ÖKONOMISCHE FUNDIERUNG DES MIETENSYSTEMS

DIE DYNAMISCHE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Von RAMON SOTELO, Assistent des Vorstandes der KapHag AG, und ULRICH WALTZ

Für die kommenden Jahre sind erhebliche Änderungen im Miet- und Mietpreisrecht notwendig und auch geplant. Auch das Vergleichsmietensystem bedarf einer Reform. Wie man die Vergleichsmiete näher an den Markt bringt, beschreibt der folgende Diskussionsbeitrag.

1. Ökonomische Vorüberlegungen

Betrachtet man einen hochgradig regulierten Wirtschaftssektor wie den Mietwohnungsmarkt, so ist es hilfreich die Funktionsweise des Marktes zu erkunden, um so zu einer Beurteilung der Regulierungen zu kommen. In diesem Aufsatz geht es jedoch nicht um eine Würdigung des gesamten Regulierungswerks, sondern lediglich um die gegenwärtige Ausprägung des Begriffes der ortsüblichen Vergleichsmiete und die damit verbundene Mieterhöhungsmöglichkeit im Wohnungsbestand nach § 2 MHG. Es wird sich jedoch zeigen, daß eine ökonomisch begründete Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete sehr viel zur Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes beitragen kann und zudem eine ganze Reihe anderer Regulierungen überflüssig macht.

Auf dem Mietwohnungsmarkt werden Nutzungsrechte für Wohnungen gehandelt. Auf der Anbieterseite stehen Investoren, die über eine Vermietung eine Kapitalisierung ihrer Investitionsobjekte suchen, auf der Nachfrageseite private Haushalte, die diese Nutzungsrechte zur Befriedigung ihrer Wohnraumbedürfnisse nachfragen. Man sollte erwarten können, daß sich die Preise, insbesondere die Mieten, nach Größe und Qualität der Wohnungen differenzieren, der Markt also segmentiert ist. Ebenso dürften wir erwarten, daß zwei Wohnungen gleicher Größe und Qualität auch den gleichen Preis haben. Weiterhin wäre zu erwarten, daß Nutzungsverträge nur dann verlängert werden, wenn Mieter und Vermieter sich über die neue Miete einigen. Wir würden vermutlich eine Vielzahl von Verträgen beobachten, wie kurz- und langfristige Mietverträge, solche mit festen, variablen oder indexierten Mieten, solche mit und solche ohne Kündigungsschutz[1] etc.

2. Der Sickerungs-Prozeß

Typisch für einen Wohnungsmarkt sind unterschiedliche Mietpreise je nach Lage, Ausstattung und Alter von Wohnungen[2]. Es ist leicht nachzuvollziehen, daß eine Neubauwohnung mit Bad und Zentralheizung i. d. R. einen höheren Wohnwert als beispielsweise eine Altbauwohnung mit Ofenheizung und Außen-WC hat, und daß sich dieses auch in Mietpreisen widerspiegeln müßte. Ebenso ist als Ergebnis eines Marktprozesses zu vermuten, daß für ansonsten gleiche Wohnungen in bevorzugter Lage eine höhere Miete zu zahlen ist als für solche in einfachen Wohnlagen.

Beim Sickerungs-Prozeß wird angenommen, daß eine Wohnung im Laufe der Zeit aufgrund eines Alterungsprozesses an Qualität verliert und somit, sofern der jeweilige Mieter das Budget für seine Wohnflächennachfrage konstant hält und es nicht zu relativen Preisverschiebungen kommt, zunehmend von Mietern niedrigeren Einkommens zu relativ niedrigeren Mieten gemietet wird. Je neuer eine Wohnung beispielsweise ist oder je besser die Wohnlage, desto höher der Preis. Dabei lassen sich die unterschiedlichen Merkmale (Ausstattung,

1) Jede Neuvermietung bzw. jeder Wohnungswechsel führt zu Transaktionskosten, die sowohl seitens des Vermieters wie des Mieters entstehen. Entsprechend hat keine der beiden Parteien ein Interesse an hoher Fluktuation. Der Kündigungsschutz hat also ökonomische Vorteile, denn er reduziert die Transaktionskosten für beide Seiten.

2) Die Darstellungen zum Filtering-Prozeß beruhen auf den Ausführungen von Eekhoff, Johann, Wohnungs- und Bodenmarkt, Tübingen 1987, S. 8 ff.

WIR SUCHEN

Wohn- und Geschäftshäuser
in Berlin und Potsdam

Herr Heyden und Herr Steffen
freuen sich auf Ihren Anruf

Zebitz & Partner
Immobiliengesellschaft mbH

RDM

Hagenplatz 5
14193 Berlin-Grunewald
Telefon 030/825 90 11
Telefax 826 46 53

Reparaturen zu Festpreisen für die Bereiche

Holz-Fenster und -Türen
Kunststoff-Fenster und -Türen
Leichtmetall-Fenster und -Türen
Glaser und Malerarbeiten

nach dem

Resa-System
vom Meisterbetrieb

helmut bock
tischlerei – modellbau
leichtmetallbau
holländerstr. 128, 13407 berlin
Tel.: 030 / 455 50 10
Fax: 030 / 455 50 08

Griehl & Jahn
Schlosserei - Metallbau seit 1868

Schornstein
Leitern - Aufsätze - Schutzgeländer
Meidinger Scheiben
nach DIN und den Anforderungen der Berufsgenossenschaft

Modulbauweise
passend für jeden Schornstein

Edelstahl
Rohre - Anschlüsse - Komplettanlagen rund und eckig
Sonderanfertigungen aus **V4A.**

Wir fertigen mit unserer Plasma- Schneidanlage kurzfristig, genau und kostengünstig die Teile die Sie brauchen.
Länge - Breite - Höhe - Durchmesser - Form - können Sie frei gestalten.

Ofenbedarf
Öfen - Herde - Kaminzubehör - Töpfereibedarf
Blechbearbeitung für Öfen und Kachelöfen
in Messing; Kupfer; Stahl; Edelstahl.

Waldenserstrasse 2 - 4 Telefon: 395 40 74
10551 Berlin - Moabit Telefax: 396 88 76

Das Zubehör rund um den Schornstein baut DIN- gerecht
Griehl & Jahn

Alter, Lage) in einem Index zusammenfassen. Somit ergeben sich unterschiedliche Qualitätssegmente.[3] Es ergibt sich insoweit folgendes Bild:

Sobald die Miete in dem obersten Qualitätssegment über die Erstellungskosten[4] steigt, werden Wohnungen gebaut. Sodann werden die Mieter mit ho-

Abbildung 1

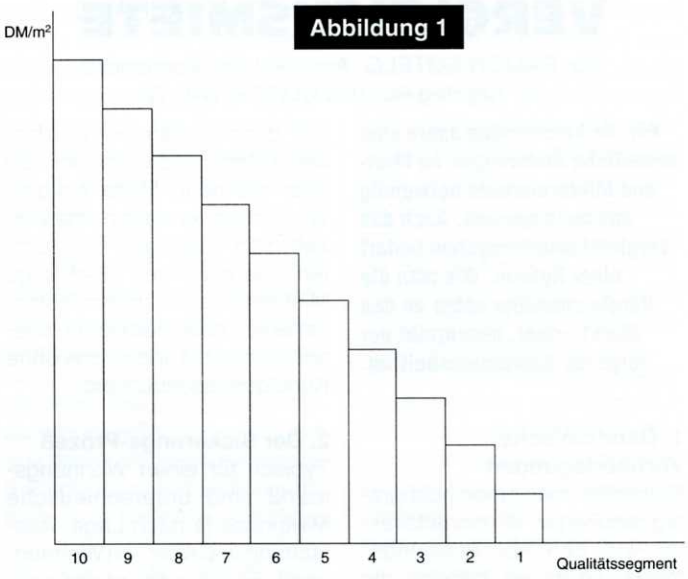


Abbildung 2

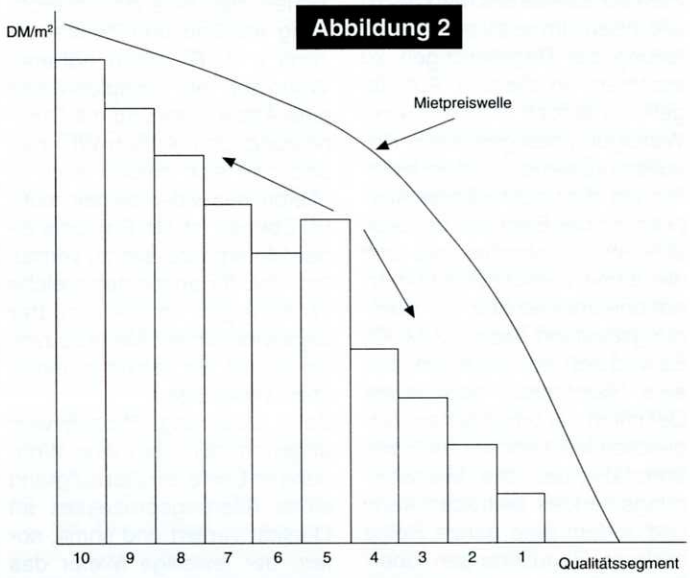
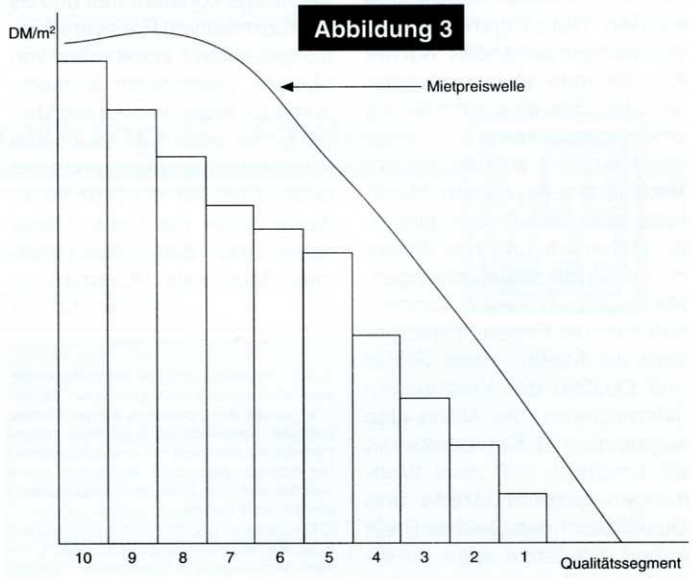


Abbildung 3



hem Einkommen diese neuen Wohnungen beziehen, wodurch die Wohnungen, welche sie bisher bewohnten, bezugsfrei werden und nunmehr Mieter der nächst unteren Wohnkategorie dort einziehen können, nachdem in der betreffenden Kategorie die Miete gesunken ist. Dieser Prozeß setzt sich fort, bis es bei Wohnungen der untersten Kategorie zu Leerstand kommt. Der Eigentümer kann diese Wohnungen dann nur abreißen oder durch Modernisierung auf den Stand einer höheren Wohnqualität bringen. Umgekehrt setzt sich eine Nachfrage im mittleren Qualitätssegment durch die folgenden Qualitätssegmente fort. In Abbildung 2 kommt es zu einer vermehrten Nachfrage nach Wohnungen mittlerer Qualität (Segment 5). Die Miete steigt mit der Folge, daß sich immer mehr Mieter dieses Qualitätssegments entscheiden, dann für die gleiche Miete eine Wohnung des Qualitätssegmentes 6 nachzufragen, wodurch dann auch in diesem Qualitätssegment die Miete steigt. Der Mietpreisanstieg setzt sich bis in das oberste Qualitätssegment fort. Durch die Preissteigerung in dieser letzten Kategorie lohnt sich nunmehr der Bau von Wohnungen. Es werden so viele Wohnungen gebaut, bis es sich nicht mehr lohnt. Dies ist dann der Fall, wenn die Mieten im obersten Qualitätssegment wieder den Grenzkosten des Neubaus entsprechen. Die Mieten befinden sich nunmehr in allen Preiskategorien wieder auf dem Ausgangsniveau. Der Preiseffekt hat zu einem Mengeneffekt geführt. Abbildung 2 und 3 erläutern dies.

Der Sickerungs-Prozeß soll hier nicht vertieft diskutiert werden. Genaueres ist a. a. O. nachzulesen.

3. Ökonomische und rechtliche Struktur

Die Geschichte der Einflußnahme auf den Mietwohnungsmarkt ist - wie Beuermann[5] aufzeigt - nicht neu. In der Geschichte der Bundesrepublik verschärfte sich zunehmend der Wohnraumkündigungsschutz. Dabei sind insbesondere das Erste und Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz hervorzuheben. Mit diesen Gesetzeswerken wurden die Kündigungsmöglichkeiten seitens des Vermieters wesentlich eingeschränkt und zugleich die Möglichkeit der Mieterhöhung innerhalb bestehender Verträge eröffnet.

Heute sind die Einschränkungen der Kündigungsmöglichkeit über §§ 564 (2), 565 (2), 564 a, insbesondere 564 b (2) BGB, zusätzlich über Art. 14 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz praktisch perfekt. Eine Änderungskündigung zur Erhöhung der Miete ist unzulässig (§ 1 MHG). Konsequenterweise sind auch echte Zeitmietverträge an eng umschriebene Voraussetzungen geknüpft (§ 564 c BGB). Eine reguläre Kündigung seitens des Vermieters ist praktisch nicht möglich; eine Umgehung des Kündigungsschutzes durch Abschluß befristeter Mietverträge ebensowenig.

Der Gesetzgeber begründet die Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit einerseits mit der sozialen Funktion der Wohnung im Leben des Mieters. Darüber hinaus findet der Gesetzgeber jedoch auch ökonomische Überlegungen zur Legitimation des Kündigungsschutzes. So könnte der Vermieter ohne Kündigungsschutz über

---

3) Die Literatur über den Sickerungs-Prozeß ist sich nicht über die Frage einig, inwieweit die Wohnlage eine eigene Qualitätskategorie darstellt. Einerseits zeigen Erfahrungen insbesondere aus den U.S.A., daß ganze Wohngebiete aufgrund der wohnungsspezifischen Merkmale an Lagewert verlieren, andererseits kann argumentiert werden, daß die Lagequalität unabhängig von der Qualität der Wohnungen ist, und somit nicht im Zeitablauf abnimmt. Möglicherweise verbergen sich hinter diesen Anschauungen auch unterschiedliche Auffassungen über das, was eine Stadt ist: Letztlich stellt sich hierbei die Frage, ob Lagequalität ein Produkt aus der Summe der vorhandenen Immobilien und ihrer Nutzer ist, oder doch eher von harten Standortfaktoren bestimmt wird. Andererseits kann die deutsche Entwicklung auch Ausdruck mangelnder Dynamik im Wohnungsmarkt, von Marktverzerrungen sein. Es gibt beim Berliner Mietspiegel jedoch nicht nur bezüglich der unterschiedlichen Lagen Marktverzerrungen. Die wesentliche Kritik an der aktuellen Auslegung des Begriffes der ortsüblichen Vergleichsmiete hängt somit nicht von der Bewertung der Frage ab, inwieweit Lagequalität im Zeitablauf abnimmt, weswegen diese Frage auch im weiteren ausgeklammert wird.

4) Dabei ist eine Miete, zu der sich freifinanzierter Wohnungsbau lohnt, nicht mit der Kostenmiete des sozialen Wohnungsbaus zu verwechseln. Zwar liegen die Finanzierungskosten des privaten Investors mindestens über den durchschnittlichen Kosten für Fremdkapital, doch multipliziert er die anfänglichen Mieterträge mit dem Kehrwert des Liegenschaftszinses und nicht mit dem des Fremdkapitalzinses, da er mit steigenden Mieten rechnet. Dieser Themenkomplex kann an dieser Stelle nicht vertieft werden, doch sei als Ergebnis mitgenommen, daß die Miete, ab der sich freifinanzierter Wohnungsbau für den Investor rechnet, i. d. R. deutlich unter der Kostenmiete des sozialen Wohnungsbaus liegt, was sich in der Praxis bestätigt.

5) Beuermann, Rudolf: Miete und Mieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum. 2. Aufl., Berlin 1994, S. 1 f.

eine Änderungskündigung aufgrund der hohen Transaktionskosten eines Umzuges vom Mieter im Einzelfall eine höhere Miete verlangen, als gar bei Neuvermietung zu erzielen wäre: Der Vermieter könnte die Transaktionskosten des Mieters abschöpfen. Da der Mieter diese Situation antizipieren wird, kann es zu Störungen im Mietmarkt kommen.[6]

Gesetzgeber und Rechtsprechung haben erkannt, daß dem Vermieter bei Kündigungsschutz des Mieters eine Möglichkeit zur Mieterhöhung in bestehenden Verträgen gegeben werden muß. Der Gesetzgeber hat in § 2 MHG den Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete über die Einführung der Mieterhöhungsbegründung mittels Mietspiegel konkretisiert. Neben den Erhöhungsmöglichkeiten der §§ 3, 4, 5 MHG stellt § 2 MHG den Kern der Erhöhungsmöglichkeit für den Vermieter in bestehenden Mietverhältnissen dar.

Nach § 2 MHG darf der Vermieter die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen („übliche Entgelte"). Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Gemeinden aufgerufen (§ 2 Abs. 5 Satz 1 MHG), Mietspiegel aufzustellen. Zwar hat der Gesetzgeber die Bundesregierung ermächtigt (§ 2 Abs. 5 Satz 4 MHG), durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen, doch hat diese von ihrem Recht bislang noch keinen Gebrauch gemacht.

Die wesentliche Frage, welchen ökonomischen Sinn die ortsübliche Vergleichsmiete hat, wurde dabei nicht gestellt. Die Diskussion über die Ausgestaltung von Mietspiegeln, das Verfahren der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde praktisch der Rechtsprechung überlassen.

Während sich die ersten Ansätze zur Erläuterung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Niederberger in WM 8/1980, S. 173) geradezu philosophisch anhörten, bildete sich in Schrifttum und Rechtsprechung die einhellige Meinung heraus, daß die ortsübliche Vergleichsmiete über Zufallsstichproben oder Totalerhebungen zu ermitteln sei. Dabei hat das Verhältnis der Alt- und Neumieten dem tatsächlichen Bestand zu entsprechen.[7] Zwar gibt es auch andere, nicht herrschende Meinungen, so z. B. Schultz in Bub/Treier, III RN 482-493, doch sind auch diese nicht ökonomisch fundiert, sondern eher als ad-hoc-Einwände zu begreifen.

Die überwiegende Mehrzahl der Gemeinden berücksichtigt Alt- und Neumieten im Rahmen der alten Dreijahres- bzw. der neuen Vierjahresfrist entsprechend einem statistischen Zufallsprozeß. Auch der Berliner Mietspiegel wird nach diesem Verfahren aufgestellt.

Die ökonomische Diskussion hat sich praktisch nicht mit dem Mischungsverhältnis aus Alt- und Neumieten beschäftigt, sondern eher mit der Frage, inwieweit Mietspiegel in Tabellenform oder als lineare Regressionsgleichung formuliert werden sollen.[8]

Neben den Einschränkungen im Bestand, wirkt das Konzept der ortsüblichen Vergleichsmiete über § 5 WiStG und über § 302 a StGB auch in den Bereich der Neuvermietung hinein. Hier werden lineare Relationen zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der zu vereinbarenden Miethöhe bei Neuvermietung festgelegt. So darf nach § 5 WiStG die vereinbarte Miete höchstens 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die ökonomisch relevanten Regulierungen des Mietwohnungsmarktes können wie folgt zusammengefaßt werden:

1. Eine Kündigung mit dem Zweck der Mieterhöhung ist unzulässig, andere Kündigungsmöglichkeiten durch den Vermieter sind praktisch inexistent. Befristete Mietverträge können durch den Mieter in unbefristete überführt werden.
2. Die Möglichkeit der Mieterhöhung ist beschränkt auf die Erreichung der ortsüblichen Vergleichsmiete, wobei auch die Schrittgröße durch Kappungsgrenzen beschränkt ist.
3. Die Neuvermietungsmiete ist ihrerseits an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden, sie darf diese maximal um 20 % übersteigen.

Bei Betrachtung der Punkte erkennen wir sofort die Relevanz der ortsüblichen Vergleichsmiete. Aufgrund der derzeitigen, insbesondere durch die Rechtsprechung ausgeprägten ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 MHG wird diese anhand der bestehenden Mietverträge ermittelt. Dabei können zwar auch zufällig gerade neu vermietete Wohnungen berücksichtigt werden, doch wird die tatsächliche Grundgesamtheit oder eine repräsentative Stichprobe als Maßstab gewählt. Hierbei kommt dem Mietspiegel als Dokumentation der ortsüblichen Vergleichsmiete nach der Rechtsprechung eine herausragende Bedeutung zu.

4. Die kurzfristigen Effekte der ortsüblichen Miete

Welche Effekte ergeben sich nun, wenn die am Markt gezahlte Neuvermietungsmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt?[9] Dies ist Ausdruck eines Nachfrageüberhangs auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Bestandsmieten bleiben solange unberührt, bis ein neuer Mietspiegel erhoben wird, in dem auch dann historische Neuvermietungen auf höherem Niveau berücksichtigt werden. Die Bestandsmieten reagieren kurzfristig[10] also nicht auf eine Nachfrageerhöhung.

Entsprechend stärker schlägt der Effekt der Nachfrageerhöhung auf dem relativ kleinen Neuvermietungsmarkt durch. Der Mietpreis kann hier jedoch nur in Grenzen (Punkt 3) erhöht werden. Liegt die Zahlungsbereitschaft der Wohnungssuchenden über dem maximal

6) Im Gegensatz dazu sieht Eekhoff Kündigungsschutz primär nicht als verhaltensrisikominimierende Institution zur Ermöglichung eines funktionstüchtigen Mietmarktes, sondern als Zwangskonsum eines Gutes, welches einen in Geldeinheiten ausdrückbaren Preis hat.
7) Siehe: Alles in WM 8/1988, S. 243; RE v. BayObLG v. 16.3.81 - AllgReg 7/81 in ZMR 7/1982, S. 215; Oberhofer u.a. in WM 1/2/1993 S. 15; LG München I, Urteil v. 25.9.1991 - 14 S 493/91 in WM 1/1992, S. 25; LG Frankfurt a. M. v. 18.6.1991 - 2/11 S 805/90- in ZMR 10/1991, S. 392.
8) So Aigner, Konrad; Oberhofer, Walter: Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln. In: WM 1/2/1993, S. 10 ff.
9) In den anderen Fällen wirkt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht als Einschränkung.
10) Kurzfristig umfaßt hier einen mehrjährigen Zeitraum (ca. 2-3 Jahre).

Fortsetzung Seite 1519

Steuerabzug 1996
Gesamtabzug-Tabelle für Berlin
Komplettausgabe Monat/Tag mit neuem Zahlenmaterial, Lohnsteuer, Soli-Zuschlag, Kirchensteuer, AOK-Kranken-, Pflege-, Renten-, Arbeitslosen-Versicherung und umfangreichen Erläuterungen. RNK-Nr. **1861, DM 48,–**
REIMER NACHF. KUHN
Mehringdamm 29 10961 Berlin Tel.: 693 20 36 Fax: 694 65 41
Berliner Straße 5 13507 Berlin Tel.: 433 88 23 Fax: 694 65 41

Beckmann & Jacob
SOFORTNOTDIENST TAG und NACHT
SANITÄR · HEIZUNG · GAS
Badmodernisierung · Reparaturen · Gasgeräte-Service · Rohrreinigung
Tel. (030) 606 86 71 / Sofortnotdienst: Tel. 0171/852 28 60
Kaiserstr. 112, 12105 Berlin-Tempelhof

TECTUM
Verwaltung seit 1934
Altbauten, freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnbauten sowie Wohnungseigentumsanlagen und Gewerbebauten
10623 Berlin (Charlottenburg) 880 92 260
Uhlandstraße 20-25 Fax 880 92 201

zulässigen Mietpreis, so ergeben sich mehrere Effekte:

— Rationierung: Nicht jeder Mieter findet trotz Zahlungsbereitschaft eine Wohnung. In dieser Situation wird auch von Wohnungsnot gesprochen.[11)]

— Schattenpreise: Über überhöhte Gebühren, Bestechungszahlungen und Abstandsforderungen wird die zusätzliche Zahlungsbereitschaft abgeschöpft.

— Eigentumsbildung: Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt und dann veräußert, wodurch Arbitragegewinne freigesetzt werden können, da der Eigentumswohnungsmarkt nicht preislich reguliert ist.

Oftmals wird daraufhin für eine Abschaffung der Kappungsgrenze bei Neuvermietungen plädiert. Wir meinen, daß diese Politik symptomorientiert ist und die Problematik nicht in ihrem Kern begreift. Die zentrale Problematik ergibt sich aus den unelastischen Bestandsmieten. Eine Abschaffung der Kappungsgrenze würde folgende Probleme nicht lösen, sondern eher verschärfen:

— Diskriminierung von Alt- gegenüber Neumietern: Neumieter zahlen unverhältnismäßig mehr für eine vergleichbare Wohnung. Dies ist weder sozialpolitisch noch ökonomisch zu rechtfertigen.

— Altmieter sind in ihren Wohnungen gefangen. Die Vermögensposition Mietvertrag mit niedriger Miete ist schwer handelbar.[12)] Die Höhe dieser Vermögensposition ergibt sich aus der Differenz zwischen Neuvermietungsmiete und gezahlter Miete. Ein Wohnungswechsel würde diese vernichten. Die Wohnungen werden ineffizient genutzt, anders ausgedrückt: Die Allokation des Wohnraums ist ineffizient. Die Fluktuation sinkt mit steigender Diskrepanz zwischen Neuvermietungsmiete und Bestandsmiete (ortsüblicher Vergleichsmiete). Der Neuvermietungsmarkt wird kleiner, die Neuvermietungsmiete steigt, die Fluktuation sinkt weiter. Ein Teufelskreislauf.

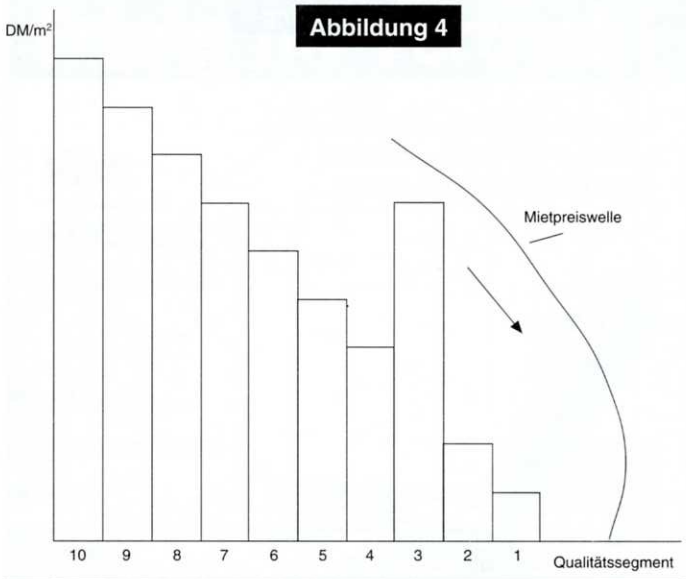
— Wohnungsqualitäten mit hoher natürlicher Fluktuation werden unverhältnismäßig teuer.

Sämtliche dieser geschilderten Probleme finden ihre Ursache in der Inelastizität der Bestandsmiete gegenüber einer erhöhten Nachfrage. Es ergibt sich jedoch ein weiteres zentrales Problem, wenn wir nochmals den Sickerungsprozeß betrachten.

5. Die langfristigen Effekte der ortsüblichen Miete

Da sich die ortsübliche Miete nur an bestehenden Mietverträgen und nicht an der Neuvermietungsmiete orientiert und zugleich über das Absinken der Fluktuation die Differenzen zwischen der ortsüblichen Miete und der Neuvermietungsmiete zunehmen, kann der Nachfragedruck bei einfachen Wohnungen nicht über den Sickerungsprozeß zu den guten Wohnungen durchschlagen. Es kommt so zu einem erhöhten Preisniveau bei den einfachen Wohnungen, aber zu keiner verstärkten Bauaktivität. Abbildungen 4 und 5 zeigen die Situation deutlich. Nunmehr kann sich die erhöhte Nachfrage nicht mehr über die mittleren Qualitätssegmente hin zu den besseren Qualitätssegmenten fortpflanzen. Somit kommt es auch nicht zu einer kurzfristigen Preiserhöhung in den besseren Qualitätssegmenten, mit der Konsequenz, daß die Wohnungen der besten Kategorie nicht auf den Preis steigen, ab dem sich ein Neubau lohnen würde; vielmehr kommt es zu einer Situation, in der die einfachen Qualitätssegmente überteuert sind und bleiben, ohne daß sich an der Situation seitens des Angebots etwas ändern könnte. Tatsächlich findet angebotsseitig ein negativer Effekt statt. Instandhaltungsinvestitionen in den Segmenten 4 bis 6 lohnen nicht mehr. Der Investor hat ein Interesse daran, den Qualitätsstandard drei zu erreichen, da hier auch die Bestandsmiete höher ist. Es findet also Desinvestition in den Wohnungsbestand statt, womit langfristig die Qualität der Wohnungen reduziert und somit ein Marktausgleich bei rigider Miete herbeigeführt wird.[13)]

Abbildung 4



6. Ökonomische Problematik der ortsüblichen Miete

Wir benötigen für unsere Überlegungen neben dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete und dem der Neuvermietungsmiete den Begriff der marktgerechten Miete. Zwar wird dem Leser der Begriff über die nach-

11) Dies bedeutet auch, daß Mietergruppen (kinderreiche Familien, Haustierbesitzer und soziale und ethnische Minderheiten) besonders erfolgreich diskriminiert werden können. Grundsätzlich wird ein rationaler Investor zwischen einzelnen Mietergruppen jedoch sowieso diskriminieren.

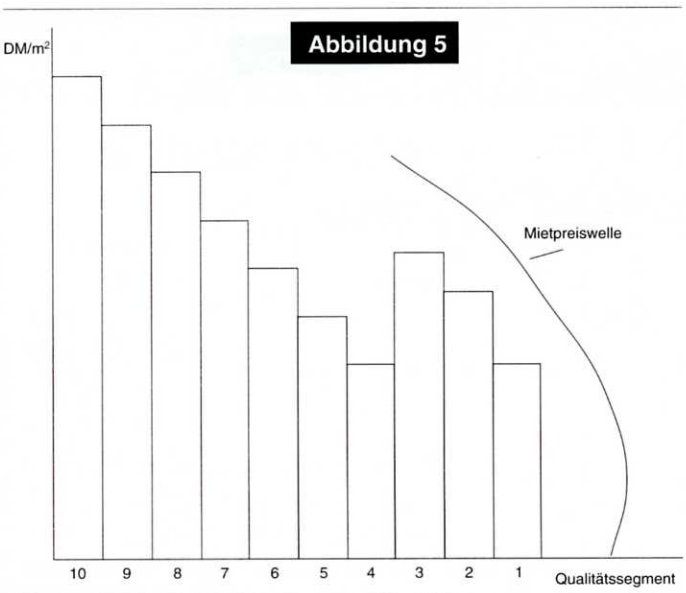
12) Der mit dem Vierten Mietrechtsänderungsgesetz eingefügte § 4 a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung versucht gerade diesen Sekundärmarkt zu unterbinden.

13) Dabei ist zu bedenken, daß bei der üblichen Qualitätssegmentierung innerhalb der Mietspiegel anhand von Merkmalen diskriminiert wird, die i. d. R. nicht durch unterlassene Instandsetzungen untergehen. Eine Wohnung behält ein Bad, wenn sie jemals eines hatte und kann zumindest nicht im Stadium der Vermietung dieses entzogen bekommen. Somit haben die Vermieter realiter nur beschränkt die Möglichkeit echtes „filtering-down" der Wohnung durchzusetzen.

Heizungsanlagen – Brennerservice – Tankbau – Tankschutz
ROSSOLL-FEUERUNG
ÖL GAS
☎ 7 90 90 90 ☎ 7 90 90 90
Funk-Kundendienst für alle Brenner-Fabrikate
12169 Berlin-Steglitz · Südendstr. 31–33 · 39124 Magdeburg · 06333 Hettstedt

861 90 07 DREWS FUHRBETRIEB
Sperrmüll, Unrat, Baumüll, Geräteabfuhr mit eigenen Containern.
Sämtliche Räumungen von Boden, Wohnung, Keller, Hof.
Wunschgerechte Gestellung von Containern zur Selbstbefüllung.
Abfuhr von Laubresten + Gartenabfall sowie auch Aktenvernichtung.
Service – seit über 19 Jahren · 861 90 07 · Fax: 788 30 85

HORST MOCHOW
SEIT 1970
Hausreinigung und Schneebeseitigung
● Urlaubsvertretung ● Fußbodengrundreinigung
VHB Verband der Hauswartungs-Betriebe Berlin e.V.
☎ 7 42 30 67
12349 Berlin · Breitunger Weg 22 · FAX 742 30 72
SEIT 1960



folgenden Abbildungen intuitiv klar werden, doch kann eine Definition auch präzise formuliert werden:

Wenn der Markt eines Wohnungssegmentes als homogen definiert wird und er zu einer bestimmten, einheitlichen Miete gerade geräumt ist, die anderen Wohnungssegmente ebenso geräumt sind und die Preisunterschiede unter den Segmenten auch den kollektiven Präferenzen bei gegebenem Angebot entsprechen, so wollen wir diese Miete als marktgerechte Miete des Segmentes bezeichnen.

Wir haben nun die ortsübliche Vergleichsmiete in ihrer gegenwärtigen Ausprägung als Auslöser einer ganzen Reihe von Problemen ausgemacht: Sie reagiert kurzfristig nicht auf Nachfrageerhöhungen; auch findet langfristig eine Nachfrageerhöhung nicht zwangsläufig einen Niederschlag in der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies liegt daran, daß eine Nachfrageerhöhung die Fluktuation reduziert und der maximale Neuvermietungspreis begrenzt ist. Somit ist der Einfluß der Neuvermietungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete mengenmäßig wie wertmäßig beschränkt. Diesen Effekt soll die folgende Abbildung 6 illustrieren. In der Ausgangssituation wird davon ausgegangen, daß die markträumende Miete 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Fluktuationsrate liegt konstant bei 5 %, die ortsübliche Vergleichsmiete wird jährlich neu ermittelt.

Wie wir deutlich sehen, verändert sich die ortsübliche Vergleichsmiete nur außerordentlich träge in Richtung marktgerechte Miete. Nach zehn Jahren liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei 109. Die Anpassung an die marktgerechte Miete geschieht also unendlich langsam. Die Diskrepanz zwischen marktgerechter Miete und ortsüblicher Vergleichsmiete bleibt dauerhaft erhalten.

Ein anderes Beispiel mag den Zusammenhang zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und marktgerechter Miete weiter verdeutlichen. Es wird angenommen, daß der Bestand an Wohnraum konstant ist, die Einkommen aber über die Zeit zunehmen, so daß die Nachfrage nach Wohnraum und damit die marktgerechte Miete ebenfalls über die Zeit steigt. Wir gehen in der folgenden Abbildung 7 davon aus, daß die ortsübliche Vergleichsmiete und die marktgerechte Miete in der Ausgangssituation übereinstimmen. Die marktgerechte Miete wächst um 5 % pro Jahr im Erwartungswert; der Wachstumsfaktor ist randomisiert[14].

Die Abbildung zeigt deutlich, daß die ortsübliche Vergleichsmiete weniger wächst als die marktgerechte Miete. Marktgerechte Miete und ortsübliche Vergleichsmiete entwickeln sich auseinander.

Wir sehen also, daß sich die ortsübliche Vergleichsmiete in ihrer bisherigen Ausprägung in ihrer Entwicklung über die Zeit von der marktgerechten Miete weitestgehend abkoppelt. Dies gilt sowohl für den Fall, daß die marktgerechte Miete in der Ausgangssituation über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, als auch für den Fall, daß die marktgerechte Miete über die Zeit wächst. In der Realität werden beide Fälle gegeben sein. Marktgerechte Miete und ortsübliche Vergleichsmiete sind dann voneinander losgelöst. Der beschriebene Effekt bezieht sich zunächst auf jedes Qualitätssegment einzeln. Es wäre reiner Zufall, wenn dieser Einfluß auf allen Marktsegmenten gleich verteilt wäre. Es kann so zu den unter Punkt 5 dargestellten langfristigen preislichen Verzerrungen zwischen einzelnen Marktsegmenten kommen.[15]

Es würde somit Sinn machen, die ortsübliche Miete über die marktgerechte Miete zu definieren: Die ortsübliche Miete soll der marktgerechten Miete entsprechen. Dabei wird die marktgerechte Miete niemals über der Neuvermietungsmiete liegen können; solange „Wohnungsnot" herrscht, wird die marktgerechte Miete unter der Neuvermietungsmiete liegen. Mit dieser neuen, theoretischen Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete wäre auch dem Wunsch des Gesetzgebers Rechnung getragen, einen kurzfristigen exorbitanten Mietpreisanstieg einiger Wohnungen bei steigender Nachfrage und zeitverzögertem steigendem Angebot Einhalt zu gewähren.

7. Eine neue Konzeption: Die dynamische ortsübliche Vergleichsmiete

Die gegenwärtige Ausprägung der ortsüblichen Vergleichsmiete hat negative Effekte, die alle involvierten Interessengruppen (Investoren, Bestands- und Neumieter) trifft. Entsprechend sollte auch ein gesellschaftlicher Konsens zu erreichen sein, der es erlaubt, die aktuelle Definition der ortsüblichen Ver-

14) Dies reflektiert zyklische Schwankungen, wie etwa den Konjunkturverlauf.

15) Empirisch zeigt sich, daß beispielsweise in Berlin laut dem neuesten Mietpreisspiegel von 1994 im Bereich der vollständig ausgestatteten (mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung) Altbauwohnungen (Baujahr vor 1918) die einfachen Wohnlagen, mit Ausnahme der Wohnungen unter 40m² Wohnfläche, jene sind, die die höchsten Quadratmeterpreise haben. Auch aus Frankfurt a. M. ist bekannt, daß die einfachste Wohnlage (Bahnhofsviertel) die höchste Quadratmetermiete aufweist. Dies kann als empirischer Beleg für unsere Aussage gewertet werden.

HAUSVERWALTUNG OPTIMA
Mietwohnungen – Eigentumswohnungen – Gewerbeobjekte
Berlin und Umland
individuelle Verwaltung, kompetente Beratung und Betreuung rund um die Immobilie
erfahrene Partner für:
● Modernisierung
● Finanzierung
● Bewertung
● Verkauf
● Versicherung
● Steuern
Hausverwaltung OPTIMA GmbH
Firmensitz: Mühlenstraße 33/34
13162 BERLIN
Tel.: 030/478 89 560
030/478 89 500
Fax: 030/478 89 539

gleichsmiete soweit zu verändern, daß eine marktgerechte Miete erreichbar wird.
Ein möglicher Lösungsansatz bestünde darin, den Einfluß einer Nachfragesteigerung auf die Vergleichsmiete von der vorhandenen Wohnungsfluktuation unabhängig zu gestalten. So könnte zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Mischkalkulation angewendet werden. Mit einem bestimmten und konstanten Gewichtungsfaktor x werden weiterhin historische Mieten zugrunde gelegt und mit dem komplementären Gewichtungsfaktor 1-x die legalen Mieten bei Neuvermietung im jeweiligen Wohnungssegment berücksichtigt. Somit würde die ortsübliche Vergleichsmiete von einer künstlichen, für alle Marktsegmente identischen Fluktuationsrate ausgehen. Wir wollen die so entstehende ortsübliche Vergleichsmiete als dynamische ortsübliche Vergleichsmiete bezeichnen.

Abbildung 6 – Anpassung statisch

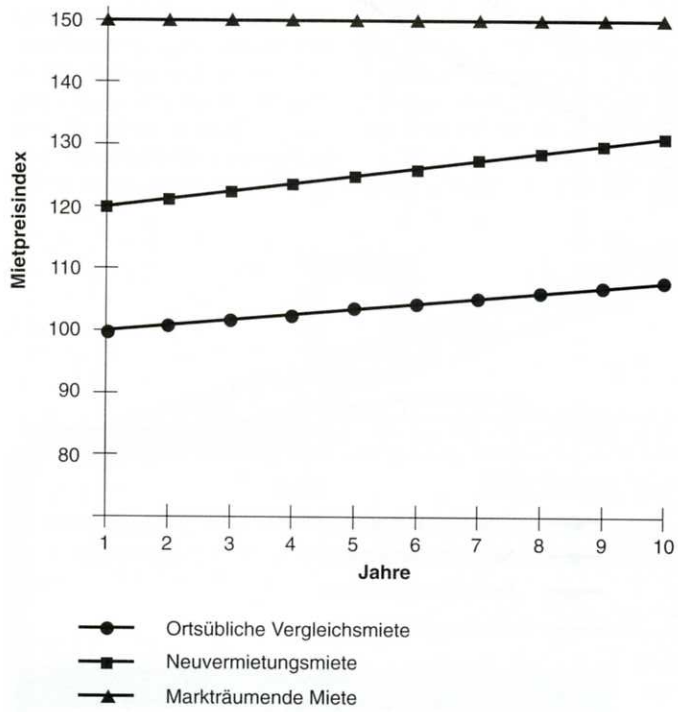
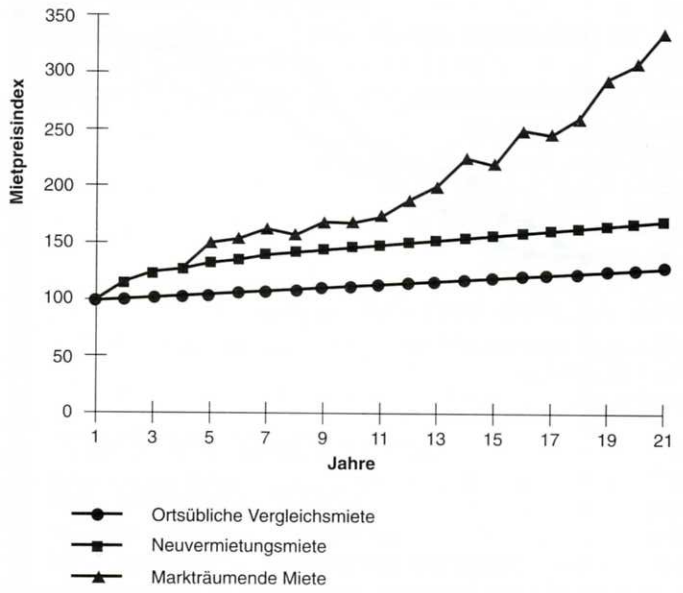
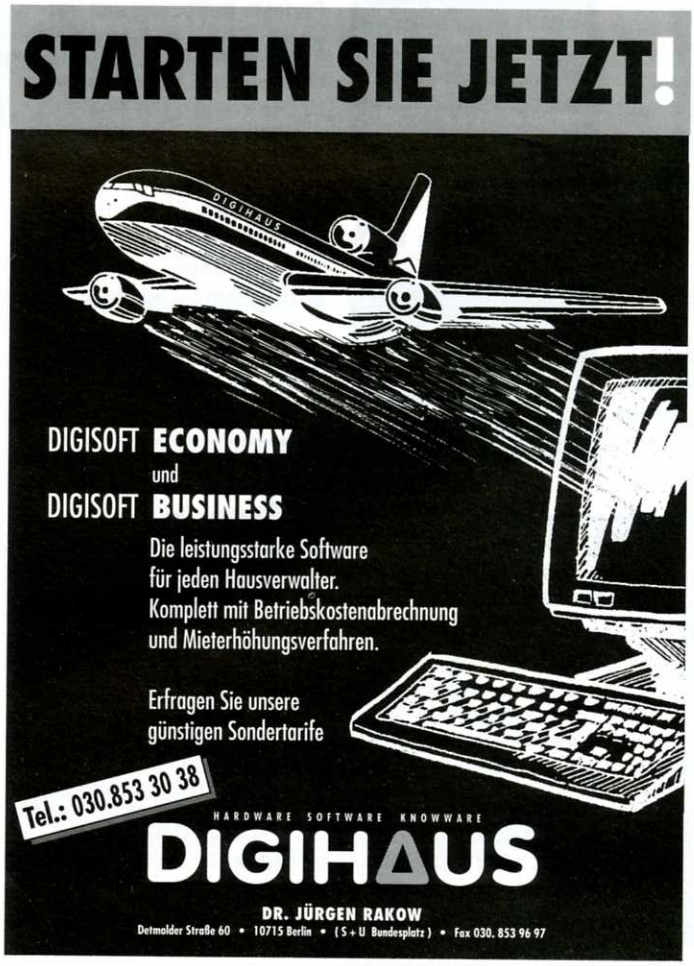


Abbildung 7
Mietentwicklung bei statischen Vergleichsmieten





SIMAHAUS 2.1

DAS INDIVIDUELLE HAUSVERWALTUNGS-PROGRAMM

Umfangreich und professionell.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Präsentation, oder fordern Sie Informationsmaterial an.

ab DM 1955,-

INFOLINE 030 - 782 77 47

Tarea Softwareplanung und -Vertrieb
A. Hempel, M. Holz, C. Hübner GbR
Czeminskistraße 4 · 10829 Berlin

Professionelle Hausverwaltungs-Software unter Windows

DOMUS 1000

...setzt sich in Berlin durch!

Ihre Vorteile mit DOMUS 1000:

- 20 Jahre Erfahrung
- 5 Tage Hot-Line
- Unterstützung durch qualifizierte Wohnungswirte (IHK)
- Schulungen

pro.line GmbH

Marketing & Management für Immobilien
Handjerystraße 42 · 12159 Berlin-Friedenau
Telefon 030/859 49 25 · Telefax 030/859 49 26

Hausverwaltung, Wohn- und Geschäftshäuser, Objekte mit Sonder-Afa, Gewerbeobjekte (Kauf/Miete), Baugrundstücke im Raum Berlin-Potsdam

CONECTA IMMOBILIEN GMBH

Tel. 0 30-342 00 77

Richard-Wagner-Str. 50
10585 Berlin
Telefax 0 30-342 74 45

RDM

Perfekte Betreuung und Verwaltung Ihres Grundbesitzes

Unser umfassendes Servicepaket für die Verwaltung Ihrer Wohn- / Geschäftshäuser, Bürogebäude und Wohnanlagen (WEG), u.a.:

- Vermietungs-Service (Gewerbe-/Wohnraum)
- Kostenkontrolle und Statistik
- Übersichtliche, detaillierte Monatsabrechnungen
- Zuverlässige Mietanpassung
- Kompetente Betreuung durch Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

FÜR IHREN VERSICHERUNGSORDNER

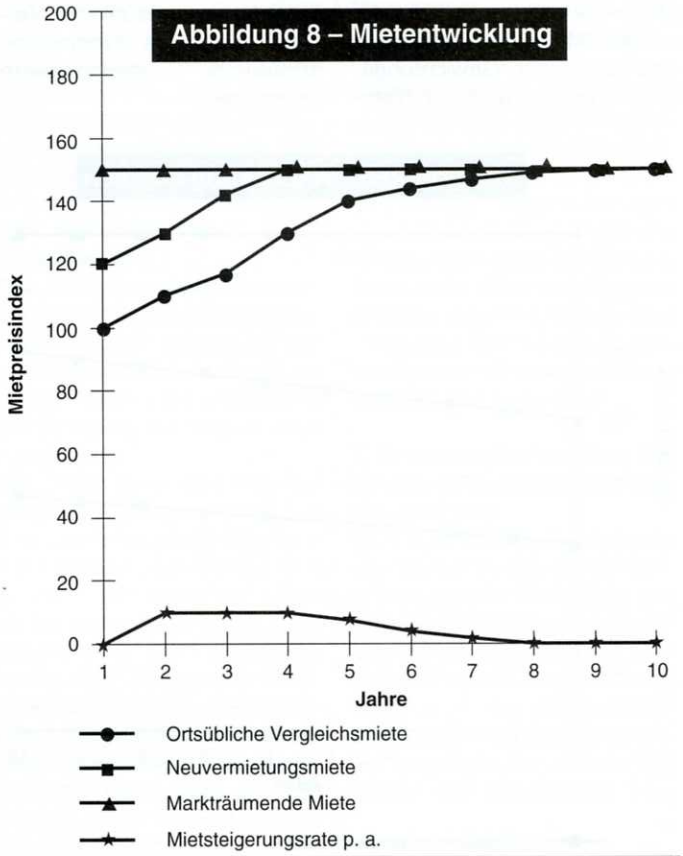
REGULIERUNGSBÜRO BERLIN

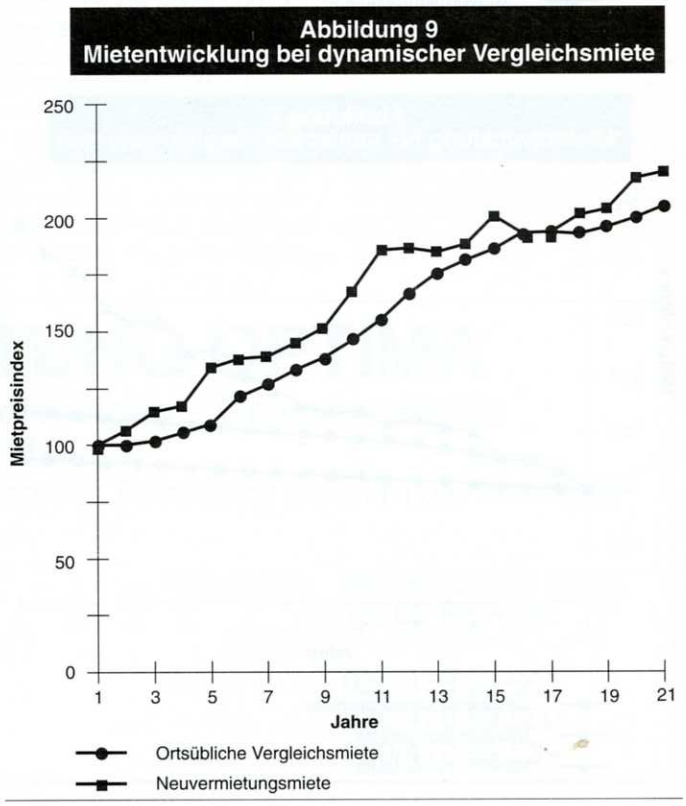
Gebäudeschadenfeststellung – Schadenkorrespondenz – Regreßüberprüfung
Am Kesselpfuhl 20, 13437 Berlin, Telefon und Fax: 030 - 854 60 27

Wenn ein Gebäude aus Ihrem Eigentum einen Feuer-, Leitungswasser- oder Sturmschaden erleidet, können wir sämtliche Arbeiten für Sie erledigen.
Unsere Dienstleistung erspart Ihnen lästige Verhandlungen mit z. B. Versicherungsangestellten, Handwerkern, Mietern und Behörden.
Sollten Sie uns nach dem Schadenfall beauftragen, sorgen wir dafür, daß der Schaden unverzüglich beseitigt wird.
Nach einem Schadenfall sollte sich der Wert Ihrer Immobilie nicht verschlechtern!
Wir überwachen und kontrollieren nach einem Schaden die Reparaturarbeiten.
Professionelles Engagement, klare Aussagen und faire Vereinbarungen gehören zu unserem Standard.
Unser Honorar ist in der Regel gut angelegt, weil sich Probleme von vornherein vermeiden lassen und Vorteile auch tatsächlich genutzt werden.
Für weitere Informationen steht unser Büro Ihnen gern zur Verfügung.

Liegt die tatsächliche unter der fiktiven Fluktuationsrate und drohte die Aufschaukelung von niedriger Fluktuation und hoher Differenz zur Neuvermietungsmiete, so würde bei der dynamischen ortsüblichen Vergleichsmiete die beschriebene Aufschaukelung verhindert und der Sickerungsprozeß erlaubt werden. Umgekehrt würden Wohnsegmente mit einer sehr hohen Fluktuation (z. B. Frankfurter Bahnhofsviertel) eine beständigere, niedrigere dynamische ortsübliche Vergleichsmiete aufweisen, da auch hier von der konstanten, fiktiven Fluktuation ausgegangen werden würde.

Die Festlegung des Verhältnis-





ses (im Rechenbeispiel 1:1) ist natürlich pragmatisch und somit willkürlich gewählt. Schließlich ist eine Diskussion über das optimale Gewichtungsverhältnis kaum sinnvoll führbar, da das Gewichtungsverhältnis ein Parameter ist, der die Anpassungsgeschwindigkeit der dynamischen ortsüblichen Vergleichsmiete an die marktgerechte Miete bestimmt. Eine optimale Anpassungsgeschwindigkeit ist nicht ableitbar, wichtig hingegen ist, daß eine Anpassung stattfinden kann.

In der folgenden Abbildung 8 wird dieser Anpassungsprozeß illustriert. Wir greifen dabei auf das erste unserer beiden Beispiele zurück. Die marktgerechte Miete liegt wiederum 50 % über der dynamischen ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die dynamische ortsübliche Vergleichsmiete nähert sich der marktgerechten Miete asymptotisch an; nach fünf Jahren kann von einer fast vollständigen Anpassung gesprochen werden. Interessanterweise liegen die jährlichen Steigerungen der dynamischen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Kappungsgrenzen des MHG. Wenn wir nun auf unser zweites Beispiel zurückgreifen, so sehen wir auch hier, daß eine dynamisierte ortsübliche Vergleichsmiete in enger Verbindung mit der marktgerechten Miete bleibt. Hierbei stellen Kappungsgrenzen keine Einschränkung dar.

8. Zusammenfassung/Fazit

Politischer Hintergrund für die Begrenzung von Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen nach § 2 MHG auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist einerseits der Versuch, eine Umgehung des sozialen Kündigungsschutzes für Wohnraum über Mieterhöhungen zu vereiteln, zugleich aber auch, kurzfristige starke Marktschwankungen bei der Neuvermietungsmiete nicht voll auf bestehende Mietverhältnisse durchschlagen zu lassen.

Eine Verstetigung der Mietpreisentwicklung ist durchaus unproblematisch; der Versuch, die Bestandsmieten von den Marktmieten vollständig abzukoppeln, ist nicht haltbar. Bei der derzeitigen Definition der ortsüblichen Miete kommt es zu einer Reihe unerwünschter Effekte. So wird der Sickerungsprozeß unterbrochen, weshalb eine Nachfrageerhöhung nicht mehr den Wohnungsneubau anreizt - im Gegenteil: Eine Nachfrageerhöhung führt zu einer Desinvestition im Bestand.

Es ist gezeigt worden, daß sich die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete an ihrer Fähigkeit messen lassen muß, das Erreichen der marktgerechten Miete zu ermöglichen.

Eine Neuformulierung der ortsüblichen Vergleichsmiete, genannt dynamische ortsübliche Vergleichsmiete, bietet sich an, da dies nur einen geringfügigen Eingriff in das Mietrecht erfordert und die Stetigkeit der Mietpreisentwicklung erhalten bleibt. Vor dem Hintergrund einer dynamischen ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Diskussion über eine Abschaffung der verschiedenen Kappungsgrenzen nicht mehr relevant. Kappungsgrenzen verhindern exzessive Ausschläge der Neuvermietungsmiete wie der ortsüblichen Vergleichsmiete, ohne den Anpassungsprozeß der ortsüblichen Miete an die markträumende Miete nachhaltig zu behindern.

Dachausbau schlüsselfertig Dachausbau schlüsselfertig

FASSADENRENOVIERUNG

Wichtig für Hausbesitzer

Als gutorganisierter Handwerksbetrieb, der aus Bauingenieur, Malermeister, Klempnermeister, Dachdeckermeister, Kaufleuten und qualifizierten Facharbeitern besteht, bieten wir Ihnen den kompletten Service

rund um's Haus, alles aus einer Hand.

Referenzen zufriedener Kunden in der ganzen Stadt und unsere langjährige Erfahrung sind die Garantie für saubere, fachgerechte und für Sie problemlose Ausführung aller Arbeiten.

Unsere Leistungsstärke ermöglicht es uns, Sie preiswert und kurzfristig zu bedienen. Bitte rufen Sie uns an, und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

INGO WAGNER GmbH
Bauausführungen
Nußbaumallee 4 · 14050 Berlin (Westend)
Tel.: 30 69 38-0 · FAX: 30 69 38 88

Dachausbau schlüsselfertig
Fassadenrenovierung
Putzarbeiten · Maurerarbeiten
Sanitär- und Heizungsbau
Altbausanierung

Malerarbeiten
eigener Gerüstbau
Vollwärmeschutz
Klempnerarbeiten
Dacharbeiten

WICHTIG FÜR HAUSBESITZER

Bau- und Malerei-Meisterbetrieb (Fachbetrieb für Fassadenrenovierungen) sucht

WINTERARBEIT

für bewährte und qualifizierte Fachkräfte.

Maurer- und Malerarbeiten aller Art (spez. Ausbauten, Bädereinbau, **Treppenhaus-,** Praxen- und Wohnungsrenovierungen) werden schnell, sauber und vor allem zu günstigen Winterpreisen ausgeführt.

Auch für die **Renovierung Ihrer Hausfassade,** die Sie vielleicht fürs Jahr 1996 geplant haben, machen wir Ihnen schon heute ein unverbindliches Angebot.

Bitte rufen Sie uns an, und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

INGO WAGNER GmbH
Bauausführungen
Nußbaumallee 4 · 14050 Berlin (Westend)
Tel.: 30 69 38-0 · FAX: 30 69 38 88

Fassadenrenovierung
Beschichtung · Anstrich
Putzarbeiten · Maurerarbeiten
Sanitär- und Heizungsbau
Altbausanierung

Malerarbeiten
eigener Gerüstbau
Vollwärmeschutz
Klempnerarbeiten
Dacharbeiten