

Blau e Briefe und Bußgelder für raffgierige Vermieter

In Stuttgart und Esslingen werden Angebotsmieten jetzt kontrolliert

Nicht wenige Vermieter nutzen den Wohnungsmangel schamlos aus und verlangen Mieten, die gegen Gesetz und Anstand verstoßen. Die vielfach überzogenen Neuvertragsmieten gehen danach in die Mietspiegel ein und treiben auch Bestandsmieten in die Höhe. Eine neue Auswertung des Mietervereins von 35 in Reihenfolge angebotenen Wohnungen eines großen Wohnungsportals ergab Mieten von bis zu 26 Euro je m².

Durchschnittlich verlangen Vermieter in diesem Portal 18 Euro/m² Nettokaltmiete, obwohl in Stuttgart bei durchschnittlich 16,56 Euro (50 Prozent über Mietspiegel) schon die Wuchergrenze beginnt. Eine Marktanalyse für Esslingen ergab im Mai 2022, dass dort fast ein Viertel der angebotenen Wohnungen im Bereich der Mietüberhöhung lag. Die Mietervereine in Stuttgart und Esslingen hatten die Oberbürgermeister Nopper und Klopfer bereits letztes Jahr aufgefordert, dies nicht weiter tatenlos zu akzeptieren.

Die Stadtverwaltungen wurden zum Handeln nach dem Vorbild von Freiburg aufgefordert. Die Stadt schreitet seit 2022 ein, wenn sie Kenntnis darüber erhält, dass der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers erfüllt ist. Das hatte der Gemeinderat im Gesamtkonzept „Bezahlbar Wohnen 2030“ beschlossen.

Das Vorgehen gegen Mietwucher ist eins der Instrumente, um die Bezahlbarkeit von Bestandswohnungen zu sichern. „Uns ist bewusst, dass sich Vermieter überwiegend an die gesetzlichen Regelungen halten. Aber es gibt leider immer wieder welche, die völlig überhöhte Mieten beanspruchen und die an-

gespannte Wohnungssituation zu Lasten der Mieter bewusst ausnutzen. Diese schwarzen Schafe nehmen wir in den Fokus“, begründete die Leiterin des Referats für bezahlbares Wohnen in Freiburg die Aktion, die vom Eigentümerverband Haus & Grund Freiburg unterstützt wird. „Private Vermieter haben ein Interesse an langfristigen und guten Mietverhältnissen“, erklärte Geschäftsführer Stephan Konrad. Dies sei mit überhöhten Mietpreisen oder gar Mietwucher nicht zu vereinbaren.

Seit über einem Jahr kooperiert Freiburg dafür mit der Firma Mietenmonitor. Dieser Dienstleister evaluiert anhand ausschließlich öffentlich zugänglicher Daten auf den großen Immobilienportalen, in welchen Gebieten und in welcher Anzahl bei den eingestellten Vermietungsangeboten der Verdacht auf Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher besteht. Nach einjähriger Zusammenarbeit mit der Firma Mietenmonitor hat Freiburg seine Erfolgsbilanz veröffentlicht: Danach konnten in über 130 Fällen die Mieten abgesenkt werden und viele Makler würden jetzt aufgrund des Wirkens der Stadt ihre Kunden auf die zulässigen Grenzen hinweisen. „Der Mehrwert liegt darin, dass die Immobilienwirtschaft jetzt weiß, dass die Stadt die Mieten kontrolliert“, stellt die Stadt Freiburg fest.

Die Freiburger Erfolgsbilanz und die beharrliche Überzeugungsarbeit der Mietervereine haben nun auch in den Städten Stuttgart und Esslingen dazu geführt, dass gegen überhöhte Mieten in Zusammenarbeit mit Mietenmonitor vorgegangen werden soll. So hat der für das Wohnungswesen zuständige Bürgermeister Pätzold Anfang März dem

Mieterverein mitgeteilt, die Stadt habe „bereits damit begonnen, Onlineinserate zu prüfen und entsprechende Schreiben verschickt. Hierdurch konnten bereits einige Senkungen der Angebotsmieten erreicht werden“. Man befinde sich auch in Gesprächen mit Mietenmonitor und wolle die Firma „mit einer Szenarioanalyse für den Mietmarkt Stuttgart beauftragen“.

Esslingen hatte in einer Pressemitteilung vom 23. März 2023 angekündigt, ab Juli Mietenmonitor zu beauftragen, „verfügbare Inserate im Esslinger Stadtgebiet zu überprüfen“. Bei Wohnungsangeboten, deren Miete gegen Mietpreisgesetze verstoßen, wolle sie die jeweiligen Vermieter oder Makler kontaktieren „und über die geltenden Regeln bei der Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete informieren“.

Der Stuttgarter Mietervereinsvorsitzende Rolf Gaßmann und sein Esslinger Kollege Udo Casper sind erfreut darüber, dass in beiden Städten maßlose Mietforderungen nicht mehr hingenommen werden: „Auch in Stuttgart und Esslingen wissen Immobilienwirtschaft und Makler jetzt, dass die Städte die Angebotsmieten auf ihre Zulässigkeit hin kontrollieren“, erklärt Gaßmann. Rechtswirksam können Städte einen Vermieter nur belangen, wenn es auch einen Mieter gibt, der von Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher betroffen ist. Die Mietervereine erwarten deshalb, dass die Städte Mietern Anlaufstellen nennen, wo Mietpreisüberhöhungen angezeigt können. Wenn die Stadt aufgrund solcher Anzeigen Vermieter zur Mietsenkung auffordert, müssen diese auch mit einem Gerichtsverfahren rechnen. ■

Chat mit dem Mietervereinsvorstand

Sie haben Anregungen oder Kritik am Mieterverein? Der Vorstand des Mietervereins

freut sich über Ihre Hinweise und Ideen. Schreiben Sie einfach an [rgassmann@](mailto:rgassmann@mieterverein-stuttgart.de)

mieterverein-stuttgart.de. Schnelle Antwort auf Ihre Mail wird garantiert! ■



Einladung zur Seniorenfahrt am 25. Juli

Mit dem Mieterverein das Mittelalter hautnah erleben

Nach drei Jahren coronabedingter Zwangspause lädt der Mieterverein wieder zu einer interessanten und unterhaltsamen Seniorenfahrt ein. Hauptattraktion des Tages ist der Besuch der Klosterbaustelle Campus Galli bei Meßkirch. Dort entsteht Tag für Tag ein Stück Mittelalter: Handwerker und Ehrenamtliche schaffen mit den Mitteln des 9. Jahrhunderts ein Kloster auf Grundlage des St. Galler Klosterplans.

Unsere Fahrt im Luxusbus von Binder-Reisen beginnt am Dienstag, dem 25. Juli, um 7.30 Uhr im Stuttgarter Zentrum (Busspur in der Jägerstraße) und führt uns zunächst zum prachtvollen Hohenzollernschloss Sigmaringen. Dessen bis zu 800 Jahre alte Gemäuer liegen unter den großen Umbauten des 17. und 19. Jahrhunderts verborgen. Nach dem großen Brand von 1893 wurde das Schloss im Stil des Historismus wieder aufgebaut. Sachkundige Führer bringen uns die Geschichte des schwäbischen Fürstengeschlechts, der ehemaligen Burganlage und des heutigen Hohenzollernschlosses näher.



Auf der Klosterbaustelle Campus Galli wird mit alten Baumethoden gearbeitet

Gegen 12.00 Uhr sind wir zum gemeinsamen Mittagessen in der Brauereigaststätte Zollernhof. Um 13.30 Uhr fahren wir weiter zur Klosterbaustelle Campus Galli. Dort werden wir in Gruppen und ca. 1,5 Stunden über die einzigartige Baustelle geführt. Der St. Galler Klosterplan ist der einzige Bauplan, der aus dem frühen Mittelalter erhalten ist. Gezeichnet wurde er vor 1.200 Jahren nicht weit entfernt auf der Insel Reichenau.

Bei Meßkirch erwacht ein Stück Geschichte zum Leben: ohne Maschinen, ohne modernes Werkzeug. Alles muss

von Hand gemacht werden, alles ist mühsamer, geht langsamer als heutzutage, ist vielleicht aber auch erfüllender und befriedigender. Wir erleben das Mittelalter hautnah!

Gegen 16.30 Uhr fahren wir weiter nach Hechingen zum Gasthof Brielhof, wo wir uns in gemütlicher Runde austauschen und unser Abendvesper einnehmen. Die Rückfahrt nach Stuttgart ist für 19.00 Uhr geplant, wo wir gegen 20.00 Uhr wieder eintreffen.

Im Tagespreis für Mitglieder und deren Haushaltsangehörige von 65 Euro sind neben der Fahrt, dem Mittagessen, dem Abendvesper auch sämtliche Eintritte und Führungen im Schloss sowie im Campus Galli enthalten.

Bitte melden Sie sich durch Überweisung von 65 Euro (für Nichtmitglieder 80 Euro) unter dem Stichwort „Seniorenfahrt“ an. Die IBAN des Mietervereins bei der LBBW lautet DE22 6005 0101 0002 0190 06.

Das Team des Mietervereins freut sich auf tolle Eindrücke und schöne Begegnungen. ■

Viele Mieterhöhungen wegen Modernisierung unwirksam

Als Mieter Dogan H. eine Mieterhöhung von 300 Euro wegen Modernisierung erhielt, glaubte er zunächst, diese auch bezahlen zu müssen und überwies die erhöhte Miete seit Februar 2022. Doch weil ihm die Höhe nicht gerechtfertigt schien, erklärte er auf Rat des Mietervereins seine Zahlungen ausdrücklich „unter Vorbehalt“. Mieteranwalt Knabbe prüfte die Mieterhöhung auf rechtliche Wirksamkeit und riet dem Mitglied

zum Prozess.

Vor Gericht beantragte Mieteranwalt Knabbe die Unwirksamkeit der Mieterhöhung festzustellen, denn die Modernisierungsmaßnahmen waren nicht richtig angekündigt. Auch hatte der Vermieter nicht dargelegt, ob und inwiefern die Modernisierungsmaßnahme zum dauerhaften Einsparen von Energie führen wird. Das Gericht erklärte daraufhin die Mieterhöhung für un-

wirksam und der Vermieter wurde zur Rückzahlung aller überhöhten Mietzahlungen für die vergangenen elf Monate verurteilt, insgesamt 3.300 Euro.

Der Fall zeigt, dass Mieter jede Modernisierungsmieterhöhung durch die Berater des Mietervereins prüfen lassen sollten. Dazu gibt ihnen das Gesetz zwei volle Monate Zeit, plus die restlichen Tage des Monats, in welchem die Erhöhung zugegangen ist. ■

Fotowettbewerb: Balkon-Solaranlage zu gewinnen

„Da fehlt doch was?! Zeigen Sie uns Ihren Platz für Sonnenstrom“ – unter diesem Motto können Stuttgarter Mieter ein Balkonkraftwerk gewinnen. Reichen Sie dafür bis zum 30. Juni auf der Wettbewerbsseite www.stuttgart-zehn-prozent.de/wettbewerb ein Foto Ihres

Balkons ein, das zeigt: „Hier ist Platz für Sonnenstrom“. Veranstaltet wird der Wettbewerb vom Energiespar-Projekt „Stuttgart knackt die 10 %!“.

Beim aktuellen Thema „Gegen den Strom“ gibt es für Stuttgarter Mieterinnen und Mieter nicht nur die Chance

auf ein Balkonkraftwerk: Der Online-Ratgeber StromCheck www.stuttgart-zehn-prozent.de/stromcheck analysiert und vergleicht Ihre Stromkosten, zusätzlich gibt's Spartipps, mit denen Mieterinnen und Mieter besonders viel erreichen. ■