

## „Private Hotels“ verschärfen Situation in angespannten Wohnungsmärkten

Portale wie Airbnb, Wimdu oder 9flats erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Nicht nur Touristen, sondern auch Geschäftsleute buchen bei Städtereisen vollständige Wohnungen über diese Anbieter. Auch für den Vermieter, der sich aufgrund beruflicher Verpflichtungen vielleicht gerade im Ausland aufhält, handelt es sich um ein lukratives Geschäft.

Doch was macht diese Praxis mit den Wohnungsmärkten in den großen Städten, deren Mieter schon seit Jahren über steigende Preise und einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum klagen? Nach einer aktuellen Untersuchung des Immobilienentwicklers GBI boomen bei den über das Internet vermittelten Privatübernachtungen vor allem die Städte mit ohnehin angespannten Wohnungsmärkten wie Köln, Düsseldorf oder Bonn. Beispielsweise in Köln sollen danach von

den rund sechs Millionen Übernachtungen jährlich etwa 644.000 diesen Onlineportalen zuzuschreiben sein. Die Untersuchung geht dabei zusätzlich von einem Graumarktzuschlag von knapp elf Prozent aus.

Der Deutsche Mieterbund fordert schon seit langem eine rechtliche Regelung, damit Wohnraum, der gebraucht wird, auch tatsächlich für Wohnungssuchende vor Ort zur Verfügung steht. Ein wesentlicher Schritt ist der Erlass einer landesweiten Zweckentfremdungsverordnung, die die touristische Vermietung oder den Leerstand von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten verbietet.

Die Landesregierung NRW sieht hierfür keinen Bedarf und stützt sich dabei auf die seit Januar 2012 geltende Verordnung, wonach es die Kommunen selbst in der Hand haben, durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungs-

bedarf festzulegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen Zwecken, als den Wohnzwecken, zugeführt werden oder leer stehen darf. Dass diese Regelung in der Praxis nicht funktioniert, zeigt alleine die Tatsache, dass bisher in ganz NRW nur vier Städte, nämlich Bonn, Dortmund, Köln und Münster, eine entsprechende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum erlassen haben. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum geht aber bekanntermaßen weit über diese Regionen hinaus.

Ein weiteres Problem ist die tatsächliche Umsetzung der Regelung durch die Kommunen. Vielen Städten fehlen aufgrund knapper Haushaltskassen ganz einfach die personellen Kapazitäten, um Zweckentfremdung in allen Fällen ausfindig machen zu können. Im Übrigen kommen die Städte nicht direkt an die Da-

ten der Anbieter heran, da die Vermittlungsportale diese erst nach der Buchung preisgeben.

Auch aus rechtlicher Sicht ist eine derartige Vermietung der Wohnung nicht ganz unproblematisch. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs ist hierbei erforderlich, dass der Mieter, der seine Wohnung untervermieten möchte, hierzu das Einverständnis vom Vermieter einholen muss, wobei sich die Einwilligung ausdrücklich auf eine tageweise oder touristische Vermietung beziehen muss.

Eigentümer können ihre Wohnung an Feriengäste vermieten, außer in den vier Städten, die eine Zweckentfremdungsverordnung erlassen haben. Wobei die kommunalen Satzungen insbesondere Ausnahmen beim Bestandsschutz vorsehen, wenn Ferienwohnungen bereits vor dem Erlass des Zweckentfremdungsverbots angeboten wurden.

Auch aus steuerlicher Hinsicht sind Einnahmen aus dieser Art der Vermietung relevant, weshalb sie auch bei der Einkommenssteuererklärung anzugeben sind. ■

## LEG schraubt die Mietpreise in die Höhe

Bereits in der Vergangenheit hat haben sich zahlreiche Mietervereine im Rahmen der Rechtsberatung mit Mieterhöhungen der LEG auseinandergesetzt.

Vor rund drei Jahren sorgte die LEG mit der Verschickung von Schreiben für Aufsehen, die den Mieterinnen und Mietern eine freiwillige Mieterhöhung vorschlugen, wobei die Freiwilligkeit der Maßnahme nicht für alle Mieterinnen und Mieter sofort erkennbar war.

Zahlreiche rechtliche Auseinandersetzungen gab es aufgrund der vielerorts angewandten Praktik des Unternehmens, Erhöhungen bis zur Obergrenze des Mietspiegels vorzunehmen, wenn gleich hier eigentlich der Mittelwert anzusetzen gewesen wäre.

Nun mehren sich die Berichte, dass Mieterhöhungen mit drei Vergleichswohnungen (Paragraph 558a BGB) begründet werden, ein Verfahren, das vor allem in Kommunen ohne Mietspiegel üblich ist.

Beispielsweise verfügte die Stadt Witten bis Ende letzten Jahres über einen qualifizierten Mietspiegel; für einen neuen stellte die Stadt keine Haushaltsmittel bereit. Die LEG ist an diesem Standort mit circa 1.500 Wohnungen der größte private Vermieter.

Knut Unger vom MieterInnenverein Witten über die aktuelle Situation: „Die LEG begründet derzeit Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen insbesondere aus dem eigenen Bestand. Uns sind über 40 Fälle bekannt, wir

schätzen aber, dass die tatsächliche Zahl ein Zehnfaches davon betragen dürfte.“

Die Frage, in welchem Umfang sich die Mieterhöhungen bewegen, lässt sich nach Aussage von Knut Unger nicht pauschal beantworten. „Das ist sehr unterschiedlich, aber es reicht bis zu einem Euro mehr pro Quadratmeter in Bezug auf den bisherigen Mietpreis. Die Kappungsgrenze wird dabei oftmals ausgereizt.“

Die LEG sei derzeit der Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt in Witten. Außerdem habe das Unternehmen als größter Vermieter einen erheblichen Einfluss auf die Mieten in der Stadt und wirke

damit weit über die eigenen Bestände hinaus.

Nach Erfahrung der Mietervereine werden durch derartige Erhöhungen häufig auch die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft überschritten, was zu weiteren Verdrängungen von Mieterinnen und Mietern führt. Hinzu käme, dass die LEG oftmals falsche Vergleichswohnungen in ihren Begründungen angibt, zum Beispiel solche, die bereits teilmodernisiert wurden. Der Mieterverein Witten macht deutlich, dass die Erhöhungen aus seiner Sicht unberechtigt sind. So liegen die verlangten Mieten weit über jeglichen vergleichbaren Mieten der Stadt. ■