

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
OBM/13-4

Verantwortliche/r:
Bürgermeister- und Presseamt

Vorlagennummer:
13/099/2021

Erlanger Mietspiegel 2021: Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	20.10.2021	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	28.10.2021	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Der von der Stadt Erlangen in Zusammenarbeit mit den Verbänden der Mieter und Vermieter und dem Amtsgericht Erlangen erstellte Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB. Er wird als „qualifizierter Mietspiegel“ anerkannt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Besonderheiten des qualifizierten Mietspiegels:

- Nach § 558a, Absatz 3 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel, sofern er Angaben zur betreffenden Wohnung enthält, im Mieterhöhungsverfahren auch dann angegeben werden, wenn sich das Mieterhöhungsverlangen nicht auf den Mietspiegel, sondern auf drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten stützt. Dadurch wird eine Mieterhöhung über das Niveau des Mietspiegels hinaus erschwert.
- § 558d, Abs. 3 BGB geht davon aus, dass ein qualifizierter Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt. Dadurch erleichtert ein qualifizierter Mietspiegel die unproblematische Anwendung der seit 1. August 2015 in Erlangen in Kraft getretenen sog. Mietpreisbremse.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Der bisher gültige Mietspiegel war ebenfalls ein qualifizierter Mietspiegel. Die im Arbeitskreis Mietspiegel beteiligten Verbände und Institutionen (MieterInnen- und Mieterverein Erlangen, Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung, Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen, Amtsgericht Erlangen) befürworten die Qualifizierung des neuen Mietspiegels.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Laut Beschluss des Stadtrats vom 23.7.2020 wurde der Erlanger Mietspiegel 2021 auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung im ersten Halbjahr 2021 erstellt. Die Datenauswertung erfolgte durch das ALP-Institut für Wohnen und Stadtentwicklung mithilfe der Regressionsmethode. Eine Dokumentation von Stichprobenziehung und Auswertung liegt als Anlage bei. Damit wurde der Erlanger Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Erlanger Mietspiegel 2021 erfüllt die Anforderungen von § 558d, Absatz 1 BGB und kann von der Gemeinde als qualifizierter Mietspiegel anerkannt werden. Der neu berechnete Mietspiegel wird nach Beschlussfassung veröffentlicht.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
 ja, negativ*
 nein

*Wenn ja, negativ:
Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja*
 nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

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

Anlagen: Erlanger Mietspiegel 2021
Dokumentation Mietspiegel 2021

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 20.10.2021

Ergebnis/Beschluss:

Der von der Stadt Erlangen in Zusammenarbeit mit den Verbänden der Mieter und Vermieter und dem Amtsgericht Erlangen erstellte Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB. Er wird als „qualifizierter Mietspiegel“ anerkannt.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Winkler
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 28.10.2021

Protokollvermerk:

Der Änderungsantrag 364/2021 wird mit 1 gegen 45 Stimmen abgelehnt.

Ergebnis/Beschluss:

Der von der Stadt Erlangen in Zusammenarbeit mit den Verbänden der Mieter und Vermieter und dem Amtsgericht Erlangen erstellte Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB. Er wird als „qualifizierter Mietspiegel“ anerkannt.

mit 46 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Winkler
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang