In einem sind sich Ökonomen einig

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Zum Thema „Mietspiegel und Mietpreisbremse: Darf Statistik Politik machen?" fand am Tag der Kanzlerwahl in der Urania unter der Federführung der Deutschen Arbeitsgemeinschaft für Statistik ein Symposium zur künftigen Gestaltung von Mietspiegeln sowie deren notwendigen Qualitätsanforderungen statt. Thema und Termin waren gut gewählt, will doch die neue Regierung auch beim Mietspiegel „nachbessern".

Zwei Impulsreferate spannten den Bogen für die Podiumsdiskussion: Prof. Dr. Walter Krämer (TU Dortmund), den Berlinern als Gutachter in entscheidenden Verfahren zum hiesigen Mietspiegel gut bekannt, erläuterte die typischen Fehlerquellen bei der Feststellung der Miete in Form von verzerrten Stichproben, der falschen Umrechnung auf die Nettokaltmiete sowie von Fehlern beim statistischen Regressionsverfahren. Entscheidend seien jedoch die Kriterien für die Bildung von Wohnungssegmenten. Da hat Berlin mit nur drei Lagequalitäten wohl noch etwas Nachholbedarf. Prof. Dr. Steffen Sebastian, Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg, ein Quereinsteiger in der wohnungspolitischen Debatte, hat zunächst als Leiter der Kompetenzgruppe „Wohnimmobilien" der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. die Ziele dieses Arbeitskreises und im Anschluss seine wohnungspolitischen Vorstellungen erläutert.

In der anschließenden Podiumsdiskussion versuchte der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, ökonomischen Argumenten mit dem Hinweis zu begegnen, dass sich Statistiker und Ökonomen doch letztlich selbst in der Sache oft uneinig zeigten. Prof. Dr. Walter Krämer konterte mit dem Umfrageergebnis einer internationalen Großkonferenz von Ökonomen, bei der eine Umfrage zu einer Fülle ökonomischer Fragen durchgeführt wurde: Nur bei einer einzigen Fragestellung waren sich alle einig: Mietpreisbeschränkungen sind für den Wohnungsmarkt und die Mieter schlecht, Zitat: „Es gibt zwei Möglichkeiten, eine Stadt platt zu machen: 1. durch die Atombombe und 2. mit Mietpreisbeschränkungen."

Einigkeit bestand auf dem Podium, dass eine Zertifizierung der Ersteller von Mietpreisspiegeln notwendig ist. Die Statistiker auf dem Podium empfahlen, die Statistischen Landesämter mit der Erstellung von Mietspiegeln zu beauftragen.

Jenseits der statistischen Methodendiskussion sollte die ortsübliche Vergleichsmiete aber ökonomisch definiert werden. Nur wenn die ortsübliche Vergleichsmiete die jeweilige Knappheit in jedem Wohnungssegment wiedergibt und auch die Preisrelationen zwischen allen Wohnungssegmenten die Knappheiten wiedergeben, könne der Wohnungsmarkt einschließlich wünschenswerter Sickerungseffekte funktionieren. Diese Knappheitsmieten wären z. B. in Berlin in den allermeisten Segmenten zwar höher als die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten, doch zugleich wesentlich geringer als die aktuellen Neuvermietungsmieten.

Praktisch setzt dies die Annahme fester Fluktuationsraten bei der Beimischung neuer Verträge in den jeweiligen Mietdatenpool voraus. Und diese ökonomische Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt sich auch aus der teleologischen Auslegung des Gesetzes. Denn die ortsübliche Miete wurde 1971 mit dem Wohnraumkündigungsschutzgesetz als Kompensation für die Abschaffung der Änderungskündigung eingeführt, damit Vermieter auch ohne Änderungskündigung ein marktgerechtes Entgelt für die Überlassung ihrer Wohnung erhalten.

Zum Titelbild · Foto: luismolinero/depositphotos

§ 563 BGB räumt Familienmitgliedern und Lebenspartnern, die mit dem Mieter in einem gemeinsamen Haushalt leben, das Recht ein, nach dessen Tod in den Mietvertrag einzutreten (tun sie das nicht, wird das Mietverhältnis gem. § 564 BGB mit den Erben fortgesetzt). Da der Vermieter sich den neu eintretenden Mieter nicht ausgesucht hat, erhält er allerdings die Möglichkeit (§ 536 Abs. 4 BGB), das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt. Der BGH hat jetzt klargestellt, dass es für einen solchen wichtigen Grund nicht ausreicht, wenn die finanziellen Mittel des Angehörigen ein hohes Mietausfallrisiko bergen (S. 358).