

Heute (10.5.2023) wird im Sozialausschuss über den neuen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Witten beraten (Verwaltungsvorlage Nr. 0516/V 17). Er beruht auf einer statistischen Erhebung und soll zum 1. Juli in Kraft treten. Damit wird eine mietspiegellose Übergangszeit mit erhöhter Rechtsunsicherheit beendet. Der letzte gültige Mietspiegel war zum 31.3.2022 ausgelaufen. Die Neuerstellung verzögerte sich, vor allem wegen des Hackerangriffes auf die Stadtverwaltung.

Der Mietspiegel soll die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Diese ist auch in Witten deutlich gestiegen, im Durchschnitt (arithmetischer Mittelwert) um 10,7 % seit 2017. Je nach Baualter und Ausstattung kann die Steigerung aber wesentlich höher ausfallen. Damit wird den Vermietern der entsprechenden Wohnungen die Möglichkeit gegeben, die Mieten weiter zu erhöhen.

Manche Vermieter haben in den letzten Jahren bei den Mietanhebungen freilich schon so kräftig zugehakt, dass ihre legalen Erhöhungsspielräume trotz des neuen Mietspiegels begrenzt sind. Dazu gehören auf jeden Fall die beiden größten privaten Wohnungsanbieter in Witten: Vonovia und LEG. Die in die Erhebung eingeflossenen Mieten dieser beiden Konzerne lagen durchschnittlich 73 Ct/qm oder 13 % über dem Gesamtdurchschnitt der Erhebung.

Seit Jahren verlangt die LEG regelmäßig Mieterhöhungen, die ohne Begründung über den Mittelwerten der Mietspiegelspannen liegen und die deshalb vor Gericht chancenlos sind. Zwar nimmt die LEG bei Widerspruch des MieterInnenvereins die Erhöhungsverlangen oft zurück oder akzeptierte geringere als die verlangten Anhebungen. Aber viele Mieter stimmen aus Angst vor den Drohbriefen der LEG zu. Auf diese Weise erhöht sich die ortsübliche Vergleichsmiete, die der Mietspiegel abbildet und damit Mieterhöhungen für alle Mieter ermöglicht.

Die mietspiegellose Zeit hat der LEG die Gelegenheit gegeben, noch dreister vorzugehen. Sie hat ihre Mieterhöhungsverlangen jeweils mit drei „Vergleichswohnungen“ aus dem eigenen Wohnungsbestand „begründet“, natürlich besonders teuren. Formell ist das rechtlich zulässig. Das heißt aber nicht, dass die verlangten Mieten rechtlich durchsetzbar sind. In etlichen Fällen lagen die Mieten der Vergleichswohnungen sogar um deutlich mehr als 20 % über den alten Mietspiegelwerten, also über der Ordnungswidrigkeitsgrenze nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch.

Auch im Vergleich zu dem neuen Mietspiegel sind die Mieterhöhungen der LEG meist übertrieben. Nach Widersprüchen hat das Unternehmen erneut eine ganze Reihe von aktuellen Mieterhöhungsverlangen (zum 1. Juni) zurücknehmen müssen.

Die Vonovia verlangt vor allem nach Modernisierungen und bei Abschluss neuer Verträge Mieten weit über dem Mietspiegel. In einem energetischen Modernisierungsprojekt in Heven („Energiesprung“) musste die Vonovia eine überhöhte Neuvertragsmiete nach einem Pressebericht einräumen und zurücknehmen. Angeblich hatte der Konzern „übersehen“, dass die mieterhöhungswirksame Modernisierung noch gar nicht durchgeführt war.

Derartige Praktiken hinterlassen ihre Spuren im Mietengefüge. Wie die neue Mietspiegelerhebung bestätigt, sind die hohen Mieten bei Vonovia und LEG kein Einzelfall. Die in der Stichprobe berücksichtigten Mieten der Vonovia liegen um 86 Cent oder 15 % über dem Durchschnitt aller Anbieter (ohne Berücksichtigung von Ausstattung und Baujahr). Im Vergleich zu den zusammengefassten Werten des kommunalen Wohnungsunternehmens und der größten Genossenschaft beträgt der Abstand 23 %. Bei der LEG ist es etwas weniger.

Würden die beiden Vonovia und LEG bei der Mietspiegelerhebung nicht berücksichtigt, wäre die ortsübliche Vergleichsmiete in Witten im Schnitt 2 % niedriger. Auf den Durchschnitt aller Mieten

haben die Konzerne in Witten also nur einen begrenzten Einfluss. Denn es gibt viele andere Anbieter.
Nur: Wer bei ihnen wohnen (muss), muss für weniger Leistung mehr bezahlen.

Würde auch im Ruhrgebiet die Mietpreisbremse gelten oder sogar ein Mietendeckel, würden die Mietentreiber in ihre Schranken gewiesen.

Die Mietpolitik von Vonovia und LEG sind auch Thema unserer Fragen bei den Hauptversammlungen am 17. Mai.

--

Knut Unger, Sprecher

MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.
mobil: ++49-(0)157-58067500

MieterInnenverein Witten u. Umgeb. e.V.
Witten Tenants Association
Schillerstr. 13 – D-58452 Witten – Germany
Tel. ++49-(0)2302-51793, Fax. ++49-(0)2302-27320

Öffnungszeiten:
Mo. u. Di. 13.00 - 19.00 Uhr;
Do. 10.00 - 13.00 Uhr u. 14.00 - 17.00 Uhr;
Fr. 10.00 - 14.00 Uhr

www.mvwit.de