



WG gesucht?



Wie zwei junge Immobilienunternehmer aus Leipzig die Not von Studierenden auf Wohnungssuche ausnutzen

# E

igentlich schien Leipzig genau die richtige Stadt für Jakobs Studium zu sein: eine große Uni mit gutem Ruf, Konzerte, Partys und trotzdem noch bezahlbare Mieten. Das zumindest hörte er von einem Kumpel, der bereits dort studierte.

Als er die Zusage der Uni bekam, freute er sich – und begann mit der Wohnungssuche. Er klickte sich durch Anzeigen bei [wg-gesucht.de](http://wg-gesucht.de), schrieb die ersten WGs an und wartete ab. Irgendwann hatte er mehr als fünfzig Anfragen verschickt und immer noch kein Zimmer.

Kurz vor dem Semesterstart kam dann endlich eine Zusage: Ein Zimmer in einer neu gegründeten WG, 17 Quadratmeter, 390 Euro kalt.

Sein Vermieter: United Capital RE GmbH.

Aus Verzweiflung unterschrieb er den Mietvertrag.

Was er damals nicht ahnte: Seine Vermieter sorgten in Leipzig bereits für Probleme.

Eine andere Wohnung im Osten, im Stadtteil Stötteritz, vier Zimmer mit kleinem Balkon, 94 Quadratmeter, 423 Euro kalt. Seit 18 Jahren lebt hier Ilona Harms, 53. Diese Wohnung, zu diesem Preis, ist ein Glück für sie.

Bis im Januar 2021 zwei Männer bei ihr klingelten.

Sie stellten sich als Sven Schwarzat und Kevin Rader vor und sahen selbst noch aus wie Studierende. Schwarzat sei seit Kurzem Eigentümer von Harms' Wohnung und Rader ein Freund, der ihn beim Kauf unterstützt habe. Drei Wohnungen in dem Haus würden nun Schwarzat gehören, und Harms müsse aus ihrer Wohnung ausziehen, Rader wolle sie nutzen. Harms war schockiert.

Was Harms zu diesem Zeitpunkt nicht wusste: Schwarzat und Rader sind Geschäftsführer der Immobilienfirma United Capital RE GmbH.

Jakob und Harms wurden beide Opfer des perfiden Geschäftsmodells des Unternehmens United Capital RE. Alteingesessene Mieter:innen werden aus ihren günstigen Wohnungen gedrängt, um sie dann teuer an verzweifelte Studierende zu vermieten.

Die beiden Geschäftsführer nutzen dafür eine zweifelhafte Methode. Sie kaufen Wohnungen günstig, setzen Mieter:innen unter Druck, indem sie wie bei Harms in einem Gespräch angeblichen Eigenbedarf ankündigen. Sobald die Wohnung leer ist, ziehen sie zusätzliche Wände ein, erhöhen so die Zimmeranzahl und vermieten die Wohnung schließ-

lich neu – häufig an Studierende. Die zahlen dann bis zu 25 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, etwa das Fünffache der Leipziger Durchschnittsmiete.

Es ist eine Taktik, die auch einen Moment ausnutzt: Zu Semesterbeginn ist der Druck für Studierende wie Jakob groß, ein Zimmer zu finden. Nicht nur in Leipzig, wo zu Semesterbeginn mehr als 6.000 Erstis anfangen, sondern auch in Frankfurt am Main, Göttingen oder Bamberg. Überall dort, wo neu zugezogene Studierende auf einen angespannten Mietmarkt treffen, entbrennt ein heftiger Konkurrenzkampf um freie Zimmer. Die Unternehmer Schwarzat und Rader haben aus dieser Not ein Geschäftsmodell gemacht, gegen das sich Betroffene kaum wehren können, denn oft wissen Studierende wenig über Mietpreise und Mietverträge. Warum kommt United Capital RE damit durch?

*ZEIT Campus* hat mit zehn Mieter:innen und mehreren Expert:innen gesprochen und Akten gesichtet. Das Leipziger Beispiel zeigt, wie leicht Studierende ausgenutzt werden und wie ausgeliefert Mieter:innen den Immobilienunternehmen sind.

Seinen Wohnraum hatte Jakob sich eigentlich anders vorgestellt: Wenn er die Wohnung betritt, steht er direkt in der Küche. Neben dem Herd führt ein schmaler Flur in den hinteren Teil der Wohnung. Die WG ist klein, die Küche eher eine Nische unter einer Dachschräge. Er ist 21, studiert Soziologie, trägt Brille, Tennissocken und Adiletten. Seinen Nachnamen möchte Jakob für sich behalten. Zwei seiner Mitbewohner:innen studieren ebenfalls, der Dritte ist ein Zahnarzt aus Syrien.

Vor ein paar Wochen hat Jakob mit seinen Mitbewohner:innen *Monopoly* gespielt. Der Flur ist so klein, dass nur das Spielfeld auf den weißen Wandklapptisch passt. Wenn die WG um den Tisch herum sitzt und jemand zur Toilette will, müssen die anderen aufstehen, um ihn durchzulassen.

Bevor Jakob und seine Mitbewohner:innen in die WG zogen, hatten Schwarzat und Rader auch diese Wohnung umgebaut. Wer hier vorher wohnte, weiß Jakob nicht. Er weiß nur, dass die Vermieter aus einer Zweizimmerwohnung eine Vierzimmerwohnung gemacht haben, jedes Zimmer hat einen einzelnen Mietvertrag. Eines ist nur 4,9 Quadratmeter groß. Mit Dachschräge. Aus anderen Wohnungen von United Capital RE berichten Mieter:innen Ähnliches. Weil jedes Zimmer einzeln an Studierende vermietet wird – und das zu hohen Preisen von durchschnittlich 15,50 Euro pro Quadratmeter kalt –

können Schwarzat und Rader ihre Mieteinnahmen deutlich steigern. Teilweise um 100 Prozent.

In Jakobs WG verdoppelte sich die Zimmeranzahl und auch die Miete erhöhte sich drastisch, von 500 Euro vor ihrem Einzug, wie eine alte Wohnungsanzeige im Internet zeigt, auf 1225 Euro kalt. Bei den vorherigen Mieter:innen hätten Schwarzat und Rader die Miete auf legale Weise niemals so stark erhöhen können. Denn ist ein Mietvertrag einmal unterschrieben, darf ein Vermieter den Preis in drei Jahren nur noch um maximal 20 Prozent erhöhen. So steht es im Bundesgesetzbuch. Das gilt auch, wenn die Wohnung den Besitzer wechselt. Wird hingegen mit neuen Mieter:innen ein neuer Mietvertrag aufgesetzt, hat die Vermieterin oder der Vermieter deutlich mehr Freiheiten. Eine Begrenzung gibt es dann nur in Städten, in denen die Mietpreismbremse gilt, wie in Berlin. In Leipzig wurde diese erst im Juli 2022 eingeführt.

Auf der Website von United Capital RE strahlen Sven Schwarzat und Kevin Rader in die Kamera. Schwarzat mit blonden kurzen Haaren, Rader braunhaarig, beide im Anzug. Schwarzat ist 28 Jahre alt, Rader 32 – zwei junge Männer, die das große Geld gewittert haben.

Bevor sie nach Leipzig kamen, hatte Schwarzat Rechtswissenschaften in Passau studiert, Rader einen Bachelor in Bank- und Finanzdienstleistungen in Stuttgart gemacht. So geben sie es auf der Plattform LinkedIn an. Als sie 2019 in Leipzig ihre Immobilienfirma gründeten, waren beide noch keine dreißig.

Heute sind sie Geschäftsführer und Inhaber sowie Anteilseigner am Maklerbüro Immo Hub. Seit 2018 kaufen sie Wohnungen in Leipzig. Mittlerweile gehören Schwarzat 48 Wohnungen, Rader besitzt 21 Wohnungen, so stand es im März im Grundbuch der Stadt. Dem Unternehmen United Capital RE gehören demnach weitere 31 Wohnungen in Leipzig. Im Vergleich zu Immobilienfirmen wie Vonovia oder Deutsche Wohnen ist das nicht viel, diese haben in Leipzig jeweils um die 9000 Wohnungen. Doch nach eigenen Angaben auf der Website wurde von Anlegern bereits 28 Millionen Euro in United Capital investiert. Auch in Heidelberg, Dresden und weiteren Städten ist das Unternehmen tätig.

Warum Schwarzat und Rader für ihre Geschäfte ausgerechnet nach Leipzig kamen, lässt sich nur erraten. Leipzig galt bis vor wenigen Jahren als Stadt der günstigen Mieten mit großem Leerstand, heute gehört Leipzig zu den am schnellsten wachsenden Städten in ganz Deutschland. In Leipzig haben es Schwarzat und Rader bereits zu zweifel-

hafter Berühmtheit gebracht. Die Leipziger Studierendenzeitung *luhze* und der MDR berichteten über sie.

*ZEIT Campus* hat zehn Mieter:innen gefunden, die von ihrer Taktik betroffen sind oder waren. Studierende, Familien, alteingesessene Leipziger:innen und Zugezogene: Sie alle schilderten, dass Schwarzat oder Rader sie nach einem Wohnungskauf mündlich oder schriftlich zum Auszug aufgefordert hatten. Immer geschah dies mit der Begründung, dass angeblich die neuen Besitzer selbst oder enge Verwandte von Rader und Schwarzat einziehen wollten. In vier von zehn Fällen liegen dafür schriftliche Belege vor. Der Mieterverein Leipzig bestätigt auf Anfrage ebenfalls, dass diese Vorwürfe bekannt seien: Mindestens neun Mieter:innen seien zu dem Thema in der Beratung gewesen. Wie viele Betroffene es insgesamt gibt, lässt sich nicht sagen.

Die meisten Betroffenen, mit denen *ZEIT Campus* gesprochen hat, fühlen sich von Schwarzat und Rader getäuscht. Vielen hat der Umzug zugesetzt. »Erst mal habe ich geheult, dann habe ich Panik bekommen. Es ist ja nicht so leicht wieder eine Wohnung zu finden«, sagt eine Frau. Ein alleinerziehender Vater sagt: »Für mich war es zu anstrengend, mich gegen die Geschäftsführer zu wehren. Dass am Ende eine WG aus meiner Wohnung gemacht wurde, macht mich sauer.«

Nur in zwei der von *ZEIT Campus* recherchierten Fälle blieben die Mieter:innen in ihrer Wohnung. In den meisten Fällen zogen sie aus, und Schwarzat und Rader konnten zu deutlich höheren Preisen neu vermieten. Ihr System ging auf.

Ilona Harms ist eine der wenigen Mieter:innen, die geblieben sind, denn sie hat sich gewehrt. Ihr Name wurde auf ihren Wunsch für diesen Text geändert. Harms war rund zwanzig Jahre lang OP-Schwester im St.-Elisabeth-Krankenhaus in Leipzig. Jetzt ist sie in Frührente.

Als Schwarzat und Rader in ihrem Wohnzimmer saßen, sagte sie ihnen, sie wolle nicht umziehen. »Ich fand ihre Forderung dreist«, sagt Harms. »Die erklären mir, dass ich wegen Eigenbedarf ausziehen habe – ohne meine Situation zu kennen. Mein 15-jähriger Sohn ist Autist«, sagt Harms. Und einer der Gründe, warum sie unbedingt in ihrer Wohnung bleiben müsse. Bei fast jeder Veränderung verliere er die Orientierung. Seit zehn Jahren mache er Therapien und Trainings. Ein Umzug hätte zur Folge, dass er von vorne anfangen müsse. Außerdem wohne ihr ältester Sohn im Erdgeschoss, auch als Unterstützung bei der Pflege des autistischen Sohns. Falls sie ausziehen müsste, sagt Harms, müsste ihr ältester Sohn mitziehen. Für Harms ging es also um viel. ►



Eigenbedarf ist der häufigste Kündigungsgrund in Deutschland. Einer Schätzung des Deutschen Mieterbundes zufolge gibt es etwa 80.000 Eigenbedarfskündigungen im Jahr. Die Regelung soll sicherstellen, dass Wohnungsbesitzer:innen oder ihre nahen Angehörigen diese selbst bewohnen können. Als Mieter:in kann man Widerspruch gegen eine Eigenbedarfskündigung einlegen. Ein Gericht entscheidet dann, ob die Interessen der Mieter:innen oder der Vermieter:innen überwiegen. Ist jemand etwa sehr alt, krank oder ist ein Umzug aus anderen Gründen nicht zumutbar, kann es vorkommen, dass sie oder er dort wohnen bleiben darf. »Sozialklausel« nennen Jurist:innen das.

Doch im Fall von Schwarzat und Rader kam es nach Informationen von *ZEIT Campus* nie zu Prozessen, in den allermeisten Fällen verschickten die Eigentümer nicht einmal ein formelles Kündigungsschreiben.

Nur in einem der recherchierten Fälle gab es eine offizielle Kündigung wegen Eigenbedarfs. In allen anderen Fällen unterschrieben die Mieter:innen stattdessen einen Miet-

Bei Ilona Harms hatte United Capital RE bislang keinen Erfolg. Nach dem ersten Treffen schrieb Schwarzat ihr E-Mails. Darin stand: Er wolle »die weiteren Schritte besprechen«. Doch sie meldete sich zunächst nicht zurück. »Ich dachte, das ist Dummfang. Wenn er mir kündigen will, soll er kündigen.« Sie ließ sich stattdessen von einem Anwalt beraten. Er sagte: »Abwarten.« Solange keine schriftliche Eigenbedarfskündigung bei ihr ankomme, sei sie nicht verpflichtet, auszuziehen.

»Meine Hoffnung war, dass ich ein sozialer Härtefall sein würde«, sagt Harms. Doch Schwarzat kündigte nicht. Man könne sicher eine bessere Lösung finden, schrieb er. Mitte Juli bot Schwarzat 7500 Euro an, wenn sie ausziehen würde. Als Harms ablehnte, erhöhte er auf 9000 Euro. Etwa um die gleiche Zeit tauchte auf dem Briefpapier von Schwarzat das Logo seiner Firma United Capital RE GmbH auf.

»Plötzlich war aus diesem privaten Vermieter eine Firma geworden«, sagt sie. »Ich habe dem keine fünf Meter über den Weg getraut.« Und sie habe gedacht, wenn sie schon aus-

### »Ich dachte, das ist Dummfang. Wenn er mir kündigen will, soll er mir kündigen«

aufhebungsvertrag. Juristisch gesehen zogen sie freiwillig aus. Oft erhielten sie eine Entschädigungssumme von 750 Euro bis zu 3000 Euro pro Person. Einigen Mieter:innen half Schwarzat außerdem beim Finden einer neuen Wohnung oder bezahlte Umzugshelfer:innen. Ein schwacher Trost, wenn man bedenkt, dass die Entschädigungssummen manchmal nicht einmal die Kosten für eine neue Küche oder ein neues Sofa deckten.

Anke Matejka, die den Mieterverein Leipzig leitet, kann nachvollziehen, dass viele Mieter:innen bereit waren, einen Mietaufhebungsvertrag zu unterschreiben. Sie sagt: »Durch, dass jemand sagt, dass man Eigenbedarf geltend machen würde, gerät der Mieter unter Druck.« Die Hürde, auf eine Kündigung zu warten und vor Gericht zu gehen, sei hoch. Denn dann bekommen die Mieter:innen unter Umständen keine Entschädigung mehr, keine Hilfe beim Umzug, müssen zu einem festen Datum ausziehen und, falls sie vor Gericht verlieren, oft sogar alle gerichtlichen Kosten übernehmen. Mehrere Betroffene schilderten, dass sie deshalb lieber mit Entschädigung auszogen. Eigenbedarf funktioniert also als eine Art Drohkulisse.

ziehen müsse, dann erst nachdem ihr Sohn seine Schule abgeschlossen habe. Ein Jahr ist es bis dahin, also spielt Harms auf Zeit. Zu Schwarzats zweitem Angebot, 9000 Euro zu zahlen, sagt sie, sie sei unter Umständen bereit, darauf einzugehen. Per Brief folgten Diskussionen über den Entwurf eines Mietaufhebungsvertrags und ein Termin bei einem Notar. »Darauf habe ich bestanden«, sagt Harms. »Wohlwissentlich, dass man Notartermine wegen Corona gerade nicht so schnell bekommt.«

Ob Schwarzat und Rader wegen ihrer Masche juristische Konsequenzen drohen, ist unsicher. Mieter:innen können zwar Schadensersatz erhalten, wenn Vermieter:innen Eigenbedarf anmelden und die Wohnung nicht nutzen. Einige Jurist:innen argumentieren auch, ein vorgetäuschter Eigenbedarf müsse als Betrug gewertet werden und damit als Straftat. Das erklärt David Burkhardt, der eine Kanzlei als Fachanwalt für Mietrecht in Leipzig hat. Konsens ist das jedoch nicht. »Darüber kann man diskutieren, aber das wird von Jurist:innen unterschiedlich bewertet«, sagt Burkhardt. Ihm sei zumindest nicht bekannt, dass schon mal ein:e Vermieter:in deshalb wegen Betruges vor Gericht stand. ▶

Für Schwarzat und Rader bedeutet das: Ihr Geschäftsmodell schadet Mieter:innen – und trotzdem ist es nicht eindeutig illegal. Sie kommen damit teilweise durch, weil Mieter:innen wenig juristische Kenntnisse haben und eine Klage vor Gericht nur selten in Erwägung ziehen. Zu stressig, zu teuer, zu unsicher.

Das Einzige, wofür Schwarzat und Rader vermutlich Konsequenzen erfahren könnten: Einige ihrer Umbaumaßnahmen waren rechtswidrig. Denn mehrere Stadtviertel Leipzigs sind als sogenannte Soziale Erhaltungsgebiete geschützt. Dort müssen nahezu alle Umbaumaßnahmen von der Stadt genehmigt werden. Von United Capital RE und ihren Geschäftsführern, sagt die Stadtverwaltung, sei jedoch keine einzige Genehmigung beantragt worden. An einer Adresse, an der bereits eine Kontrolle stattfand, wurde laut Stadtverwaltung bereits ein Verstoß festgestellt. Theoretisch können dafür Bußgelder von bis zu 30.000 Euro verhängt werden. Weitere 23 Adressen prüfe die Stadt derzeit.

Ilona Harms beschloss im Frühjahr 2022, dass sie selbst nicht mehr weiterkämpfen kann – sie hatte kurz zuvor einen Schlaganfall erlitten. Alle Korrespondenz mit

Schwarzat übertrug sie daraufhin ihrem Anwalt. Seitdem kam keine Post mehr. Ende März 2022, erzählt sie, habe dann ein Makler vor ihrer Wohnungstür gestanden. Er sei beauftragt worden, die Wohnung weiterzuverkaufen. Es scheint, als hätten Schwarzat und Rader ihren Kampf um die Wohnung aufgegeben.

Schwarzat und Rader wollten sich auf mehrfache Anfrage weder in einem Interview noch schriftlich äußern. Auch auf einen umfangreichen Fragenkatalog reagierten sie nicht.

Jakob und seine Mitbewohner:innen wären aus ihrer kleinen und teuren Wohnung am liebsten schon lange wieder ausgezogen – doch auch dabei hatten sie mit United Capital RE zu kämpfen. Denn in allen Mietverträgen des Unternehmens ist eine Mindestmietdauer von einem Jahr verankert. Ausziehen ist bei einem solchen Vertrag nur möglich, wenn ein:e Nachmieter:in gefunden wird.

Beim Erscheinen dieses Textes ist dieses Jahr vergangen, Jakob und seine WG haben gekündigt und werden im September ausziehen – gemeinsam in eine neue Wohnung.

Sie wird nicht zur Immobilienfirma von Sven Schwarzat und Kevin Rader gehören. ●

## 28. KARRIERETAG FAMILIENUNTERNEHMEN

Deutschlands FamilienunternehmerInnen treffen Fach- und Führungskräfte

Ausrichter



25. November 2022

Klingenberg am Main

Bewerbungsschluss 17. Oktober 2022

[www.Karrieretag-Familienunternehmen.de](http://www.Karrieretag-Familienunternehmen.de)



Lead-Medienpartner



Medienpartner



Schirmherrschaft

