

„In Wiesbaden gibt es keinen Mietermarkt! Wer dies behauptet, hat entweder den Bezug zur Realität verloren oder behauptet dies wider besseres Wissen.“ Mit diesen Worten reagierte der Geschäftsführer des Mieterbundes Wiesbaden, Jost Hemming, auf entsprechende Äußerungen von Haus & Grund.

Schon rein rechnerisch sei dies unzutreffend, erklärte Hemming. Er verwies hierzu auf die amtliche Statistik. Danach gab es in Wiesbaden am 31. Dezember 2008 für 141.072 Haushalte 139.519 Wohnungen. Dies entspreche einem Wohnungsversorgungsgrad von 98,8 Prozent. Dabei sei aber eine dreiprozentige Fluktuationsreserve noch nicht berücksichtigt. Diese müsse aber eingerechnet werden, da erfahrungsgemäß eine entsprechende Anzahl Wohnungen aktuell dem Wohnungsmarkt wegen Leerstand, Abriss, Umwidmung, anstehender Sanierung oder eines gerade bevorstehenden Wohnungswechsels gar nicht zur Verfügung zur Verfügung stehe. Unter Berücksichtigung dieser Fluktuationsreserve

Kein Mietermarkt

bestand zum 31. Dezember 2008 in Wiesbaden ein Wohnungsdefizit von mehr als 5.600 Wohnungen.

Die Kluft zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage habe sich in den letzten vier Jahren wieder vergrößert. Während die Zahl der Wohnungen vom 31. Dezember 2004 bis 31. Dezember 2008 nur um 1,2 Prozent zugenommen habe, sei die Zahl der Haushalte im gleichen Zeitraum um 2,7 Prozent gestiegen. Dass sich die Situation am Wiesbadener Wohnungsmarkt wieder verschärfe, sei auch daran abzulesen, dass die registrierten inserierten Mietwohnungen von 1.070 im Jahr 2004 um mehr als 37 Prozent auf 666 inserierte Mietwohnungen im Jahr 2008 zurückgegangen seien. Eine ähnliche Entwicklung spiegeln sich in der Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen wider.

Mit einem mittleren Mietpreis der inserierten Wohnungen in

Höhe von 7,80 Euro pro Quadratmeter kalt und Neubaumieten von über neun Euro pro Quadratmeter liege Wiesbaden unter den zehn teuersten Städten Deutschlands.

Besonders prekär sei die Wohnsituation der einkommensschwächeren Haushalte. Circa 30 Prozent aller Wiesbadener Haushalte lebten an der Armutgefährdungsschwelle, hätten also weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens zur Verfügung. Dabei sei die Zahl der Personen mit einem sogenannten Existenzsicherungsbedarf (SGB II und SGB XII) in den letzten 15 Jahren von 8,2 Prozent (1994) auf zwölf Prozent (2007) angestiegen. Einen besonders hohen Anteil machten die Haushalte Alleinerziehender aus. Für diese Bevölkerungsgruppen werde es immer schwieriger, angemessenen Wohnraum zu finden, da der Bestand an preiswertem Wohnraum, insbesondere der Sozial-

wohnungsbestand, immer weiter abschmelze.

Vor diesem Hintergrund von einem „Überangebot an Wohnraum“ zu sprechen, sei mehr als verfehlt. ■

Wiesbadener Mietspiegel

10. Fortschreibung

Nachdem der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden sich nicht in der Lage sah, dem Beschluss des Umweltausschusses des Stadtparlamentes vom 25. November 2008 Folge zu leisten und einen qualifizierten, ökologischen Mietspiegel in Auftrag zu geben, der auch als Merkmal die wärmetechnische Beschaffenheit eines Gebäudes berücksichtigt, kamen die für die Erstellung der 10. Fortschreibung des Wiesbadener Mietspiegels beteiligten Gremien zu dem Ergebnis, dass die in der 9. Fortschreibung aufgeführten Mietwerte für die 10. Fortschreibung übernommen werden sollen. Grund hierfür war, dass sowohl Haus & Grund Wiesbaden als auch der Mieterbund Wiesbaden im Rahmen ihrer Beratungstätigkeiten feststellen konnten, dass sich die Mietwerte seit der 9. Fortschreibung nicht wesentlich verändert haben.

Die Gremien von Haus & Grund Wiesbaden und Mieterbund Wiesbaden haben zwischenzeitlich ebenso der 10. Fortschreibung des Wiesbadener Mietspiegels zugestimmt wie die zuständigen Gremien der Stadt Wiesbaden. Die 10. Fortschreibung soll Gültigkeit haben vom 1. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2011. Der gesamte Mietspiegel einschließlich Erläuterungen ist ab sofort in gedruckter Form auf der Geschäftsstelle des Mieterbundes Wiesbaden, Adelheidstraße 70, gegen Entrichtung einer geringen Schutzgebühr erhältlich. Die Tabelle steht im Übrigen auch in Internet unter www.mieterbund-wiesbaden.de zur Verfügung.

Skurrile Vermieter

Wer geglaubt hat, die Spezies des „skurrilen Vermieters“ sei infolge der Professionalisierung und des Einsatzes von Hausverwaltungen und Immobiliengesellschaften ausgestorben, muss sich zumindest in Wiesbaden eines Besseren belehren lassen. Es gibt ihn noch, den Vermieter, der glaubt, mit allen möglichen mehr oder weniger sinnlosen Klauseln im Mietvertrag alles zu seinen Gunsten regeln zu können, was man nur regeln kann. So entlockt es einem ja noch ein gewisses Schmunzeln, wenn in den sonstigen Vereinbarungen des Mietvertrages vom Vermieter reingeschrieben wird, dass „Fenster und Türen einmal jährlich vom Mieter an den bewegli-

chen Beschlagsteilen mit Nähmaschinenöl zu ölen“ sind. Und ein gewisses Kopfschütteln kann man nur schwer unterdrücken, wenn des Weiteren im Mietvertrag festgehalten wird, dass der Ein- und Auszug nur bei Tageslicht erfolgen darf. Eine Regelung, die gerade in den Wintermonaten nur schwer umzusetzen sein dürfte.

Gleicher Vermieter scheint auch im Verhältnis zu seinen Mietern einem Untertanengeist zu frönen, von dem man eigentlich gehofft hatte, dass er der Vergangenheit angehört. Nicht anders ist es zu erklären, dass er in einer Modernisierungsankündigung gegenüber seinen Mietern unter anderem erklärt: „Mieterhöhungen im Rahmen

der Modernisierung sind nicht angedacht, bleiben im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen jedoch für Hausbewohner vorbehalten, welche nicht ausreichend kooperativ sind, Korrespondenzen gleich welcher Art oder überflüssige Anrufe führen oder die zur Durchführung der Arbeiten notwendigen Terminvereinbarungen nicht auf erste Einladung hin erfolgen können“.

Da muss es doch als Mieter eine besondere Freude sein, bei solch einem Vermieter zu wohnen. Dass hier die Konflikte dank der Geisteshaltung des Vermieters schon vorprogrammiert sind, liegt auf der Hand. ■

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden

Stand: 1. Oktober 2009

Mietspiegel Angaben in €	Gruppe I Baujahr der Wohnungen bis 31.12.1950					Gruppe II Baujahr der Wohnungen vom 01.01.1951 bis 31.12.1979					Gruppe III Baujahr der Wohnungen vom 01.01.1980 bis 31.12.1993					Gruppe IV Baujahr der Wohnungen ab dem 01.01.1994				
	Wohnlage					Wohnlage					Wohnlage					Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	sehr gut		einfach	mittel	gut	sehr gut		einfach	mittel	gut	sehr gut		einfach	mittel	gut	sehr gut	
10. Fortschreibung Stand: 01.10.2009																				
A) Wohnungen bis unter 60 m ²																				
a) ohne Heizung, mit Bad mit Heizung, ohne Bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) mit Heizung, mit Bad	6,90 5,65 - 8,15	7,56 6,31 - 8,81	8,01 6,76 - 9,26	8,80 7,55 - 10,05	8,86 7,61 - 10,11	7,38 6,13 - 8,63	7,55 6,30 - 8,80	7,65 6,40 - 8,90	8,86 7,61 - 10,11	8,86 7,61 - 10,11	-	8,02 7,02 - 9,02	8,81 7,61 - 9,81	9,27 8,27 - 10,27	-	8,21 7,21 - 9,21	9,01 8,01 - 10,01	9,80 8,80 - 10,80	9,80 8,80 - 10,80	9,80 8,80 - 10,80
c) mit besonderer Ausstattung	8,12 6,87 - 9,37	8,63 7,38 - 9,88	9,02 7,77 - 10,27	9,93 8,68 - 11,18	10,02 8,77 - 11,27	8,47 7,22 - 9,72	8,93 7,68 - 10,18	8,93 7,68 - 10,18	10,02 8,77 - 11,27	10,02 8,77 - 11,27	-	9,48 8,48 - 10,48	9,57 8,57 - 10,57	10,61 9,61 - 11,61	-	9,85 8,85 - 10,85	10,13 9,13 - 11,13	10,70 9,70 - 11,70	10,70 9,70 - 11,70	10,70 9,70 - 11,70
B) Wohnungen um 60 m ² (60 m ² bis unter 100 m ²)																				
a) ohne Heizung, mit Bad mit Heizung, ohne Bad	4,81 3,81 - 5,81	5,13 4,13 - 6,13	5,43 4,43 - 6,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) mit Heizung, mit Bad	6,15 5,15 - 7,15	6,79 5,79 - 7,79	7,60 6,60 - 8,60	8,38 7,38 - 9,38	8,31 7,31 - 9,31	6,70 5,70 - 7,70	6,97 5,97 - 7,97	7,42 6,42 - 8,42	8,31 7,31 - 9,31	8,31 7,31 - 9,31	-	6,97 5,97 - 7,97	8,05 7,05 - 9,05	9,42 8,42 - 10,42	-	7,72 6,72 - 8,72	8,48 7,48 - 9,48	9,43 8,43 - 10,43	9,43 8,43 - 10,43	9,43 8,43 - 10,43
c) mit besonderer Ausstattung	7,33 6,33 - 8,33	7,73 6,73 - 8,73	8,57 7,57 - 9,57	9,13 8,13 - 10,13	8,81 7,81 - 9,81	8,31 7,31 - 9,31	8,36 7,36 - 9,36	8,63 7,63 - 9,63	8,81 7,81 - 9,81	8,81 7,81 - 9,81	-	8,83 7,83 - 9,83	8,99 7,99 - 9,99	10,40 9,40 - 11,40	-	9,09 8,09 - 10,09	9,16 8,16 - 10,16	11,12 10,12 - 12,12	11,12 10,12 - 12,12	11,12 10,12 - 12,12
C) Wohnungen ab 100 m ²																				
a) ohne Heizung, mit Bad mit Heizung, ohne Bad	-	4,44 3,44 - 5,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) mit Heizung, mit Bad	5,65 4,65 - 6,65	6,34 5,34 - 7,34	7,57 6,57 - 8,57	8,33 7,33 - 9,33	8,62 7,62 - 9,62	-	6,91 5,91 - 7,91	8,22 7,22 - 9,22	8,62 7,62 - 9,62	8,62 7,62 - 9,62	-	7,15 6,15 - 8,15	8,31 7,31 - 9,31	9,82 8,82 - 10,82	-	8,08 7,08 - 9,08	9,10 8,10 - 10,10	9,31 8,31 - 10,31	9,31 8,31 - 10,31	9,31 8,31 - 10,31
c) mit besonderer Ausstattung	-	7,73 6,73 - 8,73	9,04 8,04 - 10,04	10,39 9,39 - 11,39	9,17 8,17 - 10,17	-	8,13 7,13 - 9,13	8,95 7,95 - 9,95	9,17 8,17 - 10,17	9,17 8,17 - 10,17	-	9,57 8,57 - 10,57	10,31 9,31 - 11,31	10,59 9,59 - 11,59	-	8,91 7,91 - 9,91	9,87 8,87 - 10,87	11,00 10,00 - 12,00	11,00 10,00 - 12,00	11,00 10,00 - 12,00