

Verteiler

OB Stadt Solingen, Herrn Tim Kurzbach
Leiterin Stadtdienst Wohnen, Frau Juliane Hilbricht
Stadt Solingen - Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und
Wohnungswesen
Haupt-, Personal- und Gleichstellungsausschuss
Ratsfraktionen
Herrn Rechtsanwalt Sebastian Haug, MdL

Zeichen: dr.ho-i
Datum: 26.10.2023

Der Vorsitzende:

Medien

**Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Solingen 2024 - Mietspiegelbroschüre und
Beschlussvorlage Nr. 4749/2023 - Stand 12.10.2023 „Qualifizierter Mietspiegel“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die benannte Beschlussvorlage, dort unter Ziff. 5 Seite 3, sowie die Ihnen vorliegende Mietspiegelbroschüre, dort Seite 2, weisen Haus & Grund Solingen e. V. sowie Haus & Grund Solingen-Ohligs e. V. und den Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e. V. als „mitwirkende und beratende Akteure im externen Arbeitskreis Mietspiegel“ aus. Dadurch wird der Eindruck erweckt, dass die genannten Institutionen den erstellten Mietspiegel inhaltlich in der Struktur und den ausgewiesenen Werten her akzeptieren und mittragen. Das Protokoll des Externen-Treffens vom 18.10.2023, dort Seite 2, 3. Absatz, macht im Gegensatz dazu noch den Vorbehalt, dass die „beiden Haus und Grundvereine und der Mieterbund aufgefordert werden, intern zu diskutieren, ob sie dem Mietspiegelergebnis beitreten“.

Zu unserem Bedauern können wir diese Erklärung nicht abgeben. Dem vorgestellten Arbeitsergebnis bei der Erstellung des Mietspiegels 2024 treten wir aus den folgenden Gründen entgegen:

- Zu keinem Zeitpunkt waren wir in die Erarbeitung von Struktur und Mietwerten des Mietspiegels eingebunden. Arbeitsergebnisse wurden lediglich als verbindlich präsentiert und vorgegeben, eine Diskussion nicht zugelassen. Von einer gemeinsamen Erarbeitung ausgewiesener Mietspiegelwerte kann keine Rede sein. Im externen Arbeitskreis wurden nur bisherige Erfahrungen der genannten Institutionen bei der jahrzehntelangen Erstellung und Anwendung des bislang existierenden Mietspiegels abgefragt.
- Die mehrfach gegebene Anregung, die für einen 6-jährigen Betrachtungszeitraum in den Jahren 2017-2023 erhobenen Mietwertdaten unter Berücksichtigung des jeweiligen Verbraucherpreisindex zu aktualisieren, wurde als rechtlich unzulässig bezeichnet. So zeigt der Mietspiegel schon veraltete Werte, wenn er erscheint.
- Die Zuschläge für die Badsanierung und für die energetischen Kriterien fallen gemessen am Preisniveau einerseits und im Vergleich zur Preisentwicklung seit dem Mietspiegel 2017/2020 viel zu gering aus. Investitionsanreize können damit nicht verbunden sein, überschaubare Refinanzierungszeiträume erst recht nicht.
- Aus der Solinger Vermietungspraxis notwendige Anregungen unsererseits wurden nicht umgesetzt. So unterblieb es trotz mehrfachen Hinweises, den Mietspiegel auch verbindlich für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, sowie Einzelzimmer zu erarbeiten. Es gibt in Solingen einen breiten Mietmarkt in diesem Cluster. Rechtliche Unsicherheiten, die im Einzelfall zu Streit führen können, werden damit bewusst einkalkuliert. Der bisher für Solingen existierende Mietspiegel sieht für diese Vermietungen einen Zuschlag von 10 % bis 20 % vor.
- Versuche, über den Anteil ehemals sozial gebundener Wohnungen bei der Erhebung der Mieterdaten zu sprechen, blieben fruchtlos, bzw. der Anteil wurde trotz Nachfrage nicht

quantifiziert. Selbst im frei finanzierten Stadium drücken diese ehemals gebundenen Wohnungen den Mietendurchschnitt.

- Ebenfalls blieb trotz Nachfrage unklar, inwieweit Mietwerte des Spar- und Bauvereins und sonstiger Wohnungsbaugenossenschaften in Solingen Eingang in den Mietspiegel gefunden haben. Der Spar- und Bauverein wirbt damit, bei den Einzelmietern stets bis zu 8 % unter dem ortsüblichen Vergleichsmietenniveau zu bleiben. Auch dies drückt den Mietendurchschnitt.
- Bereits auf erste Sicht bleiben Struktur und Anwendungsbereich des Mietspiegels unschlüssig und in sich widersprüchlich. So weist das Straßenverzeichnis die Wohnadresse des Linksunterzeichners „Am Buschberg 30“ aus. Es handelt sich wie die Nachbarhäuser auch, ebenfalls dort ausgewiesen, um Einfamilienhäuser, für die der Mietspiegel ausweislich der Kommentierung (Seite 4) aber nicht gelten soll. Weitere Widersprüche bei der Lageeinteilung im Vergleich zur Realität (zum Beispiel nicht berücksichtigte „grüne Verhältnisse“ im Hippergrund, dem Pappelweg und der Straße Am Kannenhof, dort nur für 4 Häuser angegeben) lassen sich ebenso schon auf erste Sicht feststellen.
- Neben den Unstimmigkeiten bei der Zuordnung der Lage einzelner Grundstücke auch hinsichtlich des Verkehrslärms kommt es durch die gegenüber dem vorherigen Mietpreisspiegel geänderte Baujahreszuordnung der Gebäude zu erheblichen Verwerfungen. Das trifft insbesondere Gebäude mit Baujahr 1994, die nun mit denen ab 1949 gleichgesetzt werden. Mietpreissenkungen sind wieder die Folge. Warum hat man die bisherigen Baualtersklassen nicht beibehalten?
- Warum hat man bei den Baualtersklassen nicht ab 2010 weiter unterteilt? Wohnungen sind bis heute (im Zeitraum von 13 Jahren) genug gebaut worden.
- Warum hat man unser Datenmaterial nicht einbezogen und verwertet?
- Im Externen-Arbeitskreis ebenfalls angesprochen wurde eine preisliche Berücksichtigung „des Vermietertyps“, ebenso in den Präsentationsfolien. Dies kann nur irritieren und führt zu Unverständnis.

Wir appellieren deshalb, der im Betreff genannten Beschlussvorlage nicht zuzustimmen, den kommunal erstellten qualifizierten Mietspiegel in der bisher vorliegenden Form nicht zu verabschieden und stattdessen den unterzeichneten bisherigen Mietspiegelerstellern die gesetzlich bestehende Möglichkeit zu geben, einen eigenen Mietspiegel gemeinsam mit dem Mieterbund und mit der Stadt Solingen bis zum 1.1.2024 zu erstellen. Die immer wieder geäußerte Behauptung, es müsse und könne nur ein qualifizierter Mietspiegel durch die Stadt Solingen selbst erstellt werden, ist schlicht falsch. Sie entspricht nicht der geltenden Rechtslage.

Selbstverständlich stehen die Unterzeichner zu vertiefenden Gesprächen zu Ihrer Verfügung, insbesondere auch innerhalb der geplanten Gremiensitzungen.

Mit freundlichen Grüßen

**HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER-
VEREIN SOLINGEN E.V**

**HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER-
VEREIN SOLINGEN-Ohligs E.V**

Dr. Hans-Reinold Horst
1. Vorsitzender

Max Schunke
1. Vorsitzender