

anderer Eintrag	
An: Bürgermeisterin Sonja Leidemann	ggf . Nummer
<input checked="" type="checkbox"/> Antrag gemäß § 8 Geschäftsordnung (selbständiger Antrag) <input checked="" type="checkbox"/> Vorschlag zur Tagesordnung (§ 48 GO iVm § 2 Geschäftsordnung) zur Beratung im: ASoWoInDe (09.11.16), HFA, Rat <input type="checkbox"/> Anfrage (§ 10 Geschäftsordnung) zur Stellungnahme	nachrichtlich <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeisterin <input checked="" type="checkbox"/> Ausschussvorsitzender d. AWoSoInDe <input checked="" type="checkbox"/> SPD-Fraktion <input checked="" type="checkbox"/> CDU-Fraktion <input checked="" type="checkbox"/> Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen <input checked="" type="checkbox"/> Fraktion bürgerforum <input checked="" type="checkbox"/> Fraktion DIE LINKE. <input checked="" type="checkbox"/> Fraktion Solidarität für Witten <input checked="" type="checkbox"/> FDP-Fraktion <input checked="" type="checkbox"/> Fraktion WBG <input checked="" type="checkbox"/> Piraten <input checked="" type="checkbox"/> WITTEN DIREKT <input checked="" type="checkbox"/> Pro NRW <input checked="" type="checkbox"/> fraktionslose Ratsmitglieder <input checked="" type="checkbox"/> Integrationsrat <input type="checkbox"/>

Betreff
Qualifizierter Mietspiegel für Witten

Inhalt/Begründung (bei Anträgen gemäß § 47 Abs. 1 oder § 48 Abs. 1 letzter Satz GO ist auch die Dringlichkeit zu begründen)

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

die Unterzeichnenden Fraktionen stellen folgenden gemeinsamen **Antrag**:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel in Sinne des §558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen oder dessen Erstellung zu beauftragen, sobald die Finanzierung sichergestellt ist.
2. Die Verwaltung soll dabei prüfen, inwieweit die ohnehin notwendigen Datenerhebungen für den Masterplan Wohnen genutzt werden können, um Kosten und Aufwand bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels einzusparen. Weiterhin soll geprüft werden, inwieweit für andere Zwecke erhobene oder zu erhebende Daten genutzt werden können, um Aufwand und Kosten zu sparen. Darüber hinaus soll geprüft werden, ob Sponsoren für die Erstellung gewonnen werden können, der Fragebogen der letzten Erhebung wieder verwendet werden kann und ob in Kooperation mit Universitäten Kosten und Aufwand verringert werden können.
3. Zur konstruktiven Unterstützung der Mietspiegelerstellung soll ein Arbeitskreis gegründet werden, dem die Stadt Witten, der MieterInnenverein Witten, die Haus- und Grundeigentümervereine und die Arbeitsgemeinschaft Wittener Wohnungsunternehmen angehören. Die Stadt Witten berichtet im Ausschuss für Wohnen, Soziales, Integration und Demografie über die Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe und hält den Ausschuss über die Mietspiegelerstellung auf dem

Laufenden. Dieser Arbeitskreis soll vorbereitend, zeitnah seine Arbeit aufnehmen.

4. Die Stadt Witten wird beauftragt den erstellten qualifizierten Mietspiegel möglichst nach zwei Jahren nach dem Lebenshaltungskostenindex für zwei weitere Jahre fortzuschreiben und Mittel für die Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels nach vier Jahren einzuplanen. Dies soll bis zu einem anders lautenden Ratsbeschluss so fortgeschrieben werden.

Ausdrücklich begrüßen die Fraktionen die Tatsache, dass die Stadtverwaltung Möglichkeiten zur Finanzierung bereits prüft und unterstützt sie in dem Bestreben, diesen Prozess zu forcieren.

Begründung:

Qualifizierte Mietspiegel stellen das verlässlichste und rechtlich verbindlichste Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Begründung und Überprüfung von Mieterhöhungen dar. Nach § 558c BGB sollen die Gemeinden einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht.

Mietspiegel müssen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt werden.

Die Stadt Witten verfügt seit dem 1. April 2015 über keinen gültigen Mietspiegel mehr. Inzwischen gehen Vermieter dazu über, ihre Mieterhöhungen mit drei aus ihrem eigenen Wohnungsbestand ausgewählten Mietwohnungen zu begründen. Die ortsübliche Vergleichsmiete muss dann ggf. im Mieterhöhungsverfahren durch Sachverständigengutachten ermittelt werden. Diese Sachverständigen verfügen jedoch auch nicht über eine verlässliche Datengrundlage. Im Ergebnis führt diese Situation zu einer für Mieter und Vermieter sehr unbefriedigenden Rechtsunsicherheit.

Der Vermieter muss bei einem Mieterhöhungsversuch damit rechnen, dass er die von ihm geforderte Miethöhe vor Gericht nicht beweisen kann. Der Mieter muss befürchten, dass der Vermieter seine aus der Luft gegriffene Mieterhöhung vor Gericht durch Sachverständigenbeweis belegen kann, so dass der Mieter zusätzlich die Kosten des Rechtsstreits einschließlich Gutachten zu zahlen hat.

Große private Vermieter nutzen diese Situation aus, indem sie einer Vielzahl von Mietern inhaltlich schlecht begründete Mieterhöhungen zustellen. Diesen wird aus Furcht vor der Klage von vielen Mietern zugestimmt. Gegen den Rest wird höchstens selektiv auf Zustimmung geklagt. Damit können Großvermieter auch dort Mieterhöhungen durchsetzen, wo dies kleinen Vermietern zu riskant erscheint.

Ein qualifizierter Mietspiegel dient nicht zuletzt auch der Planungssicherheit von Wohnungsinvestitionen und der Verhinderung von unbegründeten Mietensprüngen in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes. Da im Besonderen die BezieherInnen von ALG II und Grundsicherung von Mieterhöhungen betroffen sind, kommt es gerade in diesem Bereich zu empfindlichen Kostensteigerungen, die zu Mehrbelastungen der

Kommunalhaushalte oder aber zu Verdrängungen der MieterInnen in noch schlechtere Unterkünfte führen.

Das Fehlen eines verbindlichen Mietspiegels führt auch dazu, dass die Stadt kaum gegen unangemessene Mietüberhöhungen vorgehen kann und bei der Anmietung von Wohnraum für Geflüchtete oder Wohnungsnotbetroffene ohne Orientierungsmaßstab ist.

Die Stadt Witten soll die Erstellung möglichst kostengünstig und mit größtmöglicher Unterstützung realisieren, indem auch für andere Zwecke zu erhebenden Daten mit einbezogen werden bzw. die Datenerhebung für den Mietspiegel gemeinsam mit der Erhebung anderer Daten durchgeführt wird.

Um die Anerkennung des zu erstellenden Mietspiegels durch die wichtigen Interessenvertreter zu erreichen und dauerhaft zu erhalten, sollen die von Anfang an den Prozess konstruktiv begleiten.

Begründung der Dringlichkeit:

Da sich Bürger hilfesuchend an die Politik gewendet haben und Mieterhöhungen drohen, kann das Thema nicht aufgeschoben werden. In dieser Fassung ist der Antrag allen Fraktionen bereits bekannt.

Gez.

Stefan Borggraefe
(Ratsmitglied Piraten)

Roland Löpke
(Fraktionsvorsitzender PIRATEN)

Siegmund Brömmelsiek
(Fraktionsvorsitzender WBG)

(Steffen Fröhlich
(Fraktionsvorsitzender FDP)

Helmut Kunstmann
(Sachkundiger Bürger FDP)

Dr. Kurt Martin Schmelzer
(Fraktionsvorsitzender Bürgerforum)

Jeremia Lechelt
(Sachkundiger Bürger Bürgerforum)

Lilo Dannert
(Ratsmitglied Bündnis 90/Die Grünen)