

Angebotsmieten steigen ungebremst

Eine von der „Koordinierungsstelle große Wohnungsunternehmen“ erstellte Analyse des DMB mit dem Titel: „Auch jenseits der Metropolen dreht Vonovia an der Mietpreisspirale“ zeigt anhand von Daten der Value-AG, dass die Angebotsmieten in Lübeck im Zeitraum 2015 bis 2025 um 71 Prozent gestiegen sind. Hierbei handelt es sich allerdings nicht um ein ausschließlich vom Wohnungskonzern Vonovia verursachtes Phänomen, sondern um ein allgemeines Wohnungsmarktp Problem, das im Wesentlichen daraus resultiert, dass Angebot und Nachfrage aus dem Ruder gelaufen und die Baukosten durch die Decke gegangen sind. Etwa zwei Drittel der Mietwohnungen in der Hansestadt wird von privaten Personen, etwa ein Drittel von der gewerblichen Wohnungswirtschaft vermietet. Nimmt man als Maßstab für die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) den Lübecker Mietspiegel 2023, wovon die Analyse ausgeht, mit einem Durchschnittsmietpreis von 8,46 Euro nettokalt pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat und schaut sich die Angebotsmieten an, die meist oberhalb von 10 Euro nettokalt liegen, wird bei fast jeder Neuvermietung die 20-Prozent-Grenze des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuchs überschritten.

Die Vorgänge bleiben aber folgenlos, da die Vorschrift seit Jahren nicht mehr greift und auf Bundesebene mit Ausnahme von Absichtserklärungen und Prüfaufträgen nichts unternommen wird, um sie praxistauglich auszu-

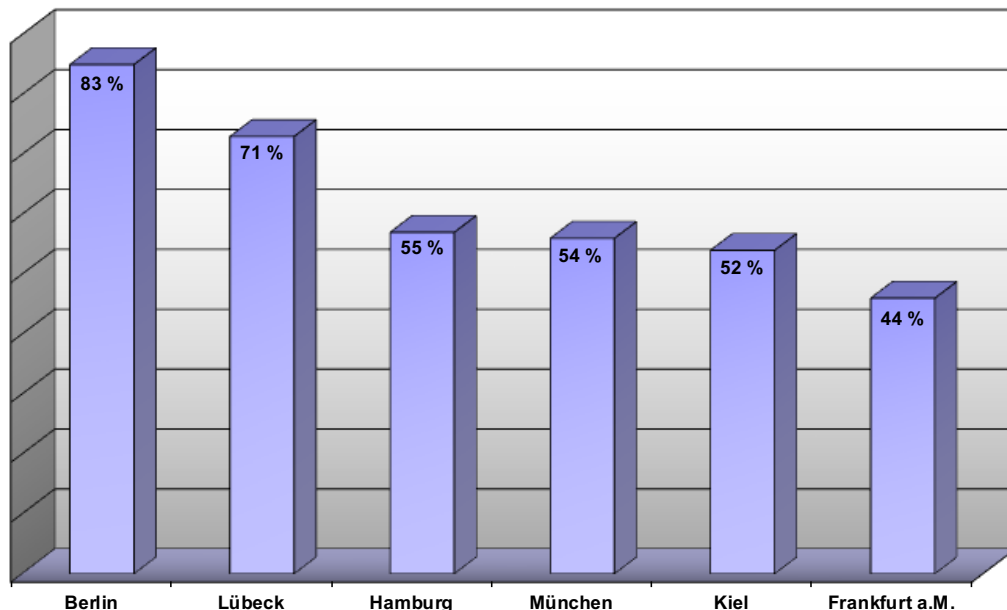
gestalten. Dabei hatte Bayern bereits 2019 über den Bundesrat einen Gesetzentwurf zur praktikablen Anwendung des § 5 WiStG eingebracht, der aber vom Bundestag nicht angenommen wurde und seitdem beerdigt worden zu sein scheint. Des Weiteren würde auch fast jede Neuvermietung in Lübeck gegen eine Mietpreisverordnung verstoßen, wonach die Angebotsmiete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegen darf. Eine solche Verord-



Ausufernde Angebotsmieten in Kombination mit Indexmietregelungen sind ein regelrechter Mietturbo, da sie keiner Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete unterliegen

Anstieg der Angebotsmieten von 2015 bis 2025

Quelle: Value-AG



nung, die zeitlich befristet ist und den steilen Anstieg von Mieten auf den sozial blinden Wohnungsmärkten begrenzen soll, bis Angebot und Nachfrage einigermaßen ausgewogen sind, gibt es in 13 Bundesländern (Stand Dezember 2025). In Schleswig-Holstein ist sie von der Landesregierung jedoch nicht erwünscht, weil sie laut Innenministerin Magdalena Finke „keinen Sinn macht, da sie keine mietdämpfende Wirkung entfalten könne“. Damit hat sie nicht ganz un-

recht, zumal ein Verstoß gegen die Mietpreisverordnung nicht bußgeldbewehrt ist und sie viele Ausnahmeregelungen aufweist, Schlupflöcher bietet und Beweislastprobleme für Mieter parat hält, die ihre überhöhte Angebotsmiete reduzieren möchten und diese „qualifiziert rügen“ muss.

Es bleibt eine wichtige Daueraufgabe für Verantwortungsträger in Wohnungswirtschaft, Verwaltung und auf allen politischen Ebenen, dafür zu sorgen, dass die Wohnkosten schnell, spürbar und nachhaltig sinken. Wenn Familien Angst haben, ihr Zuhause zu verlieren, wenn junge Menschen keine bezahlbare Wohnung finden und Rentner in von Schimmel befallenen Räumen leben müssen, ist das nicht nur eine Frage von Statistik und Analysen, sondern eine soziale Krise im Kern der Gesellschaft, die mit allen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten angegangen und bewältigt werden sollte. ■