



Haus & Grund Schwelm · Hauptstr. 141 · 58332 Schwelm

An die Fraktionen
im Rat der Stadt Schwelm

09.01.2014

D2/5800

Mietspiegel für die Stadt Schwelm

Sehr geehrte Damen und Herren,

sicherlich ist Ihnen aus diversen Gesprächen in der Vergangenheit bereits bekannt, dass Schwelm im Unterschied zu den Nachbarstädten Gevelsberg und Ennepetal derzeit nicht über einen aktuellen Mietspiegel verfügt.

Im Anhang haben wir eine kurze historische Übersicht erstellt, der Sie entnehmen können, dass wir seit Jahren bemüht sind, einen Mietspiegel für Schwelm zu erreichen, der auch seinem Namen gerecht wird.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 558c BGB der Mietspiegel eine tatsächliche Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten darstellen soll, die eigentlich alle 2 Jahre der Marktentwicklung angepasst werden soll.

Seit nunmehr fast elf Jahren gab es in Schwelm keine solche Anpassung. In den Nachbarstädten gilt seit Juli 2012 eine durchschnittliche Erhöhung von 3 %. Dies halten wir für realitätsfremd, nicht der Gesetzesvorgabe entsprechend und daher für nicht akzeptabel.

Der letzte Mietspiegel galt seit dem 01.06.2003. Seither ist der Lebenshaltungskostenindex um ca. 15 % gestiegen. Zwar existiert kein Mietpreisindex, jedoch zeigen statistische Erhebungen, dass von einer ungefähren Mietsteigerung pro Jahr von einem Prozent auszu-

gehen ist. Das bedeutet, dass die Mieten zumindest um 11 % hätten erhöht werden müssen. Diese Erhebungen berücksichtigen zudem nicht den zusätzlichen Kostendruck, der in den letzten Jahren durch die sog. energetische Sanierung (Wärmedämmung, umweltfreundliche Heiztechnik etc.) entstanden ist.

- / Zur Verdeutlichung fügen wir anliegend einen Artikel der WP/WR vom 18.09.2013 sowie aus dem Stadtanzeiger vom 15.05.2013 bei. Empfohlen sei insbesondere auch der link auf
- / den LEG-Wohnungsmarktreport 2013:

<http://www.leg-nrw.de/unternehmen/presse/wohnungsmarktreport/>

und die weitere Verweisung auf die Daten des Ennepe-Ruhr-Kreises. Die dort ermittelten Werte sind, mit Ausnahme von Neubauten in den letzten Jahren, weit höher als die Obergrenzen des aktuellen Mietspiegels der Nachbarstädte Ennepetal und Gevelsberg.

Zudem widerspricht der Report eindeutig der Auffassung der Stadtverwaltung Schwelm, wonach kein Unterschied bestehen soll zwischen den Mieten in Schwelm und denen in den Nachbarstädten Breckerfeld, Ennepetal und Gevelsberg.

Obwohl nunmehr in Schwelm im Bereich Neuvermietung die Mieten nicht mehr durch den Mietspiegel gedeckelt werden sehen wir vor allem bei Bestandsmieten den Bedarf nach sicheren Werten. Zwar akzeptieren die meisten Mieter angemessene Mieterhöhungen. Gleichwohl besteht die Gefahr, dass viele noch so kleine und zulässige Mieterhöhungen direkt vor Gericht gezerrt werden, wo kostenintensiv erst nach entsprechenden Einzelgutachten entschieden wird.

Zudem wollen wir verhindern, dass Schwelm sich unter Wert darstellt. Der Mietspiegel hat großen Einfluss auf die Kalkulation von Investoren im Mietwohnungsbau. Ein fehlender oder zu geringer Mietspiegel verhindert Renditemöglichkeiten und damit auch positive Investitionsentscheidungen.

Vor allem im Hinblick auf das neue Wohngebiet „Winterberg“ wird sich ein fehlender oder zu geringer Mietspiegel insoweit negativ auswirken, weil er eine nur geringe Werthaltigkeit der Mietwohnungen (und damit auch der Einzelhäuser) suggeriert.

Da der Mieterverein Schwelm mit Sitz in Hagen sich auch weiterhin pauschal weigert, überhaupt an Gesprächen über einen gesonderten Mietspiegel für Schwelm teilzunehmen, möchten wir Ihnen alternative Möglichkeiten der Erstellung eines eigenen Mietspiegels für Schwelm darstellen:

Können Mieter und Vermieter sich nicht einigen darf die Gemeinde in eigener Zuständigkeit entweder den vorhandenen Mietspiegel nach Erhöhung fortführen oder aber selbst

einen neuen Mietspiegel erstellen. Die zur Neuerstellung erforderlichen Daten kann die Gemeinde entweder selbst erheben oder von Dritten übernehmen (§ 558c BGB).

Da die eigene Datenerhebung aus Kostengründen ausscheiden dürfte, schlagen wir eine kombinierte Vorgehensweise vor, bei der zudem der Gemeinde nur sehr geringe Kosten entstehen würden:

Der Mietspiegel für Schwelm aus dem Jahre 2003 wird zeitnah (also 2014) linear angepasst, jedoch nicht nach dem statistisch zutreffenden Wert von 11 %. Vielmehr erfolgt ein Sicherheitsabschlag, so dass lediglich eine lineare Erhöhung von 9 % vorgenommen wird.


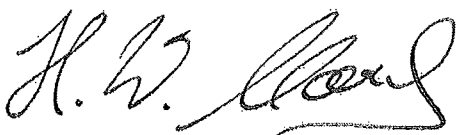
Vorbehaltlich einer Zustimmung der Mitgliederversammlung, die wir für hochgradig wahrscheinlich halten, wird Haus & Grund Schwelm dann nach Absprache mit den Beteiligten eine Umfrage durchführen (und auch bezahlen). Hierbei werden wir versuchen, auch die Presse zu beteiligen. Damit werden nicht nur die bei Haus & Grund organisierten Vermieter informiert sondern alle Vermieter in der Stadt Schwelm.

Diese so gewonnenen und ausgewerteten Daten werden der Stadt Schwelm kostenfrei zur Verfügung gestellt. Sie sind Basis für einen neuen Mietspiegel, der dann wieder den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Da Vorbereitung, Datenerhebung und Auswertung jeweils zeitintensiv sind, ist mit dem Ergebnis etwa 2 Jahre nach der linearen Erhöhung zu rechnen. Selbstverständlich würden wir bei diesem zweiten Schritt auch eine Reduzierung des fortgeschriebenen Mietspiegels akzeptieren, sofern sich dies aus den ermittelten Werten ergeben sollte. Hierfür haben wir jedoch bisher keinerlei tatsächliche Anhaltspunkte.

Im Interesse der Erhaltung der bisherigen Wohnattraktivität sowie des Rechtsfriedens in der Stadt Schwelm darf ich Sie bitten, den obigen Vorschlag sowohl wohlwollend als auch zeitnah zu prüfen und uns darüber zu informieren, ob Sie sich vorstellen könnten, diesem Vergleich zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

 Haus & Grund® Schwelm

H.W. Maas
1. Vorsitzender