

Haack, Dieter; Paul, Theodor; Jahn, Gerhard

**Article — Digitized Version**

## Was bringt das neue Mietrecht?

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Haack, Dieter; Paul, Theodor; Jahn, Gerhard (1982) : Was bringt das neue Mietrecht?, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 62, Iss. 7, pp. 315-324

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/135696>

**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.*

## Was bringt das neue Mietrecht?

Am 27. Mai verabschiedete der Bundestag mit den Stimmen der Regierungsmehrheit das Mietspiegelgesetz und das Mietrechtsänderungsgesetz. Was bringt das neue Mietrecht? Der Wohnungsbauminister, der Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und der Präsident des Deutschen Mieterbundes nehmen Stellung.

---

Dieter Haack

### Eine Verbesserung des Investitionsklimas

Der Mietwohnungsmarkt ist in eine Vielzahl von rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen eingebettet. Dazu gehören auf der Angebotsseite z. B. das Bodenrecht, das Steuerrecht, die Bau- und Planungskosten. Auf der Nachfrageseite stehen u. a. die Entwicklung der Zahl der Haushalte, die Entwicklung der Wohnkaufkraft, der Wohnwünsche. Stehen Angebot und Nachfrage nicht im Gleichgewicht, beobachten wir, daß entweder angebotene Wohnungen leerstehen – sogenannte „Wohnungshalden“, wie sie in der Mitte der 70er Jahre zu verzeichnen waren – oder es kommt zu Nachfrageüberhängen. „Warteschlangen“ und „neue Wohnungsnot“ waren die verkürzenden Schlagworte, die die Situation in der jüngsten Vergangenheit beschrieben.

Aus den verschiedenen Situationen werden jeweils unterschiedliche Schlußfolgerungen gezogen. In einer Zeit mit leerstehenden Wohnungen wurden öffentliche Verkaufshilfen gefordert, ein Instrument, das mit den Grundsätzen der Marktwirtschaft wohl nur entfernt etwas zu tun hat. Bleibt das Mietwohnungsangebot aus, wird gefordert, das Mietniveau deutlich anzuheben. Über den Preis würden die Angebotsbedingungen verbessert und

damit das Angebot ausgeweitet. Dies sei die marktwirtschaftliche Lösung. Entsprechend sei das geltende Mietrecht zu ändern.

Beide beschriebenen Situationen resultieren aus Marktungleichgewichten. Sie zeigen, daß bei offensichtlich zwei im Grundsatz gleichen Marktattbeständen voneinander abweichende ordnungspolitische Instrumente gefordert werden. Ein Zufall?

Die unterschiedliche Bewertung der Wirkungszusammenhänge des Mietrechts hat ihre Ursache darin, daß das Mietrecht sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes angesiedelt ist. Die Investoren bewerten denkbare marktbeeinflussende Wirkungen des Mietrechts höher als die Mieter. Für die Mieter stehen dagegen der Kündigungsschutz und die Sicherheit vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen im Vordergrund. Damit wird zugleich deutlich, daß es bei der Diskussion um „das“ Mietrecht nicht nur um die Frage des Mietpreises geht, sondern auch um die Frage des Schutzes des Mieters vor dem Verlust der Wohnung.

Der Wohnungsmarkt ist im Vergleich zu anderen Märkten durch eine Anzahl von Besonderheiten ge-

kennzeichnet. Eine dieser Besonderheiten ist die Tatsache, daß der Mietwohnungsmarkt im wesentlichen durch die bereits vorhandenen Wohnungen geprägt wird. Auf dem Mietwohnungsmarkt, für den das heutige Mietrecht gilt, werden rd. 8 Mill. Wohnungen angeboten. Nur rd. 50 000 Wohnungen kommen jährlich hinzu. Wegen der hohen Kapitalintensität, langer Planungszeiträume sowie Unsicherheiten über die langfristige Verwertung der Wohnungen reagiert das Angebot nicht oder nur sehr zögernd auf Nachfrageveränderungen. Wohnungsknappheit kann die Folge sein. Auf Wohnungsmärkten ohne rechtliche Rahmenbedingungen würden in dieser Situation zwei Prozesse ausgelöst werden. Zum einen würden die Vermieter versuchen, diese Ungleichgewichte durch Kündigungen auszunutzen. Weniger zahlungskräftige Mieter würden durch einkommensstärkere Mieter ersetzt. Ein Verdrängungswettbewerb würde einsetzen. Zum zweiten würde insgesamt das Mietniveau ansteigen. Wem zur Durchsetzung eines höheren Mietzinses gekündigt wird, hat nicht nur hohe Folgekosten zu tragen, denn die Suche nach einer neuen Wohnung und der Umzug sind teuer. Er verliert auch seine Nachbarschaft, die

sozialen Bindungen werden zerrissen.

Wegen dieser Besonderheiten haben Bundesregierung und Bundestag im Jahre 1974 den Kündigungsschutz zum Dauerrecht erhoben: Kündigungen zum Zweck einer Mieterhöhung sind nicht zugelassen. Die allgemeine Vertragsfreiheit wurde für den Mietwohnungsmarkt ausgeschlossen. An diesem wichtigen Grundsatz, den im übrigen alle im Bundestag vertretenen Parteien anerkennen, wird auch in Zukunft festgehalten. Der Schutz vor Kündigungen zur Durchsetzung von Mietpreissteigerungen bleibt in vollem Umfang bestehen.

### Vergleichsmietenverfahren

Wird die Kündigung zum Zweck einer Mieterhöhung ausgeschlossen, ist es erforderlich, den Vermietern ein Instrument zur zeitlichen Anpassung der Mieten an die Hand zu geben. Der Gesetzgeber will sicherstellen, daß bei bestehendem Kündigungsschutz gleichwohl marktorientierte Mieten durchgesetzt werden können. Der Wohnungsmarkt soll nicht von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abgekoppelt werden. Um dies zu gewährleisten, ist mit dem Miethöhengesetz das Vergleichsmietenverfahren eingeführt worden. Wenn nachgewiesen wird, daß für vergleichbare Wohnungen ein höherer Mietzins gezahlt wird, hat der Vermieter das Recht, die Miete anzuheben. Er kann dies tun, indem er auf drei Vergleichsobjekte verweist, Mietpreisgutachten vorlegt oder auf eine Mietpreisübersicht hinweist. In der Praxis haben sich die Mietspiegel als das im Grundsatz praktikabelste Instrument im Vergleichsmietenverfahren erwiesen.

Dennoch ist das Vergleichsmietenverfahren noch mit einer Anzahl von Unzulänglichkeiten behaftet, die abgebaut werden sollen. Dabei

geht es im wesentlichen um die einfachere Ermittlung zeitnaher Vergleichsmieten und um die Straffung des Mieterhöhungsverfahrens.

In einer Anzahl von Großstädten gibt es heute noch keine Mietpreisübersichten. Die bereits erstellten Mietspiegel genügen darüber hinaus nicht immer dem Anspruch, daß die ausgewiesenen Mieten den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen. Ferner sind vielfach die Mietpreisübersichten veraltet. Diese Gründe haben dazu geführt, daß die Bundesregierung einen Gesetzentwurf eingebracht hat, der u. a. Gemeinden ab 100 000 Einwohner verpflichtet, Mietspiegel zu erstellen, die die tatsächliche Mietpreissituation in der Gemeinde offenlegen. Diese Mietspiegel sollen alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Bestärkt wird diese Entscheidung durch die Tatsache, daß sich offensichtlich eine Vielzahl von Investoren durch das bisher praktizierte Vergleichsmietenverfahren in ihrer Investitionsentscheidung eingeengt sieht. Die fehlende Übersicht über die Mietpreisstruktur und Unsicherheiten bei Mietanpassungen wegen

der zu geringen Aktualität der Vergleichsmieten können also die Investitionsentscheidungen – wenn auch nicht entscheidend – beeinflussen.

### Mietpreinsniveau

Von den vorgesehenen Regelungen erwartet die Bundesregierung eine Verbesserung des Investitionsklimas insgesamt. Wichtige Investorengruppen sind dabei im Wort: Sie haben vor der Einleitung des Gesetzgebungsverfahrens weitere Investitionsentscheidungen von aktuellen, zeitnahen und fortzuschreibenden Mietpreisübersichten abhängig gemacht.

Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen in Zukunft die Mieten berücksichtigt werden, die in den letzten fünf Jahren verändert worden sind. Das heißt nur noch die Mieten, die neu vereinbart wurden, die im Zuge des Vergleichsmietenverfahrens angepaßt oder aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen geändert wurden, bilden die Grundlage für das Vergleichsmietenverfahren. Diese Änderung bedeutet eine deutliche Präzisierung des Vergleichsmietenbegriffs. Sie wird zu einer Erhöhung des Vergleichsmietenniveaus führen. Über die Auswirkungen dieser Änderung werden sehr unterschiedliche Einschätzungen verbreitet. Man sollte nüchtern an die Frage herangehen, in welchem Umfang das Mietpreinsniveau sich verändert. Überzogene Erwartungen auf der Seite der Investoren sind ebenso unangebracht wie überzogene Befürchtungen der Mieter. Die Anzahl der Mietverträge, die fünf Jahre nicht verändert wurden, ist relativ groß. Genaue Informationen darüber gibt es nicht. Annahmen, dies seien nur 20 % aller Mietverträge, sind mit Sicherheit nicht realitätsnah. Alle Informationen über Umzüge und das Verhalten der Vermieter sprechen dafür, daß die Zahl der zu berücksichti-

Die Autoren  
unseres  
Zeitgesprächs:

*Dr. Dieter Haack, 48, ist seit 1978 Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.*

*Dr. Theodor Paul, 56, Rechtsanwalt, ist Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. in Düsseldorf.*

*Gerhard Jahn, 54, SPD-MdB und Bundesminister a. D., ist Präsident des Deutschen Mieterbundes e. V. in Köln.*

genden Mietverträge weiterhin groß sein wird. Die Auswirkungen auf das Mietpreisniveau werden also begrenzt bleiben.

Es wird immer wieder die Frage gestellt, welche Auswirkungen ein derart verändertes Vergleichsmietenniveau auf den Wohnungsmarkt haben wird. Einerseits wird – wie bereits dargelegt – das Investitionsklima im Mietwohnungsbau verbessert. Dies kommt auch indirekt den Mietern zugute. Verstärktes Angebot an Mietwohnungen lockert den heute angespannten Wohnungsmarkt auf. Wie groß das zusätzliche Angebot sein wird, ist schwer abzuschätzen. Es muß zugleich gesehen werden, daß ein höheres Mietpreisniveau ebenfalls Auswirkungen auf die Nachfrage haben wird. Bei sehr hohen Preissteigerungen bleibt die Nachfrage nicht „unbeeindruckt“. Sie würde sich mittel- und langfristig – vor allem in Zeiten geringen Einkommenswachstums – anpassen. Kaum ein Gut, das auf Märkten angeboten wird, ist preisunempfindlich. Um es ökonomisch auszudrücken: Die Wirkungen eines höheren Mietpreisniveaus auf den Wohnungsmarkt hängen davon ab, wie elastisch Angebot und Nachfrage reagieren. Die Bundesregierung geht bei ihren Vorschlägen davon aus, daß zumindest kurz- und mittelfristig die Angebotswirkungen eventuelle dämpfende Nachfragewirkungen übersteigen werden.

### Mieterhöhungsbegehren

Im Zusammenhang mit der Präzisierung des Vergleichsmietenbegriffs sowie der Einführung von Mietspiegeln sollen gleichzeitig die Mieterhöhungsverfahren nach dem Vergleichsmietensystem gestrafft werden. Es geht darum, die verschiedenen Fristen (Zustimmungsfrist des Mieters, Frist bis zum Wirksamwerden des Mieterhöhungsbe-

gehrens, Klagefrist, Erneuerung eines Mieterhöhungsbegehrens) so anzupassen, daß ungerechtfertigten Verzögerungen bei der Anpassung der Mieten entgegengewirkt wird. Dabei werden die Interessen der Mieter weiterhin ausreichend geschützt. Die wichtigsten Änderungen: Die Frist für das Wirksamwerden eines Mieterhöhungsbegehrens soll um einen Monat gekürzt werden, die Wartefrist für die Erneuerung des Mieterhöhungsverlangens nach versäumter Klagefrist ganz entfallen.

Wird ein Mieterhöhungsbegehren auf der Grundlage eines Mietspiegels gestellt, so wird für die Zukunft ausdrücklich klargestellt, daß es im Rahmen der Begründung eines Erhöhungsverlangens genügt, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne eines Mietspiegels liegt. Eine zusätzliche Begründung für die Einordnung innerhalb der Spanne soll nicht erforderlich sein. Dies bedeutet konkret, daß ein Erhöhungsverlangen auch bis an die Obergrenze einer im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne gestellt werden kann. Es muß allerdings betont werden, daß dies allein die formalen Anforderungen des vorprozessualen Mieterhöhungsverlangens betrifft. Wie im konkreten Konfliktfalle im Prozeß entschieden wird, bleibt von dieser Regelung unberührt.

Wenn in Zukunft Mietspiegel auf der Grundlage marktorientierter Mieten erstellt worden sind, dann gibt die in dem Mietspiegel ausgewiesene Mietpreisspanne für eine bestimmte Wohnung das Spektrum der tatsächlich gezahlten Marktpreise für diese Wohnung an. Mieter und Vermieter haben dann eine gesicherte Grundlage, um das konkrete Mieterhöhungsbegehren zu werten und um eventuell zu Kompromissen zu kommen. Ob und inwieweit ein Vermieter sein Mieterhö-

hungsbegehren bis an die Obergrenze einer Mietspiegelspanne durchsetzen kann, hängt letztlich von den konkreten Marktbedingungen ab.

### Mißverständnisse

Im Zusammenhang mit dieser Regelung sind in der Öffentlichkeit leider Mißverständnisse aufgetreten. In Zukunft sollen Mieterhöhungen innerhalb eines Drei-Jahres-Zeitraumes 30 % nicht übersteigen dürfen. Diese Regelung ist ausschließlich eine Mieterschutzregelung und nicht eine Regelung zugunsten der Vermieter. An folgenden Beispielen wird der schützende Inhalt dieser Vorschrift deutlich:

Wenn ein Vermieter vom Mieter bisher eine Miete verlangt hat, die an der Untergrenze einer ausgewiesenen Mietspiegelspanne liegt, so kann er die folgende Mieterhöhung bis zur Obergrenze der ausgewiesenen Spanne ausdehnen. Die bereits jetzt vorliegenden, repräsentativ erhobenen Mietspiegel zeigen jedoch, daß in vielen Fällen die Obergrenze sehr häufig mehr als 30 % über dem Unterwert der entsprechenden Spanne liegt. Um zu verhindern, daß Mieterhöhungsverfahren zu erheblichen Mietpreissprüngen führen, ist die Schutzklausel eingeführt worden.

Vielfach werden Mietwohnungen zu Mietpreisen angeboten, die die tatsächlich bestehenden Mieterhöhungsspielräume nicht voll ausschöpfen. Wechseln die Wohnungen den Eigentümer, so hat dieser das Recht, im Zuge des Vergleichsmietenverfahrens die bisher niedrigen Mieten ohne Abstufung bis in den oberen Bereich des Vergleichsmietenniveaus anzuheben. Dies hat in der Vergangenheit zum Teil zu erheblichen Mietsprüngen geführt. Die neu vorgesehene Regelung soll auch hier schützen: Die rechtlich zulässigen Mieterhö-

gen sollen in einem abgestuften Verfahren „nachgeholt“ werden können. Diese Regelung wird in Zukunft an Gewicht gewinnen, wenn der Trend anhält, daß bestehende Mietwohnungsgebäude aus rein wirtschaftlichen Interessen den Eigentümer wechseln, der dann die tatsächlich bestehenden Mieterhöhungsspielräume voll ausschöpfen wird.

### Staffelmieten

Das Vergleichsmietenverfahren mit seinen vorgesehenen Änderungen bezieht sich auf den Wohnungsbestand. Für erstmals auf dem Markt angebotene Wohnungen können dagegen Mieten grundsätzlich frei gebildet werden. Für spätere Mieterhöhungen gilt auch für diese Mieten das Vergleichsmietensystem weiter. Liegt die Erstvertragsmiete über der Vergleichsmiete, können Mietanpassungen erst vorgenommen werden, wenn das Vergleichsmietenniveau die Erstvertragsmieten wieder „eingeholt“ hat.

Mieten für erstmals auf dem Markt angebotene Wohnungen sind üblicherweise nicht kostendeckend. Diese Wohnungen wachsen erst in einem Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren in eine Renditezone hinein. Verlängert sich diese Verlustphase z. B. deshalb, weil die „Spielregeln“ für Mietanpassungen als unzureichend bewertet werden, nimmt die Investitionsbereitschaft ab. Wird die zukünftige Ertragsentwicklung darüber hinaus pessimistisch eingeschätzt, wird der Wohnungsneubau zusätzlich belastet. Wird dagegen die Möglichkeit geschaffen, die Ertragsseite einer Wohnungsbauinvestition sicherer zu machen, dann besteht die Chance, die Investitionsbereitschaft wieder zu stärken. Aus diesem Grunde hat die Bundesregierung in ihrem Gesetzentwurf vorgeschlagen, für neu errichteten Mietwohnungsraum soge-

nannte Staffelmieten zuzulassen. Die Staffelmieten eröffnen die Möglichkeit für den Vermieter, für eine neugebaute Wohnung in einem Zeitraum von 20 Jahren im voraus Mietänderungen zu vereinbaren. Der jeweilige Mietvertrag darf jedoch eine Staffelmietvereinbarung nur für zehn Jahre vorsehen. Der Mieter kann nach vier Jahren von der Vereinbarung zurücktreten.

Damit kann die Ertragsseite „abgesichert“ werden; der Investor erhält eine Investitionsgrundlage, die ihn sicherer über die Verlustphase führt. Allerdings muß auch hier klar sein: Die Staffelmiete ist ein Angebot der Vermieter. In welchem Umfang Mieter von der Staffelmiete Gebrauch machen, bleibt abzuwarten. Die Bundesregierung erwartet – ebenso wie bei den genannten anderen miethrechtlichen Maßnahmen –, daß die Investorengruppe, die die Staffelmiete als Investitionsvoraussetzung gefordert hat, nunmehr ihre Investitionszurückhaltung aufgibt.

Niemand wird allerdings Wunder von diesem Instrument erwarten. Keiner kann sich Hoffnung machen, daß die Staffelmiete, wie von der CDU/CSU verlangt, auch auf den Wohnungsbestand ausgedehnt wird. Dies würde eine Aushöhlung des Vergleichsmietensystems bedeuten, die nicht verantwortet werden kann.

### Erhöhter Mieterschutz

Der Markt für Gebrauchtwohnungen hat in der Bundesrepublik Deutschland an Gewicht gewonnen. Der Wunsch, in innenstadtnahen Gebieten zu wohnen, aber auch im Vergleich zum Neubau günstigere Erwerbskosten haben die Nachfrage nach Wohnungen aus dem Bestand steigen lassen. Die Zahl der Käufe bereits bestehender Wohnungen hat zugenommen. Dies hat in einer Anzahl von Fällen dazu geführt, daß Mieter aus

ihren angestammten Wohnungen verdrängt wurden. Sie konnten im Wettbewerb um die Wohnungen nicht „mithalten“. Trotz eines weitgehenden Mieterschutzes konnten sich Käufer gegenüber den Mietern durchsetzen.

Die Fortentwicklung des Mietrechts trägt dieser wohnungspolitisch unerwünschten Entwicklung Rechnung. Wird eine freifinanzierte Mietwohnung erworben, so kann der Erwerber frühestens nach fünf Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen. Dies wird den Kaufdruck bei vermieteten Wohnungen verringern. Für den Fall, daß eine vermietete Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, soll der Mieter ein Vorkaufsrecht erhalten. Die Chancen der Mieter, in ihrer angestammten Wohnung zu bleiben, werden steigen, die Chancen von Spekulanten, in kurzer Frist hohe Gewinne zu machen, sinken.

In einer Zeit regionaler Wohnungsmarktknappheit richtet sich das öffentliche Interesse nicht nur der Frage zu, wieviel Wohnungen neu gebaut werden, sondern auch der Frage, wie der vorhandene Wohnungsbestand genutzt wird. Nach den Ergebnissen der Wohnungsstichprobe 1978 standen rund 200 000 Wohnungen länger als drei Monate leer. Für rund 80 000 dieser Wohnungen wurde angegeben, daß eine umfassende Baumaßnahme, wie Modernisierung, Renovierung oder Umbau, vorgesehen sei. Für einen großen Teil dieser Wohnungen ist anzunehmen, daß sie dann dem Wohnungsmarkt verfügbar gemacht werden könnten, wenn über die bereits bestehenden Regelungen hinaus für Mieter und Vermieter sichere Zeitmietverträge abgeschlossen werden könnten.

Auch im Interesse der Mieter hat die Bundesregierung deshalb be-

schlossen, eine gewisse Lockerung des Bestandsschutzes für befristete Mietverhältnisse zuzulassen. Die vorgesehene Neuregelung soll sich jedoch auf ganz bestimmte Fälle beschränken. Bei der vorgesehenen Neuregelung der Zeitmietverträge ist zum Schutze des Mieters vorgesehen, daß der verminderte Bestandsschutz nur dann greift, wenn das Mietverhältnis für nicht mehr als drei Jahre eingegangen ist und der Mieter die Pläne des Vermieters über die weitere Verwertung der Wohnung beim Abschluß des Vertrages gekannt hat.

Durch diese beiden Einschränkungen wird sichergestellt, daß der Mieter, der ein solches Zeitmietverhältnis eingeht, von vornherein Klarheit darüber hat, daß er in dieser Wohnung nicht auf Dauer bleiben kann. Damit kann in Einzelfällen zusätzlicher Wohnraum für eine bestimmte Zeit für die Vermietung mobilisiert werden. Allein die Zahl der für die Zeitmietverträge in Frage kommenden Wohnungen zeigt je-

doch, daß dieses Instrument allenfalls als flankierende Maßnahme zur Behebung von Wohnungsmarktempässen angesehen werden kann. Kritikern, die durch die neue Art von Zeitmietverträgen eine Aushöhlung des Mieterschutzes befürchten, muß entgegengehalten werden, daß gerade in Zeiten von regionalen Wohnungsmarktempässen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden müssen, um vorübergehend leerstehenden Wohnraum einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

#### Luxusmodernisierung

Der Bestand an preiswertem Wohnraum wird in erheblichem Umfang auch dadurch verknappt, daß Wohnungen sehr kostenaufwendig modernisiert werden. Nach der Modernisierung müssen vom Mieter nicht selten Mietpreise gezahlt werden, die seine Zahlungsfähigkeit übersteigen. Notwendige Folge solcher „Luxusmodernisierungen“ ist dann der Auszug des bisherigen Mieters. Wohnungspolitisch ist dies

ohne Zweifel unerwünscht. Es ist erforderlich, den so entstehenden Härten insbesondere bei einkommensschwächeren Mietern entgegenzuwirken.

Das fortentwickelte Mietrecht wird deshalb den Mietern dann Einspruchsmöglichkeiten gegen eine geplante Modernisierung einräumen, wenn die vorgesehene Modernisierung eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellt. Bei der Abwägung der Duldungspflicht sind in Zukunft nicht nur der Umfang der anfallenden Modernisierungsarbeiten und die baulichen Folgen heranzuziehen, sondern auch die Auswirkungen auf die Höhe der Miete nach der durchgeführten Modernisierung. Mit dieser Regelung wird in den Prozeß der notwendigen Modernisierung des Althausbestandes eine wichtige soziale Komponente eingeführt. Die wohnungswirtschaftlichen Interessen haben im konkreten Einzelfall hinter die sozialen Belange der betroffenen Mieter zurückzutreten.

Theodor Paul

## Die vorgesehenen Maßnahmen reichen nicht aus!

**D**ie am 27. Mai 1982 vom Deutschen Bundestag verabschiedeten wohnungspolitischen Gesetze werden den von Bundeskanzler Helmut Schmidt in seiner Regierungserklärung zu Beginn der neunten Legislaturperiode gestellten Ansprüchen nicht gerecht. Von der angekündigten Öffnung des Wohnungswesens für marktwirtschaftliche Regeln kann jedenfalls nicht die Rede sein. Die vorgesehenen gesetzlichen Maßnahmen sind allenfalls ein Schritt in die richtige Richtung, reichen insgesamt gesehen aber keineswegs aus, um die katastrophale Situation in der Wohnungswirtschaft zu beenden und

die notwendige Wende herbeizuführen. Mit Halbherzigkeit und taktischen Kompromissen können der Wohnungspolitik nicht jene neuen Impulse gegeben werden, die sie nach einem Jahrzehnt schwerwiegender Fehlentscheidungen dringend benötigt.

Im Bauhauptgewerbe gab es Anfang dieses Jahres 100 000 Arbeitslose mehr als ein Jahr zuvor. Die Insolvenzen in der Bauwirtschaft haben mit 1940 im Jahre 1981 eine Rekordmarke erreicht. Ihr Anteil an den Firmenauflösungen in den ersten vier Monaten dieses Jahres liegt mit 1026 Fällen um

71 % höher als im entsprechenden Zeitraum des vergangenen Jahres. Die Zahlen zeigen, daß dieser Wirtschaftszweig die Talsohle noch nicht erreicht hat, sondern ihm das Schlimmste offensichtlich noch bevorsteht.

Der Wohnungsneubau ist in den vergangenen Jahren ständig zurückgegangen und steuert allen Anzeichen nach im Jahre 1982 einem erneuten Tiefpunkt entgegen. Die Fertigstellungsergebnisse aus den ersten vier Monaten dieses Jahres lagen um 7,5 % unter dem Vorjahresergebnis. Dabei erlitt der Einfamilienhausbau den stärksten Ein-

bruch. Hier gingen die Fertigstellungszahlen im ersten Quartal 1982 gegenüber dem Vorjahr um 22,7 % zurück. Auch aus den Baugenehmigungen lassen sich keine Anhaltspunkte für eine Wiederbelebung im Wohnungsbau erkennen. Ihr Rückgang um 6,9 % in den ersten vier Monaten deutet vielmehr darauf hin, daß sich die Abwärtsentwicklung fortsetzt.

In der Debatte des Deutschen Bundestages zur Dritten Lesung der genannten Gesetzentwürfe hat der SPD-Bundestagsabgeordnete Gerhard Schröder erklärt, daß es diese neuen Gesetze nicht geben würde, wenn Sozialdemokraten allein regierten. Auch der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Dieter Haack, hat in seiner Rede diese Meinung geäußert, die er übrigens bereits zuvor schon einmal in einem Spiegel-Interview vertreten hat. Wer auf diese Weise demonstriert, daß er angesichts des geschilderten Zustands der Bau- und Wohnungswirtschaft die Hände in den Schoß legen will, hat offensichtlich den Ernst der Situation nicht erkannt.

Seit Jahr und Tag hat die Wohnungspolitik den Einfluß, den die künstliche Bemessung der Mieten im Wohnungsbestand auf die Investitionsentscheidungen privater Anleger im Wohnungsbau ausübt, erheblich unterschätzt. Das Vergleichsmietenprinzip verhindert die unentbehrliche Wirtschaftlichkeit von Mietwohnungen. Es spricht für sich, daß die Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren wesentlich weniger stark gestiegen sind als die Lebenshaltungskosten insgesamt. Dies, obwohl im statistischen Mietbegriff kommunale Abgaben enthalten sind, die seit langem überproportional ansteigen und allein den Kassen der Kommunen zugute kommen.

Auf der anderen Seite decken die bei der Erstvermietung erzielbaren Mieten nach Feststellung der Bundesregierung heute nicht einmal mehr 50 % der Kosten für den Wohnungsneubau. 1978 waren das immerhin noch 70 %. Zwar hat es kostendeckende Mieten sofort nach Baufertigstellung noch nie gegeben. In früheren Zeiten konnten Bauherren aber auf Dauer in die Kostendeckung hineinwachsen. Dies ist ihnen heute angesichts des geltenden Mietrechts versagt. Die Folge ist, daß der Wohnungsneubau praktisch gelähmt ist.

#### **Begrenztes Lockmittel**

Die im Mietrechtsänderungsgesetz 1981 normierten Verbesserungen wollen hier Abhilfe schaffen. Sie sind grundsätzlich zu begrüßen, wie z. B. die Regelung, nach der eine höhere Miete bereits nach drei Monaten in Kraft tritt statt nach neun Monaten wie bisher, und die Vorschrift, daß ein zuvor unwirksames Mieterhöhungsverlangen nun im Prozeß nachgeholt werden kann. Insgesamt gesehen wird dadurch der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung des Mieters zu einer wirtschaftlich erforderlichen Mietanhebung aber nicht gesichert.

Weiterhin ist vorgesehen, daß für Wohnungen, die nach dem 1. Januar 1981 errichtet worden sind, bei Vertragsabschluß eine gestaffelte Mieterhöhung für einen Zeitraum von zehn Jahren vereinbart werden kann. Spätestens nach zwanzig Jahren gelten dann auch für solche Wohnungen die allgemeinen Mietrechtsbestimmungen. Schon durch diese Begrenzung muß man die Staffelmiete als ein in seinen Auswirkungen begrenztes Lockmittel bezeichnen, da nach Ablauf dieser Vereinbarung durchaus eine mehrjährige Mieterhöhungspause eintreten kann, bis das Vergleichsmietenniveau die Höhe der Staffelmiete erreicht hat.

Für den Vermieter kann sie aber auch deswegen keine vernünftige Kalkulationsgrundlage abgeben, da die künftige wirtschaftliche Entwicklung nicht vorhersehbar ist. Es kommt hinzu, daß ein Mieter auch nur vier Jahre lang an die Vereinbarung gebunden ist und danach aussteigen kann. Ganz und gar verhängnisvoll ist jedoch, daß der Bundestag nicht geklärt hat, in welcher Weise der § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, der die Ahndung von Mietpreisüberhöhungen regelt, auf Staffelmieten wirkt. Hier hat das Parlament versagt, denn es hat das Problem zwar gesehen, aber nicht gelöst.

Das Mietrechtsänderungsgesetz 1981 bringt zudem schwerwiegende Erweiterungen des Mieterschutzes. So wird die Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen dahingehend ergänzt, daß dabei auch die finanziellen Auswirkungen der Modernisierung bzw. vorausgegangene Aufwendungen des Mieters mit zu berücksichtigen sind.

#### **Erhebliche Bedenken**

Vorgesehen ist auch ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters für frei finanzierte Wohnungen im Falle der Umwandlung in eine Eigentumswohnung. Dies schränkt den Eigentümer in der Wahl seines Vertragspartners ein und greift damit erheblich in die Vertragsfreiheit ein. Auch die Ausdehnung der Wartefrist bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs in Umwandlungsfällen von drei auf fünf Jahre stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Position des Eigentümers dar.

Erhebliche Bedenken müssen auch gegen den durch das Mietspiegelgesetz ausgeübten Zwang erhoben werden, durch den Städte von einer bestimmten Größenordnung an veranlaßt werden, Miet-

spiegel als Grundlage für eine Mieterhöhung vorzuschreiben. Eine solche Verpflichtung ruft die Gefahr hervor, daß die im Mietrecht zugelassenen anderen Begründungsmöglichkeiten zurückgedrängt werden, und verschafft den Gemeinden die Möglichkeit der Kontrolle über die Mietpreisgestaltung. Das wiederum muß zwangsläufig zu einer größeren politischen Beeinflussbarkeit der Mietpreise führen und deren Marktanpassung noch stärker behindern, als dies jetzt schon der Fall ist.

### Mängel der Mietspiegel

Die bisherigen Erfahrungen mit Mietspiegeln zeigen, daß sie ohnehin nur in den allerwenigsten Fällen auf einem wirklich repräsentativen Querschnitt durch das gesamte Wohnungsangebot beruhen, so daß ihre Angaben im Grunde ohne statistischen Aussagewert sind. Sie vernachlässigen zudem durchweg in nicht vertretbarer Weise die Tatsache, daß sich innerhalb des Wohnungsmarktes immer wieder bestimmte Teilmärkte herausbilden.

An diesen grundsätzlichen Mängeln der Mietspiegel kann auch die beschlossene Neuregelung, nach der in solche Preistabellen künftig nur noch die in den letzten fünf Jahren vereinbarten Mieten aufgenommen werden sollen, nicht viel ändern. In diesem Zusammenhang hat die Bundesregierung es für nötig gehalten, vorzuschlagen, daß innerhalb von drei Jahren vom Vermieter nicht mehr als eine um 30 % höhere Miete verlangt werden darf.

Der Deutsche Mieterbund hat dies zum Anlaß genommen, um von der Gefahr ungeheurer Mieterhöhungen zu sprechen. Der Parlamentarische Staatssekretär im Bundeswohnungsbauministerium, Dr. Dietrich Sperling, hat demgegenüber im Bundestag auf Anfrage erklärt, es würden nach Inkrafttre-

ten dieses Gesetzes die Mieten im Durchschnitt die Entwicklung der Lebenshaltungskosten kaum übersteigen. In der Tat ist dies wohl auch nicht zu erwarten.

Zu begrüßen ist die Einschränkung des Kündigungsschutzes der Mieter in sogenannten Zeitmietverträgen. Nicht zuletzt die Unsicherheit darüber, ob zeitlich befristete Mietverträge auch entsprechend der Befristung beendet werden können, hat in der Vergangenheit zu schwerwiegenden Problemen z. B. bei der Stadterneuerung geführt. Als Voraussetzung für die fristgerechte Auflösung von Zeitmietverträgen ist Eigenbedarf sowie die beabsichtigte wesentliche Veränderung oder Instandsetzung der Wohnung vorgesehen. Beides gilt als berechtigtes Vermieterinteresse.

Die geschilderten Mietrechtsänderungen stellen, wie gesagt, allenfalls eine Weichenstellung in die richtige Richtung dar. Was die Wohnungswirtschaft braucht, ist die freie Mietpreisgestaltung für alle neu errichteten Mietwohnungen, wobei hinzuzufügen ist, daß es beim Ausschluß der Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung bleiben soll. Darüber hinaus muß den 8 Mill. Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern die volle Vertragsfreiheit zugestanden werden.

Das unpraktikable Vergleichsmietensystem sollte aufgehoben, und Mietpreisklauseln sollten ermöglicht werden. Die Bußgeldvorschrift des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz muß ersatzlos gestrichen werden. Es geht nicht an, daß aufgrund dieser Vorschrift um die Rückerstattung von Pfennigbeträgen gestritten wird. Zur Verfolgung von Mietwucher reicht die entsprechende Strafvorschrift aus.

Die Forderung, daß erheblich weitergehende mierechtliche Verbesserungen erreicht werden müs-

sen, wenn der Mietwohnungsbau wieder belebt werden soll, kann auch nicht durch den Hinweis entkräftet werden, es sei durch eine Kraftanstrengung des Vermittlungsausschusses Ende des vergangenen Jahres gelungen, weitere steuerliche Erleichterungen für Bauinvestitionen zu erzielen. Investoren müssen wissen, daß sie die Wirtschaftlichkeit der Wohnungen langfristig durch angemessene Mietanpassungen sichern können. Diese Garantie ist ihnen nach wie vor nicht gegeben.

### Verkappte Baulandsteuer

Neben den geschilderten mierechtlichen Veränderungen soll durch das sogenannte Teilhauptfeststellungsgesetz 1982 auch noch das Baulandangebot vergrößert werden. Das Gesetz sieht vor, daß baureife unbebaute Grundstücke zum 1. Januar 1983 neu bewertet und die neuen Einheitswerte von diesem Tag an auch steuerlich wirksam werden.

Zur Begründung dieses Gesetzes wird immer wieder vorgetragen, daß gerade die hohen Grundstückspreise Hauptursache der Kostensteigerung im Wohnungsbau seien. Dem muß mit allem Nachdruck widersprochen werden. Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat nach Aussage des Statistischen Bundesamtes eher den Charakter einer Statistik über den Grundeigentumswechsel als den einer echten Preisstatistik. Aus diesen Gründen veröffentlicht das Statistische Bundesamt auch keine prozentualen Veränderungen.

Die nun geplante höhere Belastung baureifer unbebauter Grundstücke auf das Fünf- bis Zehnfache der bisherigen Steuer wird indessen die Bodenpreise nicht senken, sondern vielmehr erhöhen. Es kommt hinzu, daß ein wesentlich besseres Baulandangebot auf diese Weise



auch deshalb nicht zu erzielen ist, weil beispielsweise ein Großteil der Baulückengrundstücke in den Ballungszentren sich in der Hand der Gemeinden befindet, die aber nicht der erhöhten Grundsteuer unterliegen.

Alles in allem ist die vorgezogene Neubewertung der baureifen unbebauten Grundstücke in ihrer Wirkung bis zur generellen Neubewertung nichts anderes als die Baulandsteuer unseligen Angedenkens, die wegen ihrer unsozialen Auswirkungen in aller kürzester Zeit nach ihrer Einführung wieder abgeschafft wurde.

Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau gehören auch Maßnahmen zur Dämpfung der Baukosten. Auftriebstendenzen, die sich über die Lohn- und Preisbewegung ergeben, müssen durch eine energische Bekämpfung der Inflation eingedämmt werden. Überzogene Gesetze, Verordnungen und Dienstabweisungen im Baurecht müssen auf ihre Notwendigkeit hin überprüft und überall dort vereinfacht bzw. aufgehoben werden, wo sie ledig-

lich der Perfektionierung der technischen und sicherheitsbedingten Anforderungen oder der Hebung des Wohnungsstandards dienen.

#### Unvereinbare Grundpositionen

Abschließend muß festgestellt werden, daß eine grundlegende Änderung der wohnungswirtschaftlichen Situation nur unter Anwendung der Prinzipien einer sozial abgesicherten, aber marktwirtschaftlichen Ordnung zu erreichen ist. Hierzu bedarf es einer Politik, die frei ist von Ideologie, Mißtrauen und Neid, die auf Privatinitiative setzt, das Eigentum achtet und Hilfe zur Selbsthilfe leistet, um jeden Wohnungsnachfrager in die Lage zu versetzen, sich selbst mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die jetzige Regierung und die sie tragende Koalition können hierzu nicht die Voraussetzungen schaffen, da sich in ihnen die Vertreter zweier Grundpositionen gegenüberstehen, die nicht miteinander vereinbar sind. Während die Anhänger der einen Richtung die Grundsätze einer sozial-marktwirt-

schaftlichen Ordnung auch im Wohnungswesen zur Geltung kommen lassen wollen, schlagen die anderen die konsequente Wahrnehmung der wohnwirtschaftlichen Aufgaben durch die öffentliche Hand mit einer entsprechenden ständigen Verfeinerung der wohnungspolitischen Gesetzgebung vor.

Ausdruck dieser Sachlage ist nicht zuletzt auch die Tatsache, daß der Bundestag die mietrechtlichen Änderungen erst ein Jahr nach ihrer Einbringung beschlossen hat. Aber auch heute ist noch nicht klar, was aus diesen Beschlüssen des Bundestages vom 27. Mai 1982 wird. Der Bundesrat hat sich am 2. Juli 1982 mit den Gesetzesvorlagen beschäftigt und dem Teilhauptfeststellungsgesetz 1982 nicht zugestimmt. Der Vermittlungsausschuß wurde angerufen, um den Gesetzesbeschluß des Bundestages zum Mietspiegelgesetz aufzuheben und zum Mietrechtsänderungsgesetz die Oppositionsvorschläge durchzusetzen. Zur Zeit ist ungewiß, was die Wohnungswirtschaft an gesetzlichen Verbesserungen tatsächlich zu erwarten hat.

Gerhard Jahn

## Gefahren für den sozialen Frieden

Die am 27. Mai 1982 im Bundestag verabschiedeten Änderungen des Mietrechts sollen ein Beitrag zur Verstärkung der Investitionsbereitschaft im freifinanzierten Wohnungsbau sein. Dahinter steht unausgesprochen die These, das geltende soziale Mietrecht sei am Rückgang des Mietwohnungsbaus zumindest mitverantwortlich. Offen wird dieser Vorwurf von den maßgeblichen Wohnungspolitikern der

CDU/CSU und der FDP sowie von den Vermieterverbänden und ihnen nahestehenden Wirtschaftszweigen erhoben.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes, aber auch namhafter Fachleute, werden die tatsächlichen Ursachen für die mangelnde Investitionsbereitschaft durch eine Lockerung des Mieterschutzes nicht beseitigt. Die dadurch ausgelöste Mieterhöhungswelle bringt da-

gegen ernste Gefahren für den sozialen Frieden.

Insgesamt gesehen ist das Mietrechtsänderungsgesetz 1981 ein tiefer Einschnitt in die Rechte der Mieter, auch wenn insbesondere der Kündigungsschutz in seinem Kern nicht angetastet wird. Dieser Einschnitt wird nicht durch Änderungen zugunsten der Mieter aufgewogen, wie die gesetzliche Regelung der Kautionsverzinsung, der

erweiterte Schutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und vor der sogenannten Luxusmodernisierung.

### Programmierte Mieteninflation

Das Konzept der Staffelmiete – die für alle ab dem 1. 1. 1982 bezugsfertig gewordenen Wohnungen zulässig sein soll – klingt auf den ersten Blick plausibel: Die bereits bei Abschluß des Mietvertrages für bis zu zehn Jahre im voraus vereinbarten Mieterhöhungen erleichtern dem Vermieter die Kalkulation. Er kann innerhalb eines überschaubaren Zeitraums in die Kostendeckung hineinwachsen.

Dieses Konzept wird jedoch an den wirtschaftlichen Tatsachen scheitern: An der Kluft zwischen den Neubaukostenmieten von bis zu 25 DM/qm und den Marktmieten, die selten die 10 DM/qm-Grenze überschreiten. Bereits die Ausgangsmiete müßte nämlich 10 DM/qm und mehr betragen, wenn – bei entsprechend hohen Mietsprüngen – innerhalb von zehn Jahren die Kostenmiete erreicht werden soll.

Bei einer Kaltmiete von „nur“ 10 DM/qm zuzüglich Heiz- und Nebenkosten von 3 DM/qm kostet eine 80 qm große Neubauwohnung 1040 DM im Monat. Unterstellt man eine Belastungsquote von 25 % des Nettoeinkommens – wie sie von den Vermieterverbänden immer wieder gefordert wird –, dann müßte dieser Haushalt über ein monatliches Nettoeinkommen von 4160 DM, das sind brutto über 6000 DM, verfügen.

Die Neubaumieten sind also heute schon für die meisten Haushalte unerschwinglich. Die zu erwartenden geringen Wachstumsraten lassen auch nicht erwarten, daß die Belastbarkeit spürbar steigt. Es ist daher nicht verwunderlich, daß z. B. die Versicherungswirtschaft – obwohl einer der Hauptinitiatoren der

Staffelmiete – deutlich erklärt hat, sie sehe in der Staffelmiete keinen wirksamen Investitionsanreiz.

Der wohnungspolitische Wert der Staffelmiete ist also höchst fragwürdig. Dagegen schafft sie eine Reihe zusätzlicher Probleme:

□ Die Staffelmiete höhlt das marktorientierte System der Vergleichsmiete aus. Die Staffelmietvereinbarung ist nur bei Vertragsabschluß marktkonform, alle späteren Mieterhöhungen treten unabhängig von der tatsächlichen Wohnungsmarktsituation ein.

□ Da Staffelmieten auch in die Vergleichsmiete eingehen sollen, wird diese in erheblichem Umfang verfälscht. Aus heutiger Sicht heißt das: Die knappheitsbedingten, überhöhten Staffelmieten von heute werden die überhöhten Vergleichsmieten von morgen sein.

□ Unter dem Druck der Wohnungsknappheit werden sich Wohnungssuchende auf Staffelmietvereinbarungen einlassen, die sie später nicht erfüllen können. Auf einem Umweg wird hier die – unzulässige – Änderungskündigung wieder eingeführt. Denn der Mieter hat nur die Alternative, die vereinbarte Mieterhöhung zu bezahlen oder die Wohnung aufzugeben. Die für große Teile der Bevölkerung auf lange Sicht unsichere Einkommensentwicklung (hoher Stand der Arbeitslosigkeit, geringes wirtschaftliches Wachstum) vergrößert dieses Risiko.

Die schlechten Erfahrungen mit der sogenannten degressiven Förderung im sozialen Wohnungsbau, einem vergleichbaren System „programmierter Mieteninflation“, sollten eine Warnung sein.

### Verlorene Vermittlerfunktion

Hinter dem Stichwort „Aktualisierung“ der Mietspiegel bzw. der Vergleichsmiete verbergen sich Lockerungen der bestehenden Mieterhö-

hungsvorschriften, die noch weit schwerer wiegen. So ist vorgesehen, daß der Vermieter im vorprozessualen Mieterhöhungsverlangen bei Mietspiegeln mit Mietpreisspannen ohne Begründung auch den Höchstwert der Mietpreisspanne verlangen darf. Zwar ist damit nicht gesagt, daß die geforderte Miete auch tatsächlich gerechtfertigt ist und einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Faktisch führt diese – formale – Vorschrift aber zu einer Umdefinition der Vergleichsmiete in die Höchstmiete.

Die Mietspiegel verlieren dadurch ihre Befriedungs- und Vermittlerfunktion. In den Mieterhöhungsverhandlungen herrscht nicht mehr „Waffengleichheit“ der Vertragsparteien. Der Vermieter darf den Höchstwert fordern, der Mieter kann diese Forderung nur annehmen oder sich verklagen lassen. Es ist zu befürchten, daß allein deshalb die Zahl der Mieterhöhungsprozesse steigt. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit dem Verhalten von Mietern sind noch weitergehende Folgen zu erwarten: Vor allem sozial Schwächere werden – aus Angst vor dem Gericht – die Vermieterforderung akzeptieren, selbst wenn sie nicht gerechtfertigt ist.

Das Mietspiegelgesetz schreibt ausdrücklich Mietspiegel mit Spannen vor, die zwei Drittel der Mieten umfassen sollen. Analysen der Mietenstruktur lassen extrem weite Spannen erwarten. In Verbindung mit den praktischen Folgen der neuen Regelung heißt das: In den Schwerpunkten der Wohnungsnachfrage wird sich allein hierdurch das Mietpreisniveau um 25 bis 50 % erhöhen.

In dieselbe Richtung wirkt die gesetzliche Neudefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie soll sich künftig nicht mehr an allen, sondern nur noch an solchen Mietpreisvereinbarungen orientieren, die in den

letzten fünf Jahren getroffen wurden. Dies ist ein völlig willkürlicher Ausschnitt aus dem gesamten Mietmarkt. Nur die neuesten und – infolge des wachsenden Wohnungsmangels der letzten Jahre – auch die höchsten Mieten werden damit als „ortsüblich“ bezeichnet.

Auch durch diese Gesetzesänderung wird – ohne daß sich die tatsächlichen Marktverhältnisse geändert haben – das Mietenniveau erheblich angehoben. Welche Größenordnung zu erwarten ist, läßt sich an den Mietsteigerungen der letzten Jahre ablesen. Vor allem bei Neuvermietungen wurden und werden Steigerungen zwischen 25 und 50 % verzeichnet.

Die beschlossenen Zeitmietverträge ohne Verlängerungsmöglichkeit sind für skrupellose Vermieter und Wohnungsspekulanten eine Einladung zum Mißbrauch. Im Gegensatz zum normalen Kündigungsschutz kommt es hier nicht mehr darauf an, ob der Vermieter an der Beendigung des Mietverhältnisses tatsächlich ein berechtigtes Interesse hat und nachweist. Die Gültigkeit der neuen Zeitmietverträge knüpft ausschließlich an Verwendungsabsichten an, die bei Abschluß des Mietvertrages bestanden haben.

Ob ein beabsichtigter Eigenbedarf oder eine beabsichtigte Umbau- oder Modernisierungsmaßnahme wirklich vorliegt oder ob sie nur als Vorwand benutzt werden, kann der Mieter in der Regel nicht prüfen. Wenn überhaupt, läßt sich Mißbrauch nur nach Beendigung des Mietverhältnisses und damit nach Verlust der Wohnung feststellen. In der Praxis wird dieser Nachweis gegenüber den „schwarzen Schafen“ unter den Vermietern aber kaum möglich sein.

Der Deutsche Mieterbund hat zwar immer Verständnis dafür ge-

zeigt, daß Wege gesucht werden müssen, das Problem leerstehender Wohnungen vor allem in Sanierungsgebieten zu lösen. Dies hätte aber in einem Sondergesetz mit genau definierten Kriterien geschehen müssen. Einige 10 000 leerstehende Wohnungen können jedoch die Gefährdung des Schutzes von 14,5 Mill. Mietern in keiner Weise rechtfertigen. Diese Möglichkeit ist durch die neuen Zeitmietverträge geschaffen worden. Es ist zu befürchten, daß vor allem in den Schwerpunkten der „neuen Wohnungsnot“ versucht wird, auf diesem Wege den Kündigungsschutz zu unterlaufen.

#### Ungeeignetes Instrument

Wohnungsmarkt 1982 bedeutet: Wir haben einen erheblichen Fehlbestand an Mietwohnungen vor allem in Großstädten und Ballungsräumen. Insbesondere fehlen Wohnungen zu einkommensgerechten Mieten für Familien mit Kindern. Die Mieter sind heute schon durch erhebliche regelmäßige Steigerungen der Mieten und überdurchschnittlich steigende Heiz- und Nebenkosten belastet. In dieser Situation ist nicht weniger, sondern mehr Schutz für die Mieter geboten.

Die jetzt verabschiedeten Mietrechtsänderungen gehen einseitig zu Lasten der Mieter und bergen die Gefahr des Mißbrauchs in sich. Durch Zeitmietverträge, insbesondere aber den zu erwartenden Mietanstieg wird der Bestand des sozialen Schutzes der Mieter in Frage gestellt. Die von der Bundesregierung beschlossene Begrenzung des Mietanstiegs auf 30 % in drei Jahren ist zwar zu begrüßen, läßt aber erkennen, in welcher Größenordnung der Anstieg des Mietniveaus erwartet wird. Solche Mieterhöhungen – hinzu kommt der Anstieg der Heiz- und Nebenkosten – werden viele Mieter bis an die Grenze des Erträglichen und darüber

hinaus belasten. Die Anforderungen an das Wohngeld werden sprunghaft steigen. Schon heute sind aber die längst notwendig gewordenen Anpassungen des Wohngeldes kaum noch finanzierbar.

Die Erwartung, durch Mieterhöhungen im Wohnungsbestand könne der Wohnungsbau belebt werden, ist andererseits durch nichts begründet. Auch Mieterhöhungen werden die Kluft zwischen der Kostenmiete für freifinanzierte Neubauwohnungen von bis zu 25 DM/qm und Marktmieten, die allenfalls 10 bis 12 DM/qm erreichen können, nicht überbrücken. Mehr Wohnungen für Bezieher durchschnittlicher Einkommen werden nicht gebaut werden können. Gerade daran fehlt es.

Die durch die Lockerung des sozialen Mietrechts ausgelösten Mieterhöhungen werden eine Einkommensumverteilung in Milliardenhöhe von den Mietern zugunsten der Vermieter bedeuten. Die ungünstigen Marktbedingungen für den freifinanzierten Neubau machen es jedoch höchst unwahrscheinlich, daß diese Milliarden wieder im Wohnungsbau investiert werden.

Das Mietrecht ist als Instrument zur Belebung der Wohnungsbaukonjunktur und zur Lösung der Wohnungsprobleme des Jahres 1982 völlig ungeeignet. Eine zeitgemäße, sozial ausgewogene Wohnungspolitik muß nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes vielmehr zwei Schwerpunkte setzen:

- Die Erhaltung des Bestandes an preiswerten Altbau- und Sozialwohnungen.
- Eine wirksamere Ausgestaltung der öffentlichen Wohnungsbauförderung zugunsten der Großstädte und Ballungsräume und eine Verstärkung des sozialen Mietwohnungsbaues.