



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

Fraktion Alternative für Deutschland
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrates
Heiko Müller

GZ: (OB) 50

Datum: 03. JUNI 2022

Zwischenbilanz zur Dresdner Mietspiegel-Umfrage AF2271/22

Sehr geehrte Herr Müller,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung besteht, weil sie entgegen § 19 Abs. 1 GO SR nicht „knapp gehalten“ ist und weil sie keine einzelne Angelegenheit im Sinne von § 28 Abs. 6 SächsGemO betrifft.

Die hinterfragten Konstellationen sind rein statistischer Natur und erfüllen damit jeweils nicht die vom Sächsischen Obergerverwaltungsgericht entwickelte Definition einer einzelnen Angelegenheit als „konkreter Lebenssachverhalt“ (SächsOVG, Urteil vom 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28: „Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein.“). Zudem muss der Sachverhalt „überschaubar“ sein; SächsOVG, Urteil vom 6. Juli 2021, 4 A 691/20, Rn. 33, 34. Auch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist ein Bezug der Anfrage zu einem ganz bestimmten Ereignis, Vorfall oder Geschehen erforderlich; vgl. VG Chemnitz, Urteil vom 6. November 2013 (1 K 549/13). Daran fehlt es bei dieser auf allgemeine Ausforschung gerichteten Anfrage.

Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung dieser Anfrage habe, beantworte ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – wie folgt:

„Am 28. März startete die Mietspiegel-Umfrage der Landeshauptstadt Dresden für 2022 zur Ermittlung der gegenwärtigen Mietpreise. Die nächste Umfrage ist für 2023 angekündigt. Ich bitte Sie um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wieviel Mietspiegel-Umfragen gab es in den letzten 20 Jahren in der Landeshauptstadt Dresden?“

Die Landeshauptstadt Dresden hat bisher insgesamt zwölf Mietspiegel erstellt. Die für die Mietspiegelerstellung bei Mieterinnen und Mietern zu erhebenden Daten wurden entweder schriftlich oder mündlich in persönlichen Interviews erfragt.

2. „Wie viel Prozent Rückmeldungen der angeschriebenen Haushalte waren jeweils zu verzeichnen? Bitte einzeln auflisten.“

Die Quoten für den Rücklauf werden im Folgenden für die schriftlich erfolgten Befragungen zur Neuerstellung eines Mietspiegels angegeben. Unterschieden werden kann zwischen dem Rücklauf insgesamt (alle Haushalte, die sich zurückgemeldet haben) und dem zur Auswertung heranzuziehenden Anteil davon. Der gesamte Rücklauf ist höher als der zur Auswertung heranzuziehende, da nicht alle sich zurückmeldenden Haushalte – auf Grund gesetzlicher Vorschriften – zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden können und nicht alle Rückläufe vollständig und plausibel sind. In Erwartung eines Rücklaufs in dieser Höhe wird die Stichprobengröße immer so gewählt, dass genügend auswertbare Datensätze zur Erstellung des Mietspiegels zur Verfügung stehen.

Jahr	2006	2008	2021
Bruttorücklauf (Rückmeldungen)	30 %	38,4 %	38,6 %
Mietspiegelrelevante und auswertbare Fälle	12,4 %	10,1 %	11 %

3. „Gibt es eine gesetzliche Verpflichtung zur Erbringung der geforderten Angaben?“

Bisher gab es keine gesetzliche Verpflichtung zur Teilnahme an der Mietspiegelbefragung. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme wurde bei jeder Datenerhebung explizit hingewiesen. Für die Befragung zum Mietspiegel 2025, die im Jahr 2024 erfolgen wird, sind neue gesetzliche Regelungen, die zum 1. Juli 2022 in Kraft treten werden, umzusetzen. Demnach ist die Landeshauptstadt Dresden zukünftig gesetzlich verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Befragung wird mit einer Auskunftspflicht verbunden sein.

5. „Wie teilten sich die ca. verschickten 17000 Fragebögen der Mietspiegel-Umfrage dieses Jahres auf die einzelnen Stadtteile auf? Bitte nach Stadtteilen aufschlüsseln.“

6. Wie viele Rückmeldungen gab es? Bitte ebenfalls nach Stadtteilen aufschlüsseln.

7. Wie viele Mieterinnen und Mieter haben den Fragebogen online ausgefüllt? Bitte nach Stadtteilen aufschlüsseln.“

8. Wie viele der zurückgeschickten Fragebögen waren so ausgefüllt, daß sie ausgewertet werden konnten?“

Die Fragen 5 bis 8. können erst nach Abschluss der Datenerhebung sowie der Daten-Plausibilisierung beantwortet werden. In der 36. KW erhalten Sie dazu eine Antwort.


9. „Wie viele Mieterinnen und Mieter der Landeshauptstadt werden im Mai dieses Jahres wegen ausgebliebener Rückmeldung ein Erinnerungsschreiben erhalten?“

Im Mai 2022 haben ca. 12.000 Mieterinnen und Mieter ein Erinnerungsschreiben erhalten.

10. „Welche Kosten entstehen der Landeshauptstadt Dresden für die Durchführung einer Mietspiegel-Umfrage?“

Die Durchführung der Mietspiegel-Umfrage umfasst die Erstellung, den Druck und den Versand der Befragungsunterlagen, die aus einem Anschreiben, einem Erläuterungsblatt und dem Fragebogen bestehen. Weiterhin gehören dazu die Datenerfassung und die Rücklaufkontrolle. Die Erstellung und die Abstimmung der Befragungsunterlagen erfolgen durch die Landeshauptstadt Dresden in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe Dresdner Mietspiegel sowie dem beauftragten Mietspiegelersteller. In Abhängigkeit von der erforderlichen Stichprobengröße und dem Rücklauf nach dem ersten Anschreiben entstehen Druckkosten sowie Portokosten je nach Anzahl der Anschreiben und der Erinnerungsschreiben. Die Datenerfassung und die Rücklaufkontrolle übernimmt der Mietspiegelersteller. Insgesamt ist bei einer schriftlichen Befragung aktuell mit Kosten i. H. v. ca. 40.000 Euro zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert