

Der Mieterverein Lübeck appelliert mit Nachdruck an die kommunalen Entscheidungsträger, den aktuellen Mietspiegel nicht per Verbraucherpreisindex fortzuschreiben, was eine pauschale Anhebung sämtlicher Tabellenwerte um 5,3 Prozent bedeuten würde. Sollte die Bürgerschaft beschließen, eine von der Stadtverwaltung vorgelegte und per Verbraucherpreisindex fortgeschriebene Aktualisierung als qualifizierten Mietspiegel anzuerkennen, würden sofort entsprechende Spielräume für Mieterhöhungen eröffnet und diese von der vermietenden Wohnungswirtschaft konsequent ausgeschöpft werden.

## Ausgangslage

Der Lübecker Mietspiegel muss im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden, um seine Eigenschaft „qualifiziert“ und damit seine Funktion als rechtsverbindliches Instrument auf dem Gebiet des Vergleichsmietensystems zu erhalten. Die letzte Neuerstellung erfolgte zum 1. Oktober 2006, so dass zum 1. Oktober 2008 eine Anpassung an die Marktentwicklung vorzunehmen ist, die entweder durch eine Stichprobenanalyse, also im Wege einer Erhebung von Mietwertdaten auf dem regionalen Wohnungsmarkt, oder auch dadurch erfolgen kann, dass die Entwicklung des Verbraucherpreisindex herangezogen und als Grundlage für eine Anpassung sämtlicher Werte aus der Mietspiegeltabelle genommen wird.

## Qualifizierter Mietspiegel

Der Mieterverein hält es aus Gründen der Transparenz, der Objektivität sowie unter kosten- und prozessökonomischen Gesichtspunkten für unverzichtbar, dass es einen qualifizierten Mietspiegel in Lübeck gibt. Im Rahmen ihrer sozialen Ver-

# Mietspiegel: Mieterverein lehnt Indexfortschreibung ab

antwortung sollte die Stadt daher regelmäßig die finanziellen Mittel zur Verfügung stellen, um Fortschreibungen im Wege von Stichprobenanalysen vornehmen zu können. Denn nur dadurch wird gewährleistet, dass ein reales Abbild von dem Lübecker Mietniveau gewonnen und über eine entsprechend aktualisierte Mietspiegeltabelle wiedergegeben werden kann.

## Verbraucherpreisindex

Einer Fortschreibung des aktuellen Mietspiegels per Verbraucherpreisindex stimmt der Mieterverein nicht zu und hat seinen Standpunkt gegenüber dem zu-



**Eileen Munro, Vorsitzende des Mietervereins Lübeck: „Eine künstliche Verteuerung des Mietniveaus in einer derart realitätsfernen Größenordnung wäre eine systemwidrige Einflussnahme auf den Mietensektor und würde das Vertrauen in den Mietspiegel erschüttern.“**



**Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins Lübeck: „Die Indexfortschreibung wird eine Entwicklung befördern, an deren Ende die bereits vorhandene Distanz zwischen dem regionalen Mietniveau und den Kosten der Unterkunft, die im Rahmen der Sozialhilfe und der Hartz-IV-Regelungen von der Stadt zu übernehmen sind, zunehmend auseinanderklafft.“**

ständigen Fachbereich der Hansestadt Lübeck schriftlich dargelegt.

Die drastische Steigerung des Verbraucherpreisindex, die sich innerhalb der letzten zwei Jahre vollzogen hat, ist überwiegend auf Faktoren außerhalb von Entwicklungen bei den Wohnungsmieten zurückzuführen. Zu nennen sind beispielhaft

die explodierenden Energiepreise, die in sämtliche Bereiche aus dem Warenkorb dieses Indexes hineinstrahlen und entsprechende Preissteigerungen ausgelöst haben. Derart ungewöhnlich starke Preisentwicklungen dürfen nicht eins zu eins auf das Lübecker Mietpreisniveau künstlich draufgesattelt und so getan werden, als hätten

sich die Nettomieten in gleicher Weise verteuert.

Eine Indexfortschreibung in einer Größenordnung von 5,3 Prozent als Ergebnis von Preissprüngen bei Güterarten, die außerhalb von Nettomieten anzusiedeln sind, wirkt systemwidrig als Steuerungselement und eröffnet losgelöst von regionalen Entwicklungen lukrative Mieterhöhungsspielräume.

Über alle Tabellenfelder des Mietspiegels hinweg würden die Tabellenwerte im Durchschnitt um etwa 35 Cent pro Quadratmeter angehoben, so dass beispielsweise für eine 80 Quadratmeter große Wohnung eine Mieterhöhung um 28 Euro pro Monat in Betracht kommen kann.

## Regionale Wohnungsmieten

Nach Erfahrungen und Beobachtungen des Mietervereins haben sich die Mieten in Lübeck seit Veröffentlichung des aktuellen Mietspiegels im August 2007 zumindest auf breiter Front bei weitem nicht in der

Weise verteuert, als das mit einer Erhöhung des gesamten Mietniveaus um 5,3 Prozent zu rechnen wäre. In Kiel stand im Jahr 2008 ebenfalls eine Fortschreibung des Mietspiegels an, die dort durch eine Stichprobenanalyse erfolgte. Im Ergebnis kam heraus, dass sich die Mietspiegelwerte in den vergangenen zwei Jahren im Durchschnitt nur um 0,4 Prozent erhöht haben. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass die Mietentwicklung in Kiel und Lübeck seit vielen Jahren stets parallel verlaufen und nichts dafür ersichtlich ist, dass sich dieser Gleichklang durch größere strukturelle Veränderungen oder durch den Einfluss regionaler Besonderheiten verschoben hätte.

Geht man also davon aus, dass sich das Lübecker Mietniveau in den letzten zwei Jahren erneut in einer Größenordnung wie in Kiel entwickelt hat, würde eine per Verbraucherpreisindex herbeigeführte künstliche Fortschreibung dazu führen, dass sämtliche Werte aus dem aktuellen Mietspiegel 13-fach höher ausfallen als die im gleichen Zeitraum real eingetretene Entwicklung der Wohnungsmieten.

## Stellungnahme

„Seit Jahren sorgen sich Lübecker Haushalte um steigende Wohnkosten“, erklärt Eileen Munro, Vorsitzende des Mietervereins Lübeck. „Viele befürchten, weitere finanzielle Belastungen nicht mehr tragen zu können und das vertraute Quartier vielleicht sogar verlassen zu müssen. Entsprechende Ängste sind berechtigt und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus vielzähligen Gesprächen und Kontakten mit den Vereinsmitgliedern und auch mit anderen sozialen Beratungsstellen gut bekannt.“

Hinzu kommt das weiterhin dramatische Abschmelzen des sozialen Wohnungsbestandes in der Hansestadt, das sich ohne angemessenen Ausgleich und in einem Umfeld mit einer stetig steigenden Zahl finanziell be-

nachteiliger Haushalte vollzieht. Angesichts dieser Entwicklungen ist dringend zu prüfen, wie der gesellschaftliche Zusammenhalt bewahrt und eine zunehmende soziale Verdrängung und Segregation verhindert werden kann.

Eine künstliche Verteuierung des Mietniveaus durch Fortschreibung des Mietspiegels per Verbraucherpreisindex in einer derart realitätsfernen Größenordnung wäre das falsche Signal und würde das Vertrauen in den Mietspiegel erschüttern, der sich seit Erstaufstellung im Jahre 1993 auf dem regionalen Wohnungsmarkt und im Konsens mit allen wohnungsmarktwirtschaftlich tätigen Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel hervorragend bewährt hat.“

„Ein weiterer Punkt muss unbedingt beleuchtet und angesprochen werden“, ergänzt Thomas Klempau, Geschäftsführer und Rechtsberater des Mietervereins Lübeck. „Mit dem Inkrafttreten von Hartz IV am 1. Januar 2005 hat Lübeck als Maßstab für die Angemessenheit der zu übernehmenden Kosten der Unterkunft (KdU) die Mittelwerte aus dem Mietspiegel herangezogen, um nach eigenem Bekunden sicherzustellen, dass Hilfeempfänger nicht vom Bezug neuerer Wohnungen ausgeschlossen werden. Nach der letzten Neuerstellung des Mietspiegels wurden die KdU angepasst und aus den 24 Feldern der Mietspiegeltabelle nur noch bei zehn Feldern der Mittelwert herangezogen. Bei allen übrigen Feldern wurden bedauerlicherweise nur noch Beträge zwischen Mittelwert und unterem Spannenwert festgelegt. Nach vorliegenden Informationen sollen die KdU im Falle einer Fortschreibung des aktuellen Mietspiegels aus Kostengründen nicht angepasst und stattdessen eingefroren werden. Eine Fortschreibung per Verbraucherpreisindex wird somit eine Entwicklung befördern, an deren Ende die Distanz zwischen dem Mietniveau und den KdU-Werten zunehmend auseinanderklafft.“

Weitere Folge wird die Besorgnis sein, dass sich finanziell benachteiligte Haushalte nicht mit adäquatem, gesundem Wohnraum versorgen können. Stattdessen werden sie den Mitbewerbern auf dem freien Wohnungsmarkt aufgrund der zunehmend eingeschränkten finanziellen Spielräume bei der Nachfrage um eine Mietwohnung chancenlos gegenüberstehen. Das kann mittelfristig eine Auflösung sozial durchmischter Quartiere einleiten und zu einer Konzentration einkommensschwacher Haushalte in strukturschwachen Gebieten mit qualitativ und energetisch minderwertigen Wohnungsbeständen führen und schließlich entsprechend hohe Reaktionskosten für die Stadt nach sich ziehen. Unter Berücksichtigung der ansonsten zu erwartenden Entwicklungen sollte daher auch in Anbetracht der städtischen Haushaltssituation stets eine gleichstufige Anpassung der KdU-Werte an fortgeschriebene Mietspiegelwerte erfolgen.“

## Was ist zu tun?

Aufgrund eines Fachbereichswechsels und damit einhergehender zeitlicher Verschiebungen war der aktuelle Mietspiegel mit einer Verspätung von zehn Monaten erst im August 2007 veröffentlicht worden, so dass mit den Vorbereitungen für die Einleitung einer Fortschreibung per Stichprobenanalyse eigentlich gleich danach hätte begonnen werden müssen. Da zum Oktober 2010 ohnehin eine Neuerstellung des Mietspiegels

ansteht, der aktuelle Mietspiegel bis zum Sommer 2009 als „qualifizierter“ Mietspiegel gilt und danach noch als „einfacher“ Mietspiegel mit abgeschwächter Rechtsfolgenwirkung verwendet werden kann, sollte der Schwerpunkt darauf gelegt und rechtzeitig damit begonnen werden, dass im Jahr 2010 ein qualitativ hochwertiger und moderner Mietspiegel veröffentlicht wird, der beispielsweise ökologische Gesichtspunkte stärker berücksichtigt, auf einer möglichst breiten Datenbasis fußt und den Bürgerinnen und Bürgern im Idealfall kostenlos zur Verfügung steht.

Sofern der aktuelle Mietspiegel nicht fortgeschrieben wird, würde ab Juli 2009 für etwas mehr als einem Jahr ein rechtlich abgeschwächtes Instrument vorhanden sein, das zwar nicht mehr zwingend bei Mieterhöhungen einbezogen werden muss und auch nicht mehr die Vermutungswirkung entfaltet, dass die Tabellenwerte die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln.

In Anbetracht der dargelegten negativen Folgen einer Indexfortschreibung hat der Mieterverein seine volle Unterstützung bekundet und den zuständigen Fachbereich aufgefordert, jetzt damit zu beginnen und die Zeit zu nutzen, um im Oktober 2010 einen Mietspiegel präsentieren zu können, der modernen Anforderungen entspricht und hinsichtlich Baualtersklassen, Ausstattungsmerkmalen, Straßenverzeichnis und Bewertung von Wohnlagen auf einen aktuellen Stand gebracht worden ist. ■

## Mitgliederwerbung

Der Mieterverein Lübeck weist zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres darauf hin, dass Vereinsmitglieder, die ein neues Mitglied werben, für jede geworbene Mitgliedschaft einen Betrag in Höhe von 15 Euro auf ihrem Beitragskonto gutgeschrieben erhalten. Damit die Gutschrift vom Verein berücksichtigt und korrekt zugeordnet werden kann, ist darauf zu achten, dass der Geworbene den Namen und die Mitgliedsnummer des Werbenden in der entsprechenden Rubrik im oberen Bereich auf der Beitrittserklärung vermerkt.