



FDP

Fraktion
Region Hannover

24. März 2009

Redebeitrag der sozialpolitischen Sprecherin zu TOP 14/II 57/2008/ „Qualifizierter Mietspiegel“ in der Regionsversammlung am 24.03.2009

Sehr geehrter Herr Präsident, Herr Vorsitzender, Meine sehr verehrten Damen und Herren,

einen qualifizierten Mietspiegel für die gesamte Region Hannover zu haben, ist sicher wünschenswert. Vermieter und Mieter im einfachen, mittleren und gehobenen Segment bekommen eine repräsentative Basis, auf die sie ihre Mietpreisverhandlungen gründen können. Insbesondere im Mieterhöhungsverfahren, Stichwort: „ortsübliche Vergleichsmiete“, leistet der qualifizierte Mietspiegel gute Dienste. Auch die Kommunen haben einen Vorteil, denn sie erhalten interessante Daten, wahrscheinlich zunächst kostenlos! ---- Bis dahin stimmen wir vollkommen überein.

Diese Betrachtungen sind aber nicht Gegenstand der heutigen Debatte. Das aktuelle Ziel lautet einzig und allein: Stopp der ausufernden Kosten der Unterkunft im SGB II! Hierfür müssen grundsicherungsrelevante Mietdaten im betreffenden Wohnungsbestand, das heißt ausschließlich im einfachen Mietsegment ermittelt werden. Die Region Hannover kann sich „Wünsch Dir was“ auch nicht mehr leisten. Es passt nicht zusammen, wenn einerseits die Regionsumlage erhöht und andererseits die teuerste Lösung zur Erreichung eines Ziels gewählt wird.

Die Verwaltung argumentiert für den qualifizierten Mietspiegel mit dem Argument der „Rechtssicherheit“. In den einschlägigen Urteilen habe ich keinerlei Hinweise auf die allumfassende Rechtssicherheit einzig eines qualifizierten Mietspiegels gefunden. Gefordert wird dort lediglich ein „schlüssiges Konzept zur Ermittlung der aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“. Die Fachleute sprechen hier von einer „Mietstrukturanalyse“. Im direkten Vergleich ist sowohl hinsichtlich der Kosten als auch hinsichtlich der verfolgten Zielsetzung die Mietstrukturanalyse aus unserer Sicht wesentlich sinnvoller!

Zunächst zu den Kosten: Ein qualifizierter Mietspiegel kostet nach Einschätzung der Verwaltung 500 TD €, muss nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren komplett neu erstellt werden. Die Mietstrukturanalyse ist deutlich preisgünstiger, weil sie nur gut 1/3 des Marktes, nämlich den „relevanten Teilmarkt“ betrachtet.

Zu der verfolgten Zielsetzung: Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, der – ich wiederhole mich hier – eigentlich und primär der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dient, dürfen nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, die in den letzten vier Jahren neu vermietet worden sind oder die in den letzten vier Jahren eine Mietpreiserhöhung erfahren haben. Die nicht geänderten, niedrigeren Bestandsmieten und der gesamte Bereich des sozialen Wohnungsbaus bleiben außen vor. Dies wird u. E. dazu führen, dass höhere Mieten anzuerkennen sind als der Durchschnitt aller Mieten im unteren Bereich tatsächlich ausmacht. Mit dem Ergebnis, dass die Kosten der Unterkunft aller Voraussicht ansteigen werden. Der qualifizierte Mietspiegel produziert also genau das Gegenteil von dem, was erreicht werden soll.

Meine Fraktion hat zu dem Thema am 6. November eine Anfrage an die Verwaltung gerichtet. In der wenig überzeugenden Antwort wird Bezug genommen auf die Anhörung der beiden Hamburger Spezialinstitute „Analyse & Konzepte“ sowie „Gewos“, die angegeben hätten, eine „Mietstrukturanalyse“ verursache einen ähnlich hohen Kostenaufwand verursacht wie der „qualifizierte Mietspiegel“.

Auf der Homepage von „Analyse & Konzepte“ liest sich dies ganz anders. Ich zitiere: „Die niedersächsischen Landkreise Celle und Leer haben Analyse & Konzepte im September 2008 mit der Erstellung von Mietstrukturanalysen beauftragt. Im Rahmen dieser Analysen sollen die Höchstwerte der zu übernehmenden Mieten im Rahmen der KdU-Regelungen ermittelt werden. Analyse & Konzepte hat hierfür ein fundiertes Konzept entwickelt, das maßgeblich auf den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels basiert, gleichzeitig aber auch die Erhebungskosten für die Gemeinden in einem wirtschaftlich überschaubaren Rahmen hält. Wesentlicher Vorteil dieses Verfahrens ist die zielorientierte Ermittlung des relevanten Wohnungsbestandes. Die im Rahmen von Mietstrukturanalysen ermittelten Mieten werden auch den tatsächlichen KdU-Mieten besser gerecht. ----- Zitat Ende.

Noch mal die Schlagworte des Instituts für die Mietstrukturanalyse: **„Wirtschaftlich überschaubar“ – „zielorientierte Ermittlung“ – „wird den tatsächlichen KdU-Mieten besser gerecht“**. Dem ist kaum etwas hinzuzufügen. Vor diesem Hintergrund werden wir der Drucksache nicht zustimmen. Erst recht nicht dem Änderungsantrag der Fraktion „Die Linke“, der beide Wege ins Leere laufen ließe.

Gez. Anja Baumann de la Cruz Quintero
-sozialpolitische Sprecherin der FDP-Fraktion Region Hannover-