

1. Weshalb wurde 2004 kein aktualisierter Mietspiegel für Wohnräume der Stadt Halle (Saale) veröffentlicht?
2. Welche Versäumnisse hat hierbei konkret der Amtsleiter des Bauordnungsamtes der Stadt Halle (Saale) zu vertreten?
3. Welchen Stand hat die Überarbeitung/Aktualisierung des seit 2002 bestehenden Mietspiegels für Wohnraum der Stadt Halle (Saale)?
4. Wozu werden die im Haushalt 2004 eingestellten 17.000 € mit der Zweckbindung „Mietspiegel für Wohnräume“ konkret verwendet?
5. Welche Möglichkeiten sieht die Oberbürgermeisterin, den bestehenden Mietspiegel für Wohnräume der Stadt Halle (Saale) des Jahres 2002 noch 2004 anzuwenden und für das Jahr 2006 die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels für Wohnräume zu veranlassen?

Antwort der Verwaltung:

zu 1.)

Der Arbeitskreis Mietspiegel (AK) hat im März 2004 die Fortschreibung des Mietspiegels aus dem Jahr 2002 als einfachen Mietspiegel nach § 558c BGB beschlossen. Ursprünglich wurde gemäß § 558d BGB die Fortschreibung des Mietspiegels als „Qualifizierter Mietspiegel“ über den Verbraucherpreisindex favorisiert. Bei der Abstimmung stimmten alle anwesenden Mitglieder des AK bis auf den Deutschen Mieterbund zu. Der Deutsche Mieterbund begründete seine Entscheidung mit einer in der Rechtsprechung differenzierten Sichtweise zur Frage der Fortschreibung des Mietspiegels mittels Index. Eine pauschale Erhöhung der Werte aller Mietspiegelfelder sei für die Stadt Halle nicht marktgerecht. Der Wohnungsmarkt in der Stadt Halle gäbe keine Mietpreiserhöhung her. Der Mieterverein Halle wird jedoch den nunmehr einfachen Mietspiegel entsprechend § 558 c BGB weiterhin anerkennen.

zu 2.)

Der Mietspiegel wird durch den Arbeitskreis Mietspiegel als Gremium erarbeitet und beschlossen. Versäumnisse der Verwaltung gibt es nicht.

Im Übrigen haben sich Anfragen gemäß § 44 Abs. 6 Gemeindeordnung LSA auf konkrete Lebenssachverhalte in der Gemeinde zu beziehen und in einem nachvollziehbaren Zusammenhang zu der Mandatsausübung bzw. der Kontrollaufgabe des Gemeinderates zu stehen. Anfragen zu einzelnen Mitarbeitern der Verwaltung gehören nicht dazu. Dies obliegt alleine der Dienstaufsicht.

zu 3.)

Die Mitglieder des AK beschlossen aufgrund der im Wesentlichen unveränderten Verhältnisse, den vorliegenden Mietspiegel mit seinen Zahlenwerten weitere 2 Jahre als einfachen Mietspiegel im Sinne von § 558c BGB gelten zu lassen.

zu 4.)

Die Vorbereitungen für einen neuen qualifizierten Mietspiegel für 2006 sollen noch in diesem Jahr beginnen, wobei die Einbeziehung des Lagekriteriums für erforderlich erachtet wird.

Hierbei soll der Arbeitskreis durch fachmännische Hilfe und Beratung sowohl bei der Meinungs- und Entscheidungsfindung als auch zu Möglichkeiten und Methoden der Ausgestaltung dieses Kriteriums geschult und in die Lage versetzt werden, eine für alle Beteiligten tragfähige Entscheidung zu treffen.

Dazu gehören:

- die fachliche Leitung des Arbeitskreises Mietspiegel,
- die Darstellung der Möglichkeiten zur Wohnlagebestimmung
- Vorgespräche mit den Wohnungsmarkt-Marktführen,
- die fachliche und theoretische Anleitung zur Festlegung, Ausgestaltung und Bestimmung von Wohnlagekriterien für die Stadt Halle,
- die Vorbereitung von Erhebungsmerkmalen im Rahmen der im Jahr 2005 zu erhebenden Daten für den neuen Mietspiegel,
- die Erarbeitung einer Wohnlagekarte und
- die Abschätzung zu erwartender Kosten.

Für diese Beratertätigkeit sollen die im Haushalt der Stadtverwaltung Halle für 2004 eingestellten finanziellen Mittel in Höhe von 17.500 Euro eingesetzt werden.

zu 5.)

Wie ausgeführt gilt der im März beschlossene Mietspiegel bis 2006. Weiterhin soll im nächsten Jahr damit begonnen werden, einen neuen „Qualifizierten Mietspiegel“ vorzubereiten. Darin soll auch das Lagekriterium enthalten sein. Mit der dafür notwendigen Datenerhebung soll deshalb zeitnah im Jahr 2005 begonnen werden.

Aus den vorliegenden Erfahrungen ist mit Kosten von bis zu 100.000 Euro zu rechnen. In der Vergangenheit wurden die Kosten anteilig von der Stadtverwaltung und den Mitgliedern des Arbeitskreises getragen.

Es zeichnen sich jedoch Probleme mit den Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel ab. Abschließende Gespräche hierzu stehen jedoch noch aus.

Die Stadtverwaltung plant aus diesem Grund, für das Jahr 2005 in den Verwaltungshaushalt 50.000 Euro einzustellen und über die Gegenfinanzierung mit den Gesellschaften weiter zu verhandeln, nachdem größere Kostenklarheit besteht.

Das weitere Vorgehen wird in der Lenkungsgruppe Wohnen besprochen. Diese wird am 01.06.2004 turnusgemäß tagen.

gez. Eberhard Doege
Beigeordneter

Die Antwort der Verwaltung wurde zur Kenntnis genommen.