



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Stuttgart

Haus & Grund Stuttgart
Stuttgarter Haus- und
Grundbesitzerverein e. V.

Pressemitteilung

Ansprechpartner/-in GF Ulrich Wecker
Telefon 0711 21048-22
Telefax 0711 21048-68
E-Mail presse@hausundgrund-stuttgart.de
Unser Zeichen 1/we
Datum 10.11.2020

Interkommunaler Mietspiegel für Leinfelden-Echterdingen, Filderstadt und Ostfildern

Haus & Grund fordert dringend qualifizierte Mietspiegel für Filder-Gemeinden

Weil ein qualifizierter Mietspiegel Rechtssicherheit hinsichtlich der erlaubten Höhe einer Miete schafft, regt Haus & Grund Stuttgart für Leinfelden-Echterdingen die Ausarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels an – und zwar am besten im Verbund mit den Nachbarkommunen Ostfildern und Filderstadt, die einen vergleichbaren Wohnungsmarkt haben. Solche Kooperationsprojekte werden vom Land gefördert. Allerdings nur noch bis Ende 2021, weshalb die Filder-Gemeinden die Sache jetzt zügig angehen müssten.

Die drei Kommunen mit ihren insgesamt über 125.000 Einwohnern verfügen bis dato über keine eigenen Mietspiegel - und damit über kein verlässliches Instrument zur Definition ortsüblicher Miethöhen, die im freien Wohnungsmarkt die Fixpunkte sind für die Festlegung von Wohnungsmieten. Hilfsweise wurde für Leinfelden-Echterdingen deshalb bisher der Mietspiegel der Stadt Stuttgart herangezogen. Ostfildern orientierte sich teils am Esslinger Mietspiegel, teils an jenem der Landeshauptstadt. Eine Praxis, der nun aber durch eine Leinfelden-Echterdingen betreffende Einzelfallentscheidung des Amtsgerichtes Nürtingen ein Riegel vorgeschoben wurde. Dies übrigens vor dem Hintergrund einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes, mit der der Maßstab für die Vergleichbarkeit von Kommunen neu und strenger justiert wurde.

Der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein hat in den Filder-Gemeinden bereits mehrere tausend Mitglieder, die dessen umfangreichen Service nutzen. Unter anderem die alle zwei Wochen im Gebäude der Volkshochschule in Echterdingen stattfindende Rechtsberatung.

In Gang gebracht wurden die Überlegungen des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins auch durch aktuelle Entwicklungen auf Landesebene: In Umsetzung des Bundesgesetzes zur Mietpreisbremse hat die Landesregierung am 4. Juni 2020 die sogenannte Mietpreisbegrenzungsverordnung in Kraft gesetzt. Demnach darf in Städten und Gemeinden mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ die Miete zu Beginn

Vorsitzender: Dr. Klaus Lang
Geschäftsführer: Ulrich Wecker
USt-IdNr: DE147849711
Amtsgericht Stuttgart VR 2246

T 0711 21048-0
F 0711 21048-68
Gerokstraße 3 · 70188 Stuttgart
verein@hausundgrund-stuttgart.de
www.hausundgrund-stuttgart.de

Volksbank Stuttgart eG
IBAN: DE58 6009 0100 0213 5910 06

eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Und wo die Mietpreisbremse gilt, gilt auch die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen: Statt grundsätzlich höchstens 20 Prozent dürfen im Geltungsbereich der Mietpreisbremse, in den nun Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt fallen, Mieten innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 Prozent erhöht werden.

Handlungsbedarf wegen Mietpreisbremse

Die substanzielle Lücke, die sich damit für Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt auftut, und unter nur leicht anderen Prämissen auch für Ostfildern, ist offensichtlich: Den Mietparteien fehlt die objektive und rechtssichere Orientierung für die Festlegung von Mieten, womit Konflikte programmiert sind. Denn ein von Kommunen initiiertes, qualifizierter Mietspiegel, der laut Gesetz „nach wissenschaftlich anerkannten Methoden“ zu erstellen ist, hat eine doppelte Funktion: Er ermöglicht Vermietern marktgerechte Mieten und schützt Mieter vor überhöhten Mieten. Eben deshalb fördert das Land die Erarbeitung von qualifizierten Mietspiegeln mit bis zu 40.000 Euro – und zwar dann, wenn sich dafür mindestens zwei Kommunen zusammenschließen.

Ziel ist laut dem zuständigen Ministerium, „dass möglichst flächendeckend im Land qualifizierte Mietspiegel erstellt werden“. In der Begründung wird ausdrücklich betont, dass „qualifizierte Mietspiegel die lokalen Wohnungsmärkte transparenter machen. Das verringert Konflikte zwischen Vermietern und Mietern über die zulässige Miethöhe und schafft Sicherheit für beide Seiten“.

Dr. Klaus Lang, Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart, begrüßt, „dass in Leinfelden-Echterdingen die Ausarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels bereits geprüft wird. Zur Unterstützung bieten wir gerne unsere fachliche Expertise an, wie sie auch schon seit Jahren beim Mietspiegel der Landeshauptstadt gefragt ist“.

Geschäftsführer Ulrich Wecker nennt es „absolut naheliegend und logisch“, wenn dafür die drei genannten Kommunen kooperieren würden: „Sie haben fast identische Einwohnerzahlen, einen vergleichbaren Wohnungsmarkt und über den öffentlichen Nahverkehr jeweils die entsprechende Anbindung an Stuttgart. Mit einem interkommunalen Mietspiegel könnten Synergieeffekte genutzt und durch die Landesförderung zudem die Kosten minimiert werden. Dafür darf jetzt allerdings keine Zeit mehr verloren werden, denn die Förderfrist endet am 31.12.2021“, betont Wecker und ergänzt: „Wir würden es begrüßen, wenn sich die Mieterverbände an der Ausarbeitung beteiligen würden.“

Eine Initiative, die von Dr. Ulrich Adam, Vorsitzender von Haus & Grund Filder, ausdrücklich unterstützt wird: „In der jetzigen Situation ist für die Städte Leinfelden-Echterdingen, Filderstadt und Ostfildern ein interkommunaler, qualifizierter Mietspiegel dringend erforderlich. Die Konflikte, die sich aus dem Fehlen eines solchen Instrumentes ergeben, sind schon jetzt offensichtlich. Anpassungen der Mieten sind derzeit nur eingeschränkt möglich. Außerdem laufen die gesetzlichen Deckelungen in diesen angespannten Wohnungsmärkten leer. Am Handlungsbedarf kann es also keinen Zweifel geben. Wir müssen das jetzt schnell auf die Reihe bekommen.“

Stuttgart, 10. November 2020

gez. Dr. Klaus Lang
Vorsitzender

gez. Ulrich Wecker
Geschäftsführer