ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Thiel, Eberhard

Article — Digitized Version

Kostenmieten als Ausweg?

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Thiel, Eberhard (1971) : Kostenmieten als Ausweg?, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 51, Iss. 1, pp. 6-

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/134210

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Eberhard Thiel

Kostenmieten als Ausweg?

Ende 1970 hat der Wissenschaftliche Beirat beim Bundeswirtschaftsministerium ein Gutachten über die Mietensituation veröffentlicht. Der Beirat kommt zwar zu dem Ergebnis, daß mit einem weiteren Mietanstieg zu rechnen sei, hält aber Sofortmaßnahmen zur Beeinflussung des Mietenniveaus nicht für vordringlich.

Das Gutachten beschreibt die bekannten Faktoren, die besonders in Ballungsräumen zu hohen Mieten führen, und spricht sich gegen eine erneute Politik der Preisbindung aus. Es geht ausführlich auf die allgemeine Problematik der Bewirtschaftung und der Orientierung von Mieten an historischen Daten ein. Ungleiche Belastungen, zunehmende Immobilität der Mieter und der vom Beirat erwartete Rückgang des Wohnungsbaus lassen ihn jede Preisfixierung und jeden extremen Kündigungsschutz ablehnen und zu der Forderung gelangen, die Objektförderung zugunsten einer Individualförderung abzubauen.

Diese Stellungnahme befürwortet den Weg einer weiteren Liberalisierung und stellt somit die Reaktion dar auf die von der Bundesregierung beschlossene Gesetzesinitiative über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs. Von den vorgesehenen Regelungen waren die Verschärfung der Sozialklausel, die Einführung einer Begründungspflicht für Kündigungen und die Schaffung eines speziellen Kündigungsschutzes in Gebieten mit besonderem Wohnungsbedarf Ursachen der Diskussion. Von den Beschränkungen der Kündigungsmöglichkeit interessiert hier der Fall einer Mieterhöhung, die nur gerechtfertigt sein soll, wenn sie zu einer marktgerechten Verzinsung des Eigenkapitals und Deckung der Kosten führt.

Darüber hinaus soll der Wunsch nach Beendigung eines Mietverhältnisses dann als berechtigt angesehen werden, wenn der Vermieter Eigenbedarf geltend macht oder eine anderweitige angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks anstrebt. – Vielfach wurde hierin der Trend zu einem Dauerwohnrecht mit einem regionalisierten De-facto-Mietstopp, gesehen.

Eine Beurteilung dieser Auseinandersetzung hat die Ziele einer rationalen Wohnungsbaupolitik zu beachten: Sicherung eines ausreichenden Wohnungsbauvolumens, sozialpolitisch befriedigende Wohnraumverteilung, Einordnung in die Städtebau- und Raumordnungspolitik. Wenn dabei in Zukunft grundsätzlich einem System der mehr an Marktmieten orientierten Individualförderung der Vorrang gegeben werden sollte, dann wäre ein Mietstopp systemwidrig. Wenn dagegen das heutige Mischsystem beibehalten wird, wäre ein genereller Mietstopp nur sinnvoll, wenn er ergänzt würde durch eine lückenlose Wohnraumrationierung zur Bekämpfung von sozialpolitisch unerwünschten schwarzen Märkten; außerdem müßte für eine Zunahme des Wohnungsbaus gesorgt sein.

Ohne verbindliche Fixierung des künftigen wohnungspolitischen Konzepts scheint somit eine endgültige Entscheidung über die isolierte Einführung von Kostenmieten oder ein De-facto-Mietstopp für alle Bereiche nicht sinnvoll zu sein. Bis dahin sind Milderungen der Fehlbelegung durch Sonderbelastungen, ein gezielter sozialer Wohnungsbau, Verbesserungen des Wohngeldes und des Mieterschutzes durchaus geeignete Maßnahmen zur Lockerung der Marktsituation. Es bleibt die Hoffnung, daß das Städtebauförderungsgesetz dem Wohnungsbau neben seiner Versorgungsfunktion eine städtebau- und raumordnungspolitische Dimension verschafft und daß die dabei erforderliche Neuregelung der Sozialverpflichtung des Eigentums einige Ursachen der heutigen Situation beseitigen hilft.