

Protokoll der Online-Diskussion „Braucht Göttingen einen (qualifizierten) Mietspiegel?“ am 6. Juli 2020

Andrea Obergöcker begrüßt für die Fraktionen von Bündnis 90/Die GRÜNEN von Stadt und Kreistag Göttingen die Referenten. Um die Frage zu beantworten, ob Göttingen einen (qualifizierten) Mietspiegel braucht, soll heute dargestellt werden:

- a. Was sind die Herausforderungen des Göttinger Mietmarkts (Cornelius Blessin, DMB Göttinger Mieterverein e.V.)
- b. Worin unterscheidet sich ein einfacher und ein qualifizierter Mietspiegel (Hans Fürst)
- c. Was sind die Erfahrungen aus Darmstadt, wo es seit 20 Jahren einen qualifizierten Mietspiegel gibt (Hans Fürst, Stadtverordneter Darmstadt für Bauen und Stadtplanung)
- d. Was sind die Erfahrungen aus Hildesheim, wo gerade ein einfacher Mietspiegel eingeführt wurde (Volker Spieth, Mieterverein Hildesheim und Umgebung e.V.)

Anschließend wird in die Diskussion gegangen, um zu einem vorläufigen Fazit zu kommen.

Andrea Obergöcker führt in die Thematik ein: Historisch betrachtet gab es seit der Streichung des 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (1971), dass es Vermieter*innen untersagte, aufgrund von Mieterhöhungen das Mietverhältnis zu kündigen, die Notwendigkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete (feststehender Rechtsbegriff) zu bestimmen. Dazu gibt es drei Möglichkeiten: den Mietspiegel, das Sachverständigengutachten, die Benennung von drei Vergleichswohnungen. Göttingen ist eine der wenigen größeren Kommunen, die bisher noch keinen Mietspiegel haben. Heute ist die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete wichtig, um juristisch gegen Mieterhöhungen vorgehen zu können und um das Niveau für die Mietprelsbremse rechtssicher definieren zu können.

Cornelius Blessin stellt dar, dass das Thema Mieterhöhungen in der jüngsten Vergangenheit rasant an Wichtigkeit gewonnen hat. Gründe dafür sieht er in den Auswirkungen der Finanzkrise und dem damit verbundenen Investment in Betongold und im demografischen Wandel, der vermehrt kleinere und barriereärmere Wohnungen verlangt. Es gibt vergleichsweise wenige Möglichkeiten von Mieter*innen gegen Mieterhöhungen vorzugehen. Die Erstellung eines Sachverständigengutachtens käme die Mieter*innen recht teuer, ein (qualifizierter) Mietspiegel fehlt. Bisher orientieren sich Vermieter*innen an der Heranziehung von drei vergleichbaren Wohnungen, die sie nach eigenem Gusto, häufig aus dem eigenen Bestand, benennen. Hätte Göttingen einen qualifizierten Mietspiegel, dann hätten Mieter*innen und der Mieterverein etwas Rechtssicheres in der Hand.

Hans Fürst stellt Darmstadt als Zukunftsstadt vor: Die Stadt unterliegt einem hohen Wachstums- und Zuwanderungsdruck, verfügt gleichzeitig über kaum Flächenpotenziale, weshalb es bereits lange die Gefahr der Mietenexplosion gegeben hat. Das Institut Wohnen und Umwelt ist seit 2001 regelmäßig im Abstand von zwei Jahren damit beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Es handelt sich bei dem Mietspiegel NICHT um ein Steuerungsinstrument, sondern um eine empirisch festgelegte, gerichtsfeste Zahl, was welche Wohnung mit welcher Ausstattung in welcher Lage an Miete zu kosten hat. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels kostet in Darmstadt rund 100.000 Euro alle zwei Jahre (Fortschreibung über vier Jahre für rund 6.000 Euro möglich).

Volker Spieth berichtet auch aus Hildesheim auf den wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt. Daher hat der Rat bereits 2015 beschlossen, dass Hildesheim ein Mietspiegel bekommen soll. Die Verwaltung hat das zunächst schleifen lassen, sich aber Anfang 2017 an den Umsetzungsprozess gemacht und dafür rund 18 Monate gebraucht. Seit 2018 gibt es nun den einfachen Mietspiegel. Da die Stadt die Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gescheut hat, gibt es in Hildesheim einen einfachen Mietspiegel. Dieser kostet in der Erstellung 6.000 Euro im Jahr und hat den Nachteil, dass die Zahlen darin nicht gerichtsfest sind. Es scheint aber so, dass auch dieser Mietspiegel von den Vermieter*innen angenommen ist.

Klarstellung auf direkte Rückfragen:

Mietspiegel beziehen sich immer nur auf die frei finanzierten Wohnungen, nicht auf die geförderten Wohnungen. Da nur die Preise der Neuvermietung innerhalb der letzten sechs Jahre erfasst werden, stellt der Mietspiegel auch nicht dar, wie hoch die Durchschnittsmiete in der Stadt ist; Altmietverträge sind vielfach günstiger.

Diskussion:

Wirksamkeit des qualifizierten Mietspiegels: Die Vermieter*innen in Darmstadt halten sich an den Mietspiegel. Er hat disziplinierende Wirkung weit vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung, weil die Vermieter*innen wissen, dass sie diese verlieren würden. Damit ist der qualifizierte Mietspiegel ein hervorragendes Instrument, um Ausreißer nach oben (etwa 20 Euro/qm für Schrottimmobilien) zu unterbinden.

Hohe Kosten der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels: Kann das durch Einsparungen bei den KdU refinanziert werden? Eher nicht. Auf der einen Seite werden Mieten in den Schrottimmobilien gesenkt, andererseits muss die Stadt höhere tatsächliche Kosten bei den KdU in anderen Immobilien tatsächlich berücksichtigen und kann nicht mehr abstrakt verweisen oder Mietanteile von den Transferleistungsbeziehenden einbehalten.

Gemeinsames Vorgehen: Die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels holt alle mit ins Boot: Nicht nur die Kommunalpolitik, sondern auch den Mieterverein und Haus+Grund. Ein möglicher Gremienbeschluss sollte erst erfolgen, wenn eine mit allen abgestimmte Fassung vorliegt.

Fazit:

Die Einführung der Mietspiegel in Hildesheim und Darmstadt haben zur Verbesserung des sozialen Friedens beigetragen.

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sollte professionelle Hilfe in Anspruch genommen werden.

Der Mietspiegel stellt zwar Empirie dar und keine politische Steuerung, ermöglicht aber aufgrund der Datenlage eine gelenkte Stadtentwicklung.