

Fraktion Alternative für Deutschland
in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde

Eberswalde, den 04.06.2025

Vorlage-Nr.: BV/0189/2025
- öffentlich -

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Bürgerdienste (Fachausschuss 1 - F1)	13.05.2025	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	05.06.2025	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Eberswalde aktualisiert gemeinsam mit der „AG Mietspiegel“ den bestehenden, veralteten Mietspiegel aus dem Jahr 2016 und aktualisiert diesen danach alle 2 Jahre zum Jahresende.
Die Stadtverwaltung startet diesen Prozess zum 01.07.2025 mit dem Ziel, bis zum 31.12.2026 eine Beschlussvorlage einzubringen.
Die Aktualisierung beinhaltet die Entscheidung für einen einfachen oder für qualifizierten Mietspiegel.
Die „AG Mietspiegel“ setzt sich aus Vertretern vonseiten der Vermieter und Mieter, möglichst insbesondere relevanten Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften und deren Mieterbeiräten sowie den lokal zuständigen Mietervereinen und Wohneigentümerverbänden zusammen. Sie reaktiviert sich aus der formal bestehenden AG oder gründet sich, sofern nötig, neu.
Die Stadt Eberswalde übernimmt organisatorisch eine koordinierende und unterstützende Rolle für die AG und die Stadtpolitik, insbesondere durch die Dokumentation der und die Unterrichtung über die Arbeitsstände und bei der Vermittlung externer Expertise.
Darüberhinausgehende Aufwände, insbesondere kostenverursachende Aufwände der Stadt und das rechtliche Wirksamwerden eines aktualisierten Mietspiegels bedürfen der Zustimmung der Stadtpolitik.

2. Die Stadt Eberswalde und die Stadtpolitik erstellen gemeinsam die Grundlage für eine Entscheidung über die Aktualisierung des veralteten Eberswalder Mietspiegels.

Die Stadtverwaltung übernimmt organisatorisch eine koordinierende und unterstützende Rolle, insbesondere durch die Dokumentation der und die Unterrichtung über die Arbeitsstände und bei der Vermittlung externer Expertise. Darüberhinausgehende Aufwände, insbesondere kostenverursachende Aufwände der Stadt bedürfen der Zustimmung der Stadtpolitik.

Die Entscheidungsgrundlage beinhaltet eine Betrachtung der Vor- und Nachteile einer Aktualisierung, insbesondere für Mieter und Vermieter, und beleuchtet möglichst die folgenden Aspekte:

- Art des Mietspiegels
- rechtlicher Rahmen
- mögliche Zeitschiene und Aufwendungen der Beteiligten
- organisatorische Voraussetzungen, insbesondere seitens der Stadt
- finanzielle Voraussetzungen, insbesondere seitens der Stadt
- Auswirkungen auf das Mietniveau und die finanzielle Situation von Bestandsmieter und Neumieter
- Auswirkungen auf die finanzielle Situation der Mieter
- Auswirkungen auf die Wohnungsverfügbarkeit und Wohnmarktflexibilität
- Betrachtung gemäß sinnvoller Klassifizierung der Einkommensgruppen bzw. Wohnungsarten
- mögliche Zusammenarbeit mit kommunalen Nachbarn oder Teilen davon

Begründung:

1. Teil der Beschlussvorlage

Die in der letzten Wahlperiode von den damaligen Befürwortern eines Mietspiegels prognostizierte Entwicklung einer stetig erhöhten Anspannung des Eberswalder Wohnungsmarkts ist eingetreten - der Antrag ist daher eine zwangsläufige Wiedervorlage aus dem Jahr 2022 und aus der aktuellen Wahlperiode.

Der Antrag wurde fortlaufend an die Diskussionsbeiträge der Eberswalder Stadtpolitik angepasst. Die drei vorausgegangenen Versionen schlugen die verschiedenen, von unterschiedlichen Fraktionen angeregten Varianten eines Mietspiegels vor, welche jedoch keine politische Mehrheit fanden. In der Beschlussformulierung haben wir insbesondere den Wunsch berücksichtigt, der Stadt Eberswalde und ihrem Haushalt Aufwände zu ersparen.

Ausgehend von dem dafür definitorisch üblichen zugrundegelegtem Kennwert des Leerstands liegt mittlerweile ein extrem angespannter Wohnungsmarkt vor.

Dieser für die meisten Eberswalder unzweifelhaft richtigen Einschätzung eine auch rechtlich bestätigende Einschätzung der Angespanntheit folgen zu lassen, ist eine politische Entscheidung auf der Landesebene, andere rechtliche, ggf. sinnvolle, Anpassungen wie möglicherweise der Definition des Mietwuchers wiederum der Bundesebene.

Wie andere Städte auch kann die Stadt Eberswalde nur die rechtlichen Möglichkeiten nutzen,

welche auf kommunaler Ebene zulässig sind und ist auf das Instrument des Mietspiegels verwiesen.

Als negativ wahrgenommene Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes sind beispielsweise Schwierigkeiten eine Mietwohnung zu finden, eine sich immer weiter vergrößernde Spanne der Höhe der Bestandsmieten, die Intransparenz des angemessenen Mietpreises einer konkreten Wohnung, kontinuierliche Steigerungen von Mieten. Die Ursachen sind vielschichtig und ein Mietspiegel kann daher aus Mietersicht nur ein Anfang sein und muss durch weitere Maßnahmen, zum Beispiel im Bereich der Stadtentwicklung und Förderung individuellen und gemeinschaftlichen Wohneigentums.

Die politische Diskussion ergab keine klare Präferenz für eine Art des Mietspiegels. Wir halten einen qualifizierten Mietspiegel für wirksamer, unter Umständen ist er teurer. Am 01.01.1999 startete Eberswalde mit einem einfachen Mietspiegel. Von 2001 bis 2007 hatte Eberswalde dann einen qualifizierten Mietspiegel – damals noch unter den Bedingungen vor dem Mietspiegelreformgesetz. Danach wurden die Aktualisierungen wieder in der Form eines einfachen Mietspiegels vorgenommen.

Der vorhandene einfache Mietspiegel trug erheblich zu einer rechtlichen Befriedung und Transparenz der Eberswalder Mieten bei.

Jedoch innerhalb der letzten drei Jahre hat der bald zehn Jahre alte einfache Mietspiegel seine rechtliche Wirksamkeit und erst recht seine Funktion, ein Abbild der Eberswalder Mieten sichtbar zu machen, verloren. Eine Transparenz der Eberswalder Mieten kann er insbesondere nicht infolge des starken Anstiegs der Einwohnerzahl der letzten zehn Jahre, dem kein adäquates Wachstum an Wohnungen gegenübersteht, bieten.

Um den Bedarf zu decken, müssten im Barnim aktuell knapp 2.000 Wohnungen, in den nächsten drei Jahren insgesamt 4.500 Wohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf an das Angebot anzugleichen.

Durch die erhöhte Nachfrage und eine verfehlte deutsche Wohnraumpolitik, für die Eberswalde beides nichts kann, aber mit denen wir lokalpolitisch 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 relativen 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 Bauzinserrhöhung weniger gefallen, als es näher an oder weiter von Berlin der Fall ist.

Erschwerend kommt hinzu, dass im Barnim das Preisverhältnis von energetisch sanierten Wohnungen im Vergleich zu energetisch unsanierten Wohnungen höher ist, als in jedem anderen an Berlin angrenzenden Landkreis und in Berlin selbst. Ein Umzug 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 ebenso 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 mit ihrer Transparenz Marktverzerrungen aus. Lasten werden besser verteilt und Ausreißer vermieden.

Mietspiegel verhindern nicht eine steigende Nachfrage, bremsen aber langfristig den Mietanstieg und vermitteln die Miethöhen.

Die Transparenz vermeidet auch, dass die Zahlen der Öffentlichen Hand, welche zum Beispiel für Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine relevant sind, der tatsächlichen Entwicklung hinterherhinken. Unterstützungsleistungen orientieren sich mit einem aktuellen, insbesondere einem qualifizierten Mietspiegel dann an den tatsächlichen Kosten und nicht an den veralteten. 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. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist im Vergleich zu einem einfachen Mietspiegel teurer und muss auf diesem Qualitätsniveau öfter neuerstellt werden.

Mietspiegel sind erst für Kommunen ab 50.000 Einwohner vorgeschrieben. Eberswalde nähert sich dieser Marke und wird sie vermutlich in den nächsten 10 Jahren erreichen. Die Grenze der Einwohnerzahl wurde ausgewählt, um kleineren Kommunen die Pflicht für die Kosten eines Mietspiegels zu ersparen. Auf der Basis des Mietspiegelreformgesetzes können Mieter und Vermieter seit dem Jahr 2022 verpflichtet werden, ihre Miethöhe und die Wohnungsmerkmale mitzuteilen. Damit sinken die Kosten, einen Mietspiegel zu aktualisieren und es wird deutlich leichter das Mietniveau abzubilden.

Die Grenze von 50.000 Einwohnern nimmt den Kommunen nicht das Recht, sich für einen Mietspiegel als soziales Projekt zu entscheiden, wie Eberswalde dies bereits vor über 26 Jahren tat. Eine Kommune entscheidet sich für eine Vielzahl sozialer Projekte. Soziale Maßnahmen sind nicht dafür gedacht, sich zu rechnen. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und

Bauwesen: ""Mehr als die Hälfte aller Haushalte in Deutschland sind Mieterhaushalte. Um die Menschen vor überzogenen Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen zu schützen, sind gute Mietspiegel daher unerlässlich." Veraltete, rechtlich unwirksame Mietspiegel sind dies genau nicht. Es sollte nicht von der Einwohnerzahl abhängen, ob ein Mietspiegel aktualisiert wird, sondern von unserer Entscheidung, ob wir ihn uns für die Bürger leisten wollen.

Die Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung Strausbergs – einer Stadt mit weniger als 30.000 Einwohnern – sieht die Vorteile für den Bürger auch seit langem 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 ein einziges Mal aktualisierte, hat Strausberg seinen qualifizierten Mietspiegel dreimal aktualisiert. Vor fünf 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.“

2. Teil der Beschlussvorlage

Die vorliegende, 5. überarbeitete Version des Antrags berücksichtigt zusätzlich insbesondere die Stellungnahmen mehrerer Fraktionen im letzten Fachausschuss F1, dass ihnen die fachlich notwendige Expertise für eine Entscheidung für oder gegen einen Mietspiegel fehlten.

Das daraufhin vorgelegte und schätzenswerte Angebot der Stadtverwaltung, die Stadtverordneten in ihrem politischen Prozess, diese fachlichen Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten, zu begleiten, wurde nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung ebenfalls aufgegriffen und in den zweiten Beschlussvorschlagsteil so integriert, dass die dafür notwendige fachliche Anbindung an die Stadtverordneten als auch notwendige politische Abgrenzung von den Stadtverordneten gewährleistet ist.

Auch für die einreichende AfD-Fraktion handelte es sich nicht um eine Hurra-Entscheidung, sondern bei der Entscheidung für oder gegen einen Mietspiegel um eine sorgfältige Abwägung der Vor- und Nachteile auf der Grundlage längerer Recherche.

Dieser Entscheidung können wir aufgrund der Problemlage nicht ausweichen.

Das geäußerte Bedürfnis, eine breite und tiefe Expertise aller Fraktionen aufzubauen, soll die Beschlussvorlage ermöglichen.

Das hohe politische Streitpotential und der fachliche Breite und Tiefe des Mietspiegelthemas zeigte sich allen Teilnehmern und Beobachtern in knapp 10 Sitzungen, welche zwar stetig politische Entscheidungen ergaben, aber nie eine befriedigende fachliche Klärung.

Arbeitsgemeinschaften haben sich als Möglichkeit der Zusammenarbeit insbesondere im Rahmen anspruchsvoller und strittiger Fragen bewährt - durch die hochwertigeren fachlichen Ergebnisse, eine mehr fachlich gesteuerte Konsolidierung der Mehrheitsfindung, eine verbesserte thematische Expertise der politischen Träger, welche die notwendige politische Abgrenzung der Beteiligten so ermöglicht, dass die fachliche Entscheidung unbeeinträchtigt bleibt.

Dies ist auch in Eberswalde in der aktuellen Wahlperiode deutlich zu spüren. Wenngleich möglicherweise nicht jede davon so schwierige Themen bearbeitete, dass sie zwingend notwendig gewesen wäre, boten die AGs eine organisatorische und fachliche Unterstützung und eine Verbesserung der politischen Partizipation und Diskussion, die potentiell konfliktreiche Fragen in qualitativ hochwertige, politisch sicher getragene Fachentscheidungen münden ließ. Das ist im Sinne der Eberswalder, welche von uns zwar die Erfüllung des politischen Wählerauftrags, aber vor allem eine Lösung ihrer praktischen Probleme erwarten.

im Auftrag und Namen der Fraktion

Tilo Weingardt

Fraktionsvorsitzender