

	Anfragen-Nr.	
	AF-0242/2022	

Anfrage

Frau Gisela Rexrodt
Vorsitzende der FDP-Stadtratsfraktion

Betreff
Anfrage der FDP-Stadtratsfraktion - Mietspiegel

I. Sachverhalt

In seiner Pressemitteilung begründet Herr West (B90/Die Grünen) namens seiner Fraktionskollegen die Zustimmung zur vorgesehenen Baumfällung im Thälmannviertel unter anderem wie folgt: „Ein Mietspiegel könnte dazu beitragen das Wohnen in Eisenach wieder bezahlbar wird.“ Diese Aussage impliziert, dass Wohnen in Eisenach dereinst bezahlbar war, es aber nicht mehr ist. Aus welcher belastbaren Quelle diese Feststellung genommen wird, wurde nicht genannt. Entgangen muss es dem Fraktionsvorsitzenden sein, dass die Stadt in 2019/2022 einen „Einfachen Mietspiegel“ veröffentlichte. (siehe Anhang) Dieser gibt einen Orientierungsrahmen über Höhe der üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen, die in ihrer Art, Größe, Ausstattung und Lage vergleichbar sind. Eine Umfrage bei ca. 2000 Mietern ergab diesen „einfachen Mietspiegel“.

Die Darlegungen des Fraktionsvorsitzenden sind somit wie folgt zu konkretisieren und zu erweitern auf die „Mietpreisbremse“, um Wohnen in Eisenach wieder bezahlbar zu machen.: Fachlich unterschieden werden muss zunächst zwischen einem „Einfachen Mietspiegel“ und einem „Qualifizierten Mietspiegel“. „Einfacher Mietspiegel“ (§§3, 4,5 Mietspiegelverordnung) Ein solcher ist an keinen wissenschaftlichen Standard gebunden. Er vermittelt nur Grundzüge, eine Dokumentation der Vergleichsmieten. „Qualifizierter Mietspiegel“ (§§7 - 23 Mietspiegelverordnung) Ein solcher Mietspiegel ist für Städte mit über 50.000 Einwohnern verpflichtend. (Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts - MsRG) Notwendig ist eine direkte, wissenschaftliche Datenerhebung durch Befragung von Mietern, Vermietern, Wohnungsunternehmen usw.. Daten werden weiterhin aus Melderegistern, der Grundsteuer, der Gebäude- und Wohnungszählungen erhoben. Die Angaben sind verpflichtend. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden. Ein solcher Mietspiegel definiert das ortsübliche Mietpreisniveau. Er muss/sollte alle 2 Jahre fortgeschrieben und von Mietern, Vermietern und Gemeindevertretern anerkannt werden.

Der tatsächliche Mietpreis liegt üblicherweise 20% über dem Mietspiegel. (Kosten der Erstellung ca. 100.000 €, Fortschreibung ca. 20.000 € für Eisenach) In Regionen mit Wohnungsknappheit darf der Mietpreis aufgrund einer gesetzlich festgelegten „Mietpreisbremse“ höchstens 10% über der örtlichen Vergleichsmiete liegen. Bei einer „Mietpreisbremse“ (nicht bei einem qualifizierten Mietspiegel), die das Wohnen in Eisenach wieder bezahlbar machte, wie Herr West sicher meint, darf der Vermieter nur 10% über der ortsüblichen Miete bei Neuvermietung liegen. Dies gilt aber nur bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen, nicht bei Vermietung von Neubauten, ebenso nicht bei umfassender Renovierung der Wohnung. Zu beachten: Eine Mietpreisbremse darf nur durch die Landesregierung in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt werden. (Die Landesregierung Thüringen legte für die Städte Erfurt und Jena für den Zeitraum vom 31.03.2016 bis 2025 eine Mietpreisbremse fest.)

II. Fragestellung

1. Welche Erkenntnisse ergaben sich aus dem letzten „einfachen Mietspiegel“ der Stadt Eisenach 2019/22? (Wie sind die Mietpreise der Stadt Eisenach mit anderen vergleichbaren Städten einzuordnen? Ist der Wohnungsmarkt in Eisenach als „angespannt“ zu beurteilen? Hatte die Erstellung des „einfachen Mietspiegels“ Auswirkungen auf die Mietpreise – wenn ja, in welcher Weise usw.?)
2. Erwägt die Oberbürgermeisterin, freiwillig für die Stadt Eisenach einen Qualifizierten Mietspiegel erarbeiten zu lassen, um das Wohnen in Eisenach „wieder bezahlbar zu machen“, da diese Pflicht nur für Städte über 50.000 Einwohner besteht?
3. In welcher Weise kann ein Qualifizierter Mietspiegel „das Wohnen in Eisenach wieder bezahlbar machen“?
4. Besteht die Möglichkeit, für Eisenach eine „Mietpreisbremse“ bei der Landesregierung zu beantragen, um das „Wohnen in Eisenach wieder bezahlbar zu machen“? (Wenn nein, warum nicht?)
5. Wann wird für die Stadt Eisenach ein erneuter „einfacher Mietspiegel“ erstellt?

Frau Gisela Rexrodt
Vorsitzende der FDP-Stadtratsfraktion