

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
III/30

Verantwortliche/r:
Statistikabteilung

Vorlagennummer:
30-S/010/2013

Mietspiegel 2013: Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	16.10.2013	Ö	Gutachten	verwiesen
Stadtrat	24.10.2013	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

Abteilung Wohnungswesen; Amt für Umweltschutz und Energiefragen

I. Antrag

Der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Mietspiegel 2013 wird als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der qualifizierte Mietspiegel (§ 558 d Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) hat eine hohe Bedeutung. Zwar kann der Vermieter bei Existenz eines qualifizierten Mietenspiegels beim Mieterhöhungsverlangen ein anderes Begründungsmittel wählen (drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten), doch muss er in dem Mieterhöhungsschreiben auf die Daten des qualifizierten Mietenspiegels zwingend hinweisen.

Auch wird gesetzlich vermutet, dass ein qualifizierter Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt. In der Praxis bedeutet das im Vergleich zum einfachen Mietspiegel, dass eine Mieterhöhung über das Niveau des Mietenspiegels hinaus erschwert wird. Anders als beim einfachen Mietspiegel stehen daneben nämlich nicht auch gleichberechtigt Vergleichswohnungen und Sachverständigengutachten.

Durch die Qualifizierung ergibt sich ein deutlich höheres Gewicht des Instruments „Mietspiegel“. Die Ziele, die mit der Einführung eines Mietenspiegels in Erlangen verbunden waren (Transparenz des Mietwohnungsmarktes, Vermeidung von Mietstreitigkeiten vor Gericht), können mit der Einstufung als „qualifizierter Mietspiegel“ noch besser erfüllt werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Der bisher gültige Mietspiegel war ein „einfacher“ Mietspiegel. Die im Arbeitskreis Mietspiegel beteiligten Verbände und Institutionen (MieterInnen- und Mieterverein Erlangen, Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung, Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen, Amtsgericht Erlangen, GEWOBAU Erlangen) befürworten mit Ausnahme des Haus- und Grundbesitzervereins die Qualifizierung des neuen Mietenspiegels. Nach § 558 d BGB kann ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, entweder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter **oder** von der Gemeinde als qualifizierter Mietspiegel anerkannt werden.

Da der Haus- und Grundbesitzerverein nicht bereit ist, den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anzuerkennen, bleibt noch die Möglichkeit, dass der Stadtrat diese Anerkennung ausspricht.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der Erlanger Mietspiegel 2013 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung im ersten Halbjahr 2013 erstellt. Die Datenauswertung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen mithilfe der Regressionsmethode. Eine Dokumentation von Stichprobenziehung und Auswertung kann eingesehen werden. Damit erfüllt der vorliegende Mietspiegel die Anforderung von § 558 d Abs. 1 BGB und kann von der Gemeinde als qualifizierter Mietspiegel anerkannt werden. Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden. Dies kann mithilfe des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte erfolgen. Nach vier Jahren ist der Mietspiegel neu zu erstellen.

4. Ressourcen

Für Anerkennung des bereits erstellten Mietspiegels als „qualifizierter Mietspiegel“ sind keine Ressourcen erforderlich.

Hinweis: Der Entwurf des Mietspiegels liegt den Fraktionen bzw. Einzelstadträtinnen/Einzelstadträten vor; ein Exemplar liegt in den Sitzungen zudem zur Einsichtnahme aus.

Haushaltsmittel

- X werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 16.10.2013

Protokollvermerk:

Die Vorlage wird auf Antrag von Frau StRin Grille ohne Begutachtung durch den Haupt-, Finanz- und Personalausschuss an den Stadtrat verwiesen.

gez. Aßmus
Vorsitzende/r

gez. Wüstner
Berichterstatter/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 24.10.2013

Ergebnis/Beschluss:

Der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Mietspiegel 2013 wird als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

mit 47 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Balleis
Vorsitzende/r

gez. Wüstner
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang