

„Vermieter sitzen am längeren Hebel“

Roswitha Stahl (Mieterverein) und Martin Zerrer (Haus- und Grundbesitzerverein) sind sich einig: Wohnungsmarkt krank

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
LIVIANA JANSEN

Waiblingen.
47 Quadratmeter, Dachgeschoss, 1000 Euro Kaltmiete – eine echte Zeitungsanzeige und einer der Auswüchse, die der Wohnungsmarkt derzeit treibt. Bezahlbare Wohnungen sind kaum zu finden, besonders schwer haben es Familien mit Kindern und Alleinerziehende. Kurzfristige Lösungen sind nicht in Sicht. Langfristig sieht Stahl Potenzial vor allem in der Nachverdichtung, Zerrer möchte Unternehmen in die Pflicht nehmen.

In dem Punkt sind Roswitha Stahl und Martin Zerrer sich einig: Der Wohnungsmarkt regelt sich derzeit nicht selbst. Es gibt eine Schieflage. „Die Vermieter haben die Oberhand und sitzen am längeren Hebel“, sagt Stahl, die Vorsitzende des Waiblinger Mietervereins. Zerrer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins und damit eigentlich Vertreter der Gegenseite, stimmt ihr zu. Auch er sieht das als Problem an. Wenn er Beispiele hört, wie die eingangs genannte Wohnungsanzeige (47 Quadratmeter, Dachgeschoss, 1000 Euro Kaltmiete), wird er sauer: „So was geht doch nicht. Solche Leute rücken alle Vermieter in ein schlechtes Licht.“ Leider komme so etwas aber vor und angesichts der Notlage auf dem Wohnungsmarkt fänden sich auch immer Interessenten. Ihm seien außerdem Fälle bekannt, in denen Vermieter nur einen Teil der Miete im Vertrag festhielten und den Rest bar auf die Hand am Finanzamt vorbei kassierten.

Mieter haben oft keine Wahl – Vermieter diktieren Bedingungen

„Mieter haben oft keine Wahl, der Vermieter kann aus mehreren Hundert Bewerbern aussuchen“, konstatiert Zerrer. Von solch unseriösen Angeboten distanzieren sich Verein, ebenso wie von großen Immobilienfirmen, wie beispielsweise der unstrittenen Vonovia. Das Unternehmen gilt als Deutschlands größter Vermieter und steht in der Kritik, vor allem auf Gewinnoptimierung aus zu sein und sich kaum um die Belange der Mieter zu kümmern. „Das ist nicht unsere Klientel, unsere Mitglieder sind die ganz normalen Häusles- oder Wohnungsbesitzer“, erklärt Zerrer.

Freilich gebe es auch unter jenen das eine oder andere schwarze Schaf, bei rund 5300 Mitgliedern bleibe das nicht aus. Doch auch unter den Mietern herrschten manchmal unrealistische Vorstellungen, ergänzt Stahl, deren Verein mehr als 4000 Mitglieder betreut. „Da gibt es schon Fälle, wo Leute sich weigern, Nebenkosten nachzuzahlen, obwohl sie den Mietverbrauch verursacht haben“, berichtet die Juristin. Aber die so verschrien sogenannten Mietnomaden seien ihrer Erfahrung nach nicht mehr als seltene Einzelfälle. Zerrer pflichtet ihr bei: Aus seiner Sicht verlaufen 95 Prozent der Mietverhältnisse völlig unproblematisch.

Viele Räumungsklagen entstehen laut der Mietrechtsexpertin Stahl zudem aus der Not heraus. „Wir haben sehr häufig den Fall, dass Mieter nach einer Kündigung wegen Eigenbedarfs zwar aussiehen wollen, aber nicht können, weil sie schlicht und ergreifend nichts finden“, erläutert sie. Ethische Gerichtsprozesse wären demnach nicht notwendig, wenn mehr Wohnungen auf dem Markt wären. Doch die gibt es derzeit nicht – ebenso wenig wie kurzfristige Lösungen.



Die Mietervereinsvorsitzende, Roswitha Stahl, und Martin Zerrer, der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins, sind sich einig: Der Wohnungsmarkt regelt sich nicht von selbst. Foto: Zürn

Das Problem ist kein neues: Bezahlbarer Wohnraum fehlt bereits seit 20 Jahren, wie Stahl anmerkt. Nur, dass sich die Situation eben mehr und mehr verschärft. „Und nach der derzeitigen Rechtslage kann man niemanden zwingen, zu vermieten“, ergänzt die Mietervereinsvorsitzende. Eine Lösung könne es aber nicht sein, dass beispielsweise Familien nur noch weit draußen auf dem Land bezahlbaren Wohnraum fänden. Das belaste die ohnehin schon häufig verstopften Pendelstrecken zusätzlich, gibt Stahl zu bedenken. „Und dementsprechend hoch sind auch die Spritkosten“, sagt Zerrer. Außerdem dehne sich der Speckgürtel um Stuttgart herum immer weiter aus, die Preise stiegen höher und höher – das sprachwörtliche Ende der Fahnenstange sei noch lange nicht erreicht. Wie groß die Nachfrage nach Wohnraum ist, hat sich auch jüngst bei der Vergabe von Bauplätzen in Korb gezeigt: Auf 16 Plätze kamen dem CDU-Gemeinderat Zerrer zufolge mehr als 500 Bewerbungen. „Und Bauen kann sich lange nicht jeder leisten“, ergänzt Stahl. Auf dem Mietwohnungsmarkt sehe es noch düsterer aus.

Ein Lösungsansatz könnte aus Stahls Sicht die Nachverdichtung in städtischen Gebieten sein: Das Beispiel Frankfurt zeige, dass eine Stadt auch mit wenig Grün und vielen Hochhäusern attraktiv sein könne. Ebenfalls eine gute Methode findet Stahl es, bestehende Gewerbegebiete mit Wohnnetzen aufzustoßen, wie es derzeit in Berlin geschehe. „Es ist kein neues Bauland nötig und neuer Wohnraum wird ziemlich schnell geschaffen“, erläutert sie.

Unternehmen sollen wieder Betriebswohnungen schaffen

Zerrer hält Nachverdichtung grundsätzlich auch für ein großes Thema, merkt aber kritisch an, die Qualität des Wohnraumes dürfe nicht darunter leiden. Betonwüsten sollten nicht entstehen. Häufig scheitern Aufstockungen oder Nachverdichtungen aber an starren Bebauungsplänen und bürokratischen Hürden. Aus Sicht des Vereinsvorsitzenden müssten Unternehmen stärker in die Pflicht genommen werden. „Natürlich ist es für die Region wichtig, dass Firmen

hier ansiedeln und Arbeitsplätze schaffen“, sagt Zerrer. Er empfinde es dennoch als Arroganz, wenn die Unternehmen die Verantwortung für den Wohnungsbau alleine bei den Kommunen sähen. Betriebswohnungen, wie früher durchaus üblich, könnten aus seiner Sicht für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Wie das aussehen könnte, zeigt ein Projekt in Korb, bei dem über dem Neubau einer Kindertagesstätte auch gleich Wohnungen für die Erzieherinnen entstehen sollen. Überhaupt werde die Gemeinde Korb sich wieder mehr in den Wohnungsbau einbringen – ein Fehler sei es gewesen, dass die öffentliche Hand sich vor Jahren fast komplett zurückgezogen und den Markt den privaten Investoren überlassen habe. Für zukunftssträftig hält Zerrer auch das Konzept eines ehemaligen Gartenbauers aus seinem Bekanntenkreis: Jener plane, seniorengerechte Wohnungen in der Stadtmitte zu bauen – und sei bereits vor Baubeginn überbucht. „Die älteren Leute machen dann jeweils ein Einfamilienhaus oder eine größere Wohnung frei, das ist eine echte Marktlücke“, sagt Zerrer.

Problematisch ist es Zerrers Ansicht nach, dass Mietwohnungsbau immer weniger attraktiv werde. Steigende Grundstückspreise und Baukosten, Handwerker sind monatelang im Voraus ausgebucht. „In Korb sind wir mittlerweile bei Baukosten von 4500 Euro pro Quadratmeter und mehr. Da ist kaum mehr Geld verdient, deshalb bauen viele Leute nur noch für sich selbst und ihre Familie“, erklärt er. Dafür hat der Vereinsvorsitzende durchaus Verständnis, wie auch dafür, dass Immobilienbesitzer nach schlechten Erfahrungen zunächst vor einer neuen Vermietung zurückschrecken. Dennoch appelliere er immer an die Vereinsmitglieder, es nochmals zu versuchen. Aus eigener Erfahrung weiß Zerrer: Die Chemie muss einfach stimmen, in der Nachbarschaft wie im Mietverhältnis.

Mieter und Vermieter stellen ähnliche Fragen

■ Die **Eigenbedarfskündigung** gehört laut Roswitha Stahl zu den Themen, wegen derer Mieter am häufigsten eine fachkundige Beratungsstelle aufsuchen.

■ Die Vorsitzende des Mietervereins Waiblingen sagt: „Insbesondere **Ältere oder Alleinerziehende** trifft das häufig besonders schlimm, weil sie es schwer haben, eine neue Wohnung zu finden.“

■ In der **Rechtsberatung** des Haus- und Grundbesitzervereins werden Hartwig

Leibfritz zufolge ebenfalls oft Fragen rund um die Kündigung wegen Eigenbedarfs gestellt.

■ Themen seien aber auch Kündigungen wegen Zahlungsverzug oder Vertragsverletzungen, Modernisierungen, **Mieterhöhungen** oder Konflikte in der Nachbarschaft, so der Rechtsanwalt weiter.

■ „Häufig betreuen wir **dieselben Fälle**, nur auf unterschiedlichen Seiten“, sagt die Juristin Stahl.