

Aktionstag Mietenstopp in Dresden

Fünf vor zwölf: Protestaktion vor dem Goldenen Reiter am 19. Juni 2021



■ Gemeinsam protestierten das Aktionsbündnis „Mietenwahnsinn stoppen“ Dresden, der Mieterverein Dresden und Umgebung, der DGB Dresden und der Landesverband der Volkssolidarität, um auf den hiesigen und bundesweiten Mietenwahnsinn aufmerksam zu machen. Anlass war der Aktionstag Mietenstopp, der am 19. Juni 2021 in zahlreichen Städten veranstaltet wurde.

Hintergrund

Der Dresdner Wohnungsmarkt gerät immer mehr unter Druck: Die Mieten sind hier in den vergangenen zehn Jahren mit 29,8 Prozent deutlich gestiegen (bundesweit plus zwölf Prozent). Zudem wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper. So sank die Zahl leer stehender Wohnungen im gleichen Zeitraum von 5,8 auf alarmierende 1,8 Prozent. Hinzu kommt: Die Dresdner Haushalte müssen anteilig immer mehr Geld von ihrem verfügbaren Einkommen für die Miete aufbringen. Bereits 2019 fehlten in Dresden über 26.000 bezahlbare Wohnungen.

Nicht nur in Ballungsräumen wie Dresden, auch in anderen Regionen haben immer mehr Menschen Angst, ihr Zuhause zu verlieren. Die Mietpreisspirale dreht sich ohne Erbarmen nach

oben. Selbst mitten in der Corona-Pandemie steigen die Mieten vielfach weiter, gleichzeitig müssen viele Menschen mit Einkommensverlusten zurechtkommen. Dieser Mietenwahnsinn hat mittlerweile auch ländliche Gebiete erreicht. Doch jede:r von uns muss wohnen können. Wohnen ist ein Menschenrecht und kein Spekulationsgut! Die meisten politischen Entscheider:innen weigern sich aber bislang, einen Kurswechsel einzuleiten, um den Betroffenen zu helfen. Damit muss Schluss sein – wir dürfen keine Zeit mehr verschwenden!

Um dieser Situation etwas entgegenzusetzen und umzusteuern, hat sich im vergangenen Jahr das bundesweite Bündnis Mietenstopp gegründet, das für den 19. Juni zu einem Aktionstag aufrief. Auch das Aktionsbündnis „Mietenwahnsinn stoppen“ Dresden, der Mieterverein Dresden und Umgebung, der Deutsche Gewerkschaftsbund Dresden und der Landesverband Sachsen der Volkssolidarität, beteiligte sich am Aktionstag und unterstützt die drei folgenden Kernforderungen:

■ Die Mieten sollen auf dem jetzigen Stand flächendeckend und bundesweit für sechs Jahre eingefroren werden. Auch bei Wiedervermietungen braucht es strikte Oberwerte. Die Überforderung mit bislang überhöhten

Mieten muss ein Ende haben. Im Klartext: Keine Mieterhöhungen mehr! Das gilt auch für Staffel- und Indexmieten.

■ Damit faire Vermieter:innen, wie viele Genossenschaften und private Vermieter:innen, nicht in Bedrängnis kommen, soll ihnen eine maximale Mietsteigerung von zwei Prozent jährlich erlaubt sein. Dies allerdings nur, insoweit die bislang gezahlte Miete bestimmte Oberwerte nicht übersteigt.

■ Neubau ist ausgenommen, damit weiter dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. Klar sein muss aber auch: Niemand braucht weitere Luxuswohnungen. Neubau hilft nur, wenn bezahlbare Mietwohnungen entstehen

Mietenstopp – reicht das?

Der Mietenstopp soll den Menschen in unserem Land jetzt Sicherheit geben. Zusätzlich braucht es weitere Maßnahmen, um das Wohnproblem in den Griff zu bekommen:

■ ein soziales Bodenrecht – denn immer weiter steigende Bodenpreise führen zu steigenden Mieten,

■ die Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit, die

das Gemeinwohl beim Wohnungsbau in den Mittelpunkt stellt,

■ deutlich mehr Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen,

■ strengere Regeln für Eigenbedarfskündigungen und Umwandlungen,

■ Mietspiegel und andere Mietoberwerte, die alle Mieten in einer Kommune abbilden.

■ Modernisierungsmieterhöhungen dürfen nicht dazu führen, dass der Mietenstopp ausgehebelt wird. Deswegen ist dauerhaft eine bessere Förderung für die energetische Modernisierung sicherzustellen, um den sozialverträglichen, umwelt-, altersgerechten und barrierearmen/-freien Umbau des Wohnungsbestandes zu ermöglichen.

■ Bund, Länder und Kommunen müssen sich wieder verstärkt ihrer Verantwortung als Anbieter günstiger öffentlicher Wohnungen bewusst werden.

Die bisherigen Ansätze, den aus dem Gleichgewicht geratenen Mietmarkt zu bändigen, reichen bei Weitem nicht aus. Mieter:innen sind weiterhin meist schutzlos dem Markt ausgeliefert. Das Dresdner Bündnis will erreichen, dass Akteure, die auf dem Wohnungsmarkt verantwortlich handeln, gefördert werden und diejenigen, denen es ausschließlich um Profite geht, in ihre Schranken gewiesen werden.

Die Kampagne Mietenstopp benötigt Ihre Unterstützung, um nach dem vielbeachteten Aktionstag am 19. Juni 2021 erfolgreich weitermachen zu können. Wie Sie mitmachen können und viele weitere Informationen, finden Sie unter www.mietenstopp.de. ■

Seit dem 24. Juni 2021 gilt der neue qualifizierte Mietspiegel 2020 für Leipzig. Die Erstellung des Mietspiegels durch die Stadt Leipzig wurde von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Haus & Grund Leipzig, dem Mieterverein Leipzig, Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft, der Justiz und der Wissenschaft begleitet. Der Mieterverein Leipzig hat sich ausdrücklich für einen qualifizierten Mietspiegel ausgesprochen. Da die Vermieter:innen dem qualifizierten Mietspiegel nicht zustimmten, musste der Stadtrat darüber entscheiden.

Der qualifizierte Mietspiegel schafft Rechtssicherheit für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er ist auch eine wichtige Voraussetzung für die von der Landesregierung angekündigte Einführung der Mietpreisbremse für die Begrenzung der Neuvertragsmieten in Leipzig. Er bildet ebenfalls die Datengrundlage für die Anpassung der Kosten der Unterkunft.

Nach dem Gesetz können Vermieter:innen bei Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren die Miete um maximal 20 Prozent erhöhen, in Leipzig nur um 15 Prozent – es gilt die Kappungsgrenzenverordnung, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Maßgeblich für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind nach dem Gesetz die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung. Vermieter:innen können ihr Mieterhöhungsverlangen wahlweise mit einem Mietspiegel, drei Vergleichswohnungen, Mietdatenbanken oder einem Sachverständigengutachten begründen. Existiert jedoch ein qualifizierter Mietspiegel, müssen Vermieter:innen zwingend die Mietwerte des qualifizierten Mietspiegels angeben. Greifen Vermieter:innen auf das Begründungsmittel „Vergleichswohnungen“ zurück, können sie diese dagegen aus dem eigenen

Neuer qualifizierter Mietspiegel für Leipzig

Warum ist er wichtig?

Bestand und somit auch die teuersten Wohnungen nehmen.

In Zeiten ohne einen qualifizierten Mietspiegel in Leipzig hat die Praxis immer wieder gezeigt, dass Vermieter:innen ihre Mieterhöhungsverlangen zunehmend mit drei Vergleichswohnungen begründeten, weil sie damit fast immer eine höhere Miete durchsetzen konnten, als es der einfache Mietspiegel hergegeben hat.

Darüber hinaus war/ist es für Mieter:innen schwierig zu prüfen, ob die im Mieterhöhungsverlangen benannten Vergleichswohnungen auch tatsächlich mit der eigenen Wohnung vergleichbar sind und die geforderte Miete hierfür tatsächlich ortsüblich ist. Gerichtliche Auseinandersetzungen über die Mieterhöhung gingen dann fast immer mit einem teuren Sachverständigengutachten zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete einher.

Mit dem qualifizierten Mietspiegel haben sowohl Mieter:innen als auch Vermieter:innen ein aussagefähiges Instrument für die Bestimmung und Prüfung der ortsüblichen Vergleichsmiete der Wohnung.

Was ist neu im Mietspiegel 2020?

In dem aktuellen Mietspiegel sind aufgrund einer Gesetzesänderung erstmals die veränderten Bestands- und Neuvertragsmieten der vergangenen sechs Jahre eingeflossen. Bisher waren es die Mieten der vergangenen vier Jahre.

Die durchschnittliche ortsübliche Miete beträgt in Leipzig derzeit 5,89 Euro je Quadratmeter. Damit ist sie im Vergleich zum Mietspiegel 2018 (5,54 Euro/Quadratmeter) um 0,35 Euro je Qua-

dratmeter gestiegen. 2016 lag die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete noch bei 5,44 Euro/Quadratmeter. Die stark gestiegenen Neuvertragsmieten haben einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Durchschnittsmiete.

Bei dem für die Wohnung zu ermittelnden Grundbetrag nach dem Baujahr haben sich zwei neue Baualtersklassen herausgebildet. Das sind die Baualtersklassen „2005 bis 2014“ und „ab 2015“. Sie spiegeln die Mietenentwicklung bei den Neubauten der letzten Jahre wider.

Bei der Datenauswertung hat sich des Weiteren die Größe der Wohnung sehr differenziert abgebildet und wird jetzt als Zu- und Abschlag ausgewiesen.

Der ausgewiesene Zuschlag von 0,84 Euro je Quadratmeter bei Wohnungen bis zu 45 Quadratmeter Größe ist Ausdruck der in den letzten Jahren stattgefundenen Verteuerung der kleinen Wohnungen.

Ebenso hat sich der Erstbezug bei

Neubau seit 2014 oder nach einer Sanierung seit 2014 als ein mietpreisbildendes Merkmal abgebildet und findet sich mit einem Zuschlag im Mietspiegel wieder.

Auch bei den Merkmalen Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität haben sich einige Veränderungen ergeben. So haben sich z.B. die amerikanische Küche und die dezentrale Warmwasserversorgung als nicht mehr ausreichend signifikant dargestellt und sind damit nicht mehr in der Mietspiegeltabelle zu finden.

Wieder in der Mietspiegeltabelle zu finden ist das Ausstattungsmerkmal Balkon und Terrasse, was letztendlich auch dem Nachfragetrend widerspiegelt.

Bei der Lage hat sich die Erreichbarkeit von Erholungsflächen (unter 250 Meter) und Innenstadtlage als neues Merkmal abgebildet.

Haben Sie eine Mieterhöhung erhalten, prüfen Sie diese bitte sorgfältig hinsichtlich ihrer Berechtigung. Gerne unterstützen und beraten wir Sie hierzu. Für die Vereinbarung eines Beratungstermins erreichen Sie uns Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 19.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr unter den Telefonnummern 0341/21 31 27-7 oder 0341/21 31 27-8. ■

Deutscher Mieterbund – Mieterverein Leipzig e.V. Einladung zur Jahreshauptversammlung

Der Vorstand des DMB Mietervereins Leipzig e.V. lädt hiermit die Mitglieder des Vereins zur Jahreshauptversammlung ein. Sie findet am Montag, dem **11. Oktober 2021**, um 16.00 Uhr in der Hans-Poeche-Straße 9 (Veranstaltungsraum im Dachgeschoss) in 04103 Leipzig statt.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Vortrag
3. Geschäftsbericht
4. Kassenbericht
5. Bericht der Revisionskommission
6. Aussprache zu den Berichten
7. Entlastung des Vorstandes
8. Schlusswort der Vorsitzenden

Wir bitten Sie, die Mitgliedsausweise mitzubringen. Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass die zu diesem Zeitpunkt geltenden Hygienevorschriften zu beachten sind.