

Dr. Michael Arndt, MdA

Informationen auf der Internetseite

Fundstelle: <http://www.michael-arndt.info/cms/index.php?page=projekte>

Thema: Mieterschutz geht vor Spekulationsinteresse! - Zur Anwendung des Berliner Mietspiegels

Ich setze mich persönlich dafür ein, dass der Schutz der Mieter in unserer Stadt weiter einen hohen Stellenwert einnimmt. Es kann nicht sein, dass die Frage nach Wohnraum mehr und mehr unter rein wirtschaftlich-spekulativen Gesichtspunkten betrachtet und die Wohnsicherheit für Bürgerinnen und Bürger so gefährdet wird. Märkte und damit Wohnungsmärkte können nur unter bestimmten Voraussetzungen effizient und effektiv funktionieren. So bedarf es einer höchstmöglichen Transparenz und damit soliden Informationsbasis für die Mieter und Vermieter in dieser Stadt. Ein qualifizierter Mietspiegel dient der Informationsverbesserung der Marktteilnehmer. Er ist ein wichtiges ordnungspolitisches Instrument und bietet erstens Rechtssicherheit, es schützt damit die Mieterinnen und Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen, sowie zweitens für die Vermieter eine verlässliche Grundlage, ohne dass aufwendig Vergleichsobjekte gesucht oder teure Gutachten beauftragt werden müssen.

Der Mietspiegel muss als rechtsicheres und ordnungspolitisches Instrument zum Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen anwenderfreundlich genutzt werden können.

Die bisherigen Instrumente der Informationsbeschaffung und Steuerung sind unzureichend, obwohl es zwischenzeitlich vollzogene gesetzgeberische Maßnahmen und neue Datengrundlagen gibt. Die Politik hat diese Entwicklung zeitnah aufzunehmen. Mit der kommenden Neuerhebung des Mietspiegels besteht die Möglichkeit, neue Kriterien zu berücksichtigen und die Vertragsgrundlagen für die Mietvertragsparteien zu verbessern und die tatsächlich erhobenen Mieten – erste und zweite Mietspiegel – differenzierter und besser abzubilden. Die SPD-Fraktion spricht sich mit dem zweiten Antrag – Grundsätze für den Mietspiegel 2009 erweitern – hierfür aus. Die Grundsätze sollen unter Berücksichtigung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze im größtmöglichen Konsens zwischen allen Beteiligten – einschließlich der Mieter- und Vermietersverbände – erarbeitet werden.

Im Rahmen der Vorbereitung und Erstellung des Mietspiegels 2009 sollen unter anderem die folgenden Kriterien modifiziert und neu berücksichtigt werden: Künftig soll die Anzahl der Leerfelder im Mietspiegel durch eine ausreichende Datenerhebung deutlich verringert werden. Im Mietspiegel 2007 ist die Zahl der Leerfelder aufgrund einer gesunkenen statistischen Datenmenge gestiegen, wodurch für diese Wohnungstypen kein Mietspiegel mehr angewendet werden kann. Dieser Zustand ist unbefriedigend. Ferner ist künftig auch bei der Festlegung der Ober- und Unterspannen eine möglichst geringe Breite anzustreben. Beide Maßnahmen erhöhen die wissenschaftlich-statistische Qualität und schaffen eine erhöhte Transparenz und Akzeptanz bei den Vertragsparteien auf dem Wohnungsmarkt.

Künftig ist die energetische Beschaffenheit der Gebäude in einer Weise darzustellen, die für die Mieterinnen und

Mieter nachvollziehbar und überprüfbar ist. Der energetische Bauzustand ist als eigenständiges Merkmal auszuweisen. Energetisch schlechte Wohnobjekte verursachen höhere Nebenkosten als energetisch sanierte Häuser. Das gilt auch für Lärm. Das soll künftig ebenfalls aufgrund der verbesserten Datenlage im Mietspiegel berücksichtigt werden. Ich bin davon überzeugt, dass die Anträge zum Berliner Mietspiegel eine solide Grundlage für eine

zukunftsfähige Wohnungs- und Mietpolitik sein werden. Sie entsprechen zudem den Erfordernissen einer nachhaltigen Politik. Sie verbinden soziale und wirtschaftliche Tragfähigkeit mit ökologischer Verantwortung.