

16. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion der SPD und der Linksfraktion

Grundsätze für den Mietspiegel 2009 erweitern

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus spricht sich dafür aus, dass der Mietspiegel 2009 – unter Berücksichtigung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze – im größtmöglichen Konsens zwischen allen Beteiligten, einschließlich der Mieter- und Vermieterverbände, erarbeitet wird.

Der Senat wird aufgefordert, im Rahmen der Vorbereitung und Erstellung des Mietspiegels 2009 die folgenden Kriterien zu berücksichtigen:

- Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes ist in einer Weise darzustellen, die für die Mieterinnen und Mieter nachvollziehbar und überprüfbar ist. Der energetische Bauzustand ist als eigenständiges Merkmal auszuweisen.
- Die Anzahl der Leerfelder sollte nach Möglichkeit durch eine ausreichende Datenerhebung deutlich verringert werden.
- Der Mietspiegel muss weiterhin als rechtssicheres Instrument zum Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen anwenderfreundlich genutzt werden können. Bei der Festlegung der Spannen ist eine möglichst geringe Breite anzustreben.
- Die Belastung des Wohnumfeldes durch Verkehrslärm ist hinreichend zu berücksichtigen. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Anwendung des Mietspiegels soll unter Berücksichtigung der aktuellen amtlichen Erkenntnisse über Straßen-, Bahn- und Fluglärm gebildet werden können.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. März 2008 über den erreichten Stand zu berichten.

Begründung:

Der aktuelle Mietspiegel 2007 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2005. Mit der kommenden Neuerhebung des Mietspiegels 2009 besteht die Möglichkeit, neue Kriterien zu berücksichtigen, um die tatsächlich erhobenen Mieten differenzierter und besser abzubilden.

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. Die Zahl der Leerfelder sollte durch ausreichende Erhebungen reduziert werden.

Energetisch schlechte Wohnobjekte verursachen höhere Nebenkosten als energetisch sanierte Häuser. Eine unzureichende oder vorhandene Wärmedämmung wird als wohnwertminderndes oder -steigerndes Merkmal angenommen. Jedoch ist bislang für die Mieter der tatsächliche energetische Zustand des Mietobjektes nicht nachvollziehbar. Daher sind Energieausweise künftig in die Erhebung einzubeziehen. Einem möglichen statistischen Zusammenhang zwischen Energieaufwand und Nettokaltmiete ist nachzugehen. Dieser müsste gegebenenfalls in Abschlägen oder Zuschlägen seinen Niederschlag finden.

In lärmbelasteten Wohnumfeldern ist teilweise aufgrund fehlender Berücksichtigung von Verkehrslärm kein Abschlag von der Miethöhe zugrunde gelegt worden, obwohl für diese Wohnungen eine geringere Miethöhe als in ruhigen Wohnlagen angenommen werden kann. Künftig müssen veränderte Lärmemissionen beispielsweise durch ein gestiegenes Flugverkehrsaufkommen oder stärker genutzte Bahnstrecken berücksichtigt werden.

Berlin, den 14. November 2007

Müller Dr. Arndt Buchholz
und die übrigen Mitglieder der Fraktion der SPD

Blum Matuschek Doering
und die übrigen Mitglieder der Linksfraktion