

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0486/22	Datum 13.09.2022
Dezernat: OB	Amt 12	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	08.11.2022	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	17.11.2022	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.12.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 30, DSB	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz		X

Kurztitel

Mietwerterhebungssatzung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Landeshauptstadt Magdeburg, gemäß beiliegender Anlage.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	12	Pflichtaufgabe	X	ja		nein
----------------------	----	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu	
<input type="checkbox"/>	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	Unterschrift Abtl. Seehase	Unterschrift AL / FBL Dr. Hoppe
--------------------------------------	-------------------------------	------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift	Borris
---------------------------------------	--------------	--------

Termin für die Beschlusskontrolle	
-----------------------------------	--

Begründung:

Der Stadtrat hat am 27.01.2022 mit der Drucksache DS0520/21 die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen. Grundlage hierfür ist die Mietspiegelverordnung (MsV) mit den entsprechenden wissenschaftlichen Standards zur Erstellung eines Mietspiegels.

Elementare Voraussetzung zur Erstellung eines Mietspiegels ist die Existenz einer validen Datengrundlage. Die vorliegende Satzung regelt die Erhebung dieser Daten, unter anderem die Aspekte der Befragungseinheiten und der Stichprobenauswahl, des Berichtszeitraumes, der Hilfsmerkmale, der Geheimhaltung als auch den Gegenstand der Umfrage. Diese methodischen Komponenten wurden in den Sitzungen, des am 30.06.2022 gegründeten Arbeitskreises der Vertreter aus den Bereichen der Vermieter*innen, Mieter*innen, Universität und Stadtverwaltung angehören, erläutert.

Die Zuständigkeit zur Erstellung eines Mietspiegels wird im Mietspiegelreformgesetz mittels der durch Landesrecht zuständigen Behörde definiert. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Drucksache war die Zuständigkeit durch das Land Sachsen-Anhalt noch nicht geregelt. Entgegen früherer Verlautbarungen des Referats 21 des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales ist mit einer entsprechenden Verordnung im Jahr 2022 nicht mehr zu rechnen. Andere Bundesländer haben die Zuständigkeit zum Thema Mietspiegelerstellung ebenfalls auf die Kommunen übertragen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass das Land Sachsen-Anhalt dies anders regelt.

Um trotzdem auf die Vorteile der im Mietspiegelgesetz definierten Auskunftspflicht bei der Erhebung zurückgreifen zu können, bedarf es einer Satzung zur Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten unter der Maßgabe einer Auskunftspflicht. Auch wenn der Effekt der Auskunftspflicht nicht genau beziffert werden kann, so ist doch davon auszugehen, dass der Rücklauf bei Befragungen mit Auskunftspflicht deutlich höher ausfallen wird, als bei freiwilligen Befragungen. Um eine ähnlich tiefe Datenbasis zu erhalten, müsste die Stichprobe deutlich höher ausfallen. Dies würde die Befragungskosten deutlich erhöhen.

Um die Zielstellung der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß der bis zum 01.01.2024 gesetzten Übergangsfrist zu entsprechen, ist die Durchführung der Erhebung ab den Februar 2023 notwendig. Insofern muss die Satzung rechtzeitig erlassen werden.

Die Existenz der Mietwerterhebungssatzung ist gerade deshalb von wichtiger Bedeutung, da ohne diese Satzung die Datenerhebungen bei fehlender Klärung der Zuständigkeit nicht im Kontext der Auskunftspflicht stattfinden könnte. Mit Klärung der Zuständigkeit durch das Land kann die Gesetzgebung des Bundes im Nachgang in der vorgelegten Satzung angepasst werden.

Anlagen:

DS0486/22 – Anlage 1 Mietwerterhebungssatzung