



Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Steffan,

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Schlüter,

Meine Damen und Herren, Liebe Kollegen;

In Deutschland ist der **Mietspiegel** eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen **Vergleichsmiete** im frei finanzierten **Wohnungsbau**.

Er dient als Begründungsmittel für Mieterhöhungen und wird von Städten in Zusammenarbeit mit einschlägigen Interessengruppen (das sind Mieter- und Vermieterverbände) aufgestellt. Ziel war es, den Rechtsbegriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zu konkretisieren.

Man war zu dem Ergebnis gelangt, dass die Gerichte im Einzelfall überfordert seien, die Vergleichsmiete festzustellen, dies müsse durch „objektive, empirische“ und repräsentative sozialwissenschaftliche Untersuchungen geschehen.

So kam es im 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz bereits im Jahr 1974 zur Einführung des Mietspiegels.

Man könnte jetzt behaupten Schwetzingen hängt da 50 Jahre hinterher, aber Tatsache ist es Stand Dezember 2018 hatten von 80 Großstädten in Deutschland 13 Großstädte keinen Mietspiegel.

Seit 01.01.2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel für alle Städte und Gemeinden über 50 000 Einwohner verpflichtend.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Schwetzingen ist angespannt.
Bezahlbarer Wohnraum ist knapp.

Der Mietspiegel ist eine verlässliche Grundlage einen Mietpreis einschätzen zu können. Er bietet einen Überblick über den Markt und ortsüblicher Vergleichsmieten.

Wir konnten am Montag in der Schwetzinger Zeitung die Frage lesen: Reicht ein einfacher Mietspiegel aus?

Bei dem einfachen Mietspiegel handelt es sich um eine Übersicht über die üblichen Mietentgelte in der Gemeinde.

Eine Mietübersicht wird dann zu einem qualifizierten Mietspiegel, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erarbeitet und von der Gemeinde anerkannt wird.

Dieser verpflichtende zwei Jahreszeitraum war der Ausschlag, dass der Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis die Empfehlung abgegeben hat, diese Mietübersicht nur als einfachen Mietspiegel anzuerkennen, auch wenn er die Qualität eines qualifizierten Spiegels hat. Unter Umständen ist bei Rechtsstreitigkeiten vor Gericht auch der einfache Mietspiegel mit dieser Qualität ausreichend.

Eine überteuerte Miete ist kein Kavaliersdelikt. Wer eine unangemessene Miete verlangt kann nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz mit einem Bußgeld von bis zu 50 000 Euro bestraft werden. Unangemessen heißt eine Überschreitung der Miethöhe von mehr als 20 Prozent im Durchschnitt der letzten 6 Jahre in der Gemeinde.

Ein **Sprichwort besagt: Lieber den Spatz in der Hand, als die Taube auf dem Dach**, was man benutzt wenn man wenig hat. Das heißt, dass man lieber wenig hat, das aber fest hat. Im Gegensatz zu der **Taube** auf dem Dach. Sie ist zwar größer, doch kann jederzeit wegfliegen. Dann hat man gar nichts.

Ob wir in zwei Jahren wieder in der Lage sind einen qualifizierten Spiegel zu erarbeiten, ist ungewiss. Beteiligen sich die Mieter und Vermieter im ausreichenden Maße wieder an der erforderlichen Fragebogenaktion? Haben wir in zwei Jahren die entsprechende Manpower im Gutachterausschuss?

Bei möglicher Fortschreibung der Erhebungen kann die Stadt Schwetzingen in zwei Jahren immer noch einen qualifizierten Spiegel einführen.

Der Gutachterausschuss hat sich intensiv mit der Ausarbeitung der Mietübersicht beschäftigt. 808 Fragenbögen aus 10 umliegenden Gemeinden von 2023 bis September 2024 sind Grundlage für die erstellten Übersicht. Das sind 1,3 % der Mietwohnungen in den 10 Gemeinden. Nur Dank der interkommunalen Zusammenarbeit war eine repräsentative Mietübersicht möglich.

Eine Aussagekräftige Mischung aus Bestandsverträgen und Neuvermietungen.

Der Grundpreis pro qm beträgt für Schwetzingen und den umliegende Gemeinden 8,20 Euro + Zu- und Abschläge. Der Ausgangswert liegt bei 82 Basispunkten. Jeder Punkt entspricht 0,10 € pro Quadratmeter.

Zu- oder Abschläge gibt es für

- Die Lage, in dem sich die Wohnung befindet
- Gebäudestandards
- Energetische Gesichtspunkte
- Wohnungsausstattung

Eine Abweichung von +19 bis – 18 Prozent ist mit Begründung Möglich.

Wir bedanken uns stellvertretend bei Frau Strunck beim Gutachter Ausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis für die großartige Ausarbeitung der Mietübersicht.

Es war an der Zeit eine verlässliche aussagekräftige Grundlage für Vergleichsmieten für Mieter und Vermieter in Schwetzingen zu haben.

Der Rechner wird auf der Internetseite der Stadt Schwetzingen bzw. Gutachterausschuss für alle kostenlos zur Verfügung stehen. Ein wichtiges Instrument die Mieten vergleichen zu können.

Die Freien Wählern stimmen der Vorlage zu.

Elfriede Fackel-Kretz-Keller