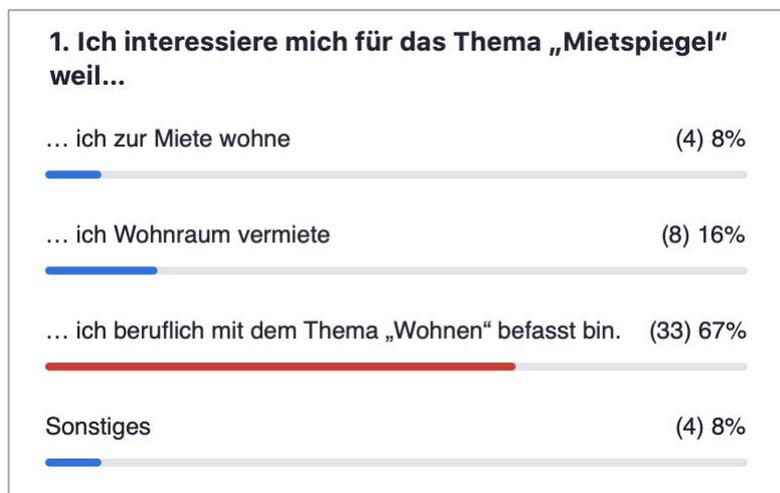


## Materialien aus der öffentlichen Diskussionsveranstaltung zum Thema „Mietspiegel“ am 23.06.2021

### 1. Ergebnisse der Einstiegsfrage



### 2. Chat und Reaktionen

Chatbeitrag	Antwort
<b>Organisatorisches</b>	
Die aufgetretenen umfangreichen technischen Schwierigkeiten bitten wir zu entschuldigen und bedanken uns dafür, dass offensichtlich alle Zugeschalteten trotz der starken akustischen Schwierigkeiten dabeigeblichen sind!	
<b>Betrachtungszeitraum: 6 Jahre</b>	
Zu der Kritik, dass der Betrachtungszeitraum von sechs Jahren zu kurz sei, wird von Experten entgegnet, dass in den Daten ohnehin kaum noch Mietverhältnisse enthalten sind, die länger als sechs Jahre unverändert sind, da mittlerweile die Vermieter so verunsichert sind, dass sie ohnehin regelmäßig erhöhen. Trifft das auch für Bremen zu?	Nach den Einschätzungen sowohl der Mieter- als auch der Vermieterverbände trifft das für Bremen weniger zu.
Wie kann man verhindern, dass Mieten sich extrem erhöhen, bei langjährig bestehenden günstigen Mietverträgen, wenn der Mietspiegel nur 6 Jahre zurückblickt? Können unterschiedliche Daten stärker und schwächer gewichtet werden?	Ein Mietspiegel ist im Wesentlichen ein statistisches Messinstrument nach bundeseinheitlichen Regeln. Er ist kein politisches Mittel zur Verhinderung von Mietsteigerungen. Dafür sind andere wohnungspolitische Maßnahmen erforderlich.

<p>Frage an Herrn Vergau: Wie steht er zu der Forderung von Frau Ahlring, dass alle Bestandsmieten in die Erstellung eines Mietspiegels mit einbezogen werden sollten?</p>	<p>Haus &amp; Grund lehnt eine Verlängerung des Betrachtungszeitraumes ab, da ein Mietspiegel keine historische Betrachtung sein soll, sondern das aktuelle Marktgeschehen abbilden soll.</p>
<p><b>Sorge vor Mieterhöhungen</b></p>	
<p>Dortmund hat eine ähnliche Sozialstruktur wie Bremen und verhältnismäßig viele Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen, die sich aber nicht im unmittelbaren Leistungsbezug befinden. Diese benötigen i.d.R. Wohnungen mit Mieten, die sich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten befinden. Deren Anteil wird mit der Einführung eines Mietspiegels nicht steigen, sondern vermutlich eher sinken, da sich Vermieter bei Neu- und Wiedervermietungen an den ortsüblichen Vergleichsmieten orientieren und entsprechende Preisaufschläge realisieren werden. Ist das eine Erfahrung die sie bestätigen können, und wie gehen sie damit um - haben ggfs. die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in dieser Hinsicht eine besondere Verantwortung für dieses Marktsegment?</p>	<p>Da in Dortmund der Mietspiegel bereits 1975 eingeführt wurde, liegen hier keine Erfahrungen vor, wie sich die Einführung eines Mietspiegels (in einer angespannten Wohnungsmarktsituation) auf das Marktsegment der preiswerten Wohnungen auswirkt. Die Wohnungsmarktsituation bestimmt die Mietpreisentwicklung in erster Linie und nicht der Mietspiegel. Ähnlich wie in Bremen war die Wohnungsmarktsituation in Dortmund in den Jahren vor 2011/2012 als ausgeglichen bis entspannt zu bezeichnen. Das Mietpreisniveau war in dieser Phase konstant. Die Mietspiegelmieten stiegen um durchschnittlich 0,5 % p. a.. Die Angebotsmieten waren in der Zeit zwischen 2007 und 2010 sogar leicht rückläufig. Seit sich der Wohnungsmarkt in Dortmund sukzessive anspannt, steigen die Mietspiegelmieten um durchschnittlich rund 2,0 % p. a. und die Angebotsmieten um rund 4,0 % p. a.</p> <p>Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt in Dortmund seit einigen Jahren deutlich unter den Angebotsmieten. Insofern wäre es hier eher von Vorteil, wenn sich die Vermietenden bei Neuvermietung am Mietspiegel orientieren müssten (keine „Mietpreisbremse“ in Dortmund). Auch nach dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit kommt dem kommunalnahen Wohnungsunternehmen (DOGEWO21) eine besondere Bedeutung bei der Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen bis mittleren Einkommen zu. Die DOGEWO21 und auch die in Dortmund ansässigen Wohnungsgenossenschaften sowie einige privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sind sich ihrer sozialen Verantwortung gegenüber ihren Mietenden bzw. Genossenschaftsmitgliedern (satzungsbedingt) bewusst. Darüber hinaus wird die Stadt Dortmund zukünftig selbst wieder intensiver in den Neubau und die Bewirtschaftung von Mietwohnungen einsteigen. Ein entsprechender Ratsbeschluss zur Neuausrichtung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft wurde am 24.06.2021 gefasst.</p>
<p><b>Kriterien, die im Mietspiegel berücksichtigt werden</b></p>	
<p>Welche Kriterien, würde Bremen im Mietspiegel erheben wollen?</p>	<p>Der Gesetzgeber gibt vor: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558(2) BGB). Wie diese fünf Kriteriengruppen „befüllt“ werden, ist von Stadt zu Stadt unterschiedlich und müsste in der Diskussion mit einem dann einzuberufenden „Arbeitskreis</p>

	Mietspiegel“ geklärt werden. In dem Arbeitskreis müssten die Stadt, Vermieter- und Mietersicht vertreten sein, die genaue Besetzung steht noch nicht fest.
<b>Lagekriterium</b>	
Falls es einen Mietspiegel - Preis pro qm gibt, was ist in der Angabe vergleichbar und übertragbar eingeflossen? Gibt es eine regionale Komponente nach Stadtteilen?	Ja, im qualifizierten Mietspiegel muss die Lage berücksichtigt werden. In welcher Art und welcher Differenziertheit das gehandhabt wird, muss vor Erstellung entschieden werden. Eine „einfache“ Einteilung nach Stadtteilen reicht i.d.R. nicht aus und muss/kann differenziert werden.
<b>Nächste Schritte in Bremen</b>	
Der Mietspiegel wird nun aller Voraussicht nach verpflichtend - Wie werden in Bremen die ersten Schritte aussehen, den Mietspiegel einzuführen?	Es gibt eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, die Anforderungen an Inhalt und Erstellungsprozess eines Mietspiegels erarbeitet. Diese Ergebnisse werden der Politik vorgestellt. Nach Entscheidung der Politik werden die weiteren Schritte festgelegt.
<b>Weiteres</b>	
<b>Kosten:</b> Was wären, auch wenn es in Dortmund nun 45 Jahre her ist, die Kosten der Ersterstellung eines Mietspiegels?	Die Kosten anderer Städte vergleichbarer Größenordnung, die ein externes Institut mit der Erstellung beauftragen, liegen zwischen € 50.000(Dortmund), €100.000, € 250.000 und € 500.000 (Frankfurt/M. – relativ aufwändig). Die Kosten für die externe Vergabe hängen vom Umfang der externen Vergabe ab.
<b>Beteiligte:</b> Wird die Politik am Tisch vermisst?	Die Erarbeitung eines Mietspiegel erfolgt durch die Verwaltung, i.d.R. in Zusammenarbeit mit einem externen Gutachter, nicht mit der Politik.
Frau Schaefer hat gesagt, dass der Vorschlag der Linkspartei, einen Mietendeckel einzuführen, Anlass für die Diskussion um einen Mietspiegel war. Warum aber war nicht die Mietpreisbremse, die ja seit 2015 in Bremen gilt, Anlass, einen Mietspiegel einzuführen? Warum wurde ein Jahr lang darüber diskutiert, ob ein Mietspiegel Sinn macht, obwohl die Mietpreisbremse doch eindeutig danach verlangt? Denn faktisch gibt es ohne Mietspiegel keine verlässliche ortsübliche Vergleichsmiete und die Mietpreisbremse kann dadurch nur ins Leere laufen.	Ja, mit Mietspiegel sind Mietpreisbremse und Kapplungsgrenzen-Verordnung rechtssicherer anwendbar. Erklärung für die Diskussion: Es soll im Vorwege breiter über Chancen und Risiken eines Mietspiegels für Bremen diskutiert werden, um auch mögliche Befürchtungen, die mit der Einführung eines Mietspiegels verbunden sind, bei den weiteren Schritten zu berücksichtigen.

### 3. Ergebnis des Stimmungsbildes am Schluss der Veranstaltung:

#### 1. Wenn ein Mietspiegel für Bremen eingeführt würde, wie schätzen Sie die Folgen ein:

Ich begrüße die Einführung eines Mietspiegels (25) 54%



Ich sehe der Einführung eines Mietspiegels in Bremen skeptisch entgegen. (10) 22%



Ich kann die Folgen nicht absehen. (11) 24%

