



**Liebe Leserinnen und liebe Leser,**

ich weiß ja nicht, wie es bei Ihnen ist, aber bei uns im Ländle, im Landkreis Ravensburg, reibt man sich jedes Mal mehr die Augen, wenn man den örtlichen Mietmarkt und die Anzeigen auf den einschlägigen Online-Portalen zur Vermietung von Wohnungen beobachtet.

Nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ravensburg mit seinen rund 50.000 Einwohnern liegen die Basisnettomieten (nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr) z. B. für eine 50 bis 54 m<sup>2</sup>-Wohnung je nach Baujahr zwischen 9,65 Euro und 12,89 Euro pro m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Nettomiete liegt danach unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen bei lediglich 10,29 Euro pro m<sup>2</sup>. Demgegenüber liegen die für die Neuvermietung aufgerufenen Mieten – auch für völlig normale und nicht besonderes hochwertige Wohnungen mittleren Alters – in aller Regel um die 18 Euro pro m<sup>2</sup>. Damit zahlt man für eine 50 m<sup>2</sup> kleine Wohnung bei einer Neuvermietung bereits rund 900 Euro Miete. Dabei sind die immens gestiegenen Heiz- und Betriebskosten, Stromkosten oder gar das Erfordernis der Anmietung eines Kfz-Stellplatzes noch gar nicht berücksichtigt. Insgesamt kommt so in Ravensburg schnell eine monatliche Gesamtbelastung von rund 1.200 Euro zusammen. In den Großstädten in Deutschland ist die Lage eher noch schlimmer.

Es stellt sich daher schnell die Frage, wie diese fixen laufenden Kosten z. B. von einer alleinstehenden Person aufgebracht werden sollen. Die Anwälte und Anwältinnen unter uns wissen selbst am besten, welches Nettogehalt z. B. ihren Rechtsanwaltsfachangestellten monatlich zur Verfügung steht. Bei den allermeisten dürften die o. g. Wohnungskosten mithin deutlich mehr als 50% des monatlichen Nettoeinkommens ausmachen. Für eine alleinstehende Person, die sich die Wohnung nicht mit einer anderen Person im Sinne einer WG teilen möchte, wird der Wohnraum damit zum nahezu unbezahlbaren Gut.

Angesichts dessen taucht von Seiten der wohnungssuchenden Mandanten schnell die nächste Frage auf: Gab es da nicht noch die Mietpreisbremse? Hatte der Gesetzgeber nicht in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt vorgesehen, dass die Miete bei einem Wohnraummietvertrag zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nur um höchstens 10% übersteigen darf? Das ist zwar richtig, hilft aber häufig nicht weiter. Auch wenn nach subjektiver Betrachtung der Wohnungsmietmarkt (anders als der für Gewerberäume) extrem angespannt ist und man auch in einer kleineren Stadt wie Ravensburg fast nur noch über Beziehungen an eine Wohnung kommt, zeigt ein kurzer Blick in die MietpreisbegrenzungsVO des Landes Baden-Württemberg, dass die Regelungen der §§ 556d ff. BGB nicht gelten, weil die Stadt Ravensburg nicht in die Landesverordnung aufgenommen wurde. Auch wenn dies in der Nachbargemeinde Weingarten, in der die aktuell verlangten Mieten bei Neuvermietungen allenfalls marginal geringer ausfallen, zwar der Fall ist, habe ich gleichwohl seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse bisher keinen einzigen Fall gehabt, in der ein Mieter seinen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter hinsichtlich der mietpreisbildenden Tatsachen oder gar einen Rückforderungsanspruch bezüglich der überzahlten Mieten geltend gemacht hätte.

Diese Situation am Mietmarkt wird sich in Anbetracht der stark gestiegenen Zinsen für Immobiliendarlehen und der nach wie vor sehr hohen Immobilienpreise in nächster Zeit kaum verbessern. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Mieten auch nur mittelfristig aufgrund eines erhöhten privaten Angebots sinken oder auch nur stagnieren werden. Es bleibt daher abzuwarten, ob es Bund, Ländern und Kommunen gelingt, über einen Weg zurück zum gemeinwohlorientierten Bauen für Entspannung der Situation zu sorgen.

Herzliche Grüße  
Ihre Anja Dreyer