

Neuer Mietspiegel

Mietpreise steigen in nur zehn Jahren um 45 Prozent



Foto: Rolf Gaßmann

Neuer Mietspiegel bringt hohe Mietsteigerungen im Kessel

Der Mieterverein ist äußerst besorgt darüber, dass der neue qualifizierte Mietspiegel für die Jahre 2021/2022 mit der in den letzten Jahrzehnten höchsten erhobenen Steigerungsrate von 7,7 Prozent die Mieterhaushalte noch stärker belasten wird.

Die Werte des Mietspiegels werden nicht verhandelt, sondern von der Stadt erhoben und ausgewertet. Mieterverein und Haus & Grund waren an der Erstellung der Fragebögen für den Mietspiegel und an deren Auswertung beteiligt.

Die in den vergangenen zehn Jahren geradezu explodierten Mietspiegelwerte ergeben gegenüber dem Jahr 2010 Mietpreissteigerungen von durchschnittlich 45 Prozent. Weil im gleichen Zeitraum die durchschnittlichen Nettogehälter nur um 28 Prozent anstiegen, müssen Mieterhaushalte einen im-

mer größeren Anteil ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Laut dem Wohnungsmarktbericht 2019 der Stadt Stuttgart gaben bereits im Jahr 2018 die Stuttgarter Mieterhaushalte durchschnittlich ein Drittel ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus, Geringverdiener mit einem Einkommen von bis zu 1.300 Euro netto zahlten im Mittel sogar 54 Prozent für die kalte Wohnung.

Die Bestandsmieten in Stuttgart erhöhten sich dreimal so schnell wie der Verbraucherpreisindex und sind damit zum Inflationstreiber geworden. Nutznießer der Mieteninflation sind Hauseigentümer, die ihre Einnahmen seit 2010 durchschnittlich um 45 Prozent steigern konnten, oft ohne auch nur einen Cent in ihren Wohnungsbestand investiert zu haben.

Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb vom Bundestag wirksa-

me Gesetze gegen Wohnarmut. Es kann in einer sozialen Marktwirtschaft nicht hingenommen werden, dass in den Ballungszentren die 70 bis 80 Prozent aller Haushalte, die zur Miete woh-

nen, immer ärmer werden. Für Gebiete mit Mangel an Mietwohnungen ist deshalb ein Mietendeckel für mindestens fünf Jahre das Gebot der Stunde, ähnlich wie in Berlin. „Es ist unsozial und durch nichts zu rechtfertigen, dass die Mieten selbst in angespannten Wohnungsmärkten per Gesetz um fünf Prozent pro Jahr erhöht werden dürfen, ansonsten sogar um knapp sieben Prozent“, kritisiert Mietervereinschef Rolf Gaßmann.

Der Bundestag könnte einen atmen Mietendeckel durch eine Änderung des BGB schnell und einfach gesetzlich regeln. Die SPD-Fraktion hat hierzu bereits entsprechende Beschlüsse gefasst, doch der Koalitionspartner CDU/CSU blockiert auch hier. Der Mieterverein rät allen Mietern, Mieterhöhungen nicht ungeprüft zuzustimmen. Erfahrungsgemäß ist jede dritte Erhöhung fehlerhaft. Mitglieder erhalten den Mietspiegel kostenlos (Normalpreis 7 Euro) gegen Einsendung eines frankierten und adressierten Freikuverts DIN A4 oder Briefmarken im Wert von 1,55 Euro. Die Juristen des Mietervereins überprüfen für Mitglieder Form und Höhe einer Mieterhöhung und erledigen den notwendigen Schriftverkehr mit dem Vermieter. ■

Wohnungspolitische Bilanz von OB Kuhn fällt bescheiden aus

In den 16 Jahren Amtszeit von OB Schuster nahm die Einwohnerzahl in Stuttgart um ca. 30.000 Menschen zu, die Zahl der Wohnungen um 21.000. In den nur acht Jahren Amtszeit von OB Kuhn nahm die Einwohnerzahl ebenfalls um 30.000 zu, die Zahl der Wohnungen aber nur um 10.000. Damit ist die Schere zwischen Einwohner- und Wohnungszuwachs unter Kuhn weiter auseinandergegangen.

Auch bei den geförderten Mietwohnungen hielt der Ex-OB sein

Versprechen nicht: Statt wie angekündigt 300 Sozialwohnungen pro Jahr zu schaffen, sind unter Kuhn im Schnitt nur 124 geförderte Mietwohnungen entstanden, obwohl die Landesförderung in seiner Amtszeit erheblich verbessert wurde. Unter OB Rommel waren es noch 740 geförderte Wohnungen und selbst unter OB Schuster noch 215. Auch deshalb stieg die städtische Wohnungs-Notfallkartei (bei Amtsbeginn von OB Kuhn 3.290 zu versorgende Haushalte) auf 4.600 Haushalte an. ■

Neue Zuschläge im Stuttgarter Mietspiegel sind problematisch

Der Mieterverein hätte sich bei der Gewichtung von Wohnungsausstattungen ein Festhalten am bewährten Punktesystem gewünscht und hatte deshalb in den Besprechungen mit den beteiligten Ämtern auch darauf hingewirkt, leider ohne Erfolg.

Die von den Ämtern bei bestimmten Ausstattungsmerkmalen durchgesetzten Zuschläge in Euro-Festbeträgen pro Quadratmeter sind nach Ansicht des Mietervereins wenig nachvollziehbar, nicht praxistauglich und führen oft zu Mietsteigerungen weit über dem errechneten Durchschnittswert von 7,7 Prozent.

„Es ist unverständlich, warum für ausgewählte einzelne Ausstattungsdetails Preise gefunden werden, aber nicht für andere Merkmale, die eine Ausstattung zutreffender beschreiben“, kritisierte Geschäftsführerin Angelika Brautmeier. So sind etwa die Badmerkmale im Mietspiegel nach vermeintlicher Funktionalität ausgelegt, lassen aber die für den Nutzer wesentlichen Eigenschaften eines Bades außen vor, wie Tageslicht, gute Belüftung, großzügige Raumgestaltung und ansprechende Optik.

Zwar können einzelne Ausstattungsmerkmale wie ein Handtuchwärmer (Zuschlag 0,58 Euro je Quadratmeter) symbolhaft für

ein bestimmtes (gehobenes) Ausstattungsniveau einer Wohnung stehen, als singuläres Ausstattungsdetail können sie aber auch zur starken Überwertung einer Wohnung führen. So macht ein kostengünstig zu installierender Handtuchwärmer eine Dreizimmerwohnung (75 Quadratmeter) um 43,50 Euro pro Monat teurer.

Hat die gleiche Wohnung noch Laminatboden (Zuschlag 0,33 Euro je Quadratmeter), so verteuert sie sich um weitere 24,75 Euro im Monat. Ohne Handtuchwärmer und mit Teppichboden wäre die gleiche Wohnung um 1,85 Euro je Quadratmeter und damit um 138,75 Euro im Monat günstiger.

Dagegen wirkt sich der gravierende Ausstattungsmangel einer völlig fehlenden Heizung nur mit einem Abschlag von 0,58 Euro je Quadratmeter aus, also mit 43,50 Euro im Monat für die Dreizimmerwohnung und damit in gleicher Höhe wie der Handtuchwärmer.

Wert und Nutzen für den Mieter stehen damit in keinem angemessenen Verhältnis zu den vorgegebenen festen Zu- und Abschlägen in Euro. Zudem verteuern solche Ausstattungsdetails die Wohnung umso stärker, je größer sie ist.

Der Mieterverein stand mit sei-

ner Kritik nicht allein. Von Haus & Grund wurden ähnliche Bedenken geäußert. Der Mieterverein bedauert, dass die Ämter nicht zur von beiden Verbänden gewünschten Veränderung bereit waren, sondern nur eine Überprüfung bei der Erstellung des nächsten Mietspiegels avisiert wurde.

Der Mieterverein hat die Auswirkungen der Festzuschläge an drei typischen Wohnungen dargestellt:

Beispiel 1: Wohnung in der Arnoldstraße, Mühlhausen. Bisher im Mietspiegel: Lage Außen 3, Baujahr 1981, Größe 67,6 Quadratmeter. Das Bad mit gefliestem Boden und gefliesten Wänden, wirksamer Entlüftung und Handtuchwärmer entspricht zwölf Badausstattungsmerkmalen. Zusammengefasst ergibt das eine gute Badausstattung und die Wohnung erhielt dafür bisher sieben Ausstattungsmerkmale. Laminatboden und Zentralheizung ergaben 17 Ausstattungsmerkmale, das machte insgesamt 24 Punkte und eine mittlere Ausstattung.

Der Mittelwert für Wohnungen mittlerer Ausstattung liegt nach dem letzten Mietspiegel bei 9,20 Euro je Quadratmeter. Nach dem neuen Mietspiegel liegt bereits der Basiswert bei 9,28 Euro je

Quadratmeter, hinzu kommen die Lage Neckar 1 (plus 0,22 Euro/m²), Balkon (plus 0,26 Euro/m²), Dusche mit niedrigem Einstieg (plus 0,48 Euro/m²), Handtuchwärmer (plus 0,58 Euro/m²), Laminat (plus 0,33 Euro/m²). Damit kommt man auf eine Summe von 11,15 Euro – 21,2 Prozent Steigerung gegenüber dem letzten Mietspiegel.

Beispiel 2: Wohnung Badbrunnenstraße, Cannstatt. Bisher im Mietspiegel: Lage Außen 3, Baujahr 1932, Größe 68 Quadratmeter, gutes Bad, Terrasse, Parkett. Der Mittelwert lag nach dem letzten Mietspiegel bei 8,95 Euro/m². Nach neuem Mietspiegel liegt der Basiswert bei 9,28 Euro/m². Hinzu kommen: Lage Neckar 2 (plus 0,28 Euro/m²), Balkon (plus 0,26 Euro/m²), Handtuchwärmer (plus 0,58 Euro/m²), Parkett (plus 0,41 Euro/m²). In der Summe macht das nun 10,81 Euro/m², das sind 21 Prozent Steigerung.

Beispiel 3: Wohnung Stuttgart Ost. Lage Außen 2, 60 Quadratmeter, Baujahr 1960, Zentralheizung, Laminat, vier Quadratmeter Balkon, mittlere Ausstattung. Der Mittelwert des letzten Mietspiegels lag bei 9,05 Euro je Quadratmeter. Nach dem neuem Mietspiegel liegt der Basiswert bei 9,28 Euro/m². Hinzu kommen die Lage Mitte 2 (plus 0,85 Euro/m²), Balkon (plus 0,26 Euro/m²), Laminat (plus 0,33 Euro/m²). Die Summe liegt bei 10,72 Euro je Quadratmeter. Dies sind 18,5 Prozent Steigerung gegenüber dem alten Mietspiegelwert. ■

Mietpreisexplosion – CDU-Abgeordnete schützen Mietwucherer

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt laut neuem Mietspiegel in Stuttgart durchschnittlich bei ca. 10,30 Euro je Quadratmeter. Danach dürfte die durchschnittliche Angebotsmiete wegen der in Stuttgart geltenden Mietpreisbremse bei höchstens 11,33 Euro je Quadratmeter liegen. Zu diesem Preis

oder sogar darunter wird aber kaum eine Wohnung in Stuttgart angeboten.

Mieter auf Wohnungssuche in Stuttgart finden Angebote bis zu 37 Euro pro Quadratmeter vor, zuzüglich Nebenkosten. Immer

wieder schicken verzweifelte Mieter dem Mieterverein Kopien solcher Wucherangebote und drücken ihre Hoffnung aus, dass ein solches unsoziales Ausnutzen ihrer Notlage in einer sozialen Marktwirtschaft illegal sein

müsse. Der Mieterverein Stuttgart hat einige dieser bei Immo-net veröffentlichten Wohnungsangebote dokumentiert.

Nicht nur die extreme Wohnungsknappheit macht es möglich, dass solche Horrormieten verlangt und häufig aus der Not heraus bezahlt werden müssen. Schuld trägt auch die CDU im

Bundestag, welche sich einer Regelung für mehr Ordnung am Wohnungsmarkt verweigert und ihre schützende Hand über Mietwucherer hält.

„Der Markt darf in einer sozialen Marktwirtschaft nicht ungebändigt bleiben“, forderte Landwirtschaftsminister Hauk kürzlich, allerdings nur bezogen auf „unfaire Fleischpreise“. Im Bundestag blockiert die CDU vorliegende Gesetzentwürfe, die den Ordnungsämtern die gesetzliche Möglichkeit geben sollen, gegen Wucherangebote vorzugehen und Bußgelder zu verhängen. „Mietwucherer sollten ihr Geschäft mit der Wohnungsnot nicht weiterhin legal betreiben dürfen“, fordert deshalb der Deutsche Mieterbund. Denn mit der Mietpreisbremse allein lassen sich Wucherer nicht abschrecken. In der Regel finden sie ei-

nen Wohnungssuchenden, der die geforderte Horrormiete akzeptiert, um nicht auf der Straße zu sitzen, oft sogar auf Kosten von Jobcentern und Sozialämtern. Nur selten haben Mieter nach Einzug in die maßlos überbezahlte Wohnung das notwendige Wissen sowie genug Geld und Mut für den notwendigen Rechtsstreit zur Absenkung der Miete. Vor über einem Jahr hatte der Bundesrat mehrheitlich einem Gesetzentwurf zugestimmt, der den Titel „Gesetz zur besseren Bekämpfung von Mietwucher“ trägt, und an den Bundestag zur Beschlussfassung weitergeleitet. Eine Reform des Wirtschaftsstrafgesetzes unterstützen selbst die Vertretungen der Wohnungswirtschaft.

Bislang ist der Gesetzentwurf am Widerstand der CDU im Deutschen Bundestag gescheitert.

Deshalb schickte der Deutsche Mieterbund Ende November einen dringenden Appell an alle baden-württembergischen CDU-Abgeordneten, die notwendige Reform des Wirtschaftsstrafrechtes nicht weiter zu verhindern. Die Antwort der CDU-Abgeordneten war abschlägig. Nun bereiten Mieterbund und Mietervereine vor den Bundestagswahlen eine öffentlichkeitswirksame Kampagne vor, damit Mietpreisüberhöhung und Mietwucher wieder sanktioniert werden können. Für die Kampagne benötigen wir weitere Beispiele stark überhöhter Mietpreise. Sofern Sie selbst solche erleiden oder davon erfahren, bitten wir um deren Zusendung per Mail an rgassmann@mieterverein-stuttgart.de.

Selbstverständlich garantieren wir Ihnen dabei Anonymität. ■

Frank Nopper zu Besuch beim Mieterverein



Frank Nopper beim Gespräch im Mieterverein

„Wir wünschen Ihnen für Ihre Amtsführung vor allem Gesundheit, Freude am Gestalten unserer schönen Stadt und dass Sie dabei auch die Wohnungsprobleme von über 200.000 Stuttgarter Mieterhaushalten im Blick haben.“ So gratulierte Rolf Gaßmann dem neuen Stuttgarter OB zum Wahlerfolg und bot die Interessenvertretung der Stuttgarter Mieterhaushalte als „konstruktiven Gesprächspartner“ an.

Der Mieterverein hatte vor dem zweiten Wahlgang den drei verbliebenen OB-Kandidaten seine Forderungen für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau, den Erhalt von Wohnungen und zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs gestellt. Beim Besuch im Mieterverein und in seinen schriftlichen Antworten unterstützte Nopper die Forderung des Mietervereins nach einer Wohnraumbedarfshebung und nach „zusätzlichem Erwerb von Immobilien durch

Stadt und SWSG“. Er wolle sich auch für mehr Personal einsetzen, um das Zweckentfremdungsverbot durchzusetzen. Angesichts der explodierenden Angebotsmieten sprach sich der neue OB dafür aus, dass Fälle von Mietwucher im „Rechtsstaat durch die Kommune sanktioniert werden“. ■

DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V., Moserstr. 5, 70182 Stuttgart, Tel. 07 11/2 10 16-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-18: Rolf Gaßmann, Vorsitzender, Stuttgart

Rechtsberatung im Mieterverein Stuttgart – Sie haben die Wahl!

Bitte halten Sie für Ihre Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0711/21 01 60 Ihre Mitgliedsnummer bereit!

● **Persönlicher Beratungstermin am Telefon**

Sie vereinbaren mit uns unter 0711/21 01 60 einen Beratungstermin und Ihr/e Berater/in ruft Sie dann zum Termin an. Für die Beratung notwendige Unterlagen sollten Sie dem Mieterverein bitte zwei Tage vor dem Termin per E-Mail, Fax oder Brief zustellen.

● **Persönlicher Beratungstermin in den Räumen des Mietervereins**

Bitte die Maskenpflicht beachten! Nach telefonischer Voranmeldung unter 0711/21 01 60:

in der Geschäftsstelle, Moserstraße 5 (Stadtbahn: Haltestellen Olgaek, Staatsgalerie, Eugensplatz, gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten) oder in unseren Außenstellen

Bad Cannstatt

(jeden Montag)

Filderstadt-Bernhausen

(jeden Dienstag)

Ditzingen (jeden Dienstag)

Leonberg (jeden Donnerstag)

und **Vaihingen-Rohr** (jeden Dienstag).

Ob Beratungen in unseren Außenstellen wieder möglich sind, erfahren Sie bei der Terminvereinbarung.

● **Telefonberatung für**

kurze Fragen ohne Terminvereinbarung unter 0711/21 01 60 Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 12.00 Uhr sowie von 13.00 bis 18.00 Uhr, Freitag von 8.30 bis 13.00 Uhr

● **Energieberatung am Telefon**

unter 0711/21 01 60 am 10. und 24. März sowie am 7. April, jeweils von 15.00 bis 16.00 Uhr

● **Schriftliche Beratung per E-Mail, Fax oder Brief**

E-Mail-Adresse: info@mieterverein-stuttgart.de
Fax: 0711/23 69 22 3

Postanschrift:

DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.
Moserstraße 5
70182 Stuttgart