

88 PROZENT ERHÖHUNG

Mietwucher dank Mietspiegel

27-03-2014

88 Prozent Mieterhöhung? Nein – das ist kein Wucher. Das entspricht der Empfehlung des neuen Mietspiegels. Ein Beispiel aus Kumpfmühl.

„Würde der Mietspiegel nicht anerkannt, wäre das für den Mieter nachteilig.“
Oberbürgermeister Hans Schaidinger



Danke Stadtrat! Fast einstimmig hat das Plenum dem neuen Mietspiegel Ende Januar seinen Segen erteilt. Foto: Archiv/ Staudinger

Viel wurde diskutiert über den neuen Mietspiegel. Er sei intransparent. Er sei geprägt von schwammigen Begrifflichkeiten. Er werde zu mehr Rechtsstreitigkeiten führen. Das waren nur einige Punkte, die von den Interessenvertretern der Mieter angebracht wurden. Der Mieterbund stieg bereits aus den laufenden Gesprächen aus und kritisierte die Zusammensetzungen des beratenden Arbeitskreises. Der Mieterverein blieb zwar am Beratungstisch, verweigerte am Ende aber seine Zustimmung zum Mietspiegel.

Stadtrat stimmte fast einstimmig zu

Im Stadtrat, wo alle sich wortreich um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum sorgen, erfuhr das Zahlenwerk dagegen fast einhellige Zustimmung. Es handle sich ja nur um eine statistische Zusammenfassung der Realität, so der Tenor. Und nicht nur von Hans Schaidinger kam der Satz: Ein Mietspiegel ist besser als kein Mietspiegel. Lediglich Irmgard Freihoffer, Richard Spieß (beide Linke), Margit Kunc (Grüne) und die CSB-Fraktion lehnten das Konvolut ab.

Am ersten Februar trat der neue Mietspiegel in Kraft und dient seitdem als **Leitfaden bei Mieterhöhungen**. Insbesondere bei Neuvermietungen. Weil er vom Stadtrat qualifiziert wurde, ist er auch **Basis bei juristischen Auseinandersetzungen**.

Eine Wohnung steht zur Neuvermietung an

Ein Beispiel einer Wohnung im Stadtteil Kumpfmühl, das unserer Redaktion vorliegt, zeigt: Der neue Mietspiegel macht Mieterhöhungen salonfähig, die **noch vor zwei Jahren undenkbar** gewesen wären.

Die Wohnung, Baujahr 1925, liegt in der Gutenbergstraße und gehört einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft. Sie ist 71 Quadratmeter groß, drei Zimmer, Küche, Dusche. Ideal für ein Pärchen oder eine kleine Familie. Die Nachteile: Es gibt keine vom Vermieter gestellte Heizung und keine zentrale Warmwasserversorgung. Entsprechend günstig war allerdings auch die ursprüngliche **Grundmiete: etwas mehr als 220 Euro**.

Die Wohnung steht **nun zur Neuvermietung** an. Der Vermieter kann den neuen Mietzins relativ frei festlegen. Als Orientierung dient allerdings der Mietspiegel. Die meisten gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften in Regensburg – Genossenschaften, Bauvereine oder auch die Stadtbau – haben sich explizit in die Statuten geschrieben, **keine Erhöhungen** vorzunehmen, die **über den Empfehlungen des Mietspiegels** liegen.

Mietspiegel 2012: Erhöhung um 21 Prozent

Alle notwendigen Daten liegen uns im Detail vor.

Nimmt man nun Baujahr, Lage, Ausstattung, Modernisierungsgrad usw. und berechnet die neue **Miete auf Basis des alten Mietspiegels von 2012** kommt man auf eine neue Grundmiete von **knapp 270 Euro – eine Erhöhung um rund 21 Prozent**. Das mag manchem viel erscheinen, allerdings nicht allzu lange.

Mietspiegel 2014: Plus 88 Prozent

Nimmt man den **Mietspiegel 2014** und setzt alle Daten ein, liegt die neue Grundmiete bei rund **417 Euro – eine Erhöhung um fast 88 Prozent**.

Die Gründe

Für diese **massive Steigerung binnen zwei Jahren** sind insbesondere folgende Punkte verantwortlich:

Die **Basismiete** pro Quadratmeter stieg von 6,22 Euro im Mietspiegel 2012 auf 7,24 Euro 2014.

Das **Baujahr** 1925 führt 2014 nur noch zu einem Abschlag von sieben und nicht wie 2012 von zwölf Prozent.

Die **Wohnlage** führt – das ist völlig neu – zu einem Mietaufschlag von vier Prozent.

Das **Fehlen von Heizung und zentraler Warmwasserversorgung** rechtfertigt 2014 nur noch einen Abschlag von 13 und nicht wie noch im alten Mietspiegel von 23 Prozent.

Ein Abbild der Realität?

Oberbürgermeister Hans Schaidinger hatte im Zuge der Debatte um den neuen Mietspiegel immer wieder betont, dass es sich hier nicht um eine politisch motivierte Zusammenstellung von Zu- und Abschlägen handelt, sondern um ein sorgfältig erhobenes Abbild der Realität. Tatsächlich?

Wieder ein Spitzenplatz für Regensburg

Nach einer aktuellen Erhebung des Hamburger Instituts F+B lag die **durchschnittliche Mietsteigerung bei Neuvermietungen** in Regensburg im vergangenen Jahr bei **36 Prozent**. Damit lag man unter allen untersuchten Städten **bundesweit an der Spitze**. Dank des neuen Mietspiegels, der Steigerungen um 88 Prozent vom Ruch der Wuchermiete befreit, dürfte Regensburg seine Führungsposition in diesem Ranking problemlos ausbauen können.

Vermieter: „Solche Steigerungen noch nie erlebt.“

Die Wohnbaugesellschaft hat die neue Miete übrigens nicht auf das Mietspiegelniveau hochgeschraubt. Anstatt um fast 200 gab es lediglich eine Erhöhung um „nur“ 100 Euro. „Mehr könnten wir nicht mit unserer Geschäftspolitik vereinbaren“, sagt ein Insider zu unserer Redaktion. Dass ein Mietspiegel eine derartige Steigerung hergebe, habe man in den zurückliegenden Jahren „noch nie“ erlebt..

Empfehlen

Twittern

g+1

REGENSBURG DIGITAL ZAHL ICH!

Werden Sie Mitglied!

Förderverein

Bezahlen Sie via PayPal!

10 Kommentare

Stefan Aigner sagte am 27. März 2014 um 14:27 Uhr:



@Frau Kunc

Ich habe das korrigiert. Tut mir leid. Da ich selber nicht bei der Stadtratssitzung war, habe ich mich mal auf die Berichterstattung der Kollegen verlassen. Jetzt müsste – nach den Angaben auf der Stadtseite – alles korrekt sein.

Margit Kunc sagte am 27. März 2014 um 14:14 Uhr :



Herr Aigner,

leider muss ich auch berichtigen, ich habe ebenfalls gegen den Mietspiegel gestimmt u. a. weil die Mietervertreter nicht entsprechend berücksichtigt wurden und z.B. für barriere-freien Wohnraum pro qm mehr Miete verlangt werden darf.

Eine Grundvoraussetzung für eingeschränkte Menschen wird quasi schon als Luxus gesehen. Bei meiner ablehnenden Begründung hatte Herr Schaidinger zunächst Verständnis für die Behinderten, mir aber dann vorgeworfen, dass ich damit gegen die Mieter sei. So einfach ist es also.

Jürgen sagte am 27. März 2014 um 13:59 Uhr :



Mein Sarkasmus dient lediglich zur Verdeutlichung des Problems. Manchmal muss man zu solchen Mitteln greifen um sich noch präziser auszudrücken. Ich denke dieses Stilmittel stört nur dann, wenn man sich persönlich angesprochen fühlt oder man ins Schwarze trifft.

Obwohl es nicht unbedingt zu den momentanen real existierenden Problemen am Wohnungsmarkt gehört, nur soviel, nicht jeder kann sich Eigentum aus der Hüfte finanzieren. Es gibt Menschen, die keine wohlhabenden Eltern, Tanten ect. haben. Ich sitze leider nicht am schmalen Trichterende einer oder mehrerer Erbschaftslinien. Ihr Argument, der "Wohnungsmarktentlastung durch Eigentumschaffung" weiter gedacht, würde bedeuten, dass auch jeder Auswanderer, jeder JVA-Insasse, jeder... diesen Markt entlasten würde.

Man sollte sich mal überlegen was dieser momentan existierende Mietwucher auf Dauer für unsere Stadt bedeutet. Also hier auch mal weiter gedacht und vielleicht auch mal um die Ecke sehen.

Wer trägt denn unsere Gesellschaft?

Wer hält das Gefüge zusammen?

Gewiss nicht die Manager und Großverdiener die sich Kaltmieten von über 1600,- Euro leisten können.

Joachim Datko sagte am 27. März 2014 um 11:23 Uhr :



Zu Jürgen 10:36 "Makler: Für die Faulheit des Vermieters darf ich ca. 2500,- Euro Spaßzulage bezahlen."

Die Belastung durch Maklergebühren ist eine Katastrophe.

Mich stört allerdings ihr Sarkasmus, ich bin ein Mensch, der sich möglichst präzise ausdrücken will. Sie schieben Ihr Problem weg, schuld sind Ihrer Meinung nach der Makler, der Vermieter und Politiker. Was haben Sie in den vergangenen Jahren getan? Haben Sie Ihr Geld zusammengehalten, um eventuell mit einer kleinen eigenen Wohnung anzufangen? Eine Möglichkeit den hohen Mieten zu entgehen, ist es selbst Eigentümer zu werden. Viele Menschen werfen ihr Geld zum Fenster raus, das ist meine tägliche Erfahrung! Jeder Eigentümer vermindert für die Mieter den Druck auf dem Wohnungsmarkt.

Jürgen sagte am 27. März 2014 um 10:36 Uhr :



Wenn man als Stadt nichts für den Wohnungsbau tut, braucht man sich wegen mangelnder günstiger Alternativen nicht wundern, wenn der Mietspiegel derart steigt.

Lustig sind hierzu die Plakate vom Meister Schlegl. Er möchte Wohnraum schaffen. Ähm, Scheidinger hatte 18 Jahre Zeit dazu!!! Kritik am alten Herren?

Ich bin derzeit auf Wohnungssuche.

Die Realität sieht so aus:

- Makler: Für die Faulheit des Vermieters darf ich ca. 2500,- Euro Spaßzulage bezahlen.

- Da der Makler ja eine fette Provision haben möchte hat er im Vorfeld dem Vermieter eine Mieterhöhung vorgeschlagen. Dafür bezahle ich, der Mieter dann noch diesen Menschen seine Provision. Die Kostensteigerung ist nicht erfassbar dürfte aber so bei 100 bis 200,- Euro monatlich liegen.
- Da die Kündigung völlig unerwartet kam, darf ich dann noch mind. zwei Monate doppelte Miete zahlen weil der Vermieter es verpennt hat rechtzeitig das Objekt bekannt zu geben. Den Kalender zu lesen und die Kündigungsfrist eines möglichen Mieters mit einzuberechnen ist zuviel verlangt. Das ist dann die Inkompetenzzulage von ca. 1600,- Euro.
- Schufa will man auch noch. Alle 3 Monate kommen da nochmals 50,- Euro hinzu.
- Wenn man dann noch einen Energieausweis oder Ähnliches zum Objekt sehen möchte, wird man gleich von der Liste der möglichen Mietkandidaten gestrichen. Man kommt dann leider nicht zum Recall. Das nennt man dann auch Marktregulierung, weil bei derartig vielen Interessenten kann ich mir als Vermieter so ziemlich alles leisten.

Stefan Aigner sagte am 26. März 2014 um 23:15 Uhr :



@Richard Spieß

Sorry. Das war ein Versehen. Ist ergänzt.

Joachim Datko sagte am 26. März 2014 um 22:03 Uhr :



Marktwirtschaft!

Das wichtigste Gegenmittel, gegen hohe Mieten: Mehr Wohnungen!

mrzwa sagte am 26. März 2014 um 21:37 Uhr :



@abc: Das ist sehr anständig von Ihnen. Leider werden nicht alle Vermieter Ihre Einstellung teilen, schon gar nicht profitorientierte Wohnungsbaunternehmen.

Richard Spieß sagte am 26. März 2014 um 21:16 Uhr :



Dass nur zwei Stadträte gegen den Mietspiegel gestimmt haben, ist nicht richtig. Auch ich habe den Mietspiegel abgelehnt und das auch gut begründet.

abc sagte am 26. März 2014 um 18:28 Uhr :



Ich bin Vermieter. Nach diesem Mietspiegel könnte ich die Miete erhöhen. Tu ich aber nicht. Ich käme mir schäbig vor.