

DER OBERBÜRGERMEISTER
Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung

Wolfsburg, 25.11.2014
2429/ Frau Lichtenstein
2411/ Frau Landsmann

Planungs- und Bauausschuss 04.12.2014
Ausschuss für Stadtentwicklung, 09.12.2014
Stadtmarketing und Strategische Planung
(Strategieausschuss)

Schriftliche Kenntnisgabe K 0670/2014

öffentlich

Anfrage zum Thema Mietpreisspiegel

Beantwortung der Anfrage vom 06.11.2014 der Fraktion Bündnis 90/die Grünen zum Mietspiegel

Die Fraktion Bündnis 90/die Grünen bittet um Beantwortung der Fragen, wie die Verwaltung die Möglichkeit der Erstellung eines Mietspiegels derzeit beurteilt und welche Erfahrungen andere Städte mit der Erstellung eines Mietspiegels gemacht haben. Die Verwaltung beantwortet die Fragen in Form einer Schriftlichen Kenntnisgabe, die in dem Planungs- und Bauausschuss und Strategieausschuss behandelt wird.

Mietspiegel

Der Mietspiegel ist ein Instrument zur Ermittlung der sogenannten „ortsüblichen Vergleichsmiete“. In welcher Form der Mietspiegel erhoben wird, ist gesetzlich vorgeschrieben: Gemäß § 558 Abs. 2 BGB dürfen zur Ermittlung des Mietspiegels nur Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert wurde. D.h. in einem Mietspiegel wird das Mietniveau bei Neu- bzw. Wiedervermietung erfasst; Bestandsmieten werden nicht berücksichtigt. Genau genommen ist der Begriff des Mietspiegels nicht ganz zutreffend, da auf diese Weise keine Durchschnittsmieten ermittelt werden. So liegt die durch den Mietspiegel ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete insbesondere in Quartieren, die in den letzten vier Jahren von hohen Mietsteigerungen betroffen waren, um einiges höher als die Bestandsmieten. Da der Mietspiegel auch dazu dient, ein Erhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen, führt dies in einigen Quartieren mit hohen Mietsteigerungen dazu, dass die Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden kann und so das Gesamtmietniveau steigt.

Erfahrung anderer Städte

Gerade Städte mit angespannten Wohnungsmärkten berichten, dass ein qualifizierter Mietspiegel auch zu einer Erhöhung der Bestandsmieten führen kann. In der letzten Sitzung Bündnis für Wohnen am 24.06.2014 berichtete ein Vertreter der Stadt München, dass der Mietspiegel eher preistreibend als preissenkend in München wirkt. Da in angespannten

Märkten bei einem Mieterwechsel in der Regel die Mieten erhöht werden, führt die Erfassung der Neuvermietungen zu einer entsprechend höheren ortsüblichen Vergleichsmiete. Gleichzeitig haben die städtischen Wohnungsgesellschaften die politische Vorgabe sich an den Mieten des Mietspiegels zu orientieren. So entsteht teilweise eine preistreibende Spirale. Auch Vertreter der Stadt Hannover bestätigen die beschriebenen Prozesse. Die 6. Dokumentation der Sitzung Bündnis für Wohnen wird Anfang Dezember online gestellt (www.wolfsburg.de/buendniswohnen).

Beurteilung der Einführung eines Mietspiegels in Wolfsburg

Weiterhin dient ein Mietspiegel dazu, eine Marktübersicht herzustellen und Transparenz über das Mietpreisgefüge in einer Stadt zu schaffen. Dies ist in heterogenen Märkten relevant, bei denen viele Akteure den Wohnungsmarkt und das Mietniveau bestimmen. In Wolfsburg ist die Situation hingegen anders: Knapp 60% des Mietwohnungsbestandes ist im Besitz von zwei Wohnungsgesellschaften. Diese bestimmen im Wesentlichen das Mietniveau in der Stadt. Für die Erstellung und Pflege eines qualifizierten Mietspiegels wären neben erheblichen finanziellen auch zusätzliche personelle Ressourcen erforderlich. Die Effekte hingegen, die die Einführung eines Mietspiegels auf den Wolfsburger Wohnungsmarkt hätte, sind gering einzuschätzen, denn der Mietspiegel ist kein Instrument, um Mieten politisch festzulegen.

Als Weg, um das Mietniveau auf einem dauerhaft vertretbaren Niveau in Wolfsburg zu halten, verfolgt die Verwaltung folgende Ansätze:

1. Wohnbauoffensive: Nur mit der Schaffung von genügend neuem Wohnraum können mit einer Entspannung des Wohnungsmarktes auch künftig die Mieten und Kaufpreise in Wolfsburg stabilisiert werden. Die Wirkung ist davon abhängig, in welchem Umfang und in welcher Geschwindigkeit es der Verwaltung gemeinsam mit der Politik und den Bürgern gelingt, die Rahmenbedingungen für den Bau neuer Wohnungen zu schaffen.
2. Aufnahme neuer Belegungsbindungen: Neben der Wohnbauoffensive werden weitere Ansätze über die Wohnbauförderung des Landes verfolgt, die die Aufnahme weiterer mietgebundener Wohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau vorsehen. Der Vorteil mietgebundener Wohnungen ist, dass Wohnraum mit einem bestimmten Mietniveau (geregelt über das Wohnraumfördergesetz) für einkommensschwache bis mittlere Einkommensgruppen vorgehalten wird. Insbesondere in angespannten Marktsituationen erhält dieses Instrument eine besondere Relevanz.
3. Starke Wohnungswirtschaft: Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Wolfsburg zeigen, dass die Wohnungsknappheit zu Mietsteigerungen führt. Allerdings fallen diese bei der lokalen Wohnungswirtschaft erheblich moderater aus, als in einigen der übrigen Mietsegmente. So sorgt die Wohnungswirtschaft für eine Stabilisierung der Marktsituation bzw. einem verlangsamten Mietsteigerungsprozess. Diesem entgegenwirken zu können, gelingt mittelfristig nur durch Neubau.

Oberbürgermeister