

Das Geschäft mit den möblierten Wohnungen in Potsdam

Möblierte Wohnungen – der neue Trend ist eigentlich ein Skandal

Wer heute nach Mietwohnungen in Potsdam sucht, hat ein Problem.

Aktuell gibt es da höchstens ein paar Wohnungen im Stern Plaza, das

der neue Besitzer aus Luxemburg ganz offensichtlich nicht sehr intensiv wartet und betreut oder mensch kann sich ein paar völlig

übertriebene Luxuswohnungen am Heiligen See oder um Sanssouci leisten – das wars.

Oder aber man findet sogenannte „Möblierte Wohnungen/ Zimmer/ Appartements“. Davon sind jede Menge auf dem Immobilienmarkt. Dafür freilich müssen Interessent*innen in der Regel das Doppelte bis Dreifache der ortsüblichen Vergleichsmiete aufbringen. Zum Beispiel: Eine 60 m² Wohnung in der F. Ebertstraße für 1.800 €/ Monat oder ein Zimmer 26 m² in der Sattlerstraße für 1.200 €/ Monat. Vergl: <https://www.thehomelike.com/wohnen-auf-zeit/potsdam/>

Willkommen auf dem neuen Wohnungsmarkt auch in Potsdam.

Was eigentlich lange Zeit als neuer Trend beschrieben und als Anpassung an flexiblere Berufe und Lebensläufe auch gefeiert wurde,

hat sich längst zu einem Konzept entwickelt, auf dem überhitzten

und eskalierenden Mietenmarkt noch ein bisschen mehr Rendite herauszuholen.

Rechtlich bieten „Möblierte Wohnungen“ einem Vermieter eine ganze Reihe von Möglichkeiten, die sowieso schon viel zu laschen

gesetzlichen Regelungen im Mietrecht zu umgehen. Der Mieterbund

Berlin hat in einem Artikel von 2017 vier problematische Punkte

beschrieben:

- Möblierte Wohnungen *werden nicht durch den Mietspiegel erfasst*, es gibt also quasi keine ortsübliche Vergleichsmiete, nach der man prüfen kann, ob eine Miete gerechtfertigt ist oder nicht.
- Möblierte Wohnungen enthalten einen *pauschalen „Möblierungszuschlag“*, zu dem es keine einheitliche Rechtsprechung gibt. Nach zwei Landgerichtsurteilen aus Berlin und Hamburg gilt eine Richtschnur, die von 1 – 2 % des Zeitwertes der Möbel ausgeht, die monatlich auf die Grundmiete aufgeschlagen werden kann. Problem: Dieser Zuschlag ist fast nie extra ausgewiesen und rechnerisch kaum nachprüfbar.
- Möblierte Wohnungen unterliegen zwar theoretisch der *Mietpreisbremse*, da es aber keine ortsübliche Vergleichsmiete und kaum ausgewiesene Möblierungszuschläge gibt, kann sie praktisch gar nicht angewandt werden.
- Anbieter von „Möblierten Wohnungen“ nutzen in der Regel genau den Zeitraum zwischen einer kurzfristigen Nutzung – zum Beispiel als Ferienwohnung (bis 1 Monat), die inzwischen oft von einem Zweckentfremdungsverbot eingeschränkt ist und einer unbefristeten Nutzung von mehr als einem Jahr, die dann dem regulären Mietrecht unterworfen wären. Deshalb gibt es praktisch auch *keinen Kündigungsschutz*.

Vergl. auch:

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0117/moebliertes-wohnen-mietrecht-geschichte-inventar-moderne-nomaden-011726.htm>

Diese Situation hat zur Folge, dass sich der Anteil „Möblierter Wohnungen“ auf dem Markt seit ein paar Jahren sprunghaft erhöht hat. Es lohnt sich.

Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes beobachtet die Entwicklung mit großer Sorge. Der Spiegel schreibt am 21.09.2019 dazu: „Für ihn ist es der Versuch der Vermieter, mit möblierten Wohnungen noch höhere Mietpreise durchzusetzen und noch mehr Rendite herauszuholen. **„Vermieter nutzen die Wohnungsnot der Menschen gnadenlos aus, indem sie ihnen überteuerte möblierte Wohnungen anbieten“**, sagt Ropertz.“

Ende 2018 lag der Anteil möblierter Wohnungen am Gesamtwohnungsangebot in Deutschland bei 13,3 Prozent, hat das Immobilienforschungsinstitut F+B aus Hamburg herausgefunden. 2007

lag ihr Anteil noch bei 3 %. Und die Preise für möblierte Wohnungen

sind zuletzt noch stärker gestiegen als die für herkömmliche Wohnungen: „Seit 2005 legten sie um fast 50 Prozent zu, während

die Preise für unmöblierte Wohnungen „nur“ um knapp 18 Prozent stiegen.“ zeigt die Untersuchung von F+B.

Und in Potsdam?

Wir haben in den letzten Wochen mehrere Beschwerden, Anfragen und

Hinweise von Mieter*innen „Möblierter Wohnungen“ in Potsdam bekommen. Uns liegen deshalb auch Mietverträge – unter anderem aus

Babelsberg, Bornstedt und Potsdam West vor, aus denen hervorgeht, mit

welchen Tricks Vermieter*innen arbeiten, um mit solchen Vermietungen mehr Gewinn zu machen.

Insgesamt gibt es für Potsdam keine gesicherten Zahlen zu „Möblierten Wohnungen“. Nimmt man die Zahlen für Deutschland, hieße das, rund 10.000 Wohnungen in der Stadt wären inzwischen „Möblierte Wohnungen“! Da dies aber reine Spekulation ist, haben wir uns die entsprechenden Portale und Anbieter*innen in der Stadt genauer angeschaut und natürlich dort konkret recherchiert, wo uns Infos von Mieter*innen vorliegen.



M Möblierte Wohnungen am Filmpark – samt Leerstand
In Potsdam finden wir vor allem diese Angebotsformen für „Möblierte Wohnungen“:

- Viele einzelne Wohnungen, aber auch Angebote von großen, sogenannten Betreibern werden über die einschlägigen Plattformen angeboten. Dazu gehören insbesondere „Wunderflats“ und „Homelike“. Vor allem über das Startup „Wunderflats“ gab es in den letzten Monaten eine Vielzahl von kritischen Berichten. Auch im Rahmen des interaktiven Projektes „Wem gehört Berlin?“ berichtet

der Tagesspiegel ausführlich über eine Plattform, die ganz offensichtlich ähnlich wie Airbnb funktioniert und genauso wie diese mit ihrem Modell zu den Miettreiber*innen in Städten gehört: <https://interaktiv.tagesspiegel.de/wem-gehoert-berlin/artikel/jackpot-mit-landesgeldern/> Auf diesen Plattformen, selbstverständlich aber auch über den Umweg anderer Immobilienportalen wie Immobilienscout oder Immowelt finden sich aktuell je knapp Einhundert solcher freier Angebote für Potsdam (Coming-home.com: 46, Immobilienscout: 70, MeineStadt: 81). Dabei ist interessant, dass hier auch eine ganze Reihe privater Einzelanbieter*innen auftaucht – mit Adressen von Häusern, in denen man eher keine möblierten Wohnungen vermutet hätte, so in der Großbeerenstraße 10 oder Am Plantagenplatz 3. Oft erfährt man die Adresse aber erst, wenn man gezielt nachfragt. Wahrscheinlich gehört das zu der Strategie, welche eine andere Plattform recht unverblümt anbietet: **„Steht die Miete in keiner Relation zur Wohnfläche, Lage und Ausstattung der Mietwohnung entwickeln wir kreative Maßnahmen, um Ihre möblierte Vermietung zu einer Erfolgsstory zu machen.“** <https://www.coming-home.com/vermieten>

- Längst gibt es aber auch in Potsdam große Betreiber*innen von ganzen Neubauprojekten, die fast ausschließlich Wohnungen bauen, die schließlich als „Möblierte Wohnungen“ angeboten werden. Zwei konkrete Objekte seien als Beispiele genannt. Am Filmpark Babelsberg vermietet die **Vegis Immobilien GmbH** 239 kleine Apartments und nimmt es mit den Befristungen, auf die sich ihr Modell begründet nicht allzu genau. Und in Bornstedt, genauer in der Pappelallee baut und vermietet die **Firma PROJECT Immobilien** offiziell eigentlich Studentenwohnungen, wer sich auf der Seite aber umschaute, merkt schnell – es geht eigentlich um Kapitalanlagen. Die Angebote richten sich direkt an diejenigen, welche mit der Wohnungsnot von Student*innen

in Potsdam möglichst eine hohe Rendite machen wollen. Aktuell werden 4,2 % Rendite versprochen, wenn man ein möbliertes Appartement von 21 m² für 435 € vermietet – und vorher als Kapitalanlage kauft. In Bornstedt sollen insgesamt 219 solcher Apartments entstehen.

- Noch einen Schritt weiter gehen Betreiber*innen, welche aktuell sogenannte **Boardinghäuser oder Appartmenthotels** betreiben oder neu bauen. Da gibt es in Potsdam inzwischen mindestens vier große Objekte: Das Waveboard Boardinghouse in der Schiffbauergasse, das Boarding – Potsdam in der Helene-Lange-Straße, K – S – Boarding – House in der Ganghoferstraße und das Boarding – House in der Lindenstraße. Weil das offensichtlich viel lukrativer ist, als Wohnungen zu bauen, entstehen aktuell weitere Projekte, zum Beispiel das Boardinghouse am Bahnhof Charlottenhof. Bei Boarding – Potsdam legt man im Monat für 46 m² immerhin 960 € auf den Tisch.

Aber was ist daran für Potsdam denn problematisch?

Zuerst geht es

natürlich um die Mieten, die hier aufgerufen werden. Die richtig

krassen Ausreißer nach oben findet man vielfach im Holländischen

Viertel, wo für knapp 43 m² 3.100 €/ Monat fällig werden oder für ein Dachgeschosszimmer 3.340 €/ Monat. Vergl.:

<https://www.immobilienscout24.de/wohnen/brandenburg,potsdam/wohnen-auf-zeit.html>

Bei einer Leerstandquote von unter 1 % in der Stadt bedeutet dies: Es gibt eine Menge Menschen, die auf der Suche nach einer Wohnung zu mindestens zeitweise extreme Wuchermieten zahlen müssen. Und es scheint auch für Immobilieninvestoren eine neue, viel gewinnversprechendere Alternative zum Wohnungsbau zu geben: „Möblierte Wohnungen bzw. Appartements“ zu bauen. Wen wundert es, wenn kaum noch bezahlbare Wohnungen errichtet werden, wenn Eigentumswohnungen oder Boardinghäuser

viel lukrativer sind. Die Vegis Immobilien GmbH vermietet 1 – Raum Apartments von 24 m² laut Werbeflyer 2018 für 495 €/ Monat. Auf der Internetseite liegt der Preis aktuell schon bei 545 €/ Monat und nach unseren Informationen werden neue Verträge aktuell mit 595 € abgeschlossen. Begründet werden muss das nicht. „Möblierte Wohnungen“ fallen ja nicht unter das Mietrecht.

Wie viele – eigentlich als reguläre Mietwohnungen – heimlich und ohne jede Kontrolle in „Möblierte Wohnungen“ umgewidmet werden, hat nie jemand untersucht. Auf welcher Grundlage werden zum Beispiel die vielen „tollen“ Wohnungen im Holländischen Viertel zu diesen horrenden Preisen angeboten?



Möblierung...

In allen uns vorliegenden Mietverträgen ist **kein Möblierungszuschlag** ausgewiesen. Dies gilt auch für alle untersuchten Plattformen, die in Potsdam „Möblierte Wohnungen“ anbieten. Überall gibt es entweder einen pauschalen

Gesamtpreis oder eine Grundmiete plus einen pauschalen Betriebskostenzuschlag. Dabei ist gerade die Möblierung die Begründung dafür, sich an nicht an bestimmte Mietrechtsgrundlagen wie den Kündigungsschutz oder Mietpreisbremse halten zu müssen. Damit ist es bei fast allen Angeboten nicht möglich, den tatsächlichen Wert der Möbel zu berechnen. Wer sich dann noch die Bilder auf den Immobilienplattformen anschaut, wird erkennen, wie heute aus Mietwohnungen „Möblierte Wohnungen“ werden.

Ein weiteres Problem ist die **Befristung der Mietverhältnisse**. Uns liegen mehrere Mietverträge von Menschen vor, die ihren Mietvertrag in einer „Möblierten Wohnung“ in den letzten Jahren mehrmals verlängert haben. Das zeigt erstens die Dramatik auf dem regulären Wohnungsmarkt, denn dies sind immer Menschen, die eigentlich eine normale Mietwohnung in Potsdam suchen und nur, weil sie nichts finden auf das Segment „Möblierter Wohnungen“ ausweichen müssen. Zweitens ist dies mindestens eine rechtliche Grauzone. Wenn Mietverträge explizit auf § 549 BGB verweisen, wo Ausnahmen für die Anwendung des Mietrechts aufgezählt sind, unter anderem für: „Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist“ (die Rechtsprechung geht dabei meist von höchstens einem Jahr aus), gleichzeitig aber Mietverträge immer wieder – über Jahre verlängern oder sogar entfristen, fallen diese eigentlich nicht mehr unter diese Ausnahmen. In unseren Beispielen schon.

In Potsdam und Brandenburg hat die Politik diese Entwicklung ganz offensichtlich überhaupt nicht auf dem Schirm. In dem neuen Zweckentfremdungsgesetz Brandenburgs sind die „Möblierten Wohnungen“ nicht aufgenommen worden. Auch, dass für Student*innen in der Stadt immer neue solche Anlageobjekte statt bezahlbare Wohnheimplätze gebaut werden, interessiert hier Keinen.

Berlin hat die „Möblierten Wohnungen“ in den Gesetzentwurf für den Mietendeckel aufgenommen – ein richtiger Schritt.

4 **Miete** **Rent**
 Die Vertragsparteien vereinbaren eine Pauschalmiete i.H.v.
 EUR 1.299,00
 pro Monat.

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Grundmietzins für die Wohnräume | 390,00 |
| Betriebskostenpauschale | 105,00 |
| Gesamtmiete | 495,00 |

2 Ziffer 4 des *Mietvertrags*, die monatlich zahlende Pauschalmiete, bleibt unverändert. will r
 x beträgt ab dem 01.09.2019 x as of
 EUR 1.350,00
 pro Monat. per month.

1-Zimmer-Apartment: ab 545,00 Euro ALL-IN (inkl. Nebenkosten, Strom und Internet)
 Caution: 3 Monatskaltmieten

Die Parteien sind sich einig, dass nach wie vor kein dauerhafter Aufenthalt des *Mieters* in der Wohnung begründet werden soll, sondern aufgrund nachfolgender besonderer Umstände eine vorübergehende kurzfristige Nutzung erfolgt, da sich der Mieter infolge der beruflichen Versetzung nach Potsdam weiterhin auf Wohnungssuche befindet.

Verlängerung der Mietzeit
 In Erweiterung des Mietvertrages verlängern wir diesen wie folgt:
 ab dem 01.09.2019 auf unbestimmte Zeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende.
 Alle übrigen Vereinbarungen des bestehenden Mietvertrages behalten ihre Gültigkeit.

Auszüge aus Mietverträgen ...
 „Möblierte Wohnungen“ in Potsdam sind inzwischen ein wichtiger Grund für den rasanten und unaufhaltsamen Anstieg der Mieten in der Stadt.

Es wird Zeit, den „Mietenwahnsinn“ zu stoppen.

Ihr habt auch solche Mietverträge?

Dann wendet Euch an uns. Wir behandeln Eure Fälle ganz sorgsam und vertraulich:

blog@potsdam-stadtfueralle.de