WOHNUNGEN

MIETFREIGABE

Fünfte Welle

Im Namen des Volkes entschied am 21. Oktober vergangenen Jahres der Essener Amtsgerichtsrat Dr. Gert Flittner für die Eheleute Kurt und Rita Koziollek in Essen, Siemensstraße 17, und gegen den Bauunternehmer Adolf Poppner in Herten, Wilhelmstraße 13.

Der Verlierer, Hausherr der Koziolleks und weiterer 140 Essener Familien, fordert höhere Mieten: statt 90,50 Mark nunmehr 280,87 Mark. Gegen das Urteil legte er Berufung ein, über die am Donnerstag dieser Woche das Landgericht Essen verhandeln wird.

Bauherr Poppner hatte an der Siemensstraße Sozialbauwohnungen für Heimatvertriebene und Flüchtlinge errichtet und dafür Zuschüsse aus Steuergeldern des Landes Nordrhein-Westfalen erhalten. Die preisrechtlich zulässige Miete für die Wohnung der Koziolleks war auf 90,50 Mark festgesetzt worden.

Am 1. Juli 1965 jedoch wurde Essen aus der Wohnungszwangswirtschaft entlassen und — nach dem Plan des ehemaligen Wohnungsbau- und heutigen Innenministers Paul Lücke — „weißer Kreis".

Am 26. August zahlte Adolf Poppner die Zuschüsse vorzeitig zurück und entledigte sich damit seiner gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen Zwei Tage später fanden alle Mietparteien eine Botschaft des Vermieters im Briefkasten: Vom 27. August an gelte die Kostenmiete, die im Durchschnitt dreimal so hoch kalkuliert wurde wie die Sozialmiete.

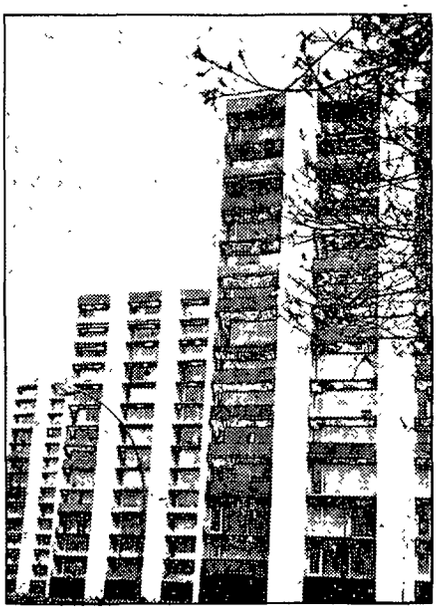
Als 35 Familien nicht freiwillig auf die neuen Konditionen eingingen, kündigte Poppner ihnen und strengte mittlerweile 30 Räumungsklagen an. Die Hausgemeinschaft bat Bonns neuen Wohnungsbauminister Dr. Ewald Bucher um Hilfe; dieser gab ihr „unverbindlich allgemeine Hinweise" und legte „zu Ihrer Unterrichtung" ein Merkblatt über das in den weißen Kreisen geltende neue soziale Mietrecht bei.

Poppners Fehler: Er hätte sich nicht erst nach der Erklärung Essens zum „weißen Kreis" freikaufen sollen, sondern ein paar Wochen vorher. Dann hätte er freie Hand gehabt und den Musterprozeß gegen die Koziolleks gewonnen.

Denn die Drohung mit einer Klage wegen Mietwuchers ist stumpf: Deutsche Strafrichter haben schon ganz andere Mieterhöhungen ungeahndet gelassen. Im Bundesland Schleswig-Holstein zum Beispiel kam es bisher zu einer einzigen Verurteilung: sechs Wochen Gefängnis wegen Mieterhöhung von 44,60 auf 184,70 Mark. Die Anzeige hatte noch Minister Lücke erstattet.

Nachdem in den „weißen Kreisen" — das sind 509 Stadt- und Landkreise mit einem statistischen Wohnungsdefizit von weniger als drei Prozent — die Stoppmiete schon vorher beseitigt und der Mieterschutz abgeschafft wurde, leben seit dem 1. Januar 1966 weitere rund 1,3 Millionen Altmieter in der Furcht des Haus-Herrn.

Sie sind Einwohner jener 56 westdeutschen Stadt- und Landkreise —

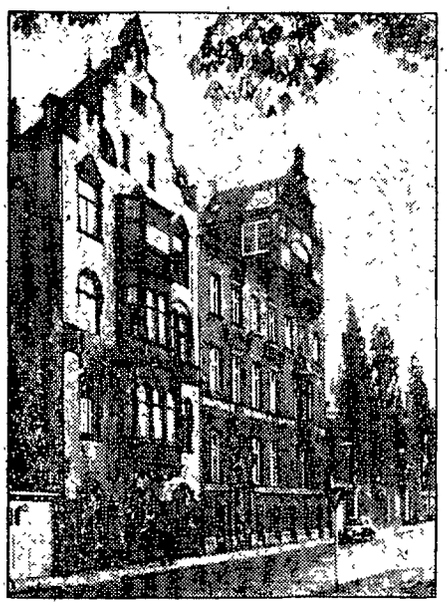


Neubauwohnungen in Hamburg
In 56 schwarzen Kreisen ..

durchweg Großstädte und Ballungszentren —, die in den Bonner Akten noch als „schwarze Kreise" verzeichnet sind, weil dort am 31. Dezember 1964 mehr als drei Prozent der benötigten Mietunterkünfte fehlten. Das schützt sie freilich nicht vor Teuerung.

Altbaumieter in den Großstädten Hamburg, München, Köln und Düsseldorf, aber auch in den Landkreisen Leonberg, Aurich, Passau und Friesland müssen mit um ein Viertel höheren Mieten rechnen. Bonn hat — je nach Gemeindegröße, Wohnungskomfort und -alter — für die fünfte Mietwelle seit Erlaß des „Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft" im Jahre 1960 Quadratmeter-Preise von 75 Pfennig bis zu zwei Mark zugelassen.

Die Miete für eine 100-Quadratmeter-Altbauwohnung ohne Bad und Zentralheizung in einer Mittelstadt darf danach von bisher 105 auf 130 Mark, für eine 100-Quadratmeter-Großstadtwohnung mit Bad und Zentralheizung von 160 auf 200 Mark klettern. Eine einseitige Erklärung des Vermieters am vorangegangenen Monats-Fünfzehnten reicht aus.



Altbauwohnungen in Düsseldorf
.. Spuren von Weiß

Auch den Mietern jener Sozialwohnungen, die vor 1957 errichtet wurden, dürfen die Hausbesitzer seit dem 1. Januar bis zu 30 Pfennig je Monat und Quadratmeter Wohnfläche mehr berechnen.

Erbittert telegraphierte der Deutsche Gewerkschaftsbund an Minister Bucher: „Die Mieter von Altbauwohnungen in Großstädten sind in der Regel Rentner und Familien aus den unteren Einkommensgruppen. Deren Lebenshaltung wird durch die neuerliche Verteuerung der Mieten ... schwer belastet."

Schlechter noch als die 1,3 Millionen Altmieter in den „schwarzen Kreisen" kamen die 3,9 Millionen Altmieter in den „weißen Kreisen" davon, obwohl ihnen die Bonner Statistik amtlich ein Ende der Wohnungsnot bescheinigt hatte.

Minister Lückes Vorschußlorbeeren für den nach ihm benannten Plan (Lücke: „Es steht fest, daß im Jahre 1963 für einen Teil der Altbauwohnungen aufgrund der großen Konkurrenz die Mieten nicht steigen, sondern sinken werden") welkten. Weder 1963 noch später sanken die Mieten.

Denn das Hauseigentum in Deutschland war nicht nur durch den Bombenkrieg, sondern auch durch einen 30jährigen Mietstopp angeschlagen. Die meisten Althausherrn durften jahrelang nur einen Mietzins kassieren, der weit unter dem Mietwert lag und häufig kaum die Instandhaltungskosten deckte.

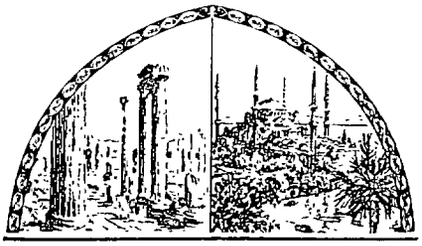
Während in den neuen Wohnblocks die Mieter freifinanzierter und deshalb nicht preisgebundener Behausungen vier bis sechs Mark pro Quadratmeter zahlten, wohnten Altbaumieter für eine Art Anerkennungsgebühr; sie erreichte zum Teil nicht einmal 75 Pfennig pro Quadratmeter.

Zugleich wurden die Hauseigentümer um die (nicht preisgebundenen) Untermieten betrogen. In Münchens Villenvorort Obermenzing erreichte ein Mieter vor Gericht, daß seine Hauptmiete von 600 auf 395 Mark herabgesetzt wurde. So verdiente er noch bares Geld: Drei Zimmer und ein Gartenhaus brachten ihm 450 Mark Untermiete ein.

Wegen der tiefgefrorenen Mieten unterblieben dringend erforderliche Reparatur- und Modernisierungsarbeiten. Zwanzig Jahre nach Kriegsende, so Minister Bucher (siehe SPIEGEL-Gespräch Seite 82), müßten deshalb noch immer 30 bis 40 Milliarden Mark in Altbauten investiert werden.

Als in den „weißen Kreisen" die Bewirtschaftung durch die Wohnungsämter, die Stoppmieten und der Kündigungsschutz fielen, machten sich die Vermieter daran, das Versäumte nachzuholen. Sie gingen dabei, je nach Temperament, Gewinnstreben und Moral teils maßvoll, teils maßlos zu Werke.

Was das rechte Maß sein sollte, hatte ihnen eine von der Bundesregierung erlassene „Angemessenheitsverordnung" nicht bindend vorschreiben können. Zwar begrenzte sie den maximalen Mietzuschlag im ersten Jahr nach der Freigabe auf 25 Prozent, aber dieses Limit gilt lediglich für einseitig vom Ver-



Sonnige TÜRKEI

Tor zum Orient

Ein Urlaubsziel abseits vom großen Strom, mit viel Sonne, bei gastfreundlichen Menschen ... In der Türkei begegnen sich orientalische und klassische Kulturen, sind Zeugnisse aus zwölf Epochen fast unberührt erhalten. Die Türkei ist ein Land mit 300 Tagen Sonne im Jahr. Das Schwarze Meer, das Marmarameer, die Ägäis, das Mittelmeer locken zum Bad. Den Türken ist der Deutsche ein herzlich willkommener Gast – erleben Sie selber, was das bedeutet. Das Land voller Zauber, voll Sonne – das Tor zum Orient erwartet Sie.
Sie werden gern beraten – auch von Ihrem Reisebüro.



Urlaub in der Türkei -
Erholung, Erlebnis
und Freundschaft für lange

Türkisches Fremdenverkehrs- und Informationsbüro
6 Frankfurt am Main, Weißfrauenstraße 2-8
Telefon: 29 30 91-92
8 München 15, Schillerstraße 17
Telefon: 55 05 45

mieter festgesetzte, nicht für zwischen den Parteien vereinbarte Erhöhungen.

„Ich kann machen, was ich will. Ich bin der Stärkere. Wenn es Ihnen nicht paßt, können Sie ja ziehen." So antwortete im geweißten Solingen ein Hauswirt seinem 63 Jahre alten, kranken und von einer Rente lebenden Mieter, als der ihn auf die 25-Prozent-Verordnung aufmerksam machte. Der Hauswirt hatte auf eine knappe Formel gebracht, was in der Praxis von den sogenannten „freien Vereinbarungen" zu halten ist:

Zum einen wird der Mieter, der seine Wohnung halten möchte, dem Vermieter einen unzulässigen Mietzuschlag aus Angst vor dem blauen Brief schließlich doch zugestehen. Zum anderen sind Hauswirte, wenn sie eine Kündigung ausgesprochen haben, an die 25 Prozent nicht mehr gebunden.

Die Kündigungen werden formell meist mit „Eigenbedarf" oder überhaupt nicht begründet, die Wohnungen dann aber teurer weitervermietet. Als in Osnabrück die Mietpreisbindung fiel, vermietete ein Hauswirt eine Zwei-Zimmer-Wohnung, die vorher 80 Mark Miete gekostet hatte, an zwölf spanische Gastarbeiter — sechs in jedem Zimmer. Pro Kopf kassiert er jetzt 40 Mark und erlöst sechsmal mehr als früher.

Unnachgiebig machte auch ein Vermieter in Ulm von seinem neuen Recht Gebrauch. Er kündigte einer Familie mit vier Kindern, weil „man es einem Lebensmittelhändler nicht auf die Dauer zumuten kann, wie sein Mieter von der Konkurrenz die Lebensmittel aller Art in sein Haus schleppt".

Gestützt auf den Kündigungs - Knüppel, preßten manche Hauseigentümer ohne Rücksicht auf die dürftige Ausstattung ihrer Altwohnungen den Mietern den Marktpreis für neue, komfortable Wohnungen ab.

Eine 67 Jahre alte Arbeiterin aus Solingen klagte dem DGB ihr Leid: Sie steht allein und lebt in einer zwölf Quadratmeter großen Wohnung. Ein Bad hat sie nicht, die Toilette liegt einen Stock höher, hat keine Wasserspülung und wird von drei Familien benutzt. Einen Spülstein gibt es nicht, fließend Wasser nur im Keller.

Dafür zahlte die Frau, als Solingen noch „schwarz" war, bereits 40 Mark. Im November 1963 wurde der Kreis „weiß", die Miete hätte exakt (um ein Fünftel) auf 48 Mark steigen dürfen. Verlangt wurden damals bereits 52 Mark, später 62 Mark. Das entspricht einem Quadratmeterzins von mehr als fünf Mark. In der Theorie des Lücke-Planes, nach der in weißen Kreisen Angebot und Nachfrage ausgeglichen sind, hätte die Mieterin von sich aus kündigen und eine andere Wohnung nehmen können.

Die Durchschnitts-Rechnung, zu der auch Lückes Amtsnachfolger Bucher steht, ist jedoch angreifbar: Es wurden jeweils Kreise als Ganzes berechnet. Dabei blieb außer acht, daß beispielsweise die Stadtflucht aus schwarzen Ballungszentren häufig zu Wohnungsdefizit und Mietteuerung in den umliegenden weißen Landkreisen führt.

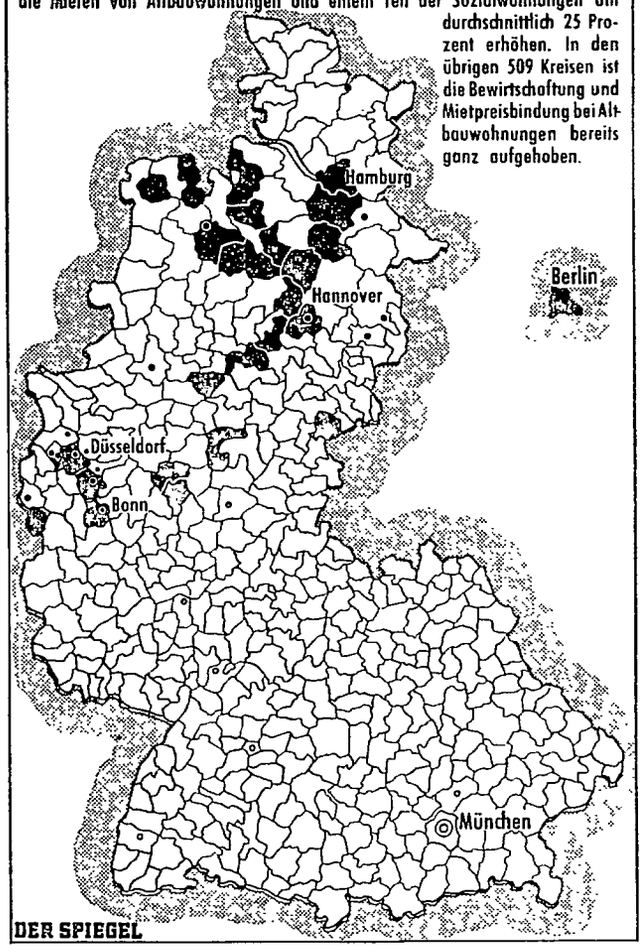
Überdies wurde der Wohnungsbedarf der Alleinstehenden zu niedrig kalkuliert. Die amtliche Defizitrechnung geht davon aus, daß in kleineren Gemeinden die Hälfte und in den größeren Städten immer noch vier von zehn solcher Personen Untermieter bleiben wollen.

Dabei hatten im Saarland, das besser mit Wohnungen versorgt ist als das übrige Bundesgebiet und deshalb als Modellfall hätte dienen können, 1961 bereits 76,7 Prozent der Alleinstehenden eine eigene Wohnung, und in vielen Großstädten zeigte sich dasselbe Bild. Glatt vergessen wurden die mittlerweile über eine Million Gastarbeiter.

Schließlich wurden zwar keine Holzbaracken und Nissenhütten, aber immerhin Wohnungen mitgezählt, die schon heute niemandem zugemutet werden können, wie auch solche, die über kurz

SCHWARZ AM ZUG

Seit dem 1. Januar 1966 dürfen die Hausbesitzer in den 56 schwarzen Kreisen die Mieten von Altbauwohnungen und einem Teil der Sozialwohnungen um durchschnittlich 25 Prozent erhöhen. In den übrigen 509 Kreisen ist die Bewirtschaftung und Mietpreisbindung bei Altbauwohnungen bereits ganz aufgehoben.



DER SPIEGEL

oder lang abgerissen werden, um neuen Erholungs- und Verkehrsflächen Platz zu machen.

Den Bonner Gesetzesvätern war selbst klar, daß unter diesen Umständen der Hauseigentümer fürs erste stärker bleiben würde als der Mieter. Um die ärgsten Härten zu vermeiden, gewährt die Bundesregierung auf Antrag Mietsubventionen an sozial Schwache. Anspruch auf den staatlichen Zuschuß haben Familien, deren Einkommen unter einem Maximalsatz (750 Mark monatlich für Ein-Personen-Haushalte, für jede weitere Person 150 Mark) liegt und deren tatsächlich bezahlte Miete einen bestimmten Prozentsatz des Einkommens (zwischen fünf und 22 Prozent) übersteigt. Das Wohngeld-Verfahren ist freilich derart kompliziert, daß viele Mieter ihre Chancen nicht wahrnehmen können.

Zudem brachte Bonn zwei Kündigungsbremsen an:

- Die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten steigt nach fünf Jahren Mietdauer auf sechs Monate, nach acht Jahren auf neun und nach zehn Jahren auf zwölf Monate;
- Mieter können fristgerechten Kündigungen dann widersprechen, wenn die Kündigung „einen Eingriff in die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie (bewirkt), dessen Härte auch unter voller Würdigung der Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist".

Deutschlands Gerichte würdigen indes die Belange der Hauseigentümer so, daß weder hohes Alter noch Gebrechlichkeit noch Kinderreichtum den Mieter schützen. Das Amtsgericht Amberg etwa wies den Widerspruch eines 80-jährigen Mieters zurück: „Ein Wohnungswechsel ... bedeutet sicherlich eine gewisse Beschwernis, die aber bei zunehmendem Alter eher zunimmt als erträglicher wird."

Allenfalls Schwangerschaft, schwere Krankheit, bevorstehender Schulabschluß eines Kindes und Einsatz beträchtlicher Eigenmittel zur Verbesserung der Wohnung bewogen die Richter, dem Mieter den Vertrag zu verlängern.

Ein Jahr nach der Anwendung des Bonner Cascade-Gesetzes („schwarz raus — weiß 'rein") berichtete die Koblenzer Stadtverwaltung von 28 Räumungsterminen, 84 noch nicht vollstreckten Urteilen und 748 anhängigen Klagen.

In der Stadt Duisburg, die ausnahmsweise die Kündigungen amtlich erfaßt, wurden vom 1. September 1964 bis zum 16. Juli 1965 insgesamt 4506 Kündigungen notiert. Gemessen an der Zahl der kündbaren Wohnungen (63 205) beträgt die Rauswurf-Rate sieben Prozent. Fast ein Drittel der Betroffenen sind alte Leute, zehn Prozent kinderreiche Familien.

Für die Mieter, die ihre alte Wohnung nicht halten und eine neue nicht finden können, hält das Wohnungsbauministerium den Trost parat: „Im äußersten Notfalle ist die Obdachlosenfürsorge verpflichtet, mindestens für eine notdürftige Unterkunft Sorge zu tragen."

Solingens Oberbürgermeister Dunkel schrieb daraufhin einen offenen Brief: Die Stadt könne mehr als tausend gekündigten Mietern kein Obdach zuweisen, „weil ihre Notunterkünfte bis zum letzten Platz besetzt sind".



Die Artischocke ist ein wunderbares Geschenk der Natur.

(Deshalb haben wir Cynar daraus gemacht!)

Artischocken, unter südlicher Sonne gereift, sind saft- und kraftvolle Früchte von hoher Bekömmlichkeit und edlem Wohlgeschmack. Schon im alten Ägypten füllten sie die Fruchttabletts und Gemüsekörbe der großen Könige. Auch heute gilt die Artischocke als Gemüse der „oberen Zehntausend". Ein herrliches Geschenk der Natur!
Kein Wunder also, daß Cynar, der erste Bitter aus Artischocken, ein so begehrter Genuß ist! Trinken Sie Cynar **pur** zur Steigerung Ihres Wohlbefindens. Oder **halb** und **halb** mit Mineralwasser zur Appetitanregung. Oder als **long drink:** 1/3 Cynar und 2/3 Mineralwasser. Das erfrischt, das entspannt, das ist bekömmlich. Servieren Sie Cynar aber bitte immer eisgekühlt!



Unverbindlicher Verbraucher-Richtpreis DM 13,80 30 Vol.%

Willkommen im Kreise der Cynar-Genießer!