

„Niemand geht man so ganz . . .“



Mietervereinschef Rolf Gaßmann überreicht Doris Wittmer das Abschiedsgeschenk

Rechtsberaterin Doris Wittmer hat sich nach fast 32 Jahren engagierter Arbeit für den Mieterverein Stuttgart in den Ruhestand verabschiedet. Mietervereinschef Rolf Gaßmann würdigte in einer kleinen Feier ihren Sinn für Gerechtigkeit und ihren Einsatz in der rechtlichen und sozialen Beratung der Mit-

glieder. Doris Wittmer konnte nicht nur beharrlich für die Interessen der Mitglieder streiten, sondern setzte sich auch in Zivilgesellschaft und Politik für mehr bezahlbare Wohnungen und besseren Mieterschutz ein. So war sie über zwei Jahrzehnte Vertreterin Stuttgarts auf der Vorsitzendenkonferenz des

Deutschen Mieterbundes und nahm an vielen Mietertagen als Delegierte teil.

Bundesweit bekannt wurde Wittmer auch durch zahlreiche Medienauftritte für den Mieterverein. So durften die Fernsehzuschauer im „Heute-Journal“ des ZDF ihren übervollen Schreibtisch bestaunen, den sie nun mit

etwas Wehmut geräumt hat. Für ihre Kolleginnen und Kollegen hatte sie immer ein freundliches Wort übrig, auch wenn der Tag stressig war. Manchen Leistungsabfall von Kollegen wegen Unterzuckerung heilte sie mit dem Verteilen ihrer Süßigkeiten. Bereits kurze Zeit nach dem Studium von Rechtswissenschaft und Wirtschaft war Doris Wittmer in die Dienste der Mieterorganisation eingetreten, zunächst als Leiterin der Rechtsabteilung im Mieterverein Karlsruhe. Von dort wechselte sie 1990 zum Mieterverein Stuttgart, blieb aber ihrem Wohnort Ötigheim treu und pendelte seitdem täglich mit dem Zug zu ihrem 50 Kilometer entfernten Arbeitsplatz.

„Neben deiner Fachkompetenz ist Beständigkeit deine große Stärke“, lobte Vereinschef Gaßmann die Neurentnerin zum Abschied und ergänzte „Niemand geht man so ganz, irgendwas von dir bleibt hier“.

Mitarbeiter und Mitglieder werden Doris Wittmer in der Moserstraße vermissen. In ihrer neu gewonnenen freien Zeit will sie sich weiter sportlich betätigen, sich im Naturheilverein einbringen und mehr reisen können. ■

Jeder Siebte will Stuttgart verlassen

Wegen hoher Mieten, wenig Platz und den Erfahrungen in der Corona-Pandemie wollen viele Menschen die Großstädte verlassen

Mehr als jeder achte Bewohner (12,9 Prozent) der Städte mit über einer halben Million Einwohner will diese laut einer Befragung des Münchner Ifo-Instituts und des Immobilienportals Immowelt binnen maximal eines Jahres verlassen. Fast die Hälfte davon nennt Corona dabei als wichtigen Grund für die Entscheidung, aufs Land oder in eine kleinere Stadt ziehen zu wollen.

Sicher weiß man aber nicht, wie viele Menschen dies wirklich in

die Tat umsetzten, denn auch im Stuttgarter Umland ist Wohnraum knapp und teuer. Doch seit dem Jahr 2020 verliert Stuttgart wieder Einwohner, allein im vergangenen Jahr ca. ein Prozent. Ziel der großstadtmüden Bewohner sind meistens kleinere Großstädte oder die Speckgürtel. Besonders Familien mit Kindern und Menschen in der Familien Gründungsphase streben in den suburbanen Raum und in kleinere Großstädte, hieß es vom Ifo-Institut.

Der Trend könnte jedenfalls weitergehen: Jenseits der schnellen Umzugspläne tragen sich noch viele weitere Bewohner der großen Städte mit Wegzugsgedanken: 18,5 Prozent wollen in den kommenden zwei oder fünf Jahren weg. Weitere 24,4 Prozent sagen, ein solcher Umzug käme für sie grundsätzlich infrage. Nicht einmal die Hälfte (44,2 Prozent) lehnt es ab, die großen Städte zu verlassen. Zum Vergleich: Im ländlichen Raum lehnten mehr als

zwei Drittel einen Wegzug ab. Für die Umfrage wurden im Mai 2021 rund 18.000 Personen befragt.

Wie viele Menschen die großen Städte verlassen wollen, variiert von Ort zu Ort stark. Besonders häufig ist dies in Hannover der Fall, wo 16,5 Prozent der Befragten angaben, binnen eines Jahres wegziehen zu wollen. Dahinter folgen Frankfurt am Main mit 16,2, Dortmund mit 14,2 sowie Berlin und Stuttgart mit je 14,1 Prozent. ■

Nur noch möblierte Wohnungsangebote

■ Eine testweise Wohnungssuche Anfang Mai bei Immoscout.de ergab Erstaunliches: 41 von 80 angebotenen Mietwohnungen wurden nur möbliert vermietet, zu Spitzenpreisen bis 28,40 Euro je Quadratmeter. Offensichtlich bringt die möblierte Wohnung dem Vermieter deutlich höhere Profite.

Im Schnitt waren möblierte Wohnungen um 5 bis 10 Euro pro Quadratmeter teurer als unmöblierte. „Solche Aufschläge sind völlig unangemessen und in der Regel auch unzulässig“, kritisiert Mietervereinschef Rolf Gaßmann.

Das Immobilienanalysehaus F+B kommt in einer Untersuchung zu ähnlichen Ergebnis-

sen. Demnach verteuerten sich deutschlandweit die Marktmieten für möblierte Wohnungen zwischen 2006 und 2020 um 78,2 Prozent, während die Preise für unmöblierte Wohnungen „nur“ um 30,5 Prozent zulegten. Laut F+B erreichte der Anteil der möblierten Wohnungsangebote in Stuttgart mit 56 Prozent den höchsten Wert unter den acht größten Städten Deutschlands.

Doch auch für möblierte Wohnungen gilt die Mietpreisbremse. Bei neuen Mietverträgen darf die Miete nur um zehn Prozent über dem Mietspiegelwert liegen, dessen Durchschnittswert liegt in Stuttgart bei 10,30 Euro je Qua-

dratmeter. Hinzu kommt dann ein Möblierungszuschlag.

Nach einem aktuellen Urteil eines Stuttgarter Amtsgerichts (AZ 32C 2278/19) errechnet sich der Zuschlag für die Möblierung wie folgt: Die Lebensdauer einer höherwertigen Möblierung beträgt 20 Jahre. Damit liegt der lineare jährliche Wertverlust bei fünf Prozent (100 Prozent geteilt durch 20 Jahre). Hinzu rechnet man eine zurzeit übliche Verzinsung von 1,5 Prozent pro Jahr (das Amtsgericht rechnete noch mit 2,5 Prozent für das Anschaffungsjahr 2011).

Bei einem Anschaffungswert der Möbel von 20.000 Euro läge der jährliche Wertverlust damit

bei 1.000 Euro oder monatlich 83,33 Euro. Hinzu kommt die Verzinsung des Wertverlustes mit 1,5 Prozent, also 1,25 Euro. Das ergibt einen monatlichen Möblierungszuschlag von 84,58 Euro.

Diese Berechnungsweise des Gerichts ist fair und praktikabel. Allerdings kommen ältere Gerichtsurteile (z.B. in Berlin) zu höheren Zuschlägen und es gibt noch keine einheitliche Rechtsprechung. Die Berater des Mietervereins berechnen für Sie die zulässige Miete, einschließlich des Möblierungszuschlags und fordern vom Vermieter die zu Unrecht erhaltene Miete zurück. ■

Mieterbund erwartet von Bauministerin Razavi Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes

■ „Angesichts der angespannten Wohnungssituation in Baden-Württemberg ist es wichtig, dass die Landesregierung rasch die notwendigen Rechtsverordnungen erlässt, damit das Baulandmobilisierungsgesetz in Baden-Württembergs Städten wirken kann“, schrieb Rolf Gaßmann, Landesvorsitzender des Deutschen Mieterbundes Baden-Württemberg, bereits Anfang Juli an Wohnungsbauministerin Nicole Razavi. Seitdem ist leider nichts geschehen.

Mit dem Bundesgesetz zur Mobilisierung von Bauland, das im Juni 2021 in Kraft getreten ist, werden die Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums gestärkt. Wirken kann das Bundesgesetz allerdings erst dann, wenn die Länder die erforderlichen Rechtsverordnungen erlassen. Gaßmann: „Weil nach dem Gesetz die Rechtsverordnung nur

bis Ende 2026 in Kraft bleiben darf, sollte sie jetzt umgehend erlassen werden. Erst dann können Kommunen durch erleichterte Vorkaufsrechte und Baugebote mehr Wohnraum schaffen und die Mieterhaushalte im Wohnungsbestand können besser vor Verdrängung geschützt werden.“

Für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums ist die Eindämmung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt besonders dringend. Denn jedes Jahr gehen tausende bezahlbarer Mietwohnungen durch Umwandlung verloren. Allein in Stuttgart wurden in den vergangenen 20 Jahren 40.000 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. In den meisten Fällen werden durch die Umwandlung Mieterhaushalte aus ihren Mietwohnungen verdrängt, weil entweder die neuen Eigentümerinnen und Eigentü-

mer Eigenbedarf anmelden oder eine deutlich höhere Miete einfordern, welche die finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieter überfordert.

Die Erfahrung zeigt außerdem, dass auch die Kündigungssperrfrist von bis zu fünf Jahren die betroffenen Mieterhaushalte nicht vor Verdrängung schützt, weil Umwandler in der Regel erheblichen Druck auf Mieter ausüben, um sie zum Auszug zu veranlassen.

Damit eine große Zahl bezahlbarer Mietwohnungen und die soziale Durchmischung der Wohnquartiere erhalten werden kann, appelliert der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg an die Landesregierung, die nach dem Gesetz mögliche Ausnahmeregelung für Kleinvermieter bei der Genehmigung von Umwandlungen auf Einzelfälle mit bis zu drei Wohnungen zu beschränken.

Da der kommunale Genehmigungsvorbehalt für Wohnungsumwandlungen nur den Woh-

nungsbestand betrifft, werden Investoren sich nach Erlass der Verordnung mehr im Neubau engagieren müssen. Gaßmann: „Die Behauptung, ein Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen werde Investitionen in den Wohnungsbau verhindern, ist völlig unzutreffend. Im Gegenteil: Investitionen werden damit in den Wohnungsneubau gelenkt und tragen somit zur notwendigen Vergrößerung des Wohnungsangebotes bei.“

Trotzdem befürchtet der Mieterbund, dass die Landesregierung den Erlass der wichtigen Landesverordnungen weiter hinauszögert und der Bau dringend benötigter Wohnungen nicht vorankommt. Für manche Mieter kommt der dringend benötigte Schutz vor Verdrängung zu spät. So hofften Mieter im Ossweiler Weg in Ludwigsburg vergeblich, dass ihnen die Landesregierung schnellen Schutz vor dem stadtbekanntem Spekulanten Ruisinger und dessen Firmen beschert. ■

Erzeugung von Solarstrom auf dem Balkon muss der Vermieter genehmigen

Patrice H., ein ökologisch bewusster Mieter in Stuttgart, wollte auf seinem Balkon eine mobile Solaranlage zur Stromerzeugung einrichten. Er tat dies, obwohl der Vermieter die Genehmigung verweigerte. Die Stromersparnis durch das kleine Balkonkraftwerk liegt bei ca. 180 Euro im Jahr. Damit rentiert sich die Anschaffung schon nach drei Jahren, vor allem aber nützt es der CO₂-Reduzierung und damit dem Klimaschutz. Der Mieter meldete die Anlage beim Betreiber des Stromnetzes an und sicherte eventuelle Risiken durch eine private Haftpflichtversicherung ab. Zudem bestätigte die Stadt Stuttgart die Genehmigungsfreiheit der Anlage.

Doch der Vermieter klagte auf Beseitigung der Anlage - und verlor, weil laut Gerichtsbeschluss dem Mieter ein Anspruch auf Genehmigung des „Balkonkraftwerks“ zustand. Der Richter verwies darauf, dass der Umweltschutz sogar als Staatsziel ins deutsche Grundgesetz aufgenommen wurde und die Nutzung von Solaranlagen objektiv vorteilhaft ist.

Auch alle rechtlichen Voraussetzungen hatte der Mieter laut Gericht erfüllt: eine fachgerechte Installation, welche zudem optisch nicht störend und leicht zurückbaubar war.

Es war mit der Prozesskostenhilfe des Mietervereins das erste Urteil in einer wichtigen Grundsatzfrage nach der Entschließung des

EU-Parlaments zur Strom- und Wärmeerzeugung in kleinem und kleinstem Maßstab. Umgangssprachlich bezeichnet man dies auch als „Balkonkraftwerk“. Zusätzlich interessant ist das Urteil, weil die Anlage zunächst ohne Genehmigung des Vermieters errichtet wurde, wovon generell abzuraten ist. Trotzdem konnte Mieteranwalt Rüdiger Knabbe im Gerichtsverfahren den Genehmigungsanspruch erfolgreich dem Entfernungsanspruch entgegenhalten. Die uneinsichtigen Vermieter müssen nun nicht nur die Solaranlage genehmigen, sondern zudem die erheblichen Kosten des Sachverständigengutachtens und die Verfahrenskosten tragen. ■

Stadtrat Körner (SPD): „Unsozialer geht es nicht!“

Leider haben Grüne, CDU, FDP und AfD im Gemeinderat die sozialen Zielvorgaben für die SWSG nicht so festgezurrt, dass sie verhindern, dass auch bei der städtischen Wohnungsgesellschaft die Mieten den Einkommen davonlaufen. Wenn die Mietspiegelmiete in zehn Jahren um über 40 Prozent steigt, sollen die Mieten bei der

SWSG die gleiche Entwicklung nehmen. Dies beschloss die Gemeinderatsmehrheit gegen den Widerstand von SPD, Linksbündnis und Puls.

Wie sich die Einkommen normaler Beschäftigter entwickeln, wurde dabei einfach ausgeblendet. Martin Körner, Chef der SPD-Fraktion, war deshalb „richtig sauer“. Und empörte sich mit den Worten

„Unsozialer geht es nicht.“ Es würde jetzt sehr helfen, wenn die nächste Bundesregierung einen Mietendeckel zumindest für ein paar Jahre auf den Weg bringt. Dann dürften die Mieten höchstens in Höhe der Inflationsrate steigen. Eine Atempause wäre für alle Mieterinnen und Mieter in Stuttgart ein Segen! ■

Mietspiegelrechner für Stuttgart ist online

Der Online-Mietspiegel der Stadt Stuttgart ermöglicht Mietern, schnell und einfach die ortsübliche Vergleichsmiete selbst zu berechnen. Diese legt die Obergrenze für Mieterhöhungen fest. Alle zwei Jahre erstellt die Stadt einen qualifizierten Mietspiegel, der Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete und die Entwicklung von nicht preisgebundenen Wohnungen gibt. Grundlage für den Online-Mietspiegel ist die Mietspiegelbroschüre. Diese kann für Mitglieder kostenlos gegen Einsendung eines frankierten DIN-A4-Umschlags oder durch Abholung in unserer Geschäftsstelle in der Moserstraße 5 bezogen werden. Den digitalen Mietspiegelrechner der Stadt finden Sie unter www.stuttgart.de/mietspiegel.

Selbstverständlich geben auch die Beraterinnen und Berater des Mietervereins Ihnen Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung. Tipp: Da jede zweite Mieterhöhung falsch ist, sollten Sie diese durch unsere Mietrechtsexperten prüfen lassen. Das Gesetz gibt Ihnen für die Zustimmung zur Mieterhöhung mindestens zwei Monate Zeit (den Monat, in dem der Brief kommt sowie die nächsten zwei Monate).



Unter den 20.000 Teilnehmern der Mietendemo in Berlin war auch Mietervereinschef Rolf Gaßmann

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 Beratungstermin per E-Mail, Fax oder Brief zustellen).

● Persönlicher Beratungstermin in den Räumen des Mietervereins

(sofern der Gesundheitsschutz es zulässt) Bitte Maskenpflicht und Abstandsregeln beachten, Zutritt nur alleine nach telefonischer Voranmeldung unter 0711/21 01 60 in der Geschäftsstelle, Moserstraße 5

(Stadtbahn: Haltestellen Olga-eck, Staatsgalerie, Eugensplatz, gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten)

oder in unseren Außenstellen **Bad Cannstatt** (jeden Montag) **Filderstadt-Bernhausen** (jeden Dienstag)

Ditzingen (14-tägig donnerstags)

Leonberg (jeden Donnerstag)

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: 8.30 bis 12.00 Uhr sowie 13.00 bis 18.00 Uhr, Freitag: 8.30 bis 13.00 Uhr

● **Energieberatung am Telefon:** 0711/ 21 01 60 am 27.10., 10.11. und 24.11., jeweils 15.00 bis 16.00 Uhr

● **Schriftliche Beratung** per E-Mail, Fax oder Brief oder über unser Onlineportal auf www.mieterverein-stuttgart.de

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

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