

Fraktion DIE LINKE

07.11.2016

An:
Frau Bürgermeisterin Leidemann

ggf . Nummer
0092/2016

- Antrag** gemäß
§ 9 Geschäftsordnung (Änderungsantrag)
- Vorschlag zur Tagesordnung**
(§ 48 GO iVm § 2 Geschäftsordnung)
- zur Beratung im: SoWolnDe, HFA, Rat**
- Anfrage** (§ 10 Geschäftsordnung) zur Stellungnahme

- nachrichtlich
- Bürgermeisterin
 anderer Eintrag Integrationsra
- SPD-Fraktion
 CDU-Fraktion
 Fraktion Bündnis 90 / Die
Grünen
 Fraktion bürgerforum
 Fraktion DIE LINKE.
 FDP-Fraktion
 Fraktion WBG
 Piraten
 WITTEN DIREKT
 fraktionslose Ratsmitglieder
 Integrationsrat

Betreff

Haushaltsantrag DIE LINKE: Erstellung eines aktuellen qualifizierten Mietspiegels für Witten
Erhöhung des Aufwands für das Produkt 100 501 im Produktbereich Bauen und Wohnen um
50.000 €

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

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leidemann,

die Fraktion DIE LINKE beantragt, die Produktbeschreibung und den Ansatz von
Produkt 010202 wie folgt zu ändern:

Antrag:

Der Produktbeschreibung von Produkt 010102 wird hinzugefügt:

- Begleitung der Vorbereitung, Auftragsvergabe und Erstellung eines aktuellen qualifizierten Mietspiegels für Witten

Dem Ansatz für Sachaufwand wird hinzugefügt:

- 50.000 € für die Erstellung eines aktuellen qualifizierten Wittener Mietspiegels

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. Der qualifizierte Mietspiegel kann nach zwei Jahren einmal nach dem Lebenshaltungskostenindex fortgeschrieben werden.

In Witten fand die letzte statistische Erhebung für den Mietspiegel 2011 im Jahre 2010 statt. Aufgrund nicht bereit gestellter Haushaltsmittel konnte nur eine sehr behelfsmäßige Erhebung stattfinden und insbesondere keine repräsentative Stichprobe aus der Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen in Witten gezogen werden. Bei der Auswertung der Daten behalf sich die Mehrheit des beteiligten Arbeitskreises Mietspiegel mit hilfswisen subjektiven Einschätzungen des Marktniveaus der unterrepräsentierten Wohnungen, was im Vergleich zu den ungewichteten Datensätzen zu einer deutlichen Anhebung des Mietspiegelniveaus führte. Das Vorgehen wurde vom MieterInnenverein Witten als mit wissenschaftlichen Grundsätzen unvereinbar abgelehnt. Der MieterInnenverein protestierte auch gegen die Anerkennung des Mietspiegels durch die Stadt Witten. In späteren Mieterhöhungsverfahren wurde der Mietspiegel von Mieterseite vor Gericht als unwissenschaftlich angegriffen. In einem Sachverständigengutachten kam ein Statistikprofessor zu dem Schluss, dass der Mietspiegel aus mehreren Gründen wissenschaftlichen Grundsätzen nicht genüge.

Trotz der massiven Kritik wurde der Mietspiegel 2011 im Jahre 2013 für weitere zwei Jahre nach dem Lebenshaltungskostenindex fortgeschrieben. Mittlerweile ist auch diese Fortschreibung abgelaufen, so dass die Stadt Witten zurzeit weder über einen qualifizierten noch einen geltenden einfachen Mietspiegel verfügt. Inzwischen gehen Großvermieter 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 Rechtstreits 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.

Zur Wiederherstellung der Rechtssicherheit und zur Entlastung der völlig überforderten Gerichte ist die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels dringend erforderlich. Er 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 Mieterhöhungswellen der Großvermieter betroffen sind und der Mieterhöhung oft nicht durch Fortzug ausweichen können, 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 Mietüberhöhungen vorgehen kann und bei der Anmietung von Wohnraum für Geflüchtete oder Wohnungsnotbetroffene ohne Orientierungsmaßstab ist.

Die Stadt Witten verfügt selbst nicht (mehr) über die erforderlichen Kapazitäten und Qualifikationen für die Durchführung der erforderlichen Datenerhebungen und Datenauswertungen. Deshalb, und um die erforderliche Neutralität zu gewährleisten, muss der Auftrag zur wissenschaftlichen Mietspiegelerstellung extern ausgeschrieben und vergeben werden. Dabei ist mit Kosten von 50.000 € zu rechnen. Auf keinen Fall darf sich die Situation wiederholen, dass die Mietspiegelerhebung aufgrund unzureichender Finanzierung nicht die erforderliche Repräsentativität aufweist.

Die Stadtverwaltung, die Interessenverbände der Mieter und Vermieter und die Wohnungswirtschaft sind als Arbeitskreis Mietspiegel an der fachlichen Erörterung der Ausschreibungskriterien des Auftrages, des Fragebogens- und Erhebungskonzeptes sowie der Auswertungsmethoden zu beteiligen. Ihre Einschätzungen zum Wohnungsmarkt ersetzen aber nicht die Erhebung und ihre statistische Auswertung durch ein wissenschaftliches Gutachten.

Dieser Antrag dient zugleich als Unterstützung des Bürgerantrags vom 13.9.2016 von Wittener BürgerInnen und des Mietervereins Witten. Dieser lautet:

„An den Rat der Stadt Witten Bürgermeisterin Frau Leidemann

Wir fordern den Rat der Stadt Witten auf, umgehend die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegels im Sinne von § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen oder erstellen zu lassen.
2. Zur Finanzierung wird im Haushaltsplan für das Jahr 2017 ein Haushaltstitel in Höhe von 50.000 € für die „Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels“ geschaffen.
3. Die für den qualifizierten Mietspiegel erforderliche repräsentative Datenerhebung soll möglichst schnell erfolgen, so dass der Mietspiegel möglichst frühzeitig im Jahr 2017 veröffentlicht werden kann. Die Verwaltung wird deshalb gebeten, umgehend mit den Vorbereitungen zur Erstellung oder zur Ausschreibung der Erstellung zu beginnen.
4. Zur erörternden Begleitung der Mietspiegelerstellung (Erhebungskonzept, Fragebogen, Darstellung der Ergebnisse) soll ein Arbeitskreis gebildet werden, dem die Stadt Witten, der MieterInnenverein Witten, die Haus- und Grundeigentümerversammlungen und die Arbeitsgemeinschaft Wittener Wohnungsunternehmen angehören. Der Arbeitskreis soll nicht über die Höhe der Mieten beschließen.“

Mit freundlichen Grüßen

Ulla Weiß
(Fraktionsvorsitzende)