

*Auch wenn der nachfolgende Text lang ist, möchten wir euch unsere Sicht auf den neuen Mietspiegel nicht vorenthalten.*



## **Stellungnahme der Mietergemeinschaft Essen e.V. zum neuen Essener Mietspiegel**

### **Mietspiegel bestätigt die Spaltung des Wohnungsmarktes Mieter mit geringeren Einkommen sind überdurchschnittlich von Erhöhungen betroffen**

Essen, 12.08.2020 | Die Mietergemeinschaft Essen e.V. erhebt Kritik aufgrund der Ergebnisse des neuen Mietspiegels. Siw Mammitzsch, Geschäftsführerin der Mietergemeinschaft Essen findet durch den Mietspiegel bestätigt, wovor der Mieterverein seit Jahren warnt: „Insbesondere die Kosten für Wohnungen von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen haben sich in den vergangenen Jahren massiv erhöht. Wer in Essen wohnt, hat ein großes Problem bezahlbaren Wohnraum zu finden.“

Diese Sicht der Mietergemeinschaft untermauert Siw Mammitzsch mit vielen Änderungen im Mietspiegel: Ein Blick auf den Basiswert der Nettokaltmiete, die sich nach dem Baujahr bemisst, verrät, dass insbesondere die in Essen am meisten vorhandenen Wohnungen nach Baualter der 60er, 70er und teils der 80er Jahre von deutlichen Erhöhungen betroffen sind. „Das sind die Folgen von Flächenmodernisierungen in größeren Siedlungsbereichen, die vor allem bei den großen Wohnungsunternehmen durchgeführt worden sind“, so die Geschäftsführerin. Einzig die Altbauten bis 1918 bilden die Ausnahme nach oben, hier fällt die Steigerung mit 14,8 % noch deutlicher aus. Diese Entwicklung lässt auf 2 Komponenten schließen, nämlich einerseits hochwertige Modernisierungsmaßnahmen gepaart mit häufigen Neuvermietungen. Gelten bestimmte Gebäude und Gegenden als besonders „hip und chic“, werden dort deutlich höhere Neuvermietungsrenten erzielt. Neubauten hingegen sind im Basiswert sogar gesunken.

Ein zweiter Aspekt bildet die Lageklasse, hier ist die Lageklasse 1 (die schlechteste) mit 3 Punkten höher bewertet, als im letzten Mietspiegel. Aber auch die guten Lageklassen 4 und 5 sind mit plus 1 und plus 5 Punkten deutlich höher bewertet als vorher. Hieran wird die weitere Spaltung des Wohnungsmarktes mehr als deutlich. Gute Wohnlagen kann sich nur leisten, wer über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügt. Dabei haben die Lageklassen nichts mit tatsächlicher Wohnqualität des Wohnumfeldes zu tun, sondern werden hauptsächlich bestimmt mit dem untauglichen Instrument der Bodenrichtwerte. Hier zeitigen die Kaufpreise für Immobilien ihren Einfluss auf die Mieten. Je mehr und je teurer gekauft wird, umso höher die Lageklasse und Punktwerte für die Mieten.

Völlige Verwunderung herrscht bei der Mietergemeinschaft über die Punkteinteilung für die Wohnungsgrößen, da ab 114 qm die Punkte im Vergleich zum alten Mietspiegel um 1 bis 15 Punkte geringer geworden sind. Besonders große Wohnungen müssten demnach deutlich günstiger geworden sein als noch vor 4 Jahren. Da in Essen gerade solche Wohnungen nur ganz wenige zu finden sind, stellt sich hier sofort die Frage nach der Datengrundlage und der Begründung für diese Entwicklung.

Alle Kleinwohnungen haben auch eine Erhöhung der Punktbewertung erfahren, was den Mangel an bezahlbarem Wohnraum für 1-Personen-Haushalte widerspiegelt. Hiervon betroffen sind vor allem ältere Menschen, junge Menschen und Transferleistungsbezieher, da sich unter ihnen ein sehr hoher Anteil Haushalte mit nur einer Person findet.

Besonders pikant wird diese Entwicklung bei der Bewertung der weiteren Ausstattungsmerkmale. Hier sind z.B. Apartments hinzugekommen, die mit zusätzlichen 7 Punkten bewertet werden können.

Die energetischen Merkmale wurden weiter differenziert, wobei die neuesten Dämmungen der Außenwände ab dem Jahr 2014 mit plus 8 Punkten zu Buche schlagen. Nur noch bei vorhandenen Elektrospeicherheizungen können Punkte abgezogen werden, unabhängig davon, wie schlecht die Energiewerte der Wohnung bzw. des Gebäudes insgesamt sind.

Für die Ausstattung der Küche waren im alten Mietspiegel Abzüge vorgesehen, wenn es keine Warmwasserversorgung gibt. Dies wurde differenziert nach Untertischgerät (-1, vorher -4), was die häufigste Form sein wird, und Boiler (-5). Eine vorhandene Einbauküche wird mit +8 Punkten bewertet, wenn diese in der Mietzahlung sonst nicht berücksichtigt wurde. Aber wie soll ein Mieter auseinanderhalten, ob eine Ausstattung bei Neuvermietung bereits eingepreist wurde, oder nicht? Zudem steht hier nichts vom Zustand der Einbauküche, also auch eine 30 Jahre alte Küche würde darunterfallen.

Beim Badezimmer sind die Punktabzüge für „keine moderne Badausstattung“ ersatzlos weggefallen, es gibt nur noch Erhöhungen. Nicht geflieste Badezimmer gibt es demnach nicht mehr bzw. dafür können keine Punkte mehr abgezogen werden, obwohl diese zur Grundausstattung gehören.

Nur wenn in den Wohnräumen die Oberböden nicht vom Vermieter gestellt werden, können Punkte (-3) abgezogen werden.

Unter den weiteren Ausstattungsmerkmalen sind zudem einige neue Dinge hinzugekommen, wie die Erneuerung der Elektroinstallation, unabhängig davon, ob die alte Installation den geforderten Mindestanforderungen entsprach, oder nicht.

Gefangene Räume werden nicht mehr mit -3 Punkten, sondern nur noch mit -1 Punkt bewertet.

Grundsätzlich gilt für alle Ausstattungsmerkmale, dass dadurch die Grenzen von Instandhaltung, die allein der Vermieter zu tragen hat, und Modernisierungen weiter verschwimmen. Sobald irgendwelche Verbesserungen durchgeführt werden, können diese im Rahmen einer Mieterhöhung auf der Grundlage des Mietspiegels geltend gemacht werden, egal ob diese vorher kaputt waren oder nicht. Dies sind alles Bestimmungen zum Wohle der Vermieter und bedeuten Mieterhöhungen für Mieter. Dass die Mietpreise schon immer inklusive einer Instandhaltungspauschale gebildet worden sind, scheint keine Rolle mehr zu spielen, sie wird zu einer Zusatzeinnahme der Vermieter.

Insgesamt wurden die Möglichkeiten des Punktabzuges weiter reduziert, aber die Aufschläge ausgeweitet. Dieser Mietspiegel folgt damit klar den Interessen der Wohnungswirtschaft, aber nicht den Mieterinnen und Mietern. Dies gilt auch für die weiteren Merkmale und Besonderheiten, bei denen weniger abgezogen als aufgeschlagen werden kann, was im vorherigen Mietspiegel gleich war. Besonders interessant sind jene Spiegelstriche, die sich aufgrund juristischer Auseinandersetzungen in der Vergangenheit hier neu eingefunden haben. Dies betrifft die Barrierearmut, welche konkretisiert in Punkt 8 der Ausstattungsmerkmale eingeflossen sind, aber vor allem die ersten beiden Spiegelstriche für Erhöhungen durch Besonderheiten: gestaltete Straßen, gestaltetes Wohnumfeld, hier: aufwändig gestaltete Spielflächen und kostenfreie Parkmöglichkeiten am Haus, auch wenn diese zum öffentlichen Straßenraum gehören. Über diese Punkte haben sich unsere Mitglieder in der Vergangenheit besonders mit dem Allbau auseinandergesetzt.