

## Bemerkungen zu Tomanns Anmerkungen

Von Klaus Mackscheidt

Herr Tomann schreibt zu Beginn seiner Ausführungen, daß „sich die kritische Diskussion der Wohnungmarktpolitik in den vergangenen Jahren vor allem auf das Mietrecht und den darin verankerten Kündigungsschutz des Mieters konzentriert“ habe<sup>1</sup>. Ziel meines Beitrages<sup>2</sup> war es dagegen, mehrere und durchaus unterschiedliche Rechtfertigungsargumente für Interventionen auf dem Wohnungsmarkt einer Überprüfung zu unterziehen. Obwohl sich also mein Erkenntnisinteresse nicht schwerpunktmäßig auf die Wirkungen des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes richtete — und Eeckhoff dieses Gesetz bereits 1981 ausführlich analysiert hat —, will ich dennoch einige kurze Anmerkungen machen, die darlegen sollen, warum die Vergleichsmietenregelung heute ähnlich wie ein Höchstpreis wirkt.

Wenn die Vergleichsmieten die Marktmieten, d. h. die bei Neuvermietung erzielbaren Mieten zeigten, so wäre die Rentabilität des Hausbesitzes nicht berührt. Tatsächlich führt die Begrenzung des Mietpreisanstiegs bis zur Vergleichsmiete in einer inflationären Situation immer dazu, daß die Mietspiegel zu niedrige Mieten zeigen. Dies ist aus zwei Gründen der Fall: 1. benötigt die Aufstellung der Mietspiegel Zeit, 2. erfassen die Mietspiegel nicht nur Mieten bei Neuvermietung, sondern auch einen großen Anteil älterer Bestandsmieten. Diese historischen Mieten hinken in Abhängigkeit von der Inflationsrate immer den Marktmieten hinterher. Insofern wirkt die Vergleichsmiete heute fast wie ein Höchstpreis. Der Unterschied liegt in der verzögerten Dynamisierung des Quasi-Höchstpreises. Ich hätte vielleicht noch deutlich machen können, daß das Ausmaß der negativen Folgen in einem erheblichen Umfang von der Inflation bestimmt wird; denn je größer die Inflation ist, desto weiter entfernt sich der Quasi-Höchstpreis vom Marktpreis. Eine konsequente Stabilitätspolitik und eine zeitnähere Erfassung von Marktmieten können die negativen Folgen des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes für die Investitionsbereitschaft mildern.

---

<sup>1</sup> Tomann, S. 283 in diesem Heft.

<sup>2</sup> Mackscheidt, K. (1982), Zur Kritik einiger Rechtfertigungsargumente für staatliche Interventionen auf dem Wohnungsmarkt. Zeitschrift für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften 102, 113 - 134.

Wenn die Mietspiegel jetzt nur noch die in den letzten drei Jahren vereinbarten Mieten zeigen sollen, so wird dies eine Verbesserung der Ausgangssituation für die Investoren sein.

Alle weiterführenden Argumente, die Herr Tomann in seinem Beitrag anführt, beziehen sich auf den Aufsatz von Herrn Eeckhoff, der m. E. hierzu besser Stellung nehmen könnte als ich.