohnungs- und sozialpolitischen Fragen“ (a.a.O. 81), was bereits dann zutrifft, wenn die Mieten insgesamt oder doch, wie derzeit noch, zum weitaus größten und sozial bedeutsamsten Teil gebunden sind, um wieviel mehr muß dann die Kenntnis dieses und zahlreicher anderer Zusammenhänge, in denen die Mietpreisbildung steht, in dem Augenblick interessieren, wo die freie Mietpreisbildung, die wir – grob gesprochen – seit vierzig Jahren und mehr in Deutschland nicht mehr gekannt haben, wieder zu spielen beginnt!

Kennen wir die Gesetzmäßigkeiten, nach denen sich der Mietpreis im freien Markt bildet, so haben wir damit zwar noch nicht das Instrumentarium in der Hand, dessen es bedarf, um den Übergang von der Preisbindung der Mieten

zur freien Mietpreisbildung reibungslos und ohne Erschütterung zu bewerkstelligen und solchen sozialen Mißständen, wie sie im Wohnungswesen der kaiserlichen Zeit (1871–1914) bestanden, für die Zukunft vorzubeugen; aber wir wissen dann immerhin schon recht viel: wir kennen die entscheidenden Kräfte, mit denen wir zu rechnen und gegebenenfalls zu ringen haben werden; wir kennen den Mechanismus, in dem sie spielen; wir kennen die Aktionsparameter, mit denen wir operieren können, haben eine wenigstens größenordnungsmäßige Vorstellung von den erzielbaren Wirkungen u. a. m. Vor allem aber – und darin liegt vielleicht der größte praktische Nutzen der Arbeit von Asta Hampe –: wir brauchen Zeit und Kräfte nicht mehr zu verlieren in fruchtlosem Streit um gegensätzliche Meinungen, die lange und sehr heftig die Gemüter erregt und entzweit haben, nunmehr aber als geklärt angesehen werden können.

Die am leidenschaftlichsten umstrittene Frage ist allerdings bei den Untersuchungen von Asta Hampe etwas zu kurz gekommen, die Frage nach dem Verhältnis von *Miete und Bodenpreis*. Nach der einen Meinung sind es die erzielbaren Mieten, die den Preis des Baubodens bestimmen; nach der anderen Meinung bestimmten umgekehrt (oder vielmehr: erzwingen) die hohen Bodenpreise die hohen Mieten. In Wirklichkeit kommt beides vor; was jeweils Ursache und was Wirkung ist, wechselt je nach Marktform, Marktlage und einer Vielfalt anderer Umstände. Dies gewissermaßen als bereits ausgemacht unterstellend zeigt die Verfasserin, daß der Anteil der Bodenrente (Verzinsung des für das Baugrundstück gezahlten Kaufpreises) an den Gesamtkosten der Wohnungsdarbietung und darum auch an einer echt kostendeckenden Miete nicht allzu bedeutend ist. In der Tat (und dies kommt gemäß dem Thema dieser Arbeit nicht zum Ausdruck): die überragende Bedeutung des Bodenpreises zeigt sich an einer ganz anderen Stelle; der Bodenpreis entscheidet darüber, ob es möglich ist, die Wohnung mit einer

² Gutachten des Wohnungswirtschaftlichen Beirats vom 19. 7. 1952 über „Die verschiedenen Subventionsverfahren zur Förderung des Wohnungsbaus“ und vom 27. 8. 1954 über „Die Eigenwirtschaftlichkeit in der Wohnungswirtschaft“, Bonn, Domus-Verlag.

Landzulage auszustatten, eine Frage, die bei unseren Großmietwohnungen (leider!) nicht aktuell ist, sondern erst bei der Wohnform des Einfamilienhauses bzw. der Rechtsform des Eigenheims aktuell wird.

Welches ist denn eigentlich das Gut, das am Wohnungsmarkt gehandelt wird, und welches sind die kennzeichnenden Merkmale dieses Marktes? Wie spielen Angebot und Nachfrage, und wie bildet sich in diesem Spiel der Preis der Wohnungsnutzung, den wir „Miete“ nennen?

Ist die Miete ein *Knappheitspreis* oder ein *Kostenpreis*? Bei dem derzeitigen Wohnungsmangel würde die plötzliche Aufhebung der Mietpreisbindung offenbar zu überhöhten Knappheitspreisen führen, die für einen Teil der Wohnungsuchenden unerschwinglich wären; eben deswegen kann die Mietpreisbindung – wie ja auch vorgesehen – nur vorsichtig abgebaut, nicht aber mit einem Schlag aufgehoben werden. Normalerweise aber wird die Miete ein *Kostenpreis* sein, werden zum mindesten die Kosten den weitaus größten Teil der Miete aufzehren, auf jeden Fall aber die Untergrenze bilden, unter die auf längere Zeit die Mieten nicht sinken können, wenn die Wohnwirtschaft gesund bleiben und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ohne öffentliche Subventionen gesichert sein soll.

Um herauszufinden, wo diese Grenze liegt, bedarf es der sorgfältigen Analyse der Kostenstruktur der Wohnwirtschaft. Von besonderer Bedeutung sind hier die lange Zeit beim privaten Hausbesitz sträflich vernachlässigten „Abschreibungen“. Ungeachtet der hierauf verwendeten großen Sorgfalt bringt auch die Arbeit von Asta Hampe hier noch nicht die letzte Klarheit. Das hat seinen Grund vor allem darin, daß zwei Betrachtungsweisen bzw. zwei Fragestände miteinander verflochten sind, die sauber getrennt werden müssen: die rückschauende Betrachtung des Wertverzehr und die vorausschauende, auf die Wiederbeschaffung gerichtete Betrachtung.

Was das Spiel von Angebot und Nachfrage angeht, so sind die objektiven Ge-

gebenheiten, unter denen beide stehen (z. B. daß sowohl die Herstellung als auch die Bewirtschaftung von Kleinwohnungen verhältnismäßig teurer ist als von Mittel- und Großwohnungen), und die subjektiven Verhaltensweisen der Anbieter und Nachfrager wohl zu unterscheiden. Den Vermieter und den Mieter gibt es nicht, vielmehr sehr unterschiedliche Gruppen sowohl von Vermietern als auch von Mietern, die sich sehr verschieden verhalten, was zu entsprechend vielfältigen Ergebnissen führt. Unter wohnungspolitischer Rücksicht im Hinblick auf die angestrebte Aufhebung der Mietpreisbindung ist es natürlich von entscheidender Bedeutung, welchen Verhaltens der Vermieter man sich alsdann zu versehen hat. Könnte man sich darauf verlassen, daß bedarfswirtschaftlich gerichtete und entsprechend sich verhaltende (nicht notwendig im engeren Wortsinn „gemeinnützige“) Wohnungsunternehmen so stark am Wohnungsmarkt dominieren, daß sie die Mietpreisbildung maßgeblich zu beeinflussen vermögen, so könnte das sehr ermutigen, rascher in dieser Richtung voranzuschreiten.

Was das Verhalten der Nachfrager, also der Wohnungsuchenden, angeht, muß den Wohnungspolitiker an erster Stelle die Frage interessieren: wie werden die Wohnungsuchenden auf eine Mietpreissteigerung von der Größenordnung reagieren, wie sie sich ergibt, wenn an die Stelle der heute künstlich nach unten manipulierten sogenannten „Kostenmiete“ ein Mietpreis tritt, der ausreicht, um die wirklichen volkswirtschaftlichen Kosten der Wohnraumdarbietung zu decken? Werden sie – auch vorausgesetzt, daß eine entsprechende Erhöhung des Einkommens (Lohn-, Gehalts- usw. -erhöhung) Hand in Hand geht, bereit sein, diesen Gesamteinkommenszuwachs und damit einen merklich höheren Teil ihres Gesamteinkommens als bisher für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses zu verwenden, oder werden sie darauf beharren, nur den derzeitigen, bei sehr vielen von ihnen anomal niedrigen Einkommensteil für die

Miete auszugeben und daher ihre Ansprüche an Wohnraum und Wohnkomfort entsprechend einschränken? Anders ausgedrückt: was ist dem Großteil unserer Menschen die Befriedigung des Wohnbedürfnisses wert? In welchem Maß schätzen und würdigen sie echte Wohnkultur; was sind sie bereit, sie sich kosten zu lassen?

Der noch so subtil gehandhabte Apparat der Preistheorie gibt uns auf diese Frage keine Antwort, kann keine Antwort darauf geben; diese „Wertschätzung“ gehört für die Preistheorie zu den „Daten“ und damit zu dem, worüber die Theorie nichts aussagt. Gerade darauf aber käme es an, dieses „Datum“ zu kennen, um es in die preistheoretischen Überlegungen einsetzen zu können. Haben wir durch die künstliche Niedrighaltung der Mieten die Menschen dahin verzogen, daß sie die „Opheimität“ guten Wohnens nicht mehr gebührend zu schätzen wissen, weil sie so billig zu haben ist? Ist es bereits eine feste, nur schwer wieder abzulegende Gewöhnung geworden, das Ausgabenbudget so aufzustellen, daß die Wohnungsnutzung, wenn sie kostengerecht bezahlt werden muß, zu kurz kommt? Diesem preistheoretischen „Datum“ hat der Wohnungswirtschaftliche Beirat ein umfangreiches Gutachten gewidmet³.

Für einen wertvollen Hinweis zu dieser Kernfrage müssen wir Asta Hampe dankbar sein. Sie macht darauf aufmerksam, für die Befriedigung anderer Bedürfnisse werbe eine ungeheure suggestive Reklame, was dagegen das Wohnbedürfnis angehe, sei der Mensch ganz seiner eigenen unbeeinflussten Entschliebung überlassen. Wird unter dieser Umständen das Bedürfnis, gut zu wohnen, sich mit der nötigen Entschiedenheit gegenüber den anderen, suggestiv angestachelten Bedürfnissen durchsetzen? Oder müssen wir für kulturell hochstehendes Wohnen eine ähnlich wirksame Werbung entfalten? Die Fachzeitschriften

des Bauwesens, die Bausparkassen und die Heimstättenbewegung tun wohl einiges in dieser Richtung, aber verglichen mit der Werbung für Zigaretten und Kosmetika ist es doch so viel wie nichts! Müßte, ja könnte da mehr geschehen, damit der Übergang zu kostenechten Mieten unserer Wohnkultur nicht einen schweren Rückschlag bringt?

Noch eine Frage ist für den Wohnungspolitiker von Interesse, zu deren Beantwortung die Hampesche Arbeit ihm Hilfe bietet. Kann man einfach im Gleichschritt mit dem Maß, wie der Wohnungsmangel abnimmt, die Mietbindungen abbauen, oder muß man überdies auf die allgemeine wirtschaftliche Lage achten, um jeweils den konjunkturell geeigneten Augenblick für den nächsten Schritt abzapfen? Die Ergebnisse des Schlußkapitels über „Mietenbewegung und allgemeiner Konjunkturverlauf“ gestatten, die Nutzenwendung zu ziehen: die zwischen Konjunkturverlauf und Mieten bestehenden Zusammenhänge lassen es bedenkenfrei erscheinen, *ohne* besondere Rücksicht auf die konjunkturelle Lage die Mieten freizugeben, sobald die Lage am Wohnungsmarkt oder doch an bestimmten Teilmärkten als hinreichend entspannt angesehen werden darf. Nur die *eine*, vom Wohnungswirtschaftlichen Beirat in seinen beiden einschlägigen Gutachten als unerläßlich herausgestellte „Nebenbedingung“ muß erfüllt sein, die vorherige oder spätestens gleichzeitige Einkommenserhöhung (nicht notwendig eine *ad hoc* vorzunehmende Anpassung).

Oswald v. Nell-Breuning SJ

Die doppelte Schwelle

Skandinavisches zur Ökumenik

LIEBE UND WAHRHEIT

Man trifft in den skandinavischen Ländern oft auf Menschen, die an der katholischen Kirche nahezu alles gelten lassen. Nur eines begreifen sie nicht:

³ Gutachten über die Wertung der Wohnungsnutzung durch die Bewohner und Wohnungsuchenden“ vom 24. 9. 1953.