

- Persistenter Identifier:** 1571051867188_1979
- Titel:** ARCH+ : Zeitschrift für Architekten, Stadtplaner, Sozialarbeiter und kommunalpolitische Gruppen
- Ort:** Stuttgart
- Datierung:** 1979
- Strukturtyp:** volume
- Lizenz:** [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
- PURL:** https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1979/1/
-
- Abschnitt:** Zur aktuellen Diskussion ...
- Strukturtyp:** part
- Lizenz:** [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
- PURL:** https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1979/22/LOG_0018/

Detlev Ipsen

Acht Argumente zum Wohnraumkündigungsschutzgesetz

Der Angriff organisiert sich

Im Grunde genommen besteht die Debatte um das Wohnraumkündigungsschutzgesetz seit seinem Bestehen (1971) und die Stichworte des Angriffs haben sich nicht geändert: Faktischer Mietstop, Dauerwohnrecht, Kriminalisierung von Vermietern, investitionshemmend, Verhinderung von Modernisierung ... Im Januar 1979 schreibt die Süddeutsche Zeitung: 'FDP besteht auf Novelle zum Mieterschutz'. Bei genauerer Betrachtungsweise sind sich alle Parteien darin einig, daß die Mieten kräftig steigen sollen. Der SPD-Abgeordnete Waltemathe will den §5 des Wirtschaftsstrafrechtes überprüfen, d.h. bei Neuvermietungen soll kein Vermieter mehr fürchten müssen, wegen überhöhter Mieten eine Ordnungsstrafe bezahlen zu müssen. Damit wäre denn die Tür zu Mietsteigerungen insgesamt geöffnet. Die FDP, so ihr Abgeordneter G. Gattermann, will darüber hinaus Überlegungen anstellen. Vielleicht könnte man eine Erhöhung der Mieten vertraglich festsetzen; zumindest aber könnte man per Gesetz die Gemeinden verpflichten, den Mietspiegel ständig zu aktualisieren, auch bedarf die Duldungspflicht der Mieter bei Modernisierungen (und das heißt Preiserhöhungen) dringend der 'Harmonisierung'.¹

Die Vorstellungen der FDP zur Verschlechterung der Situation der Mieter haben eine lange Geschichte. Schon im Dezember 1977 meldet die FAZ 'Die FDP will das Mietrecht ändern'.² Die Organisation des Angriffs auf das Wohnraumkündigungsschutzgesetz erfolgt jedoch eigentlich erst im Jahr 1978. Dazu einige Schlagzeilen aus der Presse:

- 'Der Mieterschutz muß marktgängiger werden', so der Verbandsdirektor der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Tepper. Datum 19. April 1978³.
- 'Mieterschutz hemmt Bauinvestitionen', so Professor Olaf Sievert, Mitglied des Sachverständigenrats. Datum 11. Mai 1978⁴.
- 'Hauseigentümerkritik an Mietgesetzgebung'. Der Zentralverband der deutschen Haus-Wohnungs- und Grundeigentümer hat durch eine Umfrage bei seinen Mitgliedern herausgefunden, daß das geltende Mietrecht die Investitionsbereitschaft beeinträchtigt.⁵ Datum 30. Mai 1978.
- 'Dieter Haack will das Mietrecht investitionsfreundlicher machen!' Nicht ganz deutlich formuliert der Minister, daß man dafür sorgen müsse, Einengungen, die durchaus Investitionen hemmen können, abzubauen.⁶ Datum 1. Juni 1978.
- Das Institut für empirische Wirtschafts-

forschung der Universität des Saarlandes veröffentlicht ein Gutachten zu den Auswirkungen des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes. Die Argumentation in der Presse: keine rosigen Zeiten für die rund 40 Millionen Mieter. Das Wohnraumkündigungsschutzgesetz führt zu Wohnungsmangel, da die Hausbesitzer nicht mehr investieren. Die Folge ist: steigende Mieten. Die Forderung der Wissenschaftler: Gesetzes- und Verfahrensänderungen im Mietrecht.⁷ Datum 2. Juni 1978.

Anmerkung: Wer das Gutachten nicht kennt, kann im November 1978 im Wirtschaftsdienst die Vorstellungen zur Änderung nachlesen: J. Eekhoff und G. Werth argumentieren für einen 'Freiwilligen Kündigungsschutz'. Der Mieter soll dem Vermieter einen Aufschlag zahlen, wenn dieser bereit ist, auf sein Kündigungsrecht zu verzichten. Damit würde der Vermieter für möglicherweise entgehende Gewinnchancen entgolten. Sicher habe diese Regelung auch Nachteile, z.B. daß sich manche Mieter die höhere Miete für einen derartigen Kündigungsschutz nicht leisten könnten. Soweit dies als Problem angesehen wird, wäre es eine Sache der Verteilungspolitik und nicht der Rechtspolitik.⁸

- 'Ohne höheren Mietpreis kein größerer Baufleiß'. 'DIW hält jährliche Mietanhebung von 5 bis 6 Prozent für angemessen'. Dies die Überschriften für einen Bericht der Experten des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung. Datum 8. Juni 1978⁹.
- dann eine Gegenmeinung: 'Der Mieterbund verteidigt die Mietgesetze'.¹⁰ Datum 22. Juni 1978.
- Das Vergleichsmietenrecht sollte nach Ablauf der ersten Schockwelle marktgängiger gemacht werden. Dies wird einen weiteren Schritt zur Marktorientierung bei gleichzeitiger sozialer Absicherung bedeuten. So RA Helmut Tepper, Direktor des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.¹¹ Datum 23. Juni 1978.
- Auch Josef Brüggemann, Direktor des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen fordert auf einer Verbandstagung in Trier 'Mietpreisbindung für Neubauten muß schnell aufgehoben werden'.¹² Datum 24. Juni 1978.

Anmerkung: Nun kommt die Sommerpause. Die Bundesregierung ist bei der Arbeit, einen Erfahrungsbericht zum 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz anzufertigen. Diverse Institute sind als Datenlieferanten und Interpreteure beschäftigt. Die Wirtschaft hat ihre Zeichen gegeben. Im Januar 1979 beginnt die veröffentlichte Debatte erneut. Der Mietenbericht ist im Prinzip fertig, jetzt folgt die Ressortabstimmung, das Kabinett muß beraten. Schon am 2. Januar beruft die CDU ihre Marschroute in Erinnerung: Beim Mietzins flexibel — beim Wohnrecht starr. Das Mietgefüge müsse „entzerrt und schrittweise dem Marktniveau angeglichen werden.“¹³ In vielen Fällen wird eine Erhöhung der Mieten der Mieter zu einem Umzug zwingen. Dennoch

sollen die Mieter auf ihre 'volle Rechtswahrung vertrauen können'. Und um diesem Widerspruch zum Durchbruch zu verhelfen, greift man zum alten Mittel der Spaltung: „Wenn diejenigen, die es vom Portemonnaie her könnten, aber vom Gesetz her nicht brauchen, angemessene Mieten zahlen, dann hätten die wirklich Bedürftigen mehr als heute“ meint Jahn.¹³

Wem nützt das Wohnraumkündigungsschutzgesetz?

Ist das Gesetz progressiv, weil die CDU, die FDP, die Vereinigungen der Haus- und Grundeigentümer, die Kommentatoren der Welt, der FAZ, des Handelsblattes es angreifen? Nützt das Gesetz allen Mietern und schadet es allen Vermietern? Muß man das Gesetz, so wie es ist, verteidigen, muß man es verändern, in welche Richtung? Ich habe zu diesen Fragen acht Argumente formuliert, die die Antwort erleichtern sollen. Die Informationen dazu beruhen auf empirischen Untersuchungen, die eine Reihe von Kollegen und ich seit 1973 in Mannheim durchgeführt haben, insbesondere aber sind sie ein Nebenprodukt einer Umfrage bei Vermietern, die wir 1978 in Mannheim durchgeführt haben.¹⁴

1. DIE MIETENENTWICKLUNG

Die Nettomieten haben sich zwischen 1968 und 1977 um etwa 64% erhöht. Zwischen 1975 und 1977 erhöhten sich die Mieten für guten Wohnraum (Baujahr 1961–1971) von 4,66 DM auf 5,11 DM, die Mieten für Wohnungen mittlerer Ausstattungqualität und einem Baujahr bis 1918 erhöhten sich im gleichen Zeitraum von 2,99 DM auf 3,49 DM. Die jährliche Mieterhöhung beträgt also in einem Fall 4,3%, in dem anderen 8%. Wenn auch Struktur und Verlauf der Mieterhöhungen unterschiedlich ist, so kann man auf keinen Fall von einer Stagnation der Mieten sprechen.

2. DIE ALLGEMEINE BEURTEILUNG DER RENTABILITÄT DURCH DIE HAUSBESITZER

Entsprechend dieser Entwicklung ist auch die Beurteilung der Renditesituation durch die Hausbesitzer auf keinen Fall pessimistisch. Selbst auf die suggestive Frage hin, ob Hausbesitz unrentabel sei, antworten nur 24,9% mit einer vollen Zustimmung. 65% finden Hausbesitz langfristig rentierlich, 73% finden den Wertbestand von besonderer Bedeutung. Lediglich eine kurzfristige Rendite wird von den meisten verneint (68,5%). Im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten finden die Miethausbesitzer den Hausbesitz zum größten Teil rentabler (32%) oder gleich rentabel (18%); weniger rentabel finden nur 22,9% den Mietshausbesitz.

3. MIETBEGRENZUNG UND INSTANDHALTUNGSINVESTITIONEN

Fragt man danach, unter welchen Bedingungen ein Hausbesitzer mehr in sein Haus investieren würde, so finden 42% die Aufhebung von Mietbegrenzungen „wichtig“. Korreliert man jedoch die Höhe der Mieteinnahmen pro qm und die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen der letzten zehn Jahre pro qm, so ergeben sich keine oder doch nur geringe Zusammenhänge ($r = 0,10$). Dagegen variieren die Instandhaltungen erheblich damit, ob Eigennutzung vorliegt (1,- DM/qm) oder nicht (0,70 DM/qm). Zugleich sind bei Eigennutzung des Miethauses die Mieten signifikant niedriger. Es muß daher bezweifelt werden, ob Mietbegrenzungen, selbst wenn sie vorhanden wären, die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen derart, wie oft behauptet, beeinflussen.

4. DIE RELEVANZ DES MIETSPIEGELS

In Mannheim sind mit relativ großer publizistischer Begleitung bislang drei Mietspiegel veröffentlicht worden (1973, 1975, 1977). Dennoch nennen nur 12% der Hausbesitzer als Grund zu einer Mieterhöhung den Mietspiegel. Kostengesichtspunkte oder einfach die Gelegenheit zur Mieterhöhung bei Mieterwechsel werden weit häufiger genannt (33% bzw. 20%). 33% der befragten Hausbesitzer kennen den Mietspiegel nicht – bei den Hausbesitzern, die jünger als 50 Jahre sind, sind dies 28,9%, bei denen, die älter als 65 Jahre sind, 41,9%. Die zweitgrößte Gruppe hält den Mietspiegel für unerheblich (29%); als Erleichterung für Mieterhöhungen empfinden 24% den Mietspiegel, eine Erschwerung geben lediglich 10,3% an. Die Mietspiegel sind also entweder unbekannt oder werden als unerheblich empfunden oder als ein Instrument zur Mieterhöhung.

5. MIETSPIEGEL: INSTRUMENT ZUR MIETERHÖHUNG ODER MIETBEGRENZUNG?

Nur wer schon relativ hohe Mieteinnahmen erzielt, gibt an, daß die ortsübliche Vergleichsmiete die Mieterhöhung erschwert. Die Gruppe, die den Spiegel als Erleichterung empfindet, hat unterdurchschnittliche Mieten. Das Instrument der ortsüblichen Vergleichsmiete führt so zu einer Kappung von Mietspitzen, zugleich zu einer Erhöhung eines Großteils von Mieten.

6. SELEKTIVE EFFEKTE AUF BESTIMMTE HAUSBESITZERGRUPPEN

Das Urteil, ob der Mietspiegel eine Mieterhöhung erleichtert oder erschwert, steht in keinem Zusammenhang mit der Qualität des Hausbesitzes, dagegen ist der Anteil derer, die den Mietspiegel als eine Behinderung empfinden, in der Grup-

pe von Hausbesitzern mit neueren Häusern (jünger als 18 J.) größer als in der mit älteren Häusern. Dies liegt jedoch nicht nur an der Höhe der Mieten in neueren Häusern, sondern mehr noch daran, daß neuere Häuser in einem stärkeren Ausmaß erwerbsmäßig bewirtschaftet werden, während etwas ältere Häuser zu einem höheren Anteil der Eigennutzung dienen.

7. EFFEKTE AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Die geringere Rentabilität des Hausbesitzes müßte sich in einer geringeren Neigung niederschlagen, ein Haus zu erwerben. Die Bereitschaft, ein Miethaus zu kaufen, ist dagegen über die Jahre hinweg konstant. Von den untersuchten Hausbesitzern haben ihr Haus gekauft:

1968/69	9,9% (14)
1970/71/72	10,6% (15)
1973/74	10,6% (15)
1975/76/77	10,6% (15)

Das heißt mit anderen Worten, daß die Bereitschaft, ein Miethaus zu kaufen, nach Inkrafttreten des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes nicht gesunken ist.

8. DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT DES HAUSBESITZES

Berechnet man die Rendite des Miethausbesitzes, so ergibt unsere Kalkulation bei Berücksichtigung von Instandhaltungskosten und den Kosten für das Fremdkapital einen Wert von 7,6%. Allein durch steuerliche Effekte ist eine Steigerung der Rendite zwischen 50 und 70% in Rechnung zu stellen. So ist auch ohne den Wertzuwachs Miethausbesitz nach wie vor eine äußerst rentable Investition.¹⁵

Fazit

Die Argumentation gegen das Wohnraumkündigungsschutzgesetz gehen weitgehend an der Realität vorbei. Weder kann man sagen, das Gesetz habe faktisch zu einem Mietpreisstop geführt, noch kann man es schlechthin mieterfreundlich nennen. Teile der Hausbesitzer werden durch das Gesetz gehindert, besonders flexibel auf Marktchancen zu reagieren und *besonders hohe* Renditen zu erwirtschaften. Für die Masse der Hausbesitzer ist das Gesetz ohne Bedeutung, für einen nicht unerheblichen Teil ist es nützlich, um Mieterhöhungen durchzusetzen. Insgesamt bedeutet das Gesetz für die Mieter einen kontinuierlicheren Mietanstieg. Es schützt sie in Ausnahmefällen vor besonders hohen Mieten (Mietwucher) und verbessert die Wohnsicherheit. Vom Gesichtspunkt der Wohnversorgung her ist das Gesetz problematisch, da es mit dem Instrument des Mietspiegels (zur Operationalisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete) nicht nur – eventuell – die Mietspitzen kappt, sondern tendenziell zu einer Anhebung der niedrigeren Mieten auf den Mittelwert führt, der sich seinerseits durch dauernde Neuabschlüsse gerade in dem Teilwohnungsmarkt der unteren Einkommenschichten relativ schnell

nach oben bewegt. Dem vom Interessensstandpunkt der Mieter her gesehen doppeldeutigen Charakter des Gesetzes kann man m.E. nur dadurch begegnen, daß man die positive Seite verteidigt (Verbesserung der Wohnsicherheit) und alles unternimmt, die negativen Seiten (Mietenanstieg) zu bekämpfen.

Nachtrag

Nach Mitteilung des Bonner Städtebauinstituts sind die Mieten im letzten Jahr seit längerem wieder stärker gestiegen als die Lebenshaltungskosten. Während der Index für die Gesamtlebenskosten um 2,3% stieg, lagen die Mieten um 2,75% höher als im Vorjahr. Die Verteuerung der Altbauwohnungen war besonders hoch (3,2%), die der Sozialwohnungen mit 2,4% relativ niedrig. Die Mieten von Neubauwohnungen stiegen um 2,7%.¹⁶

Anmerkungen

1. Süddeutsche Zeitung, Jan. 1979
2. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 16. Dez. 1978
3. Handelsblatt (HB), 19. April 1978
4. HB, 11. Mai 1975
5. HB, 30. Mai 1978
6. Die Welt, 1. Juni 1978
7. Mannheimer Morgen, 2. Juni 1978
8. Johann Eekhoff, Gerhard Werth, Der gegenwärtige Mieterschutz und eine Alternative in Wirtschaftsdienst 1978 XI, S. 557
9. Mannheimer Morgen, 8. Juni 1978
10. HB, 22. Juni 1978
11. HB, 23. Juni 1978
12. Die Welt 24. Juni 1978
13. Die Welt 1. Januar 1979
14. Im einzelnen wurden folgende Untersuchungen durchgeführt: 1. Sekundäranalyse der GWZ 1968 für Mannheim; 2. Mieterumfrage 1973; 3. Mieterumfrage 1975; 4. Sekundäranalyse der Mieterumfrage 1977 des Zentrums für Umfragen, Methoden und Analysen (ZUMA); 5. Umfrage bei Vermietern 1978 – diese Umfrage wurde vom Ministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau finanziert; die hier berichteten Ergebnisse waren nicht Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen mit dem BM-Bau. Befragt wurden 438 Hausbesitzer.
15. Die Berechnung der Rendite wurde wie folgt vorgenommen: Nettomeiteinnahmen 1977 minus durchschnittliche jährliche Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen der letzten 10 Jahre minus durchschnittliche Fremdkapitalkosten bezogen auf die nominellen Eigenmittel. Nicht berücksichtigt wurde die Abschreibung, da in der Regel mit einem realen Wertzuwachs und nicht mit einem realen Wertverlust bei Mietgebäuden gerechnet werden muß. Berücksichtigt man die Abschreibungen, so liegt die Bruttorendite bei ca. 6%. Die Berechnung der Rendite beruht auf den Angaben von 138 Hausbesitzern.
16. Die Welt, 8. Januar 1979