



Sozialdemokratische Partei Deutschlands - Fraktion im Stadtrat Puchheim

SPD Puchheim – Fraktion im Stadtrat Puchheim
Jean-Marie Leone, Sprengerinstr. 32, 82178 Puchheim

Herrn Bürgermeister
Norbert Seidl
Poststr. 2
82178 Puchheim

SPD Puchheim
Fraktion im Stadtrat Puchheim

Jean-Marie Leone
Sprengerinstraße 32
82178 Puchheim
Tel. : 089/80949857
Mobil : 0172/7443340
e-Mail : leone@spd-puchheim.de
www.spd-puchheim.de

Volksbank Fürstenfeldbruck
Kontonummer 730 270
Bankleitzahl 701 633 70
IBAN: DE23 7016 3370 0000 7302 70
BIC: GENODEF1FFB

Puchheim, den 4. September 2014

- 1. Antrag der SPD-Fraktion auf Beantragung der erweiterten Mietpreisbremse in der Stadt Puchheim bei der Bayerischen Staatsregierung**
- 2. Antrag der SPD-Fraktion auf Prüfung der Einführung eines Mietspiegels für die Stadt Puchheim**

Sehr geehrte Stadtratskolleginnen und –kollegen,
sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Puchheim beantragt hiermit,

1. dass der Stadtrat beschließen möge, dass die Stadt Puchheim zu gegebener Zeit einen Antrag bei der Bayerischen Staatsregierung stellt, damit Puchheim für die vom Deutschen Bundestag zu beschließende, erweiterte Mietpreisbremse als Gebiet mit nachgewiesenem angespannten Wohnungsmarkt anerkannt und in die entsprechende Rechtsverordnung aufgenommen wird
2. dass die Stadtverwaltung (Kämmerei/Liegenschaften) darlegen möge, welche Vor- und Nachteile die Einführung eines Mietspiegels für die Stadt Puchheim hat und wie schnell sowie in welcher Form (einfach oder qualifiziert) ein solcher Mietspiegel eingeführt werden kann

Begründung zu 1. Erweiterte Mietpreisbremse

Mit der Mietpreisbremse und der Reform des Maklerrechts werden von der Bundesregierung zwei Eckpfeiler für den Erhalt bezahlbarer Mieten nun hoffentlich bald umgesetzt. Die Mietpreisbremse soll die Mieten für Wohnungen in Ballungsräumen dämpfen und vor allem die Wohnungen für Familien bezahlbar machen.

Seit dem 1. Mai 2013 können zwar die Bundesländer für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten die so genannte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 Prozent auf 15 Prozent absenken. Von dieser Regelung hat die Stadt Puchheim in Anlehnung an die Landeshauptstadt München ja bereits Gebrauch gemacht.

Diese Kappungsgrenze gilt aber nicht beim Vertragsschluss für Wiedervermietungen.

Sie regelt außerdem nur, in welcher Geschwindigkeit eine Miete, vor allem in sehr alten Mietverträgen, bis auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden darf. Für die Wiedervermietung einer frei gewordenen Wohnung hilft das nicht weiter.

Künftig soll die Miete bei Neuvermietungen nur noch um zehn Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen dürfen. Erstvermietungen neu gebauter Wohnungen sollen davon aber ausgenommen werden, um den Wohnungsbau nicht zu gefährden. Bisher können Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Wiedervermietung ihrer Wohnung den Preis praktisch frei festlegen. Dies führt im Ballungsraum München zu teilweise dramatischen Preissprüngen.

Die Mietpreisbremse soll vor allem in „angespannten Wohnungsmärkten“ eingeführt werden. Festgelegt werden soll dies von den jeweiligen Bundesländern in einer Rechtsverordnung. Deshalb ist jetzt auch die Stadt Puchheim gefragt: Damit die Mietpreisbremse in Puchheim greift, muss die Bayerische Staatsregierung in der neuen Rechtsverordnung auch die Stadt Puchheim als Gebiet mit nachgewiesen angespanntem Wohnungsmarkt anerkennen. Wenn dies nicht gelingt, greift auch die Mietpreisbremse nicht und die Mieten steigen weiter ungezügelt.

Wie Innenstaatssekretär Gerhard Eck in einem Beitrag der Bayerischen Staatszeitung bereits am 21. März 2014 ausführt, sind die Arbeiten zur Ausweisung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt noch am Anfang. Deshalb ist es jetzt dringend notwendig, die auch in der Stadt Puchheim und im Landkreis Fürstenfeldbruck angespannte Situation am Mietmarkt zu verdeutlichen und die Einführung der Mietpreisbremse mit Nachdruck einzufordern.

Begründung zu 2. Prüfung der Einführung eines Mietspiegels in der Stadt Puchheim

Viele deutsche Großstädte, so auch München und Nürnberg, aber auch kleinere Städte und sogar größere Gemeinden verfügen über einen sogenannten Mietspiegel.

Es gibt zwei Arten von Mietspiegeln, die sich auf der Grundlage des § 558 c bzw. d BGB wie folgt definieren (Quelle: <http://dejure.org/gesetze/BGB/558c.html> und <http://dejure.org/gesetze/BGB/558d.html>):

§ 558c

Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

§ 558d

Qualifizierter Mietspiegel

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

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Unsere Nachbarstadt Germering verfügt wie München auch über einen qualifizierten Mietspiegel. Das bedeutet, dass dieser qualifizierte Mietspiegel z.B. auch vor Gericht als richterliche Schätzgrundlage anerkannt wird.

Zur Klärung der Frage, ob die Einführung des Mietspiegels auch für Puchheim sinnvoll ist, sollte daher auf die Erfahrungen unserer Nachbarstädte zurückgegriffen werden. Beziehungen und Wechselwirkungen zur bereits für Puchheim geltenden Kappungsgrenze für Mieterhöhungen (analog München) sowie für die noch zu beantragende Mietpreisbremse sind hier natürlich noch genau zu beleuchten. Auch hier können die Referenzregelungen in München und Germering sicherlich hilfreich sein.

Da Puchheim von der Lage auf dem Wohnungsmarkt durchaus mit Germering und München vergleichbar ist – in Puchheim sind die Mieten für Wohnungen in den letzten Jahren sehr stark angestiegen - und beide Nachbarstädte den Mietspiegel schon seit geraumer Zeit (Germering unseres Wissens nach mit Unterbrechung) führen, gehen wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon aus, dass dieses Instrument auch für Puchheim sinnvoll sein kann.

Dies sieht man seitens der Stadtverwaltung in Puchheim offensichtlich ähnlich, denn auf der Webseite der Stadt Puchheim heißt es (Quelle: <http://www.puchheim.de/index.php?id=2202,184&suche=Mietspiegel>):

Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt ein verlässliches Instrument dar, um die ortsübliche Miete einer Wohnung im Gemeinde- bzw. Stadtgebiet zu bestimmen. Der Mietspiegel schützt den Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen und gibt dem Vermieter den Bestimmungsrahmen der Miethöhe vor.

Der Stadt Puchheim ist es leider wegen des enorm hohen Verwaltungsaufwandes momentan nicht möglich, einen Mietspiegel aufzustellen.

Sofern für die Erstellung und Verwaltung des Mietspiegels eine Personalmehrung erforderlich ist, so ist diese im Haushalt ab dem Jahr 2015 zu berücksichtigen. Mit dieser Stellenmehrung könnte dann gegebenenfalls auch ein erhöhter Aufwand aus Mehrungen im kommunalen Wohnungsbestand (z.B. Sprengerin-Siedlung) mit aufgefangen werden. Die Wohnungsthematik ist eine zentrale Aufgabe, die sich Stadtrat und Stadtverwaltung auf die Fahne geschrieben haben. Hier sollte – auch im Hinblick auf die mittelfristig geplante Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft – schon jetzt gezielt mit der Personalentwicklung begonnen werden.

Beide Anträge sollen das vom Stadtrat beschlossene, langfristige Projekt „Wohnraumentwicklung Puchheim (WE-P)“ flankieren, dessen Ziel es ist, in Puchheim bezahlbaren Wohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen.

Wir bitten um Vorlage beider Anträge im Stadtrat zur Abstimmung.

Mit freundlichen Grüßen
für die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Puchheim

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jean-Marie Leone". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.