

Herrn  
Bürgermeister  
Werner Kolter

Unna, den 20.09.2019

## **Antrag: Die SPD-Fraktion im Rat der Kreisstadt Unna beantragt die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für das Stadtgebiet**

### Begründung:

Eine günstige Wohnung wünscht sich jede/r MieterIn. Bereits seit 1974 ist im §555 Abs. 2 BGB geregelt, dass sich Mietanpassungen an der "ortsüblichen Vergleichsmiete" zu orientieren haben. Welche Miete jedoch für eine Wohnung in einer bestimmten Lage und mit einer bestimmten Ausstattung angemessen ist, kann nicht ohne Daten zu vergleichbaren Wohnungen bestimmt werden. Um dem/der MieterIn aber mehr Handhabe gegen zu hohe Mieten zu geben, werden in den Kommunen Mietspiegel gebildet, die dem/der Mieteln helfen sollen, eine zu hohe Miete zu erkennen und eine Senkung der Miete auf die so genannte "ortsübliche Vergleichsmiete" durchzusetzen.

Dabei sind folgende Kriterien für die Ermittlung dieses Wertes entscheidend: Veränderungsmieten der letzten vier Jahre, unterschieden nach Alter, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Energieeffizienz sowie Lage. Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen einem einfachen Mietspiegel und einem qualifizierten Mietspiegel.

Bislang verfügt Unna unter Anerkennung der jeweiligen Interessenverbände der MieterInnen und VermieterInnen über einen einfachen Mietspiegel. Dies führt jedoch immer häufiger dazu, dass VermieterInnen auf andere Begründungsmittel, wie z. B. die Benennung von drei Vergleichswohnungen zurückgreifen, um die ortsübliche Vergleichsmiete teils deutlich zu überschreiten.

Zur Vermeidung solcher Auswüchse, gerade in Zeiten der Wohnungsknappheit, kann ein qualifizierter Mietspiegel eine größere Rechtskraft entfalten, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden soll. Hierdurch bietet sich eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der darin enthaltenen Daten. Kommt es zum Rechtsstreit, hat der qualifizierte Mietspiegel einen hohen Stellenwert und schränkt das Gericht in seiner Entscheidungsfreiheit erheblich ein. Damit dürfte sich so manche Auseinandersetzung um die Miethöhe erübrigen.

Der SPD-Fraktion ist es wichtig, mit dem qualifizierten Mietspiegel dem Wohnungsmarkt einen möglichst verbindlichen Leitfaden für die Mietenentwicklung sowie den MieterInnen und VermieterInnen ein Instrument für transparente Mieten in Unna zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen



Bernd Dreisbusch  
Fraktionsvorsitzender