

Große Kreisstadt Markkleeberg

DER OBERBÜRGERMEISTER



Anfragesteller*in: Herr Dr. Carsten Riedel

Anfrage AF/002/2021

Anfrage aus der Sitzung des Ausschusses für strategische Stadtentwicklung und Wirtschaft vom 28.10.2021 - Mietspiegel Stadt Markkleeberg

Sachverhalt der Anfrage:

Wie positioniert sich die Stadt Markkleeberg zur Erstellung eines Mietspiegels?

Antwort zur Anfrage:

Am 24.06.2021 hat der Bundestag ein Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts beschlossen. Das Gesetz trat mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 10.08.2021 in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes sind Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern bis 1. Januar 2023 verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Stadt Markkleeberg hat aktuell rd. 24.500 Einwohner und ist nicht verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.

Das Gesetz unterscheidet einfache und qualifizierte Mietspiegel. In der Regel enthält ein einfacher Mietspiegel verschiedene Kategorien mit unterschiedlichen Ausprägungen, mit deren Hilfe die Eigenschaften einer Wohnung im Geltungsbereich des Mietspiegels beschrieben werden kann. Solche Kategorien und mögliche Ausprägungen sind z. B.:

- Stadtteil, in dem sich die Wohnung befindet
- Lage des Hauses (Verkehrslärm, ÖPNV-Anbindung, öffentliche Infrastruktur, Bebauungsdichte, Umgebungsvegetation usw.)
- Baujahr des Hauses
- Qualität der Wohnungsausstattung (Ofen- oder Zentralheizung, Innen- oder Außentoilette, Parkettboden, schalldämmende Fenster usw.)
- Zustand im Hinblick auf sparsamen Energieverbrauch (Wärmeschutzverglasung, Wärmedämmung, etc.)

Um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB handelt es sich, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet worden ist, von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter (zum Beispiel der örtliche Mieterverein) und der Gemeinde anerkannt wird. Der qualifizierte Mietspiegel ist alle zwei Jahre anzupassen. Dafür sind von der Stadt umfangreiche Zuarbeiten zu allen Einwohnern bspw. Name, Vorname, Anschriften, Einzugsdatum und Vermieter, erforderlich. Des Weiteren ist eine Zuarbeit der Stadt zu den Gebäuden im Stadtgebiet hinsichtlich Art, Eigentumsverhältnissen, Baujahr, Zahl der Wohnungen, Heizungsart, Fläche, Kaltmiete usw. notwendig.

Die Erstellung eines Mietspiegels ist sehr aufwändig. Die Stadt Markkleeberg kann weder einen einfachen noch einen qualifizierten Mietspiegel in Eigenleistung aufstellen. Die Leistung müsste ausgeschrieben und an eine Beratungsfirma vergeben werden. Derzeit stehen im Haushaltsplan der Stadt keine Mittel dafür zur Verfügung.

Mietspiegel sind in Deutschland Referenzpunkt für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie dienen zur Bestimmung der zulässigen Neuvertragsmiete und als Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen. Markkleeberg ist ein bevorzugter Wohnstandort. Der Leerstand in Markkleeberg liegt mit rd. 5 % weit unter dem Durchschnittswert in Sachsen. Das Mietpreisniveau bei Neuverträgen liegt weit über dem Durchschnitt in Sachsen. Die Auflage eines Mietspiegels hätte mittelfristig einen starken Anstieg der Bestandsmieten und auch der Neuvertragsmieten zur Folge.

Bisher hat der Stadtrat keine Notwendigkeit für die Erstellung eines Mietspiegels gesehen. Sollte der Stadtrat einen Mietspiegel wünschen, wäre ein entsprechender Beschluss notwendig. Zudem sind die Haushaltsmittel für die externe Erstellung des Mietspiegels bereitzustellen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

gez.
Jana Thomas
Bürgermeisterin für Bau und Finanzen

Markkleeberg, den 30.11.2021