



SPD Stadtratsfraktion, Unterer Graben 83-87, 85049 Ingolstadt

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Christian Scharpf

Datum 31.07.2020

Telefon (0841) 3 40 02
Telefax (0841) 9 31 23 57
E-Mail fraktion.spd@ingolstadt.de

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	21.01.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	10.02.2021	Entscheidung	
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	29.06.2023	Vorberatung	
Stadtrat	25.07.2023	Entscheidung	

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels -Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 31.07.2020-

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Scharpf,

die SPD-Stadtratsfraktion stellt folgenden

Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt für die Stadt Ingolstadt einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen und diesen entsprechend der gesetzlichen Regelung zu aktualisieren.

Begründung

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik sind die durchschnittlichen Mieten in Ingolstadt zwischen 2014 und 2018 um 21 Prozent gestiegen¹. Auch die bayerische Mieterschutzverordnung stuft Ingolstadt als Kommune mit einem angespannten Wohnungsmarkt ein. Konkret heißt es laut Verordnung, dass die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt. Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt. Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit

¹ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2019/pm298/index.html> Stand: 27.07.2020

insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. Das sind alles Kriterien, die auf Ingolstadt zutreffen.

Gerade für Menschen mit geringen Einkommen aber auch für Studierende ist es nicht einfach eine bezahlbare Wohnung zu finden. Ein fundierter Vergleich der Mieten ist kaum möglich, da die Stadt Ingolstadt keinen qualifizierten Mietspiegel anbietet. So müssen die Mietsuchenden im Internet recherchieren, um die Adäquatheit der Mietpreise zu überprüfen und haben eigentlich kaum eine Chance sich gegen überzogene Mieten zu wehren.

Ein qualifizierter Mietspiegel stellt mehr Markttransparenz her. Er bildet die ortsüblichen Vergleichsmieten ab und ist damit eine einfache und gute Orientierungshilfe sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Vermieterinnen und Vermieter. Nach § 558d A BGB wird ein qualifizierter Mietspiegel nach wissenschaftlichen Erkenntnissen erstellt und von der Gemeinde bzw. den beiden Interessenverbänden - Mieter und Vermieter - gemeinsam anerkannt. Damit dient er als Grundlage für Mieterhöhungen und kann generell auch Rechtsicherheit schaffen und eventuelle Streitigkeiten um Mieterhöhungen verhindern. Zudem werden im Mietspiegel, die Mieten nach bestimmten Kriterien ermittelt wie Lage, Baujahr oder Qualität. Somit dient er einerseits als verlässliche Übersicht für Vermieter, damit sie wissen wie viel sie verlangen dürfen. Andererseits ist der qualifizierte Mietspiegel auch die beste Möglichkeit für Mieterinnen und Mietern die Angemessenheit einer Mieterhöhung ohne Gerichtsverfahren zu überprüfen.

Darüber hinaus gilt zwar in Ingolstadt die Mietpreisbremse, doch ohne qualifizierten Mietspiegel kann sie kaum praktische Wirkung entfalten. Daher ist die Einführung eines Mietspiegels auch die Voraussetzung dafür, die Mietpreisbremse als Instrument gegen Mieterhöhungen nutzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Christian De Lapuente
Fraktionsvorsitzender

gez.
Veronika Peters
stellv. Fraktionsvorsitzende

gez.
Hans-Joachim Werner
stellv. Fraktionsvorsitzender

gez.
Jörg Schlagbauer

gez.
Petra Volkwein

gez.
Klaus Mittermaier

gez.
Dr. Manfred Schuhmann

gez.
Dr. Anton Böhm

gez.
Quirin Witty