

Fraktion Alternative für Deutschland  
in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde

Eberswalde, 10.02.2025

**Vorlage-Nr.: BV/0128/2025**  
**- öffentlich -**

**Betrifft: Marktverzerrungen für Wohnungsmieten abbauen - mit einem  
aktualisierten Mietspiegel Rechtssicherheit und Transparenz  
wiederherstellen**

---

**Beratungsfolge:**

Stadtverordnetenversammlung	13.02.2025	Entscheidung
-----------------------------	------------	--------------

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Eberswalde aktualisiert den bestehenden, veralteten einfachen Mietspiegel aus dem Jahr 2016 zum 31.12.2025 und aktualisiert diesen danach alle 5 Jahre zum Jahresende.

**Begründung:**

Die in der letzten Wahlperiode von den damaligen Befürwortern eines Mietspiegels prognostizierte Entwicklung ist eingetreten. Der Antrag ist eine zwangsläufige Wiedervorlage aus dem Jahr 2022 unter nun veränderten Mehrheitsverhältnissen der Befürworter und Gegner. Der vorhandene einfache Mietspiegel trug erheblich zu einer rechtlichen Befriedung bei. Jedoch innerhalb der letzten drei Jahre hat der bald zehn Jahre alte einfache Mietspiegel seine rechtliche Wirksamkeit gänzlich verloren. Eine Transparenz der Eberswalder Mieten kann er angesichts des starken Anstiegs der Einwohnerzahl der letzten zehn Jahre, dem kein adäquates Wachstum an Wohnungen gegenübersteht, erst recht nicht bieten. Um den Bedarf zu decken, müssten im Barnim aktuell knapp 2.000 Wohnungen, in den nächsten drei Jahren müssten insgesamt 4.500 Wohnungen neu gebaut werden, um dies auszugleichen.

Durch die erhöhte Nachfrage und eine verfehlte deutsche Wohnraumpolitik, für die Eberswalde beides nichts kann, aber mit denen wir umgehen müssen, steigen insbesondere die Neumieten und ist es schwerer geworden, eine Wohnung zu finden.

Die überdurchschnittlich Verdienenden finden keinen Wohnraum, weil es im oberen Standard zu wenig Wohnungen gibt und weil Eberswalde weit unter dem Bundesdurchschnitt der Zahl an Einfamilienhäusern liegt. Dabei ist die bundesdeutsche Wohneigentumsquote bereits mit großem Abstand die niedrigste der EU. Nichts schützt besser gegen Mieterhöhungen als keine Miete zahlen zu müssen. Das gilt genauso für die normal und unterdurchschnittlich Verdienenden.

Geringverdiener wiederum finden keinen Wohnraum, weil die Zahl der Sozialwohnungen in Brandenburg sich in den letzten Jahren halbierte und gleichzeitig die Zahl der Mietinteressenten in diesem Segment anstieg.

Alle zusammen finden keinen Wohnraum, weil der Mietmarkt intransparent ist und ein Großteil der Bewohner aus Kosten- und aus sozialen Gründen über Jahrzehnte weit über dem Durchschnitt Wohnraum pro Kopf belegt. Und weil in einem freien Land nicht verboten werden kann, dass mehr und mehr Berliner nach Eberswalde ziehen. Weil Eberswalde das optimale Verhältnis von finanzieller Ersparnis und attraktivem Lebensort zu erhöhter Pendelzeit und erhöhten Pendelkosten hat, sind hier die Immobilienpreise nach der letzten Bauzinsenerhöhung weniger gefallen, als es näher an oder weiter von Berlin der Fall ist.

Erschwerend kommt hinzu, dass dadurch im Barnim das Preisverhältnis von energetisch sanierten Wohnungen im Vergleich zu energetisch unsanierten Wohnungen höher ist, als in jedem anderen angrenzenden Landkreis und in Berlin. Ein in eine kleinere sanierte Wohnung wird dann finanziell noch unattraktiver, obwohl doch gerade Ältere sich eine modernere Wohnung wünschen.

Wenn wir mit unserer kommunalen Politik Eberswalde attraktiv und lebenswert gestalten, wirkt sich dies leider auf die Mieten aus.

Wir können, was die Wohnkosten anbelangt, nur an den Schrauben drehen, welche uns kommunalpolitisch zur Verfügung stehen.

Das Einheimischenmodell war ein guter Schritt – mittlerweile sehen wir mit freudiger Überraschung, dass trotz seiner niedrigen Einkommensgrenzen für viele damit der Weg zum Wohneigentum offensteht.

Mietspiegel sind ein weiteres wichtiges Instrument. Sie gleichen Marktverzerrungen mit ihrer Transparenz aus. Lasten werden besser verteilt und Ausreißer vermieden.

Mietspiegel verhindern damit nicht eine steigende Nachfrage, Mietspiegel bremsen aber den Mietanstieg im Durchschnitt.

Die Transparenz vermeidet auch, dass die Zahlen der Öffentlichen Hand, welche zum Beispiel für Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine relevant sind, der tatsächlichen Entwicklung nicht hinterherhinken. Dass es dadurch zu statistisch und ggf. tatsächlich höheren Mieten kommt, weil ein Sozialhilfeempfänger sich jetzt eine bessere Wohnung leisten kann, ist die Folge der sozialpolitischen Entscheidung, wie Daten eines Mietspiegels zu verwenden sind, und nicht die Folge der Existenz eines Mietspiegels.

Nur ein aktueller Mietspiegel schafft Rechtssicherheit und Transparenz, welche vor allem in einem Markt mit steigenden Mieten vonnöten sind. Am besten leistet dies ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel, welcher ein präziseres Bild der städtischen Mieten liefert. Ein qualifizierter Mietspiegel ist jedoch bereits in der einmaligen Erstellung deutlich teuer und muss auf diesem Qualitätsniveau öfter neuerstellt werden.

Deshalb ist er erst für Kommunen ab 50.000 Einwohner vorgeschrieben.

Strausberg - mit weniger als 30.000 Einwohnern – sieht diese Vorteile für den Bürger und erstellt daher freiwillig einen qualifizierten Mietspiegel mittels einer seit vielen Jahren bestehenden Arbeitsgruppe namens „Arbeitskreis Mietspiegel“. In der Zeit seit 2016, in welcher Eberswalde seinen einfachen Mietspiegel nicht einmal aktualisierte, hat Strausberg seinen qualifizierten Mietspiegel dreimal aktualisiert. Vor drei Monaten trat der „9. qualifizierte Mietspiegel 2024“ Strausbergs in Kraft.

Teil des „Arbeitskreis Mietspiegel“ waren verschiedene Vertreter vonseiten der Vermieter und Mieter, Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, der lokale Mieterverein und der Mieterbeirat der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft, welche in einer Pressemitteilung vor drei Monaten mitteilten:

„Der Mietspiegel soll Aufschluss über die ortsübliche Vergleichsmiete geben und damit Mietern und Vermietern eine gute und verlässliche Orientierungshilfe für nicht preisgebundenen Wohnraum bieten. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (vgl. § 558d BGB) durch den „Arbeitskreis Mietspiegel“ erarbeitet.“

„Die Vertreter des „Arbeitskreis Mietspiegel“ befürworteten den Mietspiegel einhellig.“

im Auftrag und Namen der Fraktion

Tilo Weingardt

Fraktionsvorsitzender