

Mieter warten weiter auf gesetzlichen Schutz vor Wuchermieten

■ Laut einer Auswertung von Immoscout sind die Mieten der angebotenen Wohnungen in Stuttgart zwischen 2007 und 2019 von 8,22 Euro je Quadratmeter auf 13,32 Euro je Quadratmeter gestiegen, also um krasse 62 Prozent. Die durchschnittlichen Neubaumieten lagen im Jahr 2019 laut Immoscout sogar schon bei 16,70 Euro je Quadratmeter.

In Stuttgart und Umgebung frisst die Miete immer mehr vom Einkommen und Wohnen ist zum Armutsrisiko geworden. „Es ist ein Skandal, dass wichtige gesetzliche Maßnahmen zur Eindämmung der Mietpreisexplosion weiterhin unnötig verzögert oder gar verhindert werden“, erklärte der Stuttgarter Mietervereinsvorsitzende Rolf Gaßmann zu Jahresbeginn.

Obwohl die Landesverordnung zur Mietpreisbremse schon Anfang Dezember 2018 aus formalen Gründen für rechtswidrig er-

klärt wurde, verzögert die Landesregierung unnötig den Erlass einer neuen Verordnung. Das F+B-Institut hatte bereits im Oktober 2019 für 89 Städte die notwendigen Daten für eine neue Verordnung geliefert, doch die Landesregierung prüft und prüft. Die Mieter bleiben so weiter den Wohnungshaien ausgeliefert. Mit der dringend notwendigen Reform des Wirtschaftsstrafgesetzes könnten Mietpreisüberhöhung und Mietwucher wieder sanktioniert werden. Das Bundesjustizministerium hatte bereits im Mai 2019 einen Gesetzesvorschlag gemacht, dessen Umsetzung im Bundestag an der CDU scheiterte. Im Oktober 2019 hatte hierzu auch die bayerische Landesregierung im Bundesrat eine Gesetzesinitiative eingebracht, die auch mehrheitlich beschlossen wurde.

Doch obwohl 16 der 30 teuersten Mieterstädte Deutschlands in Baden-Württemberg liegen, ver-

weigerte die Landesregierung ihre Zustimmung im Bundesrat und hält ihre schützende Hand über Mietwucherer. Selbst der Verband der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft (vbw) hatte in einem gemeinsamen Appell mit dem Mieterbund gesetzliche Sanktionen gegen Mietwucherer unterstützt. Offensichtlich wollen viele CDU-Bundestagsabgeordnete aber Mietwucherer unbehelligt lassen. So erklärte der Nürtinger Abgeordnete Michael Henrich eine Reform für unnötig. Er ist Vorsitzender von Haus und Grund Württemberg.

„Angesichts der Wohnungsknappheit und ohne wirksamen gesetzlichen Schutz vor Wuchermieten wird Wohnen zur Miete im Jahr 2020 noch unbezahlbarer werden“, befürchtet der Mieterverein. Die CDU in Bund und Land müsse deshalb ihre Blockade von Gesetzen gegen Spekulation mit Wohnraum einstellen. ■



Rebekka Henschel ist neu im Vorstand

Mit Baby im Vorstand

■ Im Oktober 2019 wurde die Gewerkschaftssekretärin Rebekka Henschel neu in den Vorstand des Mietervereins gewählt. Weil die 37-jährige gelernte Kommunikationsfachwirtin gerade erst Mutti geworden war, nimmt sie nun mit Baby an den abendlichen Vorstandssitzungen im Mieterverein Stuttgart teil.

Als Gewerkschaftssekretärin setzt sie sich seit Jahren für bessere Arbeits- und Lebensbedingungen ein. Deshalb spielt bezahlbarer Wohnraum für sie eine besonders wichtige Rolle, denn „auch in Zukunft muss es möglich sein, dass Alt und Jung, Arm und Reich, Singles und Familien gemeinsam in Stuttgart wohnen können. Die Durchmischung tut uns allen gut“, erklärt Rebekka Henschel ihre ehrenamtliche Arbeit im Mieterverein.

Privat singt sie gern und zeigt großes Interesse für arabische Sprachen und Kulturen. Auf ihr Lebensmotto angesprochen, antwortet sie mit einem Satz des bengalischen Nobelpreisträgers für Literatur, Tagore: „Wer Bäume setzt, obwohl er weiß, dass er nie in ihrem Schatten sitzen wird, hat zumindest angefangen, den Sinn des Lebens zu begreifen.“ ■

Aufruf „Stoppt den Mietenwahnsinn“

Kommt zur Kundgebung am 28. März, 14 Uhr auf dem Schlossplatz Stuttgart!

■ Am Samstag, den 28. März, findet bundesweit ein Aktionstag gegen explodierende Mieten und für bezahlbares Wohnen statt. Der Mieterverein ruft zur Teilnahme an der Stuttgarter Kundgebung gegen den Mietenwahnsinn auf. Mit einer kraftvollen Veranstaltung auf dem Schlossplatz wollen wir auch Druck machen, dass wirksame Gesetze zur Mietpreisbegrenzung nicht weiterhin durch die Lobby der Spekulanten in Bundestag und Landtag blockiert werden. ■



Bereits im vergangenen Jahr gingen in Stuttgart Tausende gegen den Mietenwahnsinn auf die Straße

Erklärfilme sind gefragt

Der Mieterverein Stuttgart macht mit kurzen Erklärfilmen schwierige Rechtsfragen einfach und anschaulich. Erklärt werden folgende Themen: „Das Besichtigungsrecht des Vermieters“, „Rechte der Mieter beim Eigentümerwechsel“, „Mieterhöhung – was darf der Vermieter?“ und „Mieterrechte rund um die Kautions“. Sie finden die Filme auf unserer Homepage www.mieterverein-stuttgart.de unter der Rubrik „Erklärfilme“.

F+B-Institut: Stuttgart ist teuerste Mieterstadt

„Die Explosion der Mietpreise in Stuttgart ist auch eine Folge der mangelnden Wohnbauförderung von Oberbürgermeister Kuhn und der Gemeinderatsmehrheit“, sagte Mietervereinschef Rolf Gaßmann zum traurigen Spitzenplatz Stuttgarts bei den Bestandsmieten. Laut einer Untersuchung des F+B-Institutes soll sogar München bei den Bestandsmieten inzwischen besser dastehen als Stuttgart. „Weil in München, bezogen auf die Einwohnerzahl, doppelt so viel gebaut wird wie in Stuttgart, hat sich der Woh-

nungsmarkt dort leicht entspannt. Während im letzten Jahrzehnt in München durchschnittlich jährlich 7.000 Wohnungen neu entstanden sind, waren es in Stuttgart nur 1.500. Oberbürgermeister und Gemeinderat sollten endlich die Realitäten am Wohnungsmarkt zur Kenntnis nehmen,“ stellte der Mieterverein hierzu fest. Er verwies auch auf das Missverhältnis von steigender Einwohnerzahl und viel zu geringem Neubau: Stuttgart hat im vergangenen Jahrzehnt um jährlich 7.000 Einwohner zugenommen,

was einem Bedarf von 3.500 Wohnungen entspricht. Gebaut wurden aber jährlich nur 1.500 Wohnungen. Dabei fehlte es nicht an Bauwilligen, sondern an Bauflächen. Trotzdem beharren OB Fritz Kuhn und sein Baubürgermeister auf einem viel zu niedrigen Neubauziel von nur 1.800 Wohnungen im Jahr. Gaßmann: „Der Abstieg von München und der Aufstieg Stuttgarts zur teuersten Landeshauptstadt widerlegt OB Kuhns falsche These, dass sich auch mit mehr Wohnungsbau die Wohnungssituation nicht verbessern lasse.“ ■

Mit dem Mieterverein 7.000 Euro gespart

Nachdem Mieter Olaf G. aus seinem gemieteten Reihenhaus ausgezogen war, schickte der Vermieter eine Rechnung für angebliche Schäden über 8.100 Euro, darin enthalten ein Betrag von 2.200 Euro für einen Sachverständigen zur Schadensfeststellung. Dabei hatte die Versicherung des Mie-

ters für einen anerkannten Schaden schon 1.100 Euro geleistet. „Mein ehemaliger Vermieter scheint sich sehr große Mühe zu geben, alters- und gebrauchsbedingte Mängel als mein Verschulden hinzustellen“, schrieb der Mieter dem Berater des Mietervereins und bat um Hilfe. Mit der Hilfe des Mietervereins konn-

ten die völlig überzogenen Forderungen weitgehend abgewehrt werden. Mieteranwalt Dr. Altmann erreichte vor Gericht einen Vergleich: Statt 8.100 Euro muss G. nur noch 1.100 Euro bezahlen. Zweifel hatte das Gericht besonders an der Erstattungsfähigkeit von Sachverständigenkosten. ■

Kapitalanleger treiben die Wohnungspreise

Im Jahr 2019 sind in Stuttgart die durchschnittlichen Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Bestand um 10,5 Prozent angestiegen und haben sich damit in acht Jahren mehr als verdoppelt. Für eine Bestandswohnung wurden 2019 durchschnittlich 4.950 Euro je Quadratmeter bezahlt. Dies stellt der Makler- und Verwalterverband IVD in einer aktu-

ellen Studie fest. Der Preis für eine Neubauwohnung betrage durchschnittlich inzwischen 7.750 Euro je Quadratmeter. In innerstädtischen Lagen treiben institutionelle Kapitalanleger die Preise, während Eigennutzer aufgrund der hohen Preise verstärkt in Umlandgemeinden nachfragen. Doch auch im Umland explodieren die Preise. So berichtet die Kreissparkasse Ludwigsburg in

ihrer Wohnungsmarktübersicht über Verkaufspreise für Bestandswohnungen von bis zu 5.200 Euro je Quadratmeter und für Neubauwohnungen von bis zu 6.500 Euro je Quadratmeter. Auch in Ludwigsburg sind die Hälfte der Käufer inzwischen Kapitalanleger, die für ihre über- teuert gekauften Immobilien nun auf einträgliche Renditen hoffen. ■

Viele Mieterhöhungen sind unwirksam

Eine Mieterhöhungswelle rollt über Stuttgart hinweg und manche Vermieter glauben, auf dieser Welle einfach mitreiten zu können. So wollte eine Hausbesitzerin in Stuttgart-Möhringen die Miete mit folgender Begründung erhöhen: „Inzwischen beträgt die Durchschnittsmiete 16,50 Euro je Quadratmeter in Stuttgart.“ Dies ist aber nicht nur sachlich falsch (die Durchschnittsmiete beträgt laut geltendem Mietspiegel 9,70 Euro je Quadratmeter), sondern auch eine formal ungültige Mieterhöhung. Denn der Vermieter muss die Wohnung in die zutreffende Kategorie des Mietspiegels einordnen und die Mieterhöhung in diesem Rahmen begründen. Wenn Mieter Zweifel haben, ob die Mieterhöhung gerechtfertigt ist, sollte keine Zustimmung erklärt werden. Die Berater des Mietervereins prüfen für Mitglieder kostenlos die Angemessenheit und Zulässigkeit einer Mieterhöhung und erledigen den Schriftverkehr mit dem Vermieter. Das Gesetz gibt dazu die notwendige Zeit: den Rest des Monats, in dem die Erhöhung zugegangen ist, und die zwei darauf folgenden Monate.

Rechtsberatung in Ihrer Nähe

Nach telefonischer Voranmeldung 0711/21 01 60 können Sie sich beraten lassen:

● in der Geschäftsstelle, Moserstraße 5

(Stadtbahn: Haltestellen Olgaek, Staatsgalerie, Eugensplatz, gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten)

● in Bad Cannstatt

im Kursaal, Königsplatz 1, Thouret-Saal

14.00 bis 18.00 Uhr

JEDEN MONTAG

● in Filderstadt-Bernhausen

in der Martinstraße 5, Bürgerbüro, Eingang im Untergeschoss, Ecke Martinstraße/Johannesstraße

15.00 bis 18.00 Uhr

JEDEN DIENSTAG

● in Ditzingen

im Haus der Vereine (Fuchsbau), Leonberger Straße 39, Zimmer 35, (3. Stock)

14.00 bis 17.00 Uhr

JEDEN DIENSTAG

● in Leonberg

Belforter Platz 1, Rathaus Zugang Haupteingang, danach links, Raum Nr. 00.22

14.00 bis 18.00 Uhr

JEDEN DONNERSTAG

● in Stuttgart-Rohr

Vereinshaus Rohr, Alte Rohrer Schule Egelhaafstraße 1, Raum 1

15.00 bis 18.00 Uhr

JEDEN DIENSTAG

Rechtsberatung am Telefon: 0711/21 01 60

Kurze Fragen: Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr sowie Freitag von 8.30 bis 13.00 Uhr
Bitte Mitgliedsnummer bereithalten!

Energieberatung am Telefon: 0711/21 01 60

11. März, 25. März und 15. April 2020, jeweils von 15.00 bis 16.00 Uhr

Unter Faxanschluss:

2 36 92 23

Unsere E-Mail-Adresse: info@mieterverein-stuttgart.de

DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V., Moserstr. 5, 70182 Stuttgart, Tel. 07 11/21 01 60. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Rolf Gaßmann, Vorsitzender, Stuttgart