

## Staatsregierung betreibt Mietwucher

Die steigenden Mieten in der Region München machen es Menschen mit niedrigem Einkommen immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. In dieser Situation ist es besonders ärgerlich, dass die Bayerische Staatsregierung als Vermieterin selbst mit schlechtem Beispiel vorangeht. Für einen Platz in den Gemeinschaftsunterkünften für Asylsuchende verlangt sie eine **Kaltmiete von 32 Euro pro qm**. Wenn ein privater Vermieter eine solche Miete verlangen würde, würde das als Mietwucher verfolgt!

Wie errechnet sich dieser Betrag? Es geht um die Kosten der Unterkunft (KdU), die zwei Personengruppen monatlich zu zahlen haben: (1) Asylbewerber, die in den Gemeinschaftsunterkünften wohnen müssen, aber bereits eine Arbeit gefunden und daher eigenes Einkommen haben, und (2) anerkannte Flüchtlinge, die eigentlich aus den Gemeinschaftsunterkünften ausziehen sollen, aber noch keine eigene Wohnung gefunden haben; sofern sie Arbeit haben und damit Einkommen erzielen, zahlen sie die Kosten der Unterkunft, andernfalls das zuständige Jobcenter. Die Höhe der monatlichen Unterkunftsgebühr beträgt einheitlich in ganz Bayern 278 Euro plus 33 Euro Heizkosten, macht zusammen 311 Euro monatliche Kosten für eine alleinstehende erwachsene Person.<sup>1</sup>

Die Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis Starnberg sind Wohncontainer für sechs Personen, 52 qm groß, mit einfachster Ausstattung. Bei einer Belegung mit sechs Personen ergeben sich aus den Unterkunftsgebühren Mieteinnahmen in Höhe von 1.668 Euro (kalt) bzw. 1866 Euro (warm) je Container. Die Kaltmiete pro qm beträgt demnach 32 Euro.

Nun ist der Staat kein normaler Vermieter, und die von ihm erhobene Unterkunftsgebühr ist im juristischen Sinne keine Miete, sondern ein Nutzungsentgelt. Auch dieses muss sich im Wohnrecht jedoch an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Diese liegt in unserer Region bei rd. 9 -10 Euro/qm für Sozialwohnungen und bei 12-13 Euro/qm im frei finanzierten Wohnungsbau. Der Staat verlangt also grob gerechnet das Dreifache – und zwar für sehr viel bescheidener ausgestattete Unterkünfte.

So etwas bezeichnet man im landläufigen Sinne als Mietwucher – und vielleicht ist es das sogar im juristischen Sinne. Der strafrechtliche Tatbestand des Mietwuchers liegt im Wohnraummietrecht vor, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt und zusätzlich eine Zwangslage des Mieters vorliegt, die vom Vermieter zur Erzielung einer überhöhten Miete ausgenutzt wurde. Beides ist hier gegeben.

Die Sachlage ist so eklatant, dass die Parteien im Bayerischen Landtag in seltener Einmütigkeit die Staatsregierung aufgefordert haben, die Gestaltung der Unterkunftsgebühren zu überprüfen. Dieser Forderung sollten sich möglichst viele Stimmen in der Öffentlichkeit anschließen.

---

<sup>1</sup> Die Staatsregierung begründet dies mit einer Statistik der Wohnkosten von Alg II- Beziehern. Warum dies völlig unhaltbar ist, ist im ANHANG ausgeführt.

## ANHANG

### **Statistik missbraucht – wie die Bayerische Staatsregierung die Höhe der Unterkunftsgebühren begründet**

Auf eine SPD-Anfrage im Bayerischen Landtag vom 10.10.2016 (Drs. 17/14338) erklärte die Staatsregierung, die Höhe der Unterkunftsgebühr orientiere sich an der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA) über die Wohnkosten von Bedarfsgemeinschaften im SGB II, also Haushalten von Hartz IV-Empfängern. Das diene dem Zweck der Gleichbehandlung aller Sozialleistungsbezieher. Es solle in der Bevölkerung kein Verdacht aufkommen, dass Asylbewerber bevorzugt behandelt würden.

Doch was zeigen die Zahlen dieser Statistik wirklich? Die BA veröffentlicht diese Statistik regelmäßig, so dass man aktuelle Zahlen zur Verfügung hat.<sup>2</sup>

Die relevante Vergleichsgruppe für die Frage der hier diskutierten Unterkunftsgebühren sind 1-Personen-Haushalte, deren Wohnkosten vom Jobcenter übernommen werden. In Bayern sind deren Wohnungen durchschnittlich 44,4 qm groß. Die Kosten der Wohnung – definiert als Mietkosten inkl. Heizung – betragen durchschnittlich 407,76 Euro. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Warmmiete von 9,18 Euro pro qm.<sup>3</sup>

Die entsprechenden Zahlen für Asylbewerber und Flüchtlinge:

In einem Wohncontainer für sechs Personen mit einer Wohnfläche von 52 qm entfallen rechnerisch 8,7 qm auf eine Person. Bei einer Unterkunftsgebühr von 311 Euro, die jede Person zu zahlen hat, ergibt sich daraus eine Warmmiete von 35,74 Euro pro qm – das ist sogar mehr als das Dreifache der relevanten Vergleichsmiete!

Nach den Äußerungen der Staatsregierung hat sie offenbar eine Sonderauswertung der BA-Statistik vornehmen lassen und ist zu anderen Ergebnissen gekommen. Nur hat sie die von ihr benutzte Zahlengrundlage bis heute nicht öffentlich gemacht. Solange dies so ist, sieht die vermeintlich objektive Basis der Gebührenfestsetzung nach einem Missbrauch von Statistik aus.

Grundsätzlich kann man der Bayerischen Staatsregierung nur zustimmen: Die verschiedenen Gruppen von Sozialleistungsbeziehern sollten möglichst gleich behandelt werden. Privilegierungen oder Diskriminierungen einzelner Gruppen sollten vermieden werden. Das Diskriminierungsverbot sollte aber auch dann gelten, wenn es um Asylbewerber und Flüchtlinge geht.

---

<sup>2</sup> Wohnkosten Bayern kdu-09-0-201706-xlsx, zu finden unter [https://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Suchergebnis\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input\\_=&pageLocale=de&topicId=1023396&region=Bayern&year\\_month=201706&year\\_month.GROUP=1&search=Suchen](https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input_=&pageLocale=de&topicId=1023396&region=Bayern&year_month=201706&year_month.GROUP=1&search=Suchen)

<sup>3</sup> Der von der BA an dieser Stelle ausgewiesene Wert beträgt merkwürdigerweise 11,76 Euro/qm. Wie diese Abweichung von den Regeln der Algebra zustande kommt, ist nicht erklärt. Es ist hier jedoch auch nicht von Bedeutung.