

Was bringt ein Mietspiegel?

Der Rat kann sich nicht für ein Pro oder Contra entscheiden und verweist das Thema in die Fachausschüsse

VON ULF STÖWE

Lüneburg. Dass ein Mietspiegel allein die Wohnungsnot in Lüneburg nicht lösen kann, dessen ist sich Michèl Pauly durchaus bewusst. „Wir brauchen weiterhin bezahlbaren Wohnraum“, verdeutlichte der Vorsitzende der Linken-Stadtratsfraktion in der jüngsten Ratssitzung. Deshalb aber ganz auf dieses Instrument zu verzichten, sei auch nicht richtig. Kritisch äußerten sich hingegen andere Ratsmitglieder zu dem Antrag der Linken, einen Mietspiegel für Lüneburg zu erstellen. Eine Entscheidung gab es nicht.

Alt-Mieten werden zu wenig berücksichtigt

„Für einen kleinen Teil der Menschen ist ein Mietspiegel wichtig“, sagte Pauly. Ein qualifizierter Mietspiegel schütze vor Wucher und schaffe Rechtssicherheit für Mieter bei Anwendung der sogenannten Mietpreisbremse. Zudem sei es für Vermieter, die mehrere Wohnungen besitzen und die Miete erhöhen wollen, kein Problem, beim geforderten Nachweis der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ höherpreisige Wohnungen zu benennen, schließlich obliege die Auswahl der Nachweis-Wohnungen allein ihnen. Um eine „tatsächliche Ortsüblichkeit“ auch abzubilden, bedürfe es eben eines qualifizierten Mietspiegels, der auch niedrigpreisige Vergleichswohnungen und langjährige Bestandsmieten mit erfasse.

Auf die „extrem hohen Kosten“ eines qualifizierten Mietspiegels wies Dr. Gerhard Scharf



Vor der Unterschrift unter den Mietvertrag müssen sich beide Seiten auch über die Höhe der Miete einig sein. Kann das Instrument des Mietspiegels da helfen? Bei der Lokalpolitik gehen die Meinungen darüber auseinander. Foto: Kleemann

(CDU) hin, zumal ein solcher alle vier Jahre erneuert werden müsse. Auch löse er das eigentliche Problem des Wohnungsmangels nicht, „wir brauchen zusätzlichen Wohnraum“. Auch das Bauen selbst müsse günstiger werden, um Wohnungen preiswerter anbieten zu können.

Dass ein Mietspiegel sich auch nachteilig für Mieter auswirken könne, machte Birthe Schellmann (FDP) anhand persönlicher Erfahrung deutlich. So sei ihre Miete erhöht worden, nachdem ihr Vermieter erst per Mietspiegel von der vergleichsweise günstigen Miete erfahren habe. Schellmann empfahl, die anstehende Grundsteueränderung abzuwarten, da damit vermutlich auch die Erstellung eines Mietspiegels verbunden wäre. Sie sehe dann aber nicht mehr die Stadt, sondern den Bund in der Pflicht, die erforderlichen Mittel dafür bereitzustellen.

Als „kontraproduktiv“ bezeichnete Dirk Neumann (AfD) den Ansatz der Linken. Ein Mietspiegel berücksichtige lediglich die Vergleichsmieten der letzten vier Jahre, „da fließen die Altmieten gar nicht mit ein“.

Ulrich Blanck (Grüne) stimm-

te dem zu. Weil zahlreiche Neubauviertel mit in die Bewertung einfließen, ergebe dies „ein schiefes Bild“ für Lüneburg. „Besser wäre es gewesen, wenn es einen Mietspiegel schon vor dem Bauboom gegeben hätte.“ Zugleich empfahl Blanck, auch andere

Möglichkeiten in Betracht zu ziehen, etwa eine Mietdatenbank.

Instrument hätte früher kommen müssen

Dieses Stichwort griff Oberbürgermeister Ulrich Mäde auf und verwies auf eine vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstellte Übersicht über aktuelle Mieten in Stadt und Landkreis, die auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden kann (siehe Info-Box). Zum Mietspiegel selbst machte Mäde deutlich, dass diese nicht selten von Gerichten wegen fehlerhafter Erstellung kassiert würden.

Klaus-Dieter Salewski (SPD) bemerkte lediglich, dass man „zünftig über Pro und Contra streiten“ könne, dies aber in den Fachausschüssen tun sollte, so wie es zuvor einvernehmlich im Verwaltungsausschuss beschlossen worden sei. Dem folgte der Rat dann am Ende auch.

VERGLEICHSAZAHLEN

So hoch sind die Mieten in Lüneburg

Eine Übersicht über die Mieten in Lüneburg und Umgebung hat die Stadt auf ihrer Internetseite veröffentlicht. Dabei handelt es sich um einen Auszug aus der aktuellen Statistik des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg (stand Ende 2018). Die LZ hatte darüber bereits berichtet. Zusammengefasst sind dort die wichtigsten Zahlen sortiert nach Baualtersklasse und Wohnungsgröße. Danach werden im Stadtgebiet bei neu-

en Wohnungen (ab Baujahr 2016) bis zu 12 Euro pro Quadratmeter als Nettokaltmiete verlangt. Eine 40-Quadratmeter-Wohnung schlägt also im Schnitt mit 480 Euro plus Nebenkosten zu Buche. Eine 100 Quadratmeter große Wohnung in einem etwa 20 Jahre alten Gebäude wird im Schnitt für eine Nettokaltmiete von 840 Euro angeboten.

► www.hansestadtlueenburg.de/mieteneubersicht