

Wohnungsanzeigen: Mieten werden teurer

Exklusiv Eine Auswertung von Wohnungsanzeigen zeigt: Im höheren Preissegment fordern Vermieter deutlich mehr

Für Neukömmlinge wird Stuttgart zu einem immer teureren Pflaster. Wer noch kein Netzwerk in der Stadt hat und über Annoncen eine neue Wohnung sucht, muss mit höheren Mieten rechnen als noch vor einem Jahr.

VON ANNIKA GRAH

STUTTGART. Die in Anzeigen auf Internetportalen und in Zeitungen verlangten Mieten für Wohnungen in Stuttgart sind 2019 im Mittel schneller angezogen als im Jahr zuvor. Das ergibt eine Auswertung des Center for Real Estate Studies (CRES) in Freiburg, die unserer Zeitung vorliegt. Im Mittel lagen die von Vermietern geforderten Mieten demnach in den ersten elf Monaten 2019 mit 14,29 Euro je Quadratmeter um 9,6 Prozent über dem Niveau von 2018. Im vergangenen Jahr lag das Plus noch bei 7,06 Prozent. „Die Steigerungen der Angebotsmieten entsprechen dem Drei- bis Vierfachen der Inflationsrate“, sagt Professor Marco Wölflé vom Center for Real Estate Studies (CRES). Ergänzt: „Das ist in Universitäts- und Großstädten durchaus üblich.“

Die Auswertung zeichnet nur einen Ausschnitt der Mietsituation in Stuttgart und bildet quasi die Wünsche der Vermieter ab. Denn anders als bei den Kaufpreisen, die über die Notare an die Stadt gemeldet werden, liegen bei den Mieten nie alle Daten vor. Der Mietspiegel der Stadt Stuttgart beispielsweise beruht auf einer repräsentativen Befragung – zuletzt wurde diese im April 2018 durchgeführt. Berücksichtigt werden aber nur die Wohnungen des freien Wohnungsmarktes, also keine Werkwohnungen oder Sozialwohnungen. Dabei fließen Mietverhältnisse ein, die in den vergangenen vier Jahren abgeschlossen wurden oder bei denen in diesem Zeitraum die Miete erhöht wurde. In künftigen Mietspiegeln wird sogar sechs Jahre zurückgeschaut.

Wölflé Untersuchung bezieht sich auf Daten der IMV-Marktdaten GmbH, die bundesweit Immobilienangebote aus Printmedien und dem Internet auswertet. Dazu gehören die großen Immobilienportale, aber auch lokale Portale für Kleinanzeigen und Zeitungen. „Ob tatsächliche Vertragsabschlüsse abweichen, weil höhere oder niedrigere Miet- oder Kaufpreise vereinbart werden, kann am Ende niemand garantieren“, betont er. Auch Sonderituationen, die besonders günstige oder teure Mieten – etwa für Neubauten oder möblierte Wohnungen – in der Anzeige erklären, können anhand der Daten nicht abgelesen werden.

Der komplette Markt ist damit nicht abgebildet. Denn Statistiker der Landeshauptstadt gehen davon aus, dass ein großer Teil der vergebenen Wohnungen in Stuttgart überhaupt nicht inseriert werden. Nur 43 Prozent der im Rahmen der Mietspiegelumfrage befragten Mieter gaben an, über eine Annonce – online oder in Zeitungen – auf ihre Wohnung gestoßen zu sein.



„Die Zuwächse entsprechen dem Drei- bis Vierfachen der Inflationsrate.“

Marco Wölflé
Center for Real Estate Studies

Dennoch lässt sich eine Entwicklung an der Auswertung ablesen. „Die Spreizung im Markt hat deutlich zugenommen“, sagt Wölflé. Das bedeutet allerdings nicht etwa, dass die Auswahl an günstigen Wohnungen größer geworden ist. „Im oberen Preissegment ist mehr Dynamik drin“, erklärt er. Außerdem zeigt sich, dass gut 90 Prozent der

Kommentar

Nächstenliebe

Vermieter können verlangen, was sie wollen. Müssen sie es auch?

VON ANNIKA GRAH

Eine ehrliche Bestandsaufnahme, wie es am Mietmarkt aussieht, ist schwierig. Der Mietspiegel wird als rückwärtsgerichtet kritisiert. Annoncen und Zeitungsanzeigen hingegen bilden das Bild nicht in Gänze ab, weil vieles unter der Hand weggeht. Glaubt man den Mieterschützern, ist der Wohnungsmarkt zumindest in Baden-Württemberg derzeit entfesselt. Denn eine rechtliche Handhabe gegen hohe Mieten gibt es – mangels funktionsfähiger Mietpreisbremse – hierzulande derzeit nicht. Gerichte schreiten, so heißt es, erst bei Mieten 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ein, wenn sich ein Mieter überhaupt die Mühe macht, gegen ein solches Angebot juristisch vorzugehen.

Glaubt man hingegen den Eigentümern, haben Vermieter derzeit das Nachsehen. Viele scheuten davor zurück, gerade bei langjährigen Mietverhältnissen die Miete zu erhöhen. Das schmälert die Rendite, die sie angesichts der hohen Immobilienpreise eigentlich erzielen könnten.

Es bleibt zu hoffen, dass die Wahrheit irgendwo in der Mitte liegt. Dass es die niedrigeren Bestandsmieten, die im Mietspiegel auftauchen und die auf verantwortungsvolle Vermieter zurückzuführen sind, auch künftig geben wird. Dass es Eigentümer gibt, die nicht jeden Cent aus ihren Mietern herauspressen und dennoch in der Lage sind, noch in ihre Immobilie zu investieren.

Eigentum verpflichtet, heißt es im Grundgesetz. Das ist sinnvoll, denn sonst käme diese Aufgabe nur noch den kommunalen Wohnungsbauunternehmen und den Genossenschaften zu, die sich ohnehin schon als „reale Mietpreisbremse“ verstehen. Doch ganz allein können diese die wichtige Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht stemmen.

annika.grah@stuttgarter-nachrichten.de

verlangten Mieten über den im Stuttgarter Mietspiegel als mittleres Preisniveau angegebenen 9,60 Euro je Quadratmeter liegen. „Das überrascht mich nicht“, sagt Wölflé. Das sei schlicht der Beleg dafür, dass der Mietspiegel in seiner Darstellung dem Markt hinterherhinkt.

Auch für den Vorsitzenden des Mietervereins Stuttgart, Rolf Gassmann, ist das angesichts der im Land fehlenden Mietpreisbremse, nach der neue Mieten nur zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen, keine Überraschung. „Angesichts der Gesetzeslage wundert mich das nicht, weil es keine Grenze nach oben gibt.“ Die höchsten Mieten der CRES-Auswertung reichen bis hin zu 38,47 Euro je Quadratmeter im Heusteigviertel und 43,12 Euro je Quadratmeter im Stuttgarter Westen. Dabei treffen solche Mieten nicht unbedingt Spitzenverdiener. Der Mieterbund prangert

Vita machte er keine Angaben. Aus früheren Verurteilungen ist sein bewegter Lebensweg aber bekannt. Der Sohn einer Deutschen und eines Kurden hat in jungen Jahren ethische Jugendindignationen durchlaufen, bis ihn keine mehr haben wollte, weil er immer Ärger gemacht hat.



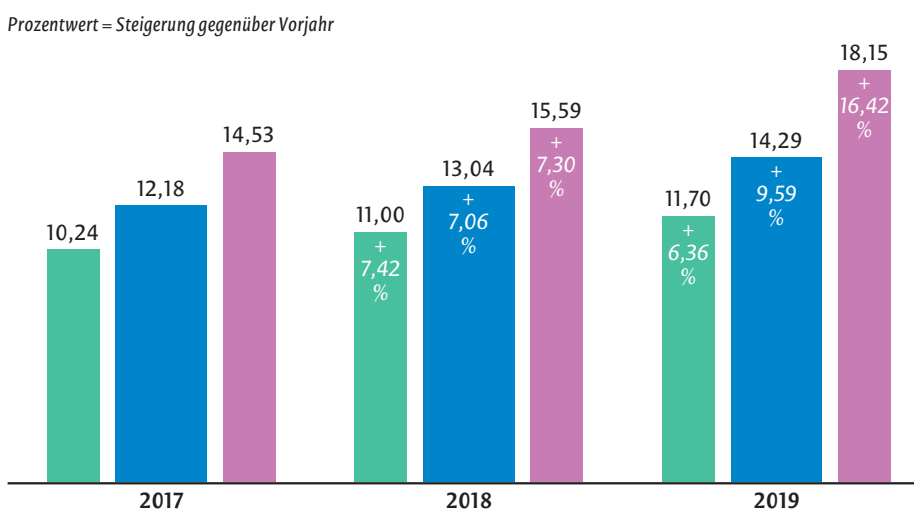
Ein Zeitungsleser wertet Wohnungsanzeigen aus.

Foto: Jacqueline Fritsch

Entwicklung der Angebotsmieten in Stuttgart

Durchschnittlich geforderter Quadratmeterpreis in Euro

- des günstigsten Viertels der Angebote
- der beiden mittleren Viertel
- des teuersten Viertels



SNV-Grafik; Quelle: CRES, Freiburg/IMV Marktdaten

immer wieder Beispiele aus der Wohnungsnothilfe an, in denen Mieten von 20 bis 30 Euro je Quadratmeter beispielsweise für kleine möblierte Apartments aus von Menschen in Not verlangt werden, deren Wohnungen vom Jobcenter bezahlt werden.

Ulrich Wecker vom Eigentümerverband Haus und Grund hält einen pauschalen Vergleich des Mietspiegels mit aktuellen Angebotsmieten hingegen für untauglich. Man müsse die Gegebenheiten der jeweiligen Wohnung berücksichtigen. Als Faustformel habe früher gegolten, dass Mieten in Höhe von 15 bis 20 Prozent über der für die jeweilige Wohnung geltenden Mietspiegelmiete

verlangt werden können. Die SPD im Gemeinderat sieht die Entwicklung indessen mit Sorge: „Normalverdiener können sich kaum noch einen neuen Mietvertrag leisten“, warnt SPD-Stadtrat Martin Körner. Seiner Einschätzung nach müssten unter anderem Wohnungsgenossenschaften gestärkt werden, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dass Fördergelder der Stadt in Höhe von zweistelligen Millionen-Euro-Beträgen, die für den Bau von bezahlbarem Wohnraum gedacht waren, nicht abgerufen werden, zeigt für ihn vor allem eines: „Die Wohnraumbförderung der Stadt muss besser werden.“

Gebäude in Degerloch bleibt gesperrt

Tragende Säulen eines Bürokomplexes haben sich gesenkt

VON ARMIN FRIEDL

STUTTGART. Teile des Bürogebäudes am Ortsende von Degerloch entlang der B 27 – gegenüber der Stadtbahnhaltestelle Albstraße – bleiben erst mal gesperrt. Im Umkleidebereich eines dort untergebrachten Fitnessclubs wurden Risse entdeckt. „Offenbar haben sich da Teile des Gebäudes



Das gesperrte Gebäude neben der B 27 in Degerloch Foto: Andreas Rosar

bewegt“, so der Feuerwehrsprecher Christopher Haigis. Feuerwehr und Polizei waren am Mittwoch kurz nach 8 Uhr alarmiert worden und evakuierten das Gebäude. Wie Martin Thronberens, Sprecher der Stadt, am Donnerstag berichtete, kümmern sich jetzt erst einmal die Statiker im Auftrag des Eigentümers um das Gebäude und um möglicherweise entstandene Schäden. „Die gute Botschaft ist: Da hat sich nichts weiter abgesenkt, die Statiker arbeiten mit Hochdruck daran, die Ursache zu finden für die Risse.“

Der SWR, der aufgrund der Renovierung der Stuttgarter Zentrale derzeit etwa 80 Arbeitsplätze dorthin ausgegliedert hat, verlegte diese inzwischen zum Teil an andere Orte in der Stadt oder in Teile des Gebäudes, die nicht betroffen sind. Der Geschäftsführer des Fitnessstudios einer Kette, die in Stuttgart vier Filialen unterhält, war auch am Donnerstag nicht zu erreichen. Bis Weihnachten will dieser auch keine Erklärungen abgeben, so ein Mitarbeiter gegenüber unserer Zeitung.

Aus noch nicht geklärten Gründen haben sich zwei tragende Betonsäulen abgesenkt, „eine um fünf, die andere um zwei bis drei Zentimeter“, sagte Thronberens. „Erst wenn der Gutachter feststellt, dass das alles ungefährlich ist, kann das Bauverbot wieder aufgehoben.“

Ex-Frau mit Schwert bedroht

ESSLINGEN (kaw). Ein Streit zwischen einem Ex-Ehepaar hat in der Nacht zum Donnerstag in Esslingen zu einem großen Polizeieinsatz geführt. Eine Frau hatte gegen 1.45 Uhr die Polizei alarmiert und berichtet, dass ihr früherer Ehegatte mit einem Schwert vor dem Haus in der Oberbücheler Straße stehe. Außerdem seien Schüsse gefallen. Als die Polizei mit mehreren Streifenwagen eintraf, war der Streit beendet und der Mann weg. Die Polizei traf den 42-Jährigen schließlich in der weiteren Umgebung an und nahm ihn vorläufig fest. Laut den Beamten war es zuvor zu einem Gerangel zwischen dem Ex-Partnern gekommen. Dabei hatte die Frau dem Mann das mitgeführte Schwert abgenommen, wobei sie sich leicht verletzte. Zu einem Angriff mit dem Schwert soll es nicht gekommen sein.

Stuttgart hält EU-Grenzwert für Feinstaub ein

STUTTGART (ks). Die Landeshauptstadt wird auch in diesem Jahr die EU-Vorgaben für die maximale Feinstaubbelastung einhalten. 2018 war dies mit 20 von zulässigen 35 Überschreitungstagen gelungen. Der Grenzwert liegt im Tagesmittel bei 50 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft.

In diesem Jahr gab es bis zum 19. November 20 Überschreitungstage, drei bis vier weitere sind, so die vorläufigen Daten, bis diesen Freitag möglich. Die Landesanstalt für Umwelt (LUBW) will die Daten an diesem Freitag konkretisieren. Der Deutsche Wetterdienst (DWD) rechnet in den nächsten Tagen nicht mit Feinstaubwetter, die Stadt hebt den Alarm am Freitag um 24 Uhr auf und setzt ihn über die Feiertage bis zum 6. Januar 2020 aus.

„Von Samstag an haben wir Wind, Schauer und wechselhaftes Wetter mit einer guten Durchmischung der Atmosphäre“, so Diplom-Meteorologe Simon Mütz vom Deutschen Wetterdienst. Er schließt Überschreitungen bis zum Dienstag aus. Damit können die 35 Tage nicht mehr überschritten werden.

Den Alarm soll es 2020 noch bis zum 15. April geben. OB Fritz Kuhn (Grüne) hatte angekündigt, ihn danach einzustellen, wenn 2019 der EU-Grenzwert eingehalten werden könne. Die CDU in Stuttgart fordert die sofortige Einstellung der Alarme. Sie seien wirkungslos, so der CDU-Kreisvorsitzende Stefan Kaufmann, verschlechterten aber das Image der Stadt.

Schüsse in der City: 21-Jähriger verurteilt

Richter sehen keinen versuchten Totschlag – Angeklagter schweigt bis zuletzt

VON GEORGE STAVRAKIS

STUTTGART. Die 3. Jugendstrafkammer des Landgerichts hat im Fall des jungen Mannes, der am Josef-Hirn-Platz in der Innenstadt mit einer scharfen Schusswaffe zwei Menschen verletzt haben soll, ein überraschendes Urteil gefällt. Die Richterinnen und Richter rüchelten von dem Vorwurf des versuchten Totschlags ab und befanden, der Angeklagte habe sich lediglich einer zweifachen gefährlichen Körperverletzung schuldig gemacht.

Die Schüsse waren am Abend des 30. April dieses Jahres gefallen. Am Josef-Hirn-Platz waren zwei Gruppen aus Stuttgart und Esslingen aneinandergelassen. Es wurde getreten, geschlagen, Stühle flogen. Dann fielen gegen 22.15 Uhr zwei Schüsse – noch ehe das Großaufgebot der Polizei eingetroffen war. Die Einsatzkräfte stießen auf mehrere Per-

sonen, sie fanden auch Blutspuren, aber keine Personen mit Schussverletzungen. Und einen Schützen schon gar nicht.

Später spürten die Ermittler zwei 18 und 25 Jahre alten Männer auf, die mit Schussverletzungen in zwei Krankenhäusern vorgestellt worden waren. Der eine Mann wies eine Schussverletzung im Oberarm auf, der andere am Oberschenkel. Die Neun-Millimeter-Projektile stammten aus einer Walther P 8. Doch diese Männer schwiegen. Offenbar hatte es sich bei der blutigen Auseinandersetzung um einen Konflikt unter Kurden gehandelt, die die Sache ohne Polizei regeln wollten.

Die Arbeit der Polizei, die wohl Tipps aus der Szene bekommen hatte, mündete in der Festnahme des 21-Jährigen aus dem Kreis Esslingen, der sich nun vor dem Landgericht zu verantworten hatte. Dort verlegte sich der junge Mann aufs Schweigen. Auch zu seiner

Verurteilung wegen Nötigung hatte sich der Angeklagte eingebrockt, weil er im Alter von 17 Jahren eine Beziehung mit einer Gefängnispsychologin eingegangen war. Er soll die Frau dann bedrängt haben, ihm Handys ins Gefängnis zu schmuggeln, was sie ablehnte. Erst im August 2018 war der 21-Jährige wieder auf freien Fuß gekommen.

Er wurde von einem Gefängnis ins nächste verlegt

Im Alter von 16 Jahren wanderte er wegen Einbruchs hinter Gitter. Dort verletzte er einen Mitgefangenen mit kochendem Wasser schwer. Er zertrümmerte TV-Geräte und wurde von einer Justizvollzugsanstalt in die nächste verlegt: Stuttgart, Rottenburg, Heimsheim, Ravensburg, Adelsheim – Körperverletzung, Nötigung, Beleidigung, Gefangenentreue.

Die Verurteilung wegen Nötigung hatte sich der Angeklagte eingebrockt, weil er im Alter von 17 Jahren eine Beziehung mit einer Gefängnispsychologin eingegangen war. Er soll die Frau dann bedrängt haben, ihm Handys ins Gefängnis zu schmuggeln, was sie ablehnte. Erst im August 2018 war der 21-Jährige wieder auf freien Fuß gekommen.

Vor der 3. Jugendstrafkammer wollte er jetzt einen Freispruch. Doch die Kammer sah ihn aufgrund von Zeugenaussagen und von Schmauchspuren auf seiner Jacke als überführt an. Allerdings sahen die Richterinnen und Richter trotz der Schüsse keinen bedingten Tötungsvorsatz. Der Angeklagte hätte, wenn er hätte töten wollen, das ganze Magazin leer schießen können. Das habe er nicht getan, was einem Rücktritt vom versuchten Totschlag gleichkomme. Das Urteil: fünf Jahre und sechs Monate wegen zweifacher gefährlicher Körperverletzung.