

Welle von Mieterhöhungen im Vogtland

Der Verkauf kommunaler Wohnungen im Vogtland an internationale Gesellschaften entfaltet seine Wirkung. Viele der jetzt versendeten Forderungen mit Mieterhöhungen um 20 Prozent seien nicht rechtskonform. Der Vogtländische Mieterverein gibt Mietern Tipps.

VON ULRICH RIEDEL

VOGTLAND – Das Vogtland taucht in Bewertungen der deutschen Wohnungswirtschaft immer wieder als Eldorado günstiger Mieten und moderater Immobilienpreise auf. Einerseits. Andererseits nehmen auch im Südwestzipfel Sachsens die Konflikte um Mietpreiserhöhungen zu. Im Jahr 2020 drehten sich 4,5 Prozent der Beratungsgespräche beim Vogtländischen Mieterverein um das Thema. Die Werte steigen seither an und haben sich verdreifacht.

Per Ende September 2023 haben Mieterinnen und Mieter in 14,5 Prozent der Beratungen Hilfe wegen Mietpreiserhöhungen gesucht, wie

die Vereinsvorsitzende Marlies Hager in der jüngsten Mieterversammlung erklärte. Hager verweist auf langfristige Auswirkungen der in ihren Augen falschen Entscheidungen zum Verkauf stadteigener Wohnungen. Dennoch macht die Vereinschefin den Mietern Mut. Viele der in die Haushalte flatternden Mieterhöhungen um bis zu 20 Prozent seien sachlich und rechtlich unhaltbar und ließen sich abwenden.

Um die Ursachen der aktuellen Zuspitzung zu erkennen, hilft ein Blick in die Vergangenheit. „Zuerst waren die Käufer solide Anleger mit Anstand und vernünftigem Umgang mit den Mietern“, erklärt Marlies Hager. „Jetzt sind es zunehmend Erwerber aus der ganzen Welt mit ausschließlichem Interesse an der Geldvermehrung.“ Fondsgesellschaften, die auf einen Schlag 265 kommunale Wohnungen in Schöneck, 350 in Klingenthal und zuletzt 600 in Plauen gekauft haben. Und dort gebe es massive Probleme.

Im Rechenschaftsbericht zählt der Mieterverein allein 128 Konfliktfälle auf, die durch Eigentümerwechsel oder Umwandlung von Miet in Eigentumswohnungen ausgelöst worden seien. Das Verdrängen von Altmietern greife von den Metropolen auf Regionen wie das Vogtland über.

Der zur Leerstandsreduzierung vorgenommene Wohnungsabbruch



Die Vorsitzende des Vogtländischen Mietervereins Marlies Hager beklagt ungerichtfertigte Mieterhöhungen. Insbesondere betroffen seien durch Fondsgesellschaften aufgekaufte Wohngebiete.

FOTO: ELIEN LIEBNER

seit 1990 wirke sich jetzt aus. Besonders problematisch sei der Verkauf ganzer Wohnblöcke und -gebiete an Kapitalgesellschaften. Vogtlandweit gebe es keine Sozialwohnungen. „Wir brauchen dringend einen Stop des Verkaufs von öffentlichem Wohnneigentum und Grund und Boden“, lautet eine Hauptforderung. Die Bildung von mehr Genossenschaften sei eine gute Alternative.

Aktuell nehme die Anzahl harter Konflikte zu. Nicht bei Genossenschaften oder städtischen Wohn-

landkreis gebe es gültige Mietspiegel. Lediglich in Plauen wird daran gearbeitet. Wenn Eigentümer mit Begriffen wie „Mietspiegel“ oder „Mietübersicht“ argumentieren, stamme das oft von Internet-Portalen, die Insrate auswerten. „Das sind keine gezielten Vergleichsmieten“, betont Hager, und daher unwirksam. Die Erarbeitung von Gutachten sei zu teuer und werde deshalb nicht angewendet.

Bleibt eine Möglichkeit: die Benennung von drei Vergleichswohnungen und -mieten. Doch Änderungen in Paragraf 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) stellen Vermieter vor hohe Hürden: So wuchs der Vergleichszeitraum von vier auf sechs Jahre. Neu ist auch die Pflicht, die energetische Beschaffenheit der Wohnungen zu beachten.

Statt sich einschüchtern zu lassen, sollten Mieter Vergleichsangebote unterbreiten, sofern die Grundmiete nicht schon ortsübliches Niveau hat. Da Klagen kostspielig sind, schreckten Eigentümer meist davor zurück, so Hager. Um Fehler zu vermeiden, rät sie zu anwaltlicher Hilfe per Rechtsschutz oder Mieterverein.

In 90 Prozent der mittelgroßen deutschen Städte sind laut Immobilienportal Immowelt die Durchschnittsmieten 2022 gestiegen. Plauen liege als einzige Mittelstadt unter der Fünf-Euro-Marke, die Tendenz zeige dennoch nach oben. 