

Anfrage 5
Mietspiegel für Neu-Isenburg
Anfrage der Fraktion DIE LINKE.

Wir bitten um schriftliche Beantwortung der nachfolgenden Anfrage an den Magistrat gem. §15 (3) der GO der StVV in angemessener Frist bzw. bis zur nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung.

Sachlage:

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden.

Weder auf der Homepage der Stadt Neu-Isenburg noch über eine Suchmaschine wie Google, Yahoo, Bing usw. ist ein qualifizierter Mietspiegel für Neu-Isenburg verfügbar. Um Mieter vor überhöhten Forderungen von Vermietern zu schützen hält es DIE LINKE. für wichtig, dass Mietern mit einem qualifizierten Mietspiegel ein geeignetes Hilfsmittel zur Verfügung gestellt wird. Laut Originalauszug aus <http://neu-isenbūrR.de/buetgersen/ice/dienstleistungen-von-a-z> können Mieter und Vermieter in zahlreichen (aber nicht in allen) Städten und Gemeinden in Deutschland auf einen qualifizierten Mietspiegel zurückgreifen, um die Höhe einer Wohnungsmiete bzw. die Zulässigkeit einer Erhöhung einschätzen zu können.

Die Fraktion DIE LINKE. fragt:

1. Gibt es für Neu-Isenburg einen qualifizierten Mietspiegel und wo ist dieser verfügbar?
Wenn es keinen qualifizierten Mietspiegel für Neu-Isenburg gibt, warum wurde von dieser Möglichkeit bisher kein Gebrauch gemacht?

Antwort:

Für die Stadt Neu-Isenburg gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Von der Möglichkeit zur Erstellung eines solchen Mietspiegels wurde bisher kein Gebrauch gemacht, weil er aus den bisherigen Erfahrungen nicht für erforderlich erachtet wird wie aus den beiliegenden Begründungen ersichtlich ist.

Das Institut Wohnen und Umwelt aus Darmstadt hat im Auftrag des Hessischen Umweltministeriums mögliche Gebietskulissen in Hessen auf angespannte Wohnungsmarktlage im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB untersucht. Im Gutachten vom Februar 2016 des IWU Instituts wurde festgestellt, dass sich die Anspannungslage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt in Neu-Isenburg mit den großflächigen Neubaugebieten Birkengewann und Stadtquartier Süd auf die Wohnungsmarktlage in Neu-Isenburg auswirken werden. Die Durchschnittsmieten und Mietveränderungen aller Wohnungen einschließlich der Mietänderungen durch Neuvermietungen und Modernisierungen betragen bei der Gewobau ca. 2% pro Jahr. Auch von der Nassauischen Heimstätte wurde bestätigt, dass die Steigerung der Wohnungsmieten unter 15 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren liegen. Auf Nachfrage beim Mietverein Neu-Isenburg waren von 1179 Beratungen im Zeitraum von drei Jahren wegen Mieterhöhungen, überwiegend Anliegen der Wohnungsbau-gesellschaften erörtert, die alle korrekt waren.

Von Maklerseite wurde auf Anfrage erklärt, dass es so gut wie keine Mieterhöhungsproblematiken in Neu-Isenburg gäbe. Ähnlich positiv äußerte sich der Mieterschutzbund.

Auch aus der beigefügten Darstellung der Gewobau über Mietveränderungen und Neuvermietungen in den letzten drei Jahren, wird deutlich, dass auf einen Mietspiegel für Neu-Isenburg grundsätzlich verzichtet werden kann.

2. Wie verschafft sich die Stadt Neu-Isenburg ohne Mietspiegel einen Überblick über die derzeitige Höhe der Mieten in Neu-Isenburg?

Antwort: Die GEWOBAU, ermittelt die ortsübliche Vergleichsmiete aus Mieten von Vergleichswohnungen aus dem eigenen Bestand; in seltenen Fällen (z. B. im Falle eines Zivilprozesses) über Gutachten.

Darüberhinaus verweisen wir auf das Schreiben der GeWoBau vom 12.09.2016, das dieser Beantwortung als Anlage beigefügt ist.

3. DIE LINKE, bittet weiterhin um eine Einschätzung, des Aufwandes, der für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erforderlich ist.

Antwort:

Nach Aussage des Instituts Wohnen und Umwelt aus Darmstadt und eines weiteren Instituts aus Stuttgart betragen die Kosten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels etwa 30.000,- € (brutto) zzgl. des hausinternen Personalaufwandes.

Diese Kosten und des daraus resultierenden Kosten des Personalaufwandes können aufgrund der vorgenannten Darstellung Neu-Isenburger Mietpreise eingespart werden.