



## **Stellungnahme der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen TOP 11 Anerkennung der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis erstellten Mietübersicht 2024**

Schwetzingen bekommt einen Mietspiegel – differenziert, von hoher Qualität und verbunden mit einem für alle zugänglichen Online-Mietrechner.

Ein Mietspiegel schafft

1. Transparenz,
2. Vergleichbarkeit der Miete unter Berücksichtigung von Lage und Ausstattung der Wohnung sowie Gebäude- und Energiestandard und
3. in gewissem Maß Rechtssicherheit.

Natürlich schafft ein Mietspiegel nicht den dringend benötigten günstigen Wohnraum.

Was bringt ein Mietspiegel für die Mieter? Sie können die eigene Miete unter Berücksichtigung einer Vielzahl relevanter Merkmale der Wohnung mit der ortsüblichen Miete entsprechender Objekte vergleichen. Damit kann eingeschätzt werden, ob die Miete angemessen ist. Gegen Wuchermieten lässt sich auf dieser Basis vorgehen. Und bei Mieterhöhung kann der Mietspiegel als Argumentationshilfe dienen und stellt auch bei Modernisierungsmaßnahmen eine Kontrollinstanz dar. Zum Nachteil der Mieter führt es aber, wenn Vermieter den Mietspiegel dazu nutzen, ihre Mieten zu erhöhen, sofern sie bislang unter dem ortsüblichen Durchschnitt lagen. Außerdem berücksichtigt der Mietspiegel nur Neuverträge der letzten sechs Jahre. Ältere, oftmals niedrige Bestandsmieten werden nicht einbezogen, so dass die errechnete ortsübliche Durchschnittsmiete höher liegen dürfte, als es der Realität entspricht.

Für die Vermieter liegt der Vorteil eines Mietspiegels natürlich darin, dass sie auf dieser Basis eine unterdurchschnittliche Miete leicht erkennen, eine Mieterhöhung in Richtung ortsüblichem Betrag durchsetzen und im weiteren Verlauf orientiert an der Marktentwicklung die Miete auf einfachem Weg erhöhen können.

Der für den Bezirk und damit auch Schwetzingen erstellte Mietspiegel erfüllt hinsichtlich Methodik und Umfang der Datenerhebung sowie des Stichprobenumfangs die Kriterien eines qualifizierten Mietspiegels. Dennoch soll er nur als einfacher Mietspiegel verabschiedet werden. Denn es ist unsicher, ob die in zwei Jahren erforderliche Neuevaluation wieder ausreichenden Rücklauf hat.

Ein einfacher Mietspiegel hat eine geringere Beweiskraft und kann leichter angefochten werden. Allerdings dürfte die Qualität des Schwetzinger Mietspiegels vor Gericht mehr als nur eine Orientierungshilfe, mehr als nur ein Indiz sein.

Wir stimmen der Vorlage zu, weil mit einem Mietspiegel Transparenz geschaffen wird und sowohl Mieter als auch Vermieter davon profitieren können. Investitionen in Klimaschutz und energetische Sanierung werden im Mietspiegel abgebildet und können in die Miete eingepreist werden, ohne dass sie ungerechtfertigt ansteigt.

Wenn aber in zwei Jahren erneut eine Stichprobe in der jetzt erreichten Qualität erhoben wird, sollte ein qualifizierter Mietspiegel etabliert werden, um unanfechtbare Rechtssicherheit zu schaffen.

Von der Schwetzinger Wohnbaugesellschaft können wir erwarten, dass sie den Mietspiegel nicht dazu ausnutzt, ihren Spielraum bei Mieten nach oben auszureizen, sondern weiter unter sozialen Belangen Augenmaß walten lässt.

Dem Gutachterausschuss und insbesondere Frau Strunck danken wir für die ausgezeichnete Arbeit.

Für die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen

Dr. Michael Rittmann