

SPD - FRAKTION IM RAT DER STADT WALTROP

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Waltrop – Hochstraße 82 – 45731 Waltrop

Bürgermeisterin
Nicole Moenikes
Münsterstr. 1

45731 Waltrop

Hochstraße 82
45731 Waltrop

Tel.: 0209/1334
Fax: 02309/77148

fraktion@spd-waltrop.de

05.09.1017

Antrag der SPD Fraktion

Die SPD Fraktion im Rat der Stadt Waltrop beantragt, dass für die Stadt Waltrop ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden soll.

Über den Antrag soll im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft beraten werden.

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Moenikes,

der qualifizierte Mietspiegel soll dazu dienen, in Waltrop den Mietzins einzuschätzen. Er soll Mietern und Vermietern Leitplanken geben, zu welchem Preis eine Wohnung vermietet werden kann. Man findet im Internet verschiedene Aussagen zur durchschnittlichen Miete in Waltrop, die zwischen 5,40€/m² und 6,00€/m² liegt. In der ersten Präsentation des „Handlungskonzeptes Wohnen“ wurde eine Durchschnittsmiete von 5,52€/m² genannt, wobei eine Tendenz erkennbar ist, diese wesentlich zu erhöhen. Des Weiteren wurde in dem Konzept festgestellt dass in naher Zukunft bei immer mehr preisgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen) die Bindung ausläuft und diese dann zur ortsüblichen Mieten angeboten werden können.

Zum Schutz des Mieters gibt es in Waltrop keine ausreichenden Regelungen. Mietpreisbremse und Kappungsgrenze gelten hier nur teilweise und Vergleichsmieten existieren nicht.

Waltrop hat seit einiger Zeit keinen Mietspiegel mehr, wobei viele Kommunen in der Größenordnung wie Waltrop über einen Mietspiegel verfügen.

Der qualifizierte Mietpreisspiegel kann bei Streitigkeiten über Mieterhöhungen dazu dienen, Klarheit für die eine oder andere Seite zu schaffen. Mietstreitigkeiten sind aber auch in unserer Stadt keine Seltenheit mehr. Aktuell wird die Miete nach der Sanierung der Vonovia Wohnungen im Hirschkamp in der Öffentlichkeit heiß diskutiert. Die Vermögensgesellschaft der Stadt verfügt ebenfalls über Wohnungsbestand und steigt vermehrt in den Wohnungsmarkt ein. Gerade aus diesem Grund ist es wichtig zu diesem Zeitpunkt zu handeln. Wir müssen in Waltrop, als Wohnstadt im Grünen, klare Regeln haben und Mieter nicht der Willkür unterwerfen. Wohnungssuchende, die sich ihren Mietzinsrahmen festgelegt haben, müssen den Wohnungsstandard kennen, in dem sie sich bewegen können. Der qualifizierte Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument hierzu. Er ist für Mieter und Vermieter von Vorteil, da er zu Transparenz und Rechtsfrieden führen kann. Bei Mieterhöhungen müssten u.U. keine unsicheren juristischen Auseinandersetzungen mehr geführt werden, Gerichts- und Gutachterkosten könnten so auf einfache Weise gespart werden

Aber auch die Stadt profitiert, da sie sowohl Vermieter als auch Mieter ist. So könnte der Mietspiegel verhindern, dass z.B. bei der Anmietung von Wohnungen für Flüchtlinge nicht mehr horrenden Mieten aufgerufen werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Detlev Dick', written in a cursive style.

Detlev Dick

Anlage zum Antrag der SPD Fraktion

Einführung eines qualifizierten Mietpreisspiegels in Waltrop

Mietpreisbremse und Kappungsgrenze sind Schlagworte, wobei beim genauen Hinsehen nur das Letztere in Waltrop greift.

Die auch in NRW eingeführte **Mietpreisbremse** soll bei **Neuvermietungen** bereits bestehender Wohnungen verhindern, dass die Miete zu stark ansteigt. Der Vermieter kann durch einen neuen Vertragsabschluss mit einem neuen Mieter die Miete gegenüber dem bisherigen Stand deutlich anheben. Sie gilt jedoch nur in den besonders teuren Städten am Rhein, wie Köln und Düsseldorf und nicht in Waltrop.

Die **Kappungsgrenze** besagt, dass ein Vermieter der in einem **bestehenden Mietverhältnis** eine Mieterhöhung verlangen will, diese Grenze beachten muss. Sie besagt, dass die Miete innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 15 Prozent steigen darf. Diese Kappungsgrenze wurde u.a. in NRW von 20 auf 15 Prozent gesenkt.

Im Koalitionsvertrag der neuen NRW Landesregierung für die aktuelle Legislaturperiode haben CDU und FDP angekündigt, die geltenden Mieterschutzregeln der rot-grünen Regierung wieder aufzuheben.

Abgesehen von der Kappungsgrenze kann ein Mieter bei einer Mieterhöhung nur durch den Mietspiegel nachweisen dass die Erhöhung ggf. nicht gerechtfertigt ist. Bei Streitigkeiten über Mieterhöhungen kann dieser dazu dienen, Klarheit für die eine oder andere Seite zu schaffen. Die Angaben im Mietspiegel gelten auch bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung als Beweismittel. Dazu muss der Mietspiegel qualifiziert sein. Das heißt: „Er muss nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erarbeitet werden, von der Gemeindevertretung förmlich beschlossen und in den Amtsblättern der Gemeinden veröffentlicht werden. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird im Zivilprozess vermutet, dass die darin genannten Mietpreisspannen zutreffen“.