

Auswirkungen des „Lücke-Planes“ am Beispiel München

Das der Öffentlichkeit unter dem Namen Lücke-Plan bekannt gewordene „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ ist jetzt vom Bundesrat und Bundesrat angenommen worden. Wie schon sein Name sagt, dient es der Überführung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft, in der es keine Wohnraumbewirtschaftung, keine preisgebundenen Mieten und auch keinen starren Mieterschutz mehr geben wird. Doch handelt es sich hier um Fernziele, deren programmgemäßes Erreichen (Ende 1965) insbesondere an den Brennpunkten des Wohnungsbedarfs, wie München einer ist, noch nicht abgesehen werden kann. Was zunächst einmal feststeht, sind die ab August d. J. in Kraft tretenden Mieterhöhungen, über deren wirtschaftliche und soziale Bedeutung für die Münchener Bevölkerung im folgenden einiges statistisches Material beigebracht werden soll.

Es gibt in unserer Stadt zahlenmäßig schon recht große Gruppen von Wohnungsinhabern, denen der Lücke-Plan insoweit gleichgültig sein kann. Einmal sind es diejenigen, die Wohnungen im Eigentum und nicht zur Miete haben, und sodann jene, die in den meist sowie so sehr teuren freifinanzierten Neubauwohnungen untergekommen sind. Die einschlägigen Vorschriften gelten nämlich nur für die Mietwohnungen des Altbestandes (bis 20. 6. 1948 bezugsfertig gewordene Wohnungen) und für solche Neubauwohnungen, die nach dem 1. Wohnungsbaugesetz mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, sie gelten andererseits nicht für Kellerwohnungen, Baracken, Behelfsheime und ähnliche geringwertige Wohnungen, die etwa den „Notwohnungen“ i. S. der

Statistik entsprechen mögen. Geht man von den Ergebnissen der letzten Wohnungszählung (Sept. 1956) aus, so wären von dem damaligen Münchener Gesamtwohnungsbestand von rund 289400 Wohnungen für unsere Frage 16400 Notwohnungen¹⁾, 41500 Eigentümerwohnungen und 38000 freifinanzierte Mietwohnungen, zusammen also 95900, auszuscheiden und es verblieben für die Anwendung der Mieterhöhungsvorschriften des Lücke-Planes 193500, d. s. rund 67% aller Wohnungsinhaber (Hauptmieter). Inzwischen hat sich der Kreis der Betroffenen relativ noch weiter verengt, da der Wohnungsbestand in München in der Hauptsache durch freifinanzierte Mietwohnungen, Eigenheimbauten oder Sozialwohnungen mit sog. Kostenmiete angereichert worden ist. An Sozialwohnungen alter Art, für die allein eine Mieterhöhung zulässig ist, dürften in der Übergangszeit vom 1. auf das 2. Wohnungsbaugesetz in München schätzungsweise noch ca. 5000 hinzugekommen sein. Für den 31. März 1960 (Zeitpunkt der letzten Wohnungsforschreibung) kann also folgende Aufgliederung gegeben werden:

von den Mieterhöhungen betroffene Wohnungen	198500 = 58,3%
von den Mieterhöhungen nicht betroffene Wohnungen	142100 = 41,7%
<hr/>	
gesamter Wohnungsbestand	340600 = 100%

¹⁾ Auch für die sog. beschränktbewohnbaren Normalwohnungen (in München im Sept. 1956 2920) gilt zu einem großen Teil das Mieterhöhungsverbot; sie sind hier jedoch nicht abgezogen, da andererseits sicherlich nicht alle „Notwohnungen“ i. S. der Statistik unter den neuformulierten „Bruchbudenparagrafen“ fallen.

Diejenigen, die dem Werden des Lücke-Planes schon lange mit größtem Mißvergnügen zugesehen haben, sind natürlich die Altbaummieter, von denen manche argumentierten, man könne doch nicht für immer mehr verfallende Wohnungen auch noch Zuschläge verlangen. Ihre Zahl beläuft sich gegenwärtig in München auf 158300 (= Mietwohnungen in allen bis zur Währungsreform errichteten Bauten). Sie haben ab 1. August ausnahmslos 15% mehr gegenüber ihrer jetzigen Grundmiete (= Gesamtmiete ohne Umlagen für Wasserverbrauch, Heizungsbedienung, Untermieterzuschläge u. ä.) zu entrichten. Darüber hinaus wird ein Teil von ihnen sofort (die übrigen erst in 3 Jahren) mit der zweiten Anhebung belastet, die bis zu 20% der um 15% erhöhten jetzigen Grundmiete gehen kann, sehr häufig aber nicht so weit gehen wird, weil in der sog. Tabellenmiete absolute Obergrenzen dieser Mietsteigerung festgesetzt sind. Die beiden Erhöhungen auf einmal zu schlucken, wird in den Großstädten allen Mietern von 6-Raum-Wohnungen (5 Zimmer und Küche) und von bereits jetzt teureren 2- bis 5-Raum-Wohnungen (Grundmiete zwischen 45 und 70 DM) sowie allgemein den in Einfamilienhäusern mit dem Eigentümer zusammenwohnenden Mietern zugemutet. Wohnungen der letztgenannten Art gibt es in München nach der 10%igen Repräsentativstatistik zur Wohnungszählung 1956 insgesamt 4100, Altbaummietwohnungen mit 6 und mehr Räumen sind es nach der gleichen Quelle 8300. Für die Schätzung der übrigen Wohnungsgrößenklassen, die hier in Frage kommen, mußte teilweise auf die ausführliche Mietenstatistik von 1950 zurückgegriffen werden, der zufolge beispielsweise über 85% aller 5-Raum-Wohnungen, aber nur 12% aller 2-Raum-Wohnungen jetzt schon die im Gesetz enthaltenen Mietgrenzen (70 bzw. 45

DM) überschreiten. Von den 158300 Altwohnungen überhaupt dürften in München also sofort insgesamt 63700 Wohnungen mit der zusätzlichen Mieterhöhung belastet werden. Prozentual ausgedrückt heißt das, daß sich von allen Altbaumietern immerhin 40% darauf einzurichten haben, in einem Zuge mit den 2 Mietanhebungen des Lücke-Planes bedacht zu werden.

Außer den Altwohnungen werden in München insgesamt 40200 Mietwohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus (35200 nach den Ergebnissen der Wohnungszählung 1956 und ca. 5000 später noch nach dem 1. Wohnungsbaugesetz hinzugekommene) mit der Mieterhöhung von 0,10 DM je qm belastet¹⁾.

Versucht man, sich ein Bild von dem Effekt der Mietsteigerungen zu machen, so wird man davon auszugehen haben, daß nach den bei der letzten Wohnungszählung ermittelten Grundmieten von 158300 Altwohnungen jetzt monatlich rund 10,84 Mill. DM an reiner Miete eingehen. 15% Zuschlag hierauf bedeuten pro Monat 1,63 Mill. DM mehr. Die Ermittlung des weiter möglichen Zuschlages von höchstens 20% gestaltet sich schon für die Hausbesitzer und Hausverwaltungen sehr schwierig, da für die in Frage kommenden Altwohnungen (nach obigen Ausführungen 63700) erst einmal die Quadratmeter-Wohnfläche nach der sog. Ersten Berechnungsverordnung von 1950 bzw. 57 festgestellt und mit der höchstzulässigen Tabellenmiete, die in den Großstädten z. B. für Wohnungen mit Ofenheizung und ohne Bad 1,20 DM und für solche mit Zentralheizung und Bad 1,60 je qm beträgt, verglichen werden müssen. Eine nach der 15%igen Erhöhung schon

¹⁾ Die evtl. Erhöhung um weitere 0,10 DM zur Gewährleistung einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals entzieht sich der Schätzung, sie ist im übrigen auch erst 3 Monate später möglich.

teure Altwohnung kann dann für eine weitere Steigerung völlig ausfallen, während bei einer auch dann noch billigen Wohnung die vollen 20% verlangt werden können. Da die Tabellenmiete nur Ausstattungsgrade der Wohnungen unterscheidet, wirkt sie im übrigen ausgleichend, d. h. es wird beispielsweise eine billigere Parterrewohnung mehr verteuert als eine teure Wohnung im 1. oder 2. Stock, und ebenso werden die bestehenden Mietunterschiede gleichausgestatteter Wohnungen nach der „Sozialqualität“ der Wohnviertel nivelliert (man kann, nebenbei bemerkt, schwerlich annehmen, daß sich diese sehr realen Mietdifferenzen nicht nach der Mietenfreigabe sofort und vielleicht noch krasser wiederherstellen). Eine genaue Schätzung des Steigerungseffektes der zusätzlichen Mieterhöhung ist bei dieser Sachlage unmöglich, man kann lediglich sagen, daß es das in München nach der 15%-Erhöhung bereits hohe Mietniveau verbietet, allgemein mit einem weiteren Zuschlag von 20% zu rechnen. Nimmt man als Durchschnitt 15% an, so würden die von der weiteren Mietsteigerung betroffenen Altwohnungen nochmals 1,06 Mill. DM pro Monat mehr erbringen. Diese Zahl zu den oben genannten 1,63 Mill. DM addiert, ergibt für sämtliche Altwohnungen ab August eine um 2,69 Mill. DM höhere Miete. Das monatliche Mietaufkommen aus den 40200 Sozialwohnungen schließlich beträgt gegenwärtig etwa 2,55 Mill. DM. Die hier zugelassenen Erhöhungen um 0,10 DM je qm kommen nicht einmal einem 10%igen Aufschlag gleich. Im ganzen sind es also 2,91 Mill. DM pro Monat oder 34,9 Mill. DM pro Jahr, die in München mit dem Inkrafttreten des Lücke-Planes den Hauseigentümern zusätzlich zur Verfügung stehen werden. Es bleibt abzuwarten, ob diese Beträge genügen,

um einerseits die Hauseigentümer zu fühlbar verbesserter Reparaturleistung und andererseits die Mieter zur Preisgabe überflüssigen Wohnraums, der bisher nur wegen seiner relativen Billigkeit beibehalten worden ist, zu veranlassen. Bei dem in München notorischen Mangel an Untermietraum wird sicherlich ein Teil der neuen Mietlasten auf Untermieter überwältigt werden. Es würde ein gutes Zeichen sein, wenn sich an Hand der Umzugsstatistik in einiger Zeit demonstrieren lassen würde, daß der Wohnungsmarkt unter der Wirkung des Lücke-Planes tatsächlich stark in Fluß gekommen ist.

Es ist schon des öfteren darauf hingewiesen worden, daß im amtlichen Index der Lebenshaltungskosten die wirkliche Mietbelastung infolge der zu geringen Berücksichtigung teurer Neubauwohnungen nicht richtig zum Ausdruck kommt. Da für den Mietindex außer einigen Sozialwohnungen im wesentlichen billige Altwohnungen in ihrer laufenden Mietentwicklung verfolgt werden, werden auch die jetzigen Maßnahmen „untertrieben“ in Erscheinung treten. Bei den bisherigen Mieterhöhungen hat es sich ferner gezeigt, daß es eine längere Zeit dauerte, bis sie für alle Indexwohnungen effektiv wurden. Rechnet man vorläufig mit einer 15%igen Steigerung, so wird der Mietindex, der gegenwärtig (Mai 1960) in München auf 128,9 steht, 146,4 erreichen (im Vergleich hiezu z. B. Ernährungsindex 212,6, Bekleidungsindex 222,9). Im gesamten Lebenshaltungsindex — jetzt 191,5 — wird dies ein neues Niveau von 194,6 zur Folge haben. Die Erhöhung um 1,6% wäre also kaum zur Untermauerung intensiver neuer Lohn- und Gehaltswünsche geeignet, aber es sei nochmals betont, daß sie eben nur bei den Indexfamilien mit Indexwohnungen so geringfügig ausfallen wird.

Auf eine weitere Auswirkung des Lücke-Planes sei zum Schluß noch hingewiesen, nämlich die bisher wenig beachtete Freistellung zahlreicher Altwohnungen von der Wohnraumbewirtschaftung. Die jetzigen Wohnungsinhaber und gewisse Kategorien von Untermietern haben hievon nichts zu befürchten, da die Mieterschutzbestimmungen nicht geändert werden. Beim Freiwerden solcher Wohnungen werden aber die bisher wohnungsamtlich begünstigten Bevölkerungsschichten (dringlich Vorgemerkte) künftig die lebhafte Konkurrenz von Wohnungsberwerbern zu spüren bekommen, die jetzt fast ausschließlich auf freifinanzierte Wohnungen angewiesen sind (z. B. junge Ehepaare, Neuzuziehende usw.). Die Freistellung tritt gesetzlich in Kraft für alle Wohnungen mit 6 und mehr Räumen (nach den obigen Ausführungen in München 8300) und für alle Woh-

nungen in Einfamilienhäusern, in denen der Eigentümer mit einem Mieter zusammenwohnt (4100). Auf Antrag beim Wohnungsamt, dem hieraus eine große Verwaltungsarbeit erwachsen wird, ist sie möglich für alle Wohnungen, deren jetzige Grundmiete je nach der Zimmerzahl zwischen 45 und 70 DM beträgt (51300). Zusammen sind dies rd. 63700 oder 40% aller Altmietwohnungen, die es zur Zeit gibt. In Wirklichkeit wird der Prozentsatz merklich höher liegen, denn zu den sofort bewirtschaftungsfrei werdenden Wohnungen gehören auch die Genossenschafts- sowie die Dienst- und Werkwohnungen, die in den vorstehenden Zahlen nur insoweit enthalten sind, als sie die erwähnten Größen- bzw. Mietpreismerkmale haben. Alles in allem kann man also wohl behaupten, daß schon mit dem Inkrafttreten des Lücke-Planes der Anfang vom Ende der Wohnungszwangswirtschaft gekommen ist.

Dr. E.