

# Mieterverein verlieh „goldene Mietenklatsche“ an Schwäbische BauWerk

■ Anlässlich des bundesweiten Aktionstags des Bündnisses „Mietenstopp“ verlieh der Mieterverein Stuttgart der Schwäbischen BauWerk und deren Geschäftsführer Marc-René Ruisinger vor deren Geschäftssitz in der Leuschnerstraße die goldene Mietenklatsche für ihre „Verdienste“ um Mietervertreibung und explodierende Mietpreise. Mit ihren rüden Vertreibungsmethoden und angekündigten Modernisierungsmieterhöhungen von bis zu 165 Prozent hatte sich die Firma den Spitzenplatz unter den Mietpreistreibern in Stuttgart erworben und darf deshalb, gerichtlich überprüft, die Bezeichnung „wilder Spekulant“ führen.

Wegen Corona begleitete nur eine begrenzte Anzahl von Aktiven des Mietervereins die halbstündige „Verleihung“ mit Plakaten und ihren letzten Hemden,



selbstverständlich unter Beachtung der Abstandsregeln.

Den Mangel an Wohnraum spüren Mieter und Wohnungssuchende in Stuttgart besonders extrem. So stiegen die Bestandsmieten laut Mietspiegel in Stuttgart seit 2010 um 45 Prozent, die

Angebotsmieten um über 60 Prozent. Laut dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Stuttgart 2021 lag die durchschnittliche Angebotsmiete im ersten Halbjahr 2020 durchschnittlich bereits bei 14,70 Euro je Quadratmeter netto kalt und im Neubau

wurden sogar durchschnittlich 18,30 Euro je Quadratmeter aufgerufen. Die besonders teuren Wohnungen (ab 18 Euro je Quadratmeter) machen bereits 20 Prozent der angebotenen Wohnungen aus, während nur fünf Prozent der Wohnungen für unter 10 Euro je Quadratmeter angeboten wurden. Laut Berechnungen des Wohnungsamts beansprucht die Warmmiete inzwischen bereits 34 Prozent des Einkommens der Stuttgarter Mieterhaushalte. Geringverdiener mit bis zu 1.300 Euro Nettoeinkommen müssen im Mittel sogar 55 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden. ■

## Selbst einen persönlichen Beratungstermin online reservieren

■ Als Mitglied können Sie auf der Homepage des Mietervereins Stuttgart den Mitgliederbereich nutzen und einen Beratungstermin online reservieren bzw. einen schon vereinbarten Beratungstermin stornieren. Online ist eine Terminreservierung nur bei Ihrem Stammbereiter möglich. Auch Ihre kurzen Rechtsfragen können Sie über den Mitgliederbereich in der Onlineberatung an uns richten.

Voraussetzung für einen Zugang ist Ihre einmalige Identifikation. Dazu müssen Sie zunächst Name, Vorname, Geburtsdatum und E-Mail-Adresse angeben. Ihr Zugang wird freigeschaltet, wenn die eingegebenen Daten mit den in unserem Verwaltungsprogramm hinterlegten übereinstimmen. Sie erhalten danach umgehend eine Personnummer (nicht identisch mit Ihrer Mitgliedsnummer!) und ein vorläufiges Passwort. Beim ersten Login ersetzen Sie das vorläufige Passwort durch ein Passwort Ihrer Wahl. Sollte der Zugang nicht klappen, dann rufen Sie uns bitte an. ■

## Wegen Eigenbedarf gekündigte Wohnung jetzt bei Airbnb

■ Für seine kleine Wohnung im Fasanenhof bezahlte Konstantin B. monatlich 560 Euro inklusive Nebenkosten. Doch 2017 zog er aus, weil die Wohnung verkauft wurde und ihm die neuen Vermieter wegen Eigenbedarfs gekündigt hatten. Neben hohen Umzugskosten bezahlte Mieter B. für die neue Wohnung im Monat 150 Euro mehr.

Entsetzt musste er nach einiger Zeit feststellen, dass seine alte Wohnung nun bei Airbnb angeboten wurde, zum Preis von 1.120 Euro für zwei Wochen. Damit erzielen die Vermieter nach ihrem vorgetäuschten Eigenbedarf für die kleine Wohnung 2.240 Euro und damit die vierfache Einnahme.

Der Vermieter behauptet nun, er würde die Wohnung für sich und seine Partnerin als Zweitwohnung nutzen und „lediglich in

von uns nicht selber genutzten Zeiten erfolgte zeitweise eine Vermietung“ über Airbnb.

Dass die angeblich „zeitweise Vermietung“ nur vorgeschoben ist, belegt die durch Airbnb verliehene Auszeichnung als Superhost. So dürfen sich Anbieter nennen, wenn sie mindestens

für 100 Tage im Jahr vermieten. Leider kam für B. eine Klage auf Schadensersatz nicht mehr in Frage. Denn als er im Mai 2021 die Beweise für den vermuteten Betrug zusammengetragen hatte, war die dreijährige Verjährungsfrist für eine mögliche Klage bereits abgelaufen. ■

## Wiedereröffnung der Hauptgeschäftsstelle sowie der Außenstellen

■ Aufgrund der erfreulich niedrigen Inzidenzwerte sind unsere Hauptgeschäftsstelle sowie die Außenstellen seit Juli wieder für den Publikumsverkehr geöffnet. Um die Ansteckungsgefahr für Sie und uns möglichst gering zu halten, führen wir die mietrechtliche Beratung überwiegend telefonisch, schriftlich oder in unserer Onlineberatung durch. Wenn Sie das Gespräch mit Ihrem Berater bzw. Ihrer Beraterin von Angesicht zu Angesicht bevorzugen, so ist dies unter Beachtung der üblichen Hygienebestimmungen wieder möglich.

Spontane Beratungsbesuche in unserer Geschäftsstelle ohne Termin sind dagegen nicht möglich. Für kurze Fragen nutzen Sie bitte unsere telefonische Kurzberatung ohne Terminvereinbarung.

# Stuttgart verschärft Kampf gegen „Ferienwohnungen“

Die Stadt Stuttgart hat im Juni 2021 verschärfte Maßnahmen gegen das Unwesen von Ferien- und Monteurswohnungen beschlossen. Laut Stadtrat Stefan Conzelmann (SPD) stehen allein auf einem Internetportal über 300 Wohnungen zur Kurzzeitmiete zur Verfügung, Wohnungen, die dringend gebraucht werden. Nach neuem Recht sind die Portale nun gegenüber der

Stadt auskunftspflichtig und Vermieter müssen ihre „Ferienwohnungen“ bei der Stadt registrieren lassen und erhalten eine Registrierungsnummer. Diese ist beim Anbieten der Wohnung immer anzugeben. Wer dies missachtet, kann mit einer Geldbuße von bis 100.000 Euro belegt werden. Zweckentfremdung liegt bereits vor, wenn über 50 Prozent der Wohnfläche zur Kurzzeitver-

mietung gewerblich genutzt werden. Wenn auch Ihnen solche Zweckentfremdungen bekannt werden, dann melden Sie diese (möglichst mit Adresse, Stockwerk und Wohnungseigentümer) an den Mieterverein Stuttgart: rgassmann@mieterverein-stuttgart.de. Wir reichen Ihre Meldungen an das zuständige Baurechtsamt weiter, auf Wunsch auch gern anonym. ■

## Blockade der CDU bei CO<sub>2</sub>-Bepreisung kostet Stuttgarter Mieterhaushalte 6,5 Millionen Euro

Die von der CDU/CSU-Bundestagsfraktion durchgesetzte vollständige Abwälzung der CO<sub>2</sub>-Kosten auf Gas und Öl bringt für den Klimaschutz so gut wie nichts. Sie verteuert aber das Wohnen für einen Mieterhaushalt um durchschnittlich 85 Euro in diesem Jahr bei einer Ölheizung und um 65 Euro bei einer Gasheizung. „Eine soziale Absicherung der gigantischen Klimaschutzkosten ist mit der Union offenbar nicht zu machen“, so der Vorsitzende des Stuttgarter Mietervereins, Rolf Gaßmann.

In Stuttgart werden von den 226.000 vermieteten Wohnungen ca. 36.000 mit Öl beheizt, 147.000 vermietete Wohnungen mit Gas. Daraus ergeben sich in ölbeheizten Wohnungen allein im Jahr 2021 Mehrkosten von 3 Millionen Euro (85 Euro mal 36.000), für gasbeheizte Wohnungen von 10 Millionen Euro (65 Euro mal 147.000) und damit insgesamt rund 13 Millionen Euro an Mehrkosten.

Nach Vorschlag des Bundeskabinetts hätten Mieter und Vermieter sich die CO<sub>2</sub>-Kosten teilen sollen. Nach der Blockade von CDU/CSU müssen die Mieterhaushalte nun alles allein tragen.

Zudem gibt die CO<sub>2</sub>-Abgabe den Vermietern keinerlei Anreiz zur Verbesserung des energetischen Zustands ihrer Wohngebäude.

„Das Argument der CDU/CSU und von Teilen der Immobilienwirtschaft, Vermieter seien nicht verantwortlich zu machen für den Heizungsverbrauch, ist an Dummheit nicht zu überbieten“, so Gaßmann. Denn die Einsparmöglichkeiten beim Heizverhalten sind im Vergleich zu den Einsparpotenzialen bei einer neuen Heizanlage oder einer Wärmedämmung extrem niedrig. Zudem werden Mieter bereits heute über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung durch die Verteilung der Kosten (bis zu 70 Prozent nach individuellem Verbrauch) zur Energieeinsparung angehalten.

Die Höhe der CO<sub>2</sub>-Preis-Mehrkosten fürs Heizen hängt Berechnungen zufolge maßgeblich vom energetischen Zustand des Gebäudes ab. Wer in einem unsanierten Altbau wohne, müsse bis zu dreimal höhere CO<sub>2</sub>-Kosten tragen, ergab eine jüngst veröffentlichte Analyse des Vergleichsportals Verivox.

Demnach würden bei dem aktuellen CO<sub>2</sub>-Preis in Höhe von 25

Euro pro Tonne in einer 100-Quadratmeter-Wohnung mit sehr gutem energetischen Zustand auf Gas und Öl jeweils 41 bis 59 Euro pro Jahr an Zusatzkosten für Mieter fällig. In einer vergleichbaren unsanierten Altbauwohnung würde der CO<sub>2</sub>-Preis für Gas mit 88 bis 135 Euro zu Buche schlagen und für Öl mit bis zu 198 Euro. Auch für weiter steigende CO<sub>2</sub>-Preise hat Verivox die Kosten je nach Sanierungsgrad errechnet: Greift etwa ein CO<sub>2</sub>-Preis von 60 Euro, wie ihn die Grünen für das Jahr 2023 fordern, werden die Unterschiede noch deutlicher. Demnach würde sich der CO<sub>2</sub>-Preis bei einer gut sanierten 100-Quadratmeter-Wohnung bei einer Gasheizung mit bis zu 97 Euro zusätzlich im Jahr bemerkbar machen, beim Öl mit bis zu 142 Euro pro Jahr.

Handelt es sich um ein unsaniertes Gebäude mit hohem Energieverbrauch können die Kosten sogar bis zu dreimal höher liegen und auf jeweils bis zu 325 Euro (Gas) und 475 Euro (Öl) im Jahr steigen. ■

### 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 15. und 29. September sowie am 13. Oktober jeweils 15.00 bis 16.00 Uhr

#### ● Schriftliche Beratung per E-Mail, Fax oder Brief oder über unser Onlineportal auf

[www.mieterverein-stuttgart.de](http://www.mieterverein-stuttgart.de)

**E-Mail:** [info@mieterverein-stuttgart.de](mailto:info@mieterverein-stuttgart.de), **Fax:** 0711/23 69 22 3

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

DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V., Moserstr. 5, 70182 Stuttgart, Tel. 07 11/2 10 16-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Rolf Gaßmann, Vorsitzender, Stuttgart