

Sehr geehrte Frau Spadavecchia,

hier unsere Stellungnahme zum Mietspiegel Geislingen:

Die ortsübliche Vergleichsmiete, die Grundlage für Mieterhöhungen im Bestand, aber auch für die wichtige Deckelung der Neuvertragsmieten in angespannten Wohnungsmärkten ist, wird am transparentesten durch Mietspiegel dargestellt. Im Esslinger Mietspiegel wird die Funktion und Bedeutung des Mietspiegels hervorgehoben:

- das Mietpreisgefüge transparenter machen
- dabei helfen, Streitigkeiten zwischen Mietparteien zu vermeiden
- dabei helfen, Mieterhöhungen zu überprüfen
- Gerichten in Streitfällen die Entscheidung erleichtern
- mögliche Kosten für die Beschaffung von Informationen zu Vergleichsmieten reduzieren

Wir vertreten die Auffassung, dass die Kritik des Haus und Grund nicht sachlich begründet ist:

- Die HuG-Beratungserfahrung spiegelt eben nicht ortsübliche Vergleichsmiete wider. Natürlich wollen deren Mitglieder die möglichst hohe Miete, aber diese entspricht nach den aktuellen Erhebungen eben nicht dem Durchschnitt. Es wäre doch zu erwarten, dass der HuG seine Mitglieder objektiv berät und nicht nur Wünsche erfüllen möchte..
- Der Vermieter, der eine moderate Miete verlangt und diese auch problemlos erhält, kommt sicher nicht zur Beratung beim HuG.
- Die ortsübliche Miete wird nicht durch Kosten, sondern durch den Wohnwert gebildet. Dabei spielen zusätzlich Ausstattungen oder Modernisierungen nach dem hier vorliegenden Entwurf durchaus eine Rolle, auch wenn dies nicht zu Eingruppierung in eine späteren Baualtersklasse führen. Das bedeutet, dass Investitionen auch nach dem Mietspiegel zu einer höheren Miete führen. Der HuG geht in seiner Bewertung fälschlicherweise wohl von den Basismietwerten aus ohne Zuschläge für Sonderausstattung.
- Die Möglichkeit der Modernisierungsmieterhöhung wird nicht beachtet.
- Beispiele, wie Schwäbisch Gmünd und Göppingen, zeigen, dass der Schorndorfer Mietspiegel für andere Kommunen zu hoch ist. Schorndorf hat z. B. S-Bahnanschluss.
- Neubaumieten unterliegen nicht dem Mietspiegel.

Dies sind nur einige Beispiele.

Letztendlich führt die Haltung des Haus und Grund dazu, dass sich die Vermieterinteressen einseitig durchsetzen. Grundsätzlich ein legitimes Anliegen eines Interessenvertreters. In aktuellen Zeiten zunehmend finanzieller Notlagen und geringem Wohnungsangebot, aber nachweislich völlig überteuerten Mieten mag man jedoch zumindest Kompromissbereitschaft erwarten anstatt völlige Blockade. Auch wir als Deutscher Mieterbund waren bereit, solche Kompromisse einzugehen wegen der streitschlichtenden Wirkung des Mietspiegels.

Ein angemessener Interessenausgleich kann aus unserer Sicht nur über einen qualifizierten Mietspiegel geschaffen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Ute Spannenberger
Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin)

Eingangsdatum: 25.09.2023