

V0110/21

öffentlich



Bündnis 90/Die Grünen, Taschenturmstr. 4, 85049 Ingolstadt

Herrn Oberbürgermeister  
Dr. Christian Scharpf

Datum 02.02.2021

Telefon (0841) 91 06 12

Telefax (0841) 91 00 23

E-Mail fraktion@gruene-ingolstadt.de

Gremium	Sitzung am
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	10.02.2021

### **Ergänzungsantrag zu V0005/21 - Mietspiegel**

**- Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN vom 02.02.2021-**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zu der Vorlage V0005/21 (bezugnehmend auf den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 31.07.2020) stellen wir folgenden

#### **Antrag:**

1. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich beim Deutschen Städtetag dafür einzusetzen, dass dieser die Zielsetzungen eines realen Mietspiegels vertritt und aktiv einbringt.
2. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich bei der Bundesregierung für eine weitere Veränderung der Grundlage des Mietspiegels im laufenden Gesetzgebungsverfahren zur Reform des Mietspiegelrechts einzusetzen, damit dieser zukünftig alle (inklusive geförderter) Mietwohnungen – unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses – umfasst.

#### **Begründung:**

Durch Beschluss der Vollversammlung vom 10.04.2019 erhielt das Sozialreferat der Landeshauptstadt München den Auftrag zur Erhebung eines realen Mietspiegels für München. Bei einem solchen realen Mietspiegel fließen alle Mietwohnungen in die Erhebung ein. Dazu gehören auch unveränderte Bestandsmieten und öffentlich geförderter Wohnraum. Mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17805 berichtete das Sozialreferat München dem Sozialausschuss am 13.02.2020 über die Ergebnisse der Untersuchungen zu einem realen Mietspiegel.

Als Fazit wurde dort festgehalten:

„Reale Mietspiegel und damit die ursprünglich vom Gesetzgeber intendierte Einbeziehung sämtlicher Mietwohnungen in die Erstellung des Mietspiegels würden zum Teil zu erheblichen Einsparungen für die Mieter\*innen führen. Die vom Gesetzgeber zum 01.01.2020 vorgenommene Erweiterung des für die Erstellung von Mietspiegeln relevanten Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre reicht daher bei Weitem nicht dazu aus, in ausreichender Weise dem kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise zu begegnen.

Nur ein vollständiger Verzicht auf gesetzliche Einschränkungen würde zum einen zu realistischeren Ergebnissen führen. Zum anderen könnte nur auf diesem Weg die gewünschte dämpfende Wirkung auf den nach wie vor überhitzten Wohnungsmarkt (...) erzielt werden. (...)“  
Aus der Untersuchung in München ging als wesentliche Feststellung hervor, dass bei Heranziehung eines unbefristeten Betrachtungszeitraums und Einbeziehung auch geförderter Wohnungen das mittlere ausgewiesene Mietniveau um 8,6 % (10,68 €/qm) geringer sein müsste. Selbst bei Anwendung des aktuell geltenden 6-Jahres-Zeitraums ergab sich noch eine Abweichung von -5,2 % (11,07 €/qm).

Auch in Ingolstadt dürfte man bei Einbeziehung geförderter Wohnungen zu vergleichbaren Ergebnissen gelangen. Für sanierte Wohnungen im Stadtzentrum sind etwa Mieten von um die 14 €/qm aktuell auf dem freien Mietmarkt festzustellen. Demgegenüber steht beispielsweise die durchschnittliche Unternehmens-Nettokaltmiete von 5,70 €/qm im geförderten Wohnungsbau der GWG lt. dem Geschäftsbericht 2019 (Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. – Stand Dezember 2019: 6,18 €/qm).

Der Oberbürgermeister wird daher gebeten, sich bei Städtetag und der Bundesregierung für reale Mietspiegel einzusetzen.

Schließlich würde damit dem schon bei der Mietspiegelreform formulierten Anspruch, den Nachhaltigkeitszielen sozialer Gerechtigkeit und gleichberechtigter Teilhabe (vgl. Begründung Gesetzentwurf der BReg zum Mietspiegelreformgesetz – MsRG, S. 13 „Nachhaltigkeitsaspekte“) noch mehr Geltung und Gewicht verschafft.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Christian Höbusch (Fraktionsvorsitzender)

gez.  
Barbara Leininger (Fraktionsvorsitzende)

gez.  
Agnes Krumwiede

gez.  
Stephanie Kürten

gez.  
Maria Segerer

gez.  
Jochen Semle

gez.  
Dr. Christoph Spaeth