



Pressemitteilung

Ansprechpartner/-in **Georg Linsenmann**
Telefon **0711 21048-630**
Telefax **0711 21048-68**
E-Mail **presse@hausundgrund-stuttgart.de**
Unser Zeichen **1/gl**
Datum **15.12.2021**

Haus & Grund Stuttgart begrüßt den Mietspiegel für Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt

Eine objektive Messlatte für Wohnungsmieten

Darauf haben Vermieter und Mieter in Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt lange gewartet: Dass ein qualifizierter Mietspiegel endlich Klarheit schafft über die erlaubte Höhe einer Wohnungsmiete. Damit verfügen die beiden Kommunen nun über ein verlässliches Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Miethöhen. In Filderstadt beträgt der Quadratmeterpreis im Schnitt 10,07 Euro, in Leinfelden Echterdingen 10,67 Euro. Dies entspricht dem Niveau der Landeshauptstadt, wo der Mietspiegel für 2021/22 einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 10,34 Euro ausweist. Mit der jetzt erfolgten Zustimmung der beiden Stadtparlamente tritt der interkommunale Mietspiegel 2022/23 mit Beginn des neuen Jahres in Kraft.

Eine Entwicklung, die Haus & Grund Stuttgart sehr begrüßt, wie Geschäftsführer Ulrich Wecker betont: „Wir freuen uns, dass die beiden Kommunen unsere Anregung aufgegriffen haben und nun über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen, der auch in einem überschaubaren Zeitraum realisiert wurde.“ Im Übrigen zeige das mit der Landeshauptstadt vergleichbare Mietspiegelniveau zweierlei: „Zum einen, dass der Wohnungsmarkt regional sehr ähnlich ist. Zum andern, dass die bis dato in den Filder-Gemeinden praktizierte, ersatzweise Anwendung des Stuttgarter Mietspiegels zwar rechtlich auf tönernen Füßen stand, in der Sache aber so falsch nicht war.“

Gleichwohl sei es „richtig und sachgerecht, dass Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen einen eigenen Mietspiegel erarbeitet haben“. Das nun ermittelte Mietspiegelniveau der beiden Filder-Städte erkläre sich mit der optimalen Anbindung an Infrastruktur und Verkehr der Landeshauptstadt sowie den dortigen attraktiven Arbeitsplätzen.

Haus & Grund Filder freut sich, so der Vorsitzende Dr. Ulrich Adam, „dass die Städte Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen das Projekt, einen gemeinsamen Mietspiegel zu erstellen, mit uns als Interessenvertreter der Vermieter so schnell und so erfolgreich abschließen konnten“. Durch den qualifizierten Mietspiegel werde Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter auf einer abgesicherten

statistischen Basis hergestellt. „Haus & Grund-Mitglieder erhalten hierdurch endlich wieder eine Grundlage, um eine rechtssichere und angemessene Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete vornehmen zu können. Da beide Gemeinden in der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg gelistet sind, stellt der Mietspiegel auch ein wertvolles Instrument für die Einschätzung des Mietzinses bei der Erst- oder Wiedervermietung dar,“ so Dr. Adam. Weiterhin freier in der Vereinbarung der Miethöhe seien allerdings diejenigen Vermieter mit einem Gebäudebestand, der erst nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt bzw. in den letzten drei Jahren grundlegend modernisiert wurde oder zuvor bereits höher vermietet war.

Eigentümern dient der Mietspiegel zur Überprüfung der aktuellen Miete und gegebenenfalls zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis. Außerdem schafft er Orientierung bei Neuvermietungen, wo die Miethöhe zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Der Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein, der in den Filder-Kommunen zahlreiche Mitglieder hat, wird ein Formular zur Verfügung stellen, mit dessen Hilfe die Miete auf der Basis des Mietspiegels erhöht werden kann. Darüber hinaus wird Geschäftsführer Ulrich Wecker am 10.02.2022 ein Online-Seminar zur Mieterhöhung nach dem qualifizierten Mietspiegel abhalten.

Haus & Grund empfiehlt den Eigentümern prinzipiell, ihre Mieten auf dem Laufenden zu halten und auch bei Neuvermietungen das erlaubte Volumen auszuschöpfen. Zumal die Koalitionäre in Berlin angekündigt haben, die Kappungsgrenze weiter zu senken. Das heißt: Bestandsmieten dürfen in angespannten Wohnungsmärkten, zu denen Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt laut Landesverordnung fallen, innerhalb von drei Jahren nicht mehr wie bisher um maximal 15 Prozent, sondern nur noch um maximal elf Prozent erhöht werden. Bei Neuvermietungen empfiehlt sich zudem, gegebenenfalls Staffelmieten zu vereinbaren, die für beide Seiten auch auf mittlere Sicht Klarheit und Sicherheit schaffen und die zudem weniger diskussionsanfällig sind.

Im Übrigen bedauert Geschäftsführer Wecker ausdrücklich, „dass Ostfildern sich trotz mehrfacher Aufforderung der Initiative für einen interkommunalen Mietspiegel, der auch im Schulterchluss dreier Kommunen möglich und sinnvoll gewesen wäre, nicht angeschlossen hat“.

Info – Haus & Grund Stuttgart:

- Die kostenlose Mitgliederberatung von Haus & Grund Stuttgart findet in Echterdingen jeden zweiten Mittwoch im Monat jeweils von 14.30 bis 17 Uhr statt; Ort: Gebäude der Volkshochschule (1. OG Außentreppe), Im Schafrain 2. Erforderlich ist eine telefonische Anmeldung unter 0711 210 48-0. Telefonische Rechtsauskünfte ohne vorherige Anmeldung gibt es Montag bis Donnerstag, 13.30 bis 16.30 Uhr, Freitag 10.00 bis 13.00 Uhr.
- Das Formular zur Mieterhöhung nach dem Mietspiegel 2022/23 ist für Mitglieder in der Hauptgeschäftsstelle von Haus & Grund Stuttgart, Gerokstraße 3, gegen geringe Gebühr ab Anfang Januar 2022 erhältlich. Telefon: 0711 210 48-0; oder per mail: verein@hausundgrund-stuttgart.de
- Das Seminar „Neuer Mietspiegel 2022/23 Leinfelden-Echterdingen und Filderstadt“ mit Geschäftsführer Ulrich Wecker findet am **Mittwoch, 16. Februar 2022, 17.30 Uhr**, statt. Die Teilnahmegebühr beträgt 30 Euro. Anmeldung unter www.hausbesitzerverlag.de/seminare

Hinweis: Für Rückfragen ist GF Ulrich Wecker per Mobiltelefon erreichbar unter: **0172 741 33 16**

Stuttgart, 14.12.2021
Ulrich Wecker
Geschäftsführer