Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 12	S0337/26	22.06.2026

zum/zur

F0204/26 - Stadträtin Nicole Anger, Die Linke

Bezeichnung

Ausgestaltung der Vermieterabfrage zur Mietwerterhebung – Zugang, Zumutbarkeit und Rechtsgrundlagen

Verteiler	Tag
Die Oberbürgermeisterin	30.06.2026

Zu den in der Stadtratssitzung am 18.06.2026 gestellten Fragen der Anfrage F0204/26 der Fraktion Die Linke, Stadträtin Nicole Anger nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Frage 1: Mit welchem Verfahren wurde die Stichprobe der angeschriebenen Einwohner:innen ausgewählt? Wie wird damit sichergestellt, dass die Diversität der Stadtteile sich dabei abbildet?

Die Auswahl der Wohnungen erfolgte im Rahmen der Mietspiegelerhebung auf Grundlage einer Stichprobenziehung. Die Verteilung der gezogenen Wohnungen nach Stadtteilen beziehungsweise statistischen Teilräumen wurde anschließend anhand statistischer Prüfungen kontrolliert. Ziel war es, sicherzustellen, dass die räumliche Struktur des Wohnungsbestandes in der Stichprobe angemessen abgebildet wird.

Die hier angesprochene Vermieterabfrage betrifft jedoch nicht die gesamte Mietspiegelstichprobe, sondern insbesondere diejenigen Fälle, bei denen aus den vorliegenden Verwaltungsdaten nicht ermittelt werden konnte, wer die betreffende Wohnung aktuell vermietet beziehungsweise verwaltet. Grundlage hierfür waren unter anderem Daten aus dem Bereich der Grundsteuer. In einzelnen Fällen ist eine eindeutige Zuordnung erschwert, etwa bei Eckgrundstücken, abweichenden Hausnummern, mehreren Eigentümern innerhalb eines Mehrfamilienhauses oder unklaren Zuordnungen zwischen Grundstücks- und Wohnungsanschrift. In diesen Fällen wurde eine kurze vorgeschaltete Abfrage bei den Mieterinnen und Mietern durchgeführt, um die zuständige Vermieterseite beziehungsweise Hausverwaltung ermitteln zu können.

Frage 2: Auf welcher konkreten Rechtsgrundlage basiert die Entscheidung, die Teilnahme primär über digitale Zugangswege (QR-Code / Online-Formular) zu organisieren, und wie wird dies im Lichte von Art. 238 EGBGB sowie der Mietspiegelverordnung begründet?

Die Erhebung erfolgt auf Grundlage der für die Mietspiegelerstellung einschlägigen gesetzlichen Regelungen sowie der kommunalen Mietwerterhebungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Die digitale Beantwortung wurde im Sinne eines „Online-First“-Verfahrens als initialer Zugangsweg gewählt; daneben stehen weitere Zugangswege zur Verfügung, insbesondere die telefonische Unterstützung sowie die Anforderung und Übersendung eines Papierfragebogens mit Rückkuvert. Zudem wird mit der ersten Erinnerung automatisch ein Papierfragebogen übersandt, sodass spätestens in diesem Verfahrensschritt eine postalische Rückantwortmöglichkeit besteht. Dieses Vorgehen dient einer zügigen, fehlerärmeren und ressourcenschonenden Datenerfassung.

Die Entscheidung für den digitalen Erstzugang bedeutet daher nicht, dass ausschließlich eine Online-Teilnahme möglich ist. Vielmehr wurde unter anderem von Beginn an eine telefonische Kontaktmöglichkeit über die eigens für die Mietspiegelerhebung eingerichtete Mietspiegel-Hotline geschaffen. Über die Mietspiegel-Hotline konnten und können Papierfragebögen angefordert, Fristverlängerungen hinterlegt, technische Probleme gemeldet und individuelle Rückfragen geklärt werden. Diese Möglichkeit wurde von zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern auch genutzt. Darüber hinaus bestanden beziehungsweise bestehen auch Kontaktmöglichkeiten per E-Mail über das Mietspiegel-Funktionspostfach sowie persönlich (zu den Sprechzeiten) im Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung.

Frage 3: Wie stellt die Stadt sicher, dass alle verpflichteten Auskunftspflichtigen die Teilnahme ohne zusätzliche Hürden erfüllen können, insbesondere wenn kein unmittelbar nutzbarer Papierfragebogen im Erstanschreiben enthalten ist?

Neben dem Online-Zugang wurde im Erstanschreiben ausdrücklich auf weitere Kontaktmöglichkeiten verwiesen. Bürgerinnen und Bürger können sich telefonisch oder per E-Mail an das Team Mietspiegel wenden.

Zudem ist vorgesehen im ersten Erinnerungsschreiben Papierfragebögen beizufügen, um den angeschriebenen Personen eine niedrigschwellige postalische Möglichkeit zur Rückantwort zu geben. Damit wird sichergestellt, dass auch Personen ohne digitale Zugangsmöglichkeiten oder mit technischen Schwierigkeiten ihrer Auskunftspflicht nachkommen können.

Im initialen Erstanschreiben hätte deutlicher darauf hingewiesen werden können, dass im weiteren Verfahren beziehungsweise auf Anforderung auch Papierfragebögen zur Verfügung gestellt werden. Dies wird für die weitere Kommunikation berücksichtigt.

Frage 4: Aus welchen Gründen wurde auf eine niedrigschwellige postalische Rückantwortmöglichkeit im Erstkontakt verzichtet, und wie wurde die Verhältnismäßigkeit dieser Entscheidung geprüft?

Die Entscheidung beruhte auf den Erfahrungen aus früheren Erhebungen, bei denen ein Online-First-Verfahren grundsätzlich gut funktioniert hat. Die digitale Erfassung erleichtert die weitere Verarbeitung, reduziert Übertragungsfehler und verringert den organisatorischen Aufwand bei einer großen Anzahl anzuschreibender Fälle.

Die Verhältnismäßigkeit wurde dadurch gewahrt, dass die Online-Teilnahme nicht als alleinige Zugangsmöglichkeit ausgestaltet war. Bereits im Erstanschreiben wurden weitere Kontaktmöglichkeiten angegeben. Über die eigens für die Mietspiegelerhebung eingerichtete telefonische Hotline und per E-Mail konnten Papierfragebögen angefordert, technische Probleme gemeldet und Fristverlängerungen hinterlegt werden. Diese Unterstützungsangebote wurden in der Praxis auch vielfach genutzt. Zusätzlich erfolgt, wie erwähnt, im Erinnerungsverfahren der Versand von Papierfragebögen.

Das verwendete Verfahren ist aufgrund der aktuellen Haushaltssituation zudem deutlich finanzschonender.

Frage 5: Unter welchen konkreten Voraussetzungen wird eine Nichtreaktion als Ordnungswidrigkeit bewertet, und welche Rolle spielt dabei die tatsächliche Erreichbarkeit der Erhebungsunterlagen?

Bei einer Nichtreaktion ist ein gestuftes Verfahren vorgesehen. Zunächst erfolgt eine Erinnerung mit erneuter Möglichkeit zur Beantwortung und mit Papierfragebogen. Erst im weiteren Verlauf,

insbesondere bei einer förmlichen Zustellung und nach erneuter Fristsetzung, kommt eine weitere verwaltungsrechtliche beziehungsweise ordnungsrechtliche Bewertung überhaupt erst in Betracht.

Die tatsächliche Erreichbarkeit der Erhebungsunterlagen spielt dabei eine wesentliche Rolle. Rückmeldungen zu Krankheit, Urlaub, technischen Problemen, fehlenden digitalen Zugangsmöglichkeiten, Sprachbarrieren, Alter oder sonstigen Hinderungsgründen werden erfasst und berücksichtigt. In solchen Fällen können Fristverlängerungen vermerkt, Papierfragebögen zugesandt oder Fälle nach Prüfung entsprechend abgeschlossen werden.

Frage 6: Wie geht die Landeshauptstadt bei Nichtreaktion konkret vor? Welche Ansprache an die angeschriebenen Personen ist hierbei beabsichtigt?

Bei ausbleibender Rückmeldung ist ein gestuftes Vorgehen vorgesehen. Zunächst wird ein Erinnerungsschreiben versandt. Dieses Erinnerungsschreiben erhält, wie zuvor geschrieben, die Möglichkeit zur postalischen Rückantwort des mitgesendeten Papierfragebogens. Zugleich wird weiterhin auf die Kontaktmöglichkeiten hingewiesen.

Sofern auch darauf keine Rückmeldung erfolgt, erfolgt ein weiteres Erinnerungsschreiben, gegebenenfalls mit förmlicher Zustellung. Erst nach Ablauf entsprechender Fristen und nach Würdigung der Umstände des Einzelfalls wird geprüft, ob weitere verwaltungs- oder ordnungsrechtliche Schritte erforderlich sind.

Die Ansprache soll weiterhin sachlich, verständlich und serviceorientiert erfolgen. Ziel ist die Klärung der Vermieteradresse beziehungsweise der zuständigen Hausverwaltung, nicht die Einleitung ordnungsrechtlicher Maßnahmen. Entsprechend werden Rückfragen, Fristverlängerungen und Hinderungsgründe über die telefonische Hotline, per E-Mail und im persönlichen Kontakt aufgenommen und dokumentiert.

Frage 7: Die Satzung sieht verschiedene Erhebungsformen (online, postalisch, ggf. telefonisch oder persönlich) vor. Nach welchen Kriterien wird im Einzelfall entschieden, welcher Zugang im Erstanschreiben angeboten wird?

Im Erstanschreiben wurde grundsätzlich ein Online-First-Zugang angeboten. Dieses Vorgehen wurde gewählt, um die Datenerfassung (zeit-)effizient, nachvollziehbar und möglichst fehlerarm zu gestalten. Gleichzeitig standen ergänzende Zugänge zur Verfügung. Bürgerinnen und Bürger konnten sich telefonisch (Hotline) oder per E-Mail an das Team Mietspiegel (eigenes Funktionspostfach dafür geschaffen) wenden, und unter anderem Papierfragebögen anfordern, Fristverlängerungen hinterlegen lassen oder technische Probleme melden.

Im weiteren Verfahren werden postalische Zugänge erweitert, insbesondere durch den Versand von Papierfragebögen im Rahmen der Erinnerungsschreiben. Darüber hinaus sind telefonische Auskünfte, die Anforderung von Papierfragebögen sowie persönliche Kontakte im Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung im Rahmen der Sprechzeiten möglich.

Borris