ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Hubert, Franz

Article — Digitized Version

Die Diskussion um die Mietrechtsreform

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Hubert, Franz (1990) : Die Diskussion um die Mietrechtsreform, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 70, Iss. 11, pp. 576-580

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/136699

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

Franz Hubert

Die Diskussion um die Mietrechtsreform

Angesichts der sich verschärfenden Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt häufen sich die politischen Forderungen nach einer Reform des Mietvertragsrechts und insbesondere des Mietpreisrechts. Wie sind die gegenwärtig diskutierten Vorschläge aus ökonomischer und sozialpolitischer Sicht zu bewerten?

Das heute geltende Mietvertragsrecht geht in seinen Grundzügen auf das Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG) zurück, das 1971 zunächst als befristete Regelung von der sozialliberalen Koalition gegen den heftigen Widerstand der konservativen Opposition eingeführt wurde. Seine wichtigsten Elemente sind: Der gesetzliche Kündigungsschutz, die Begrenzung von Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten und die Freiheit der Mietfestsetzung bei Abschluß eines neuen Vertrages. 1975 wurden die Regelungen über die Miethöhe als dauerhaftes Recht in das Miethöheregelungsgesetz (MHG) übernommen.

Zum Zeitpunkt ihrer Einführung war die Zielsetzung der Regulierung einer Erhöhung der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen – im weiteren Vertragsmieten genannt – durchaus ambivalent. Der Gesetzgeber sah eine solche Regulierung zum einen als notwendige Ergänzung zum Kündigungsschutz, der anderenfalls immer durch überzogene Mietforderungen hätte unterlaufen werden können, zum anderen versprach man sich von einer verfahrensbedingten Verzögerung der Anpassung der Vertragsmieten an die bei Neuabschlüssen erzielten Mieten – im weiteren Marktmieten genannt – aber auch eine dämpfende Wirkung auf Mieten- und Preisanstieg. Die seither erfolgten Modifikationen des Mietrechts haben in ihrer Tendenz das Mieterhöhungsbegehren des Vermieters jedoch vereinfacht und damit eine stärkere Orientierung der Vertragsmieten an den Marktmieten ermöglicht (so insbesondere 1982).

Dr. Franz Hubert, 31, ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftspolitik und Wirtschaftsgeschichte der Freien Universität Berlin.

Nach dem Regierungswechsel 1984 unternahm die liberal-konservative Koalition nichts, um die zuvor gelegentlich erhobene Forderung einer Liberalisierung des Mietvertragsrechts in die Tat umzusetzen. Die jüngsten Anspannungen auf den Wohungsmärkten haben erstmals wieder Grundzüge des Mietrechts zur Disposition gestellt. Während CSU und SPD eine deutliche Stärkung der Mieterrechte fordern, widersetzt sich die FDP, vorläufig erfolgreich, jeder Änderung der derzeitigen Rechtslage. Ganz offensichtlich ist die aktuelle Diskussion weitgehend durch wahltaktisches Kalkül geprägt. Der politische Druck hinsichtlich einer Änderung des Mietvertragsrechts wird allerdings auch nach der Wahl bestehen bleiben. Ziel dieses Beitrages ist es daher, das herrschende Mietpreisrecht sowie die hierzu vorgebrachten Reformvorschläge einer kritischen Analyse zu unterziehen. Ausgeklammert bleibt der Bereich des gesetzlichen Kündigungsschutzes sowie die besondere Lage in der ehemaligen DDR.

Im Mietrecht ist die „ortsübliche Vergleichsmiete" die wichtigste Bezugsgröße. Nach der derzeitigen Rechtslage wird hierunter die Miete verstanden, die an einem Ort für vergleichbare Objekte in den letzten drei Jahren vereinbart wurde. Festgesetzt wird sie durch die Benennung von drei entsprechenden Objekten, einen statistisch abgesicherten Mietspiegel oder ein Sachverständigengutachten.

Bei Neuvermietungen ist die Miete grundsätzlich frei vereinbar. Beschränkungen ergeben sich lediglich aus § 5 WiStG und § 302a StGB. Eine ordnungswidrige Mietpreiserhöhung nach § 5 WiStG liegt vor, wenn die Miete um mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und dieses nicht durch besondere Kosten gerechtfertigt wird. Von strafbarem Mietwucher gemäß § 302a

StGB wird ausgegangen, wenn die Vergleichsmiete um mehr als 50% überschritten wird. Da der § 5 WiStG in der Praxis kaum umgesetzt wird und die Grenze bei Mietwucher sehr hoch angesetzt ist, ergeben sich für die Marktmieten kaum wirksame Beschränkungen.

Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen sind nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Zusätzlich greift eine Kappungsgrenze, die Mieterhöhungen auf maximal 30% im Zeitraum von drei Jahren begrenzt. Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Regelung bestehen bei Modernisierungen (§ 3 MHG), hier können 11% der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden, und bei Erhöhungen der Betriebs- und Kapitalkosten (§§ 4,5 MHG), die der Miete in vollem Umfang zugeschlagen werden dürfen.

Darüber hinaus eröffnet der §10 MHG die Möglichkeit von Staffelmietverträgen, bei denen bereits bei Vertragsabschluß die Miete für einen Zeitraum von maximal zehn Jahren festgelegt wird.

Reformvorschläge

Nach einem Vorschlag des Bundesrates vom 6. 7. 1990, der sich auf die Mehrheit der SPD-regierten Länder stützt, sollte der Durchschnitt aller Mieten (unter Ausschluß der Sozialmieten) zur Basis für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden. Eine Erhöhung der Vertragsmiete wäre formal wie bisher durch die Vergleichsmiete und zusätzlich durch eine verschärfte Kappungsgrenze von 15% begrenzt. Bei Modernisierungen sollte die Umlagefähigkeit auf eine Höchstgrenze von 10% über der neuen Vergleichsmiete eingeschränkt werden. Durch einen neu zu schaffenden § 2a im MHG wird die Miete bei einer Neuvermietung auf maximal 5% über der Vergleichsmiete begrenzt. Staffelmietverträge sollen ausgeschlossen werden.

In ähnliche Richtung – wenn auch weniger akzentuiert – zielen Vorschläge aus dem Bundesbauministerium vom Sommer dieses Jahres. Basis bei der Festlegung der Vergleichsmiete sollen demnach die in den letzten zehn Jahren abgeschlossenen Mietverträge werden. Begrenzt bis zum 31. 12. 1997 und beschränkt auf Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf sollen die Grenzen für die Ordnungswidrigkeit einer Mietforderung auf 10% und für Mietwucher auf 20% über der Vergleichsmiete verschärft werden. Von dieser Regelung ausgenommen werden sollen Wohnungen, die nach dem 31. 12. 1990 bezugsfertig werden. Mit den gleichen zeitlichen und räumlichen Einschränkungen sollen die Drei-Jahres-Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 20% gesenkt und Modernisierungsumlagen bis höchstens 10% über der Vergleichsmiete gestattet werden.

Gefahr für das Vertrauenskapital

Mit der Investition in Mietwohnungen – insbesondere in solche, die sich für breite Schichten eignen und deshalb nicht ohne Probleme zu Eigentumswohnungen umgewandelt werden können – bindet sich ein Investor für lange Zeiträume. Neben den allgemeinen Risiken setzt er sich damit der Gefahr aus, daß seine Erträge durch zukünftige politische Entscheidungen gemindert werden. Hat sich bei den Investoren erst einmal die Einschätzung gebildet, daß „vermieteter Wohnraum" ein Projekt mit hohem politischen Risiko ist, dann müssen zum Ausgleich verstärkt öffentliche Subventionen fließen, um den Neubau weiter zu sichern. So gesehen besteht heute die Gefahr, daß ein über zwei Jahrzehnte aufgebautes Vertrauenskapital durch kurzatmige Maßnahmen leichtfertig – und zum langfristigen Schaden der Mieter – zerstört wird.

Damit ist eine Reform des derzeit bestehenden Mietrechts keineswegs ausgeschlossen. Zeitlich und räumlich befristete oder auf den Bestand begrenzte Ausnahmeregelungen, wie sie etwa im Bundesbauministerium angestrebt wurden, sind jedoch typisch für kurzatmige Sondergesetze, die um der momentanen Wählerwirkung willen das Vertrauen der Investoren in die langfristige Stabilität der rechtlichen Rahmenbedingungen zerrütten. „Gutes" Mietvertragsrecht muß allgemeines und auf Dauer angelegtes Mietvertragsrecht sein. Damit die Dauerhaftigkeit gesichert ist, muß es jedoch zugleich politisch konsensfähig sein.

Die britische Regierung macht derzeit die schmerzliche Erfahrung, daß eine weitestgehende Liberalisierung des Mietvertragsrechtes selbst im Zusammenwirken mit massiven Subventionen (business expansion scheme) kaum noch Angebotsreaktionen auslösen kann, wenn solche Maßnahmen in den Augen der Adressaten durch jahrzehntelange mietenpolitische Wechselbäder und den heftigen Widerstand der parlamentarischen Opposition relativiert werden.

Höchstmieten bei Neuvermietung

Die erkennbare Absicht, für Marktmieten eine Höchstgrenze einzuführen, stellt den wichtigsten Bruch zum bisherigen Mietrecht dar. Solange die Anfangsmiete frei ausgehandelt werden kann, ist sichergestellt, daß der Preis eine wichtige Steuerungsfunktion im Wohnungsmarkt erfüllt. Freie Wohnungen werden im wesentlichen nach der Zahlungsbereitschaft verteilt[1]. Darüber hinaus bietet eine

[1] Dies ist nur eingeschränkt richtig. Auch bei einer freien Einstiegsmiete können bestimmte Mietergruppen mit einer Mengenrationierung konfrontiert werden, die ihre Ursache in personenbezogenen Mietausfallrisiken oder sozialen Unverträglichkeiten hat.

freie Einstiegsmiete den Investoren einen gewissen Schutz gegen Mietrechtsänderungen, soweit diese Lasten und Pflichten innerhalb laufender Verträge betreffen. Was immer Gesetzgebung oder Rechtsprechung zugunsten der Mieter verändern, der Vermieter kann eine entsprechende Kompensation jeweils bei Neuabschluß eines Vertrages erwarten. Ein Eingriff in die Freiheit der Marktmieten wird daher gravierendere Auswirkungen auf die langfristigen Renditeerwartungen der Investoren haben als ein auf die Vertragsmieten beschränkter Eingriff.

Im Gegensatz zu explizit festgesetzten Mietobergrenzen alten Stils beziehen beide Reformvorschläge die Obergrenze für Marktmieten auf die Vergleichsmiete. Da die Vertragsmieten bereits an die Vergleichsmiete gebunden sind und sich letztere wiederum aus Vertragsmieten und Marktmieten ergibt, kommt es zu einer Rückkoppelung. Die im Zeitablauf maximal zulässigen Mieterhöhungen werden über die Fluktuationsrate determiniert.

Dies sei am Beispiel des Bundesratsvorschlages kurz illustriert: Der Bundesratsvorschlag läuft in etwa auf eine Gleichsetzung von Vergleichsmiete und durchschnittlicher Miete hinaus. Die Obergrenze für die Vergleichsmiete in einem beliebigen Jahr V_j ergibt sich demnach aus den Vergleichsmieten des Vorjahres V_v, der Fluktuationsrate a und dem maximal zulässigen Mietaufschlag bei Neuvermietung r gemäß der folgenden Formel $V_j = (1-a)\, V_v + a\,(1+r)\, V_v$. Die prozentuale Steigerung der Vergleichsmiete wird gemessen als $(V_j - V_v)/V_v$. Einsetzen und kürzen zeigt, daß die maximale Erhöhung der Vergleichsmiete genau $a \cdot r$ beträgt. Für den Mietaufschlag bei Neuvermietung will der Bundesrat 5% zulassen. Selbst bei einer – dann wohl kaum mehr erreichbaren – Fluktuationsrate von 10% ergäbe dies eine Obergrenze für die Steigerung der nominellen Mieten von einem halben Prozent. Bei einer Inflationsrate von 2% bedeutet das eine reale Mietsenkung von 1,5% pro Jahr. Ich kann mir nur schwer vorstellen, daß jemand ernsthaft der Meinung sein kann, eine solche Regelung bliebe ohne drastische Rückwirkungen auf das Angebotsverhalten.

Schließt die Mietobergrenze für Neuabschlüsse den Neubau mit ein – wie sie es schon aus Gründen der Rechtseinheit und -sicherheit tun sollte –, würde dieser sicherlich weitgehend zum Stillstand kommen. Wird er jedoch durch Sonderregelungen ausgenommen, ist die Wirkung nicht eindeutig vorherzusagen. Eine nur partiell wirkende Mietpreisbindung kann sowohl einen preistreibenden als auch einen dämpfenden Effekt auf die am freien Markt erzielbaren Mieten haben[2]. Während im zweiten Fall ein Angebotsrückgang sicher ist, würden die Investoren im ersten Fall den Anstieg der erzielbaren Mieten gegen die gestiegene politische Unsicherheit abwägen müssen.

Da sich bei gebundenen Mieten eine Überschußnachfrage einstellt, wird das Interesse des Vermieters an der Instandhaltung des Gebäudes geschwächt. Er findet auch bei reduzierten Investitionen noch zahlungswillige Nachfrager. Zwar ergibt sich die Verpflichtung zur Instandhaltung aus dem Mietvertrag und nicht aus der Miethöhe, die Erfahrung hat jedoch gezeigt, daß sich eine schleichende Desinvestition bei gebundenen Mieten kaum verhindern läßt[3].

Rationierung bei Mietbegrenzung

Oft wird argumentiert, daß Höchstmieten Wohnungen billiger machen. Dies ist nur insoweit richtig, als der Vermieter weniger für die Vermietung seiner Wohnung erhält. Aus der Sicht eines potentiellen Mieters kommen zu der ermäßigten Miete noch all diejenigen Kosten und Opfer hinzu, die er erbringen muß, um die Wohnung zu bekommen. Wer erst einmal Dutzende von Bewerbungen geschrieben und Anzeigen aufgegeben hat oder sich mit hunderten von anderen Bewerbern auf einem Besichtigungstermin drängeln durfte, hat Zeit, Nerven und Geld geopfert, noch bevor er überhaupt eine Wohnung gefunden hat. Bei einer Mietpreisbindung können sich potentielle Mieter nicht länger – dem Vermieter zum Gefallen – im Preis überbieten, die Konkurrenz um die künstlich verbilligten Wohnungen ist jedoch stärker geworden. Der Wettbewerb wird also mit anderen, für den Mieter nicht notwendigerweise billigeren Mitteln ausgetragen[4].

Angenommen ein Mieter A hat endlich ein Angebot erhalten. Die Wohnung entspricht nicht unbedingt seinen Wunschvorstellungen, da er nun täglich 25 km quer durch die Stadt zur Arbeit zurücklegen muß. Die niedrige Miete kompensiert ihn aber für diesen Aufwand. Nach ähnlicher Abwägung akzeptiert Mieter B eine Wohnung an A's Arbeitsplatz, die ihn zwingt, tagtäglich 25 km zu seiner Arbeit, die bei A's Wohnung liegt, zu fahren. Eine Anzeige mag einen Wohnungstausch ermöglichen – was jedoch, wenn B's Arbeitsstelle an der Wohnung von C liegt und erst dieser seiner Beschäftigung an A's Wohnungsort

[2] Vgl. G. Fallis, L. Smith: Uncontrolled Prices in a Controlled Market – The Case of Rent Controls, in: The American Economic Review, 74, 1986; und F. Hubert: The Regulation of Tenure in the Housing Market, Dissertationschrift an der Freien Universität Berlin, im Erscheinen.

[3] Vgl. etwa J. Gyourko, P. Linnemann: Rent Controls and Rental Housing Quality, in: Journal of Urban Economics, 1989; E. O.Olsen: What Do Economists Know About the Effect of Rent Control on Housing Maintenance?, in: The Journal of Real Estate Finance and Economics, 1, 1988.

[4] Vgl. hierzu S. Cheung: A Theory of Price Control, in: Journal of Law and Economics, 17, 1974.

nachgeht? Vermeidbares Pendeln ist nur ein Beispiel dafür, wie ein erheblicher Teil der Mietminderung in einer ineffizienten Zuordnung von Wohnungen und Haushalten wieder verlorengehen kann.

Aus sozialpolitischer Sicht mindestens ebenso wichtig ist die Verteilungswirkung unter den Mietern selbst. Wenn private Vermieter Wohnungen überhaupt Mietern offerieren, die als „unbequem" gelten – etwa weil sie jung, alleinerziehend, einkommensschwach, kinderreich oder Ausländer sind –, dann weil sie bei der geforderten Miete keine „besseren" Mieter finden. Hält man die Miete künstlich niedrig, steigt die Neigung, auf einen „angenehmen" Mieter zu warten. Damit erhalten Pensionäre, Rentner und kinderlose Gutverdiener in gesicherter Stellung Wohnungen nicht nur billiger, sondern eventuell sogar reichlicher angeboten als dies ohne eine Mietpreisbindung der Fall wäre. Für Haushalte mit den oben genannten Negativmerkmalen verschlechtern sich jedoch die Chancen am Wohnungsmarkt. Selbst wenn es zu keinerlei negativen Auswirkungen auf das Angebot insgesamt käme, verringerte sich das für diese Gruppe verfügbare Angebot.

Mieterhöhung in bestehenden Verträgen

Auch bei einseitiger Parteinahme für „die Mieter" ist es daher durchaus fraglich, ob die Mietvorteile die Nachteile der Mengenrationierung aufwiegen können. Von den etwa zwanzig mir bekannten empirischen Studien, die von Kumasi (Ghana) bis New York City reichen, ist keine einzige zu dem Ergebnis gekommen, daß Mietpreisbindung ein brauchbares Instrument zur Verbesserung der Wohnsituation einkommensschwacher Haushalte wäre[5].

Die derzeitige Rechtslage erlaubt theoretisch eine recht zügige Anpassung der Vertragsmieten an die jeweilige Entwicklung der freien Marktmieten. Für einen solchen Gleichschritt spricht die allokative Effizienz und das Anliegen einer Verstetigung der Marktmietenentwicklung. Vertragsmieten, die niedriger als die Marktmieten sind, binden den Mieter künstlich an seine Wohnung. Um auf das Beispiel der Pendler zurückzukommen: Ein Wohnungstausch unter den Mietern A, B und C könnte nun schon daran scheitern, daß bei Abschluß der neuen Verträge zu Marktmieten der Vorteil niedriger Vertragsmieten verlorenginge. Ähnliche Überlegungen hindern die Mieter, bessere Beschäftigungsangebote in anderen Orten anzunehmen oder auf geänderte Wohnbedürfnisse mit einem entsprechenden Wohnungswechsel zu reagieren[6].

Je niedriger die Vertragsmieten im Vergleich zu den Marktmieten sind, desto geringer wird die Fluktuationsrate sein. Eine hohe Fluktuationsrate ist jedoch unter anderem deshalb wünschenswert, weil sie ausgleichend auf die Marktmieten wirkt; bildlich gesprochen verteilt sich die Last eines etwaigen Angebotsengpasses auf viele Schultern und schlägt deshalb weniger auf die Marktmieten durch[7].

Die bisherigen Überlegungen lassen jedoch noch außer acht, daß auch bei einem Gleichschritt von Markt- und Vertragsmieten die große Mehrheit der Mieter die einmal gewählte Wohnung aufgrund natürlicher Bindungen beibehalten würde. Diese Mieter können sich bei einer Veränderung der Vertragsmiete dem neuen Preis nicht durch eine Einschränkung der konsumierten Menge anpassen. Hierfür wären ja gerade die erheblichen Kosten und psychischen Belastungen eines Umzuges oder der Verlust an Privatsphäre durch Untervermietung in Kauf zu nehmen. Bezogen auf das nach Mietabzug verbleibende Einkommen stellen unsichere Vertragsmieten für den durchschnittlichen Mieter ein ähnliches Risiko dar wie ein unsicheres Einkommen. Es ist nur zu verständlich, daß sich risikoscheue Mieter hiergegen abgesichert sehen wollen.

Bei der Frage, wie stark sich Vertragsmieten an den jeweiligen Marktmieten orientieren sollten, ist mithin abzuwägen zwischen allokativer Effizienz und dem Interesse des Mieters an der Stabilität der Vertragsmieten. Dieser Trade-off ist jedoch nicht für jede Erhöhung der Vertragsmiete gleichermaßen relevant.

Erhöhung der Marktmieten

Angenommen, eine Erhöhung der Marktmiete stellt sich als Folge reiner Geldentwertung ein. Da das nominelle Einkommen des Mieters wie auch die nominellen Kosten des Vermieters ebenfalls gestiegen wären, gäbe es keinen Grund, eine Anpassung der Vertragsmiete zu unterbinden[8]. In der Vergangenheit sind die realen Marktmieten über längere Zeiträume betrachtet gestiegen.

---

[5] Vgl. unter vielen anderen M. Lett: Rent Control, Concepts, Realities, and Mechanisms, New Brunswick, New Jersey 1976; W. Block, E. Olsen (Hrsg.): Rent Control – Myth and Realities, International Evidence of the Effects of Rent Control in six Countries, Vancouver 1981; P. Niebanck (Hrsg.): The Rent Control Debate, Chapel Hill, London 1985; R. Arnott: Rent Control: The International Experience, in: The Journal of Real Estate Finance and Economics, 1, 1988.

[6] Vgl. F. von Hayek: Wirkungen der Mietzinsbeschränkung, in: Schriften des Vereins für Socialpolitik, 182, 1931.

[7] Vgl. hierzu und zum folgenden F. Hubert, a.a.O.

[8] Einer der Gründe für die geringe Bereitschaft zum Abschluß von Staffelmietverträgen ist der, daß diese durch die Fixierung nomineller Mietzahlungen die Vertragspartner in erheblichem Umfang dem Inflationsrisiko aussetzen – mithin unter dem Aspekt der Risikoteilung schlechter sind als Verträge nach der Vergleichsmietenregelung.

Dies hat seine Ursache in den steigenden Realeinkommen, die zu einer verstärkten Wohnungsnachfrage führen, und dem unterdurchschnittlichen Produktivitätszuwachs in der Bauwirtschaft. Auch bezüglich dieser Einflußgröße ist es angebracht, die Vertragsmieten den Marktmieten anzupassen. Der Mieterseite entstehen daraus keine besonderen Belastungen, da den steigenden Mieten steigende Einkommen gegenüberstehen. Der Vermieterseite wird es ermöglicht, die gestiegenen Lohnkosten aufzufangen und an dem Einkommenszuwachs teilzuhaben.

Ist der Anstieg der Marktmieten jedoch auf Zuwanderung oder andere mit Kosten und Einkommen nicht korrelierende Störungen zurückzuführen, käme ein entsprechender Anstieg der Vertragsmiete einer Minderung des nach Abzug der Miete real verfügbaren Einkommens gleich. Gegen diese Einkommensunsicherheit würde sich ein risikoscheuer Mieter gerne versichern. Zugleich wären die Vermieter bereit, diese Versicherungsleistung durch den Verzicht auf das Ausnutzen derartiger Marktlagegewinne anzubieten, da ihre Kosten von diesen Einflüssen unberührt sind. Für die oben genannten Störungen ist mithin eine Entkoppelung von Markt- und Vertragsmieten aus der partiellen Sicht von Mietern und Vermietern wünschenswert.

Wer diese Überlegungen zur effizienten Risikoteilung zwischen Vermietern und Mietern für theoretisch interessant, aber ohne praktische Bedeutung hält, der sei darauf hingewiesen, daß frei ausgehandelte Gewerbemietverträge nur in seltenen Fällen eine Indexierung auf die Mieten von Neuabschlüssen vornehmen. Selbst für mittlere Fristen wird häufig nur ein Inflationsausgleich vereinbart[9].

Schlußfolgerungen

Die vorangegangenen Überlegungen zeigen, daß die heute in die Diskussion geworfenen Reformvorschläge den ökonomischen und sozialen Anforderungen an eine rationale Mietrechtspolitik nicht genügen. Sie werden den Mietern, die momentan zu ihrer Zufriedenheit versorgt sind, Vorteile bringen – daher ihre Popularität. Diejenigen jedoch, die heute oder in der Zukunft eine neue Wohnung suchen, werden mehrheitlich Nachteile erleiden. Besonders negativ werden die Auswirkungen für all jene sein, die aus den verschiedensten Gründen (kinderreich, alleinerziehend, einkommensschwach, ausländisch etc.) schon heute am Wohnungsmarkt benachteiligt sind und von daher die eigentlichen Adressaten einer sozial ausgewogenen Wohnungspolitik sein sollten.

Dennoch gibt es Spielräume für wohnungswirtschaftlich vertretbare Reformen, die dem politischen Handlungsdruck Luft verschaffen könnten. Ein solcher Reformkatalog könnte zum Beispiel die folgenden Maßnahmen umfassen:

☐ Es bleibt bei der freien Vereinbarung von Mieten bei Neuabschluß eines Vertrages.

☐ Als ortsübliche Vergleichsmiete wird die durchschnittliche Miete der in den letzten fünf Jahren neu abgeschlossenen Verträge festgesetzt. Dies ist ein Kompromiß zwischen dem verständlichen Anliegen des Mieters, seine Vertragsmiete gegen kurzfristige Schwankungen der Marktlage gesichert zu wissen, und der allokativen Effizienz, die es erforderlich macht, ein dauerhaftes Auseinanderklaffen von Marktmieten und Bestandsmieten zu verhindern.

☐ Das Mieterhöhungsverfahren wird für den Fall, daß die geforderte Mieterhöhung die Inflationsrate nicht überschreitet, vereinfacht; etwa eine einseitige Erklärung unter Bezugnahme auf den veröffentlichten Inflationsindex. Damit würde gesichert, daß Mieten grundsätzlich in ihrem Realwert festgelegt werden und der Vermieter keine Angst davor zu haben braucht, unversehens zum Inflationsverlierer zu werden, nur weil das Mietrecht eine zügige Anpassung verhindert[10].

☐ Im Gegenzug zum vorangegangenen Vorschlag können die formalen Anforderungen an ein Mieterhöhungsbegehren, das unter Verweis auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine reale Mietsteigerung anstrebt, erhöht werden. Zu denken wäre etwa an eine längere Vorankündigung oder die Nennung von mehr als nur drei Vergleichswohnungen.

Auch eine solche Reform würde die Vermieter zunächst einmal gegenüber dem derzeitigen Zustand benachteiligen. Sie müßten sich mit bescheideneren Mieterhöhungen zufrieden geben, als es die derzeitige Marktlage zuließe. Dennoch könnte die Bereitschaft, im Wohnungsbau zu investieren, gestärkt werden, da das Vertrauen in die mietenpolitische Stabilität gesichert und die langfristigen Ertragsaussichten durch den Inflationsschutz stabilisiert werden würden.

---

[9] Aus Berlin sind mir daher Beispiele bekannt, wo im Sommer 1990 Gewerbemieten verlangt und bezahlt wurden, die um 70% über denen liegen, die eineinhalb Jahre zuvor im gleichen Gebäude vereinbart wurden. Dennoch wird den gewerblichen Altmietern kein Strich durch die Kalkulation gemacht, da sie über die fünfjährige Laufzeit des Vertrages lediglich einen Inflationsausgleich leisten müssen.

[10] Nach der derzeitigen Rechtslage wäre für eine solche Maßnahme die Zustimmung der Bundesbank nötig. Diese unter Hinweis auf eine Gefährdung der Geldwertstabilität zu verweigern, wäre jedoch abwegig, da eine solche Argumentation unterstellte, man könne die Folgen mangelnder geldpolitischer Disziplin dadurch bekämpfen, daß man es einem Wirtschaftszweig verwehrt, die Preise zügig dem gesunkenen Geldwert anzupassen.