

# Mietwohnungsmarkt außer Kontrolle

Tagesthema

Zu hohe Mieten oder gar Wucher nachzuweisen, ist rechtlich kaum noch möglich. Deshalb stellt die Stadt für Kontrollen auch kein Personal ab. *Von Jörg Nauke*

Die Corona-Pandemie hat dem Wohnungsmarkt in den Metropolen nichts anhaben können. Der Bedarf an Wohnraum übertrifft das Angebot deutlich, hat die Stuttgarter Maklerfirma Tolias erkannt. Und die Vermittlungsplattform Immoscout stellte fest, dass 69 Prozent der Befragten, die in den letzten fünf Jahren eine Mietwohnung suchten, Probleme hatten, ein passendes Objekt zu finden – und das, obwohl die Zahl der Wegzüge die der Zuzüge um 7146 überstiegen hat (siehe Berichterstattung auf Seite 17).

Ein Leser unserer Zeitung konkretisiert: „Zuletzt habe ich mich auf eine Wohnung beworben, die über die Landesbaugenossenschaft ging, ein faires Angebot, aber 400 Bewerber, ich kam in den engeren Kreis wegen der Eigenbedarfskündigung. Das war die einzige bezahlbare Wohnung, alles andere nur Wucher, Schrott, überteuert“. Glück haben also jene, die eine Genossenschaftswohnung ergattern, bei der städtischen SWSG oder über private Kontakte fündig werden. Seinen 30 000 Mitgliedern, darauf weist der Stuttgarter Hausbesitzerverein hin, sei mehr an einem guten Miteinander gelegen als an Höchstmieten.

Mit dem Amtsantritt von OB Frank Nopper (CDU) verbinden viele Bürger die Hoffnung auf verstärkten Wohnungsbau. Parallel dazu ergeht die Aufforderung, die „Daumenschrauben“ im Mietrecht anzuziehen. Die Kappungsgrenze schützt bereits die Mieter im Bestand vor drastischen Erhöhungen, ebenso der Mietspiegel; er weist aber auch stattliche 7,7 Prozent Erhöhung seit 2018 aus.

Ein Problem sind die Angebotsmieten, also die für Neuvermietungen. Hier liegen laut Mieterverein 80 Prozent aller Objekte mehr als 20 Prozent über dem Mietspiegel und müssten nach dem Wirtschaftsstrafgesetz eigentlich als Mietpreisüberhöhung bestraft werden. Es werden auch Objekte angepriesen, die mehr als 50 Prozent über dem Mietspiegel liegen, den Straftatbestand des Mietwuchers erfüllen.

## Mieterbund spricht von „asozialem Verhalten“

Der Landesmieterbund verweist auf Post von verzweifelten Mietern mit Angeboten von bis zu 37 Euro pro Quadratmeter. Dessen Vorsitzender Rolf Gaßmann meint, „solch asoziales Ausnutzen der Notlage muss in einer sozialen Marktwirtschaft illegal sein“. Der Mietspiegel weist Grundwerte von 8,36 Euro bis 12,33 Euro pro Quadratmeter auf, die – je nach Ausstattung – um bis zu sieben Euro erhöht werden können. Mehr als 22 Euro dürfte der Quadratmeter trotz Mietpreisbremse, die eine Zehn-Prozent-Toleranz erlaubt, nicht kosten.

Gaßmann hat Gegenbeispiele: eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 55 Quadratmetern – möbliert, sonnig, mit Terrasse und Stellplatz für 1650 Euro aus (30 Euro pro Quadratmeter). Eine möblierte, „kuschelige Dachgeschosswohnung“ (35 Quadratmeter) ist für 1290 Euro im Monat ausgeschrieben – das sind 36,86 Euro pro Quadratmeter. Auf dem Markt ist auch ein 15 Quadratmeter großes Appartement für 420 Euro – mit der Toilette auf dem Flur. Warum Vermieter



Große Stadt, kleines Wohnraumangebot: in Stuttgart steigen die Mieten oft über das gesetzlich Zulässige hinaus.

Foto: Lichtgut/Max Kovalenko

## BUND, LAND UND KOMMUNEN STÄRKEN MIETERRECHTE

**Mietrecht** Gestärkt wurde das Mietrecht zuletzt durch die Verlängerung der Mietpreisbremse (nur zehn Prozent über dem Mietspiegel bei Neuvermietung), durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei den Mietspiegeln von vier auf sechs Jahre, mit der Begrenzung der Modernisierungsumlage, mit der Fixierung einer Kappungsgrenze nach Modernisierung, mit der Absenkung der Rückpflichten des

Mieters und mit der Abschaffung der Maklercourtage für Mietwohnungen.

**Gesetz** Der Bundestag diskutiert aktuell das Baumbilanzierungsgesetz; damit soll etwa die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter den Genehmigungsverfahren der Kommunen gestellt werden. Möchte eine Stadt oder Gemeinde ein Vorkaufsrecht wahrnehmen, bezahlt sie nur den Verkehrswert. Damit

Vorkaufsrechte beansprucht werden können, müssten aber mehr Milieuschutzsatzungen beschlossen werden.

**Zweckentfremdung** Durch die Verschärfung des Gesetzes sind Internetportaltreiber nun für Anbieter von Ferien- und Monteurwohnungen zur Offenlegung der Kundendaten verpflichtet. Die Stadt stellt fünf Kontrolleure ein, die auch verbotenen Leerstand nachgehen. *jon*

die Preise in die Höhe treiben? Weil sie es können. Mieter halten aus Sorge vor Wohnungsverlust still. Es gibt zudem Ausnahmen. So wird im Westen eine 33 Quadratmeter große Neubauwohnung für 1200 Euro angeboten. Mit 36,36 Euro pro Quadratmeter erscheint die Miete zu hoch – für eine Ordnungswidrigkeit muss sie aber „unangemessen hoch“ sein. Das wäre der Fall, wenn sie nicht vollständig „zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich“ wäre. Wer beweist das Gegenteil? Die Mietpreisbremse, die einen Betrag von zehn Prozent über dem Mietspiegel gestattet, zieht nicht, denn Neubauwohnungen sind ebenso ausgenommen wie sanierte Objekte.

## Die Stadt hat kein Personal zur Verfolgung von Verstößen

Die größte Schwierigkeit ist der Nachweis von Mietpreisüberhöhung oder Wucher. Der Mieter muss nicht nur ein hohes Angebot anzeigen, sondern auch nachweisen, dass er wegen seiner Notlage gezwungen gewesen sei, die überteuerte Wohnung zu nehmen (siehe unten stehende Artikel). Und dennoch hätten die Anzeigen in letzter Zeit massiv zugenommen, teilt die Stadt mit. Aber anders als noch in den Jahren 2000 bis 2002, als es 179 Anzeigen mit 29 zivilrechtlichen Einigungen und 34 Bußgeldverfahren (und Erlösen von rund 300 000 Euro) gegeben hat, werden diese kaum verfolgt. Dafür bräuhete es eine personell gut ausgestattete „Wohnpolizei“, derzeit gibt es aber nur ein städtisches „Polizeipöschchen“: Mit Mietpreisüberhöhung beschäftigt sich gerade einmal eine Mitarbeiterin.

Sie erhält auch Beschwerden vom Sozialamt und dem Jobcenter, denn die bezahlen die Miete an Leistungsberechtigte: etwa bis zu 525 Euro für eine Person (11,67 Euro pro Quadratmeter) selbst dann, wenn die Wohnung weniger als die zulässigen 45 Quadratmeter hat.

Über solche Beträge können Unternehmen, die Sozialunterkünfte anbieten, nur lächeln. Die „ordnungsrechtliche Unterbringung“ erfolgt häufig in Beherbergungsbetrieben – teils für bis zu 20 Euro pro Kopf und Tag. Die Verwaltung teilt lediglich mit, die Sätze würden „entsprechend marktüblicher Preise sowie anhand eines Bewertungsverfahrens zur Beurteilung des Standards“ ermittelt.

Als Goldader hat sich die Umwandlung eines ehemaligen Lebensmittelmarkts in Rohracker in zehn Appartements entpuppt. Erst hieß es, in diesem Gebäude mit zehn Eigentumswohnungen in den oberen Geschossen sollten bis zu 14 Daimler-Mitarbeiter oder Studenten wohnen – nun hausen dort bis zu 44 Menschen die sonst obdachlos wären. Auf 46 Quadratmetern lebt eine Familie mit sechs Kindern – die geforderten sieben Quadratmeter Wohn- und Schlafraum pro Person werden nicht erreicht. Massive Beschwerden über Probleme im Miteinander haben die Verwaltung nicht zur Räumung veranlasst, dem Beherbergungsbetrieb wurde wegen Mängeln Zwangsgeld angedroht. „Die Stadt zeigt Immobilienbesitzern, wie man so noch mehr verdienen kann als mit Wuchermieten“, meint Gaßmann.