

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
OBM/13-4

Verantwortliche/r:  
Bürgermeister- und Presseamt

Vorlagennummer:  
13-4/005/2022

## Fortschreibung des Erlanger Mietspiegel 2023

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	27.04.2022	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

Der vom Erlanger Stadtrat im Oktober 2021 als qualifiziert anerkannte Mietspiegel wird nach zwei Jahren mittels einer Stichprobe bei ausgewählten Mieterhaushalten fortgeschrieben und im Oktober 2023 veröffentlicht.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Nach § 558a, Absatz 3 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden, um weiterhin als „qualifizierter“ Mietspiegel zu gelten. Ohne diese Anpassung würde der Mietspiegel lediglich als „einfacher“ Mietspiegel weiter gelten.

Besonderheiten des qualifizierten Mietspiegels:

- Nach § 558d, Absatz 2 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel, sofern er Angaben zur betreffenden Wohnung enthält, im Mieterhöhungsverfahren immer mit angegeben werden (auch wenn sich das Mieterhöhungsverlangen auf drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten stützt).
- § 558d, Abs. 3 BGB geht davon aus, dass ein qualifizierter Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt.

In der Praxis bedeutet das eine Erschwerung der Mieterhöhung über das Niveau des Mietspiegels hinaus, da ein einfacher Mietspiegel gleichberechtigt neben Vergleichswohnungen und Sachverständigengutachten Anwendung findet.

##### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die in § 558d, Absatz 2 BGB geforderte Anpassung an die Marktentwicklung kann durch die Anwendung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland oder durch eine Stichprobe erfolgen.

In den vorangegangenen Jahren wurde immer die kostenlose Fortführung mit Indexwerten beschlossen. Da der allgemeine Verbraucherpreisindex vor allem aufgrund steigender Energiepreise zuletzt deutlich anstieg, muss dieses Verfahren überprüft werden: Allein im Zeitraum von Januar 2021 (Stichtag bei der Datenerhebung) bis Januar 2022 ergab sich eine Teuerung um 4,9%. Für den Zeitraum bis Januar 2023 ist eine höhere Preissteigerung wahrscheinlich. Das könnte bedeuten, dass sich die Nettokaltmiete in der Grundtabelle des Mietspiegels 2023 zumindest um 10 Prozent gegenüber der Tabelle 2021 erhöhen würde. Der hohe Anstieg der Energiepreise wäre damit auch für einen Anstieg der Kaltmiete verantwortlich.

Bei der Aktualisierung durch eine Stichprobe werden zufällig ausgewählte Haushalte befragt. Die Stichprobe kann kleiner als die der ursprünglichen Befragung ausfallen, da nur die Grundtabelle mit den Durchschnittsmieten aktualisiert werden muss. Die Zu- und Abschläge für unterschiedliche Ausstattungs- und Lagemerkmale bleiben unverändert. Die tatsächliche Höhe der Steigerung der Nettokaltmiete in Erlangen wird durch das vorgeschlagene Vorgehen zuverlässig abgebildet, ohne den Einfluss von steigenden Energiepreisen.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der Mietspiegel wird durch eine Erhebung aktualisiert. Für die Erhebung führt die städtische Statistikstelle eine schriftliche Befragung durch und lässt die Daten durch ein spezialisiertes Institut auswerten.

Die Mittel werden 2022 benötigt, um eine Veröffentlichung des Mietspiegels am 01.10.2023 zu realisieren. Der Mietspiegel wird wie bisher kostenlos im Internet zur Verfügung gestellt (<https://www.erlangen.de/mietspiegel>). Außerdem wird er als Broschüre gegen eine Schutzgebühr von 3 Euro abgegeben. Die benötigten Exemplare können bei der städtischen Statistikstelle produziert werden.

### 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:	12.000 €	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, die Finanzierung wird im Rahmen des  
Haushaltsabschlusses 2021 geklärt

### Anlagen:

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 27.04.2022

#### Ergebnis/Beschluss:

Der vom Erlanger Stadtrat im Oktober 2021 als qualifiziert anerkannte Mietspiegel wird nach zwei Jahren mittels einer Stichprobe bei ausgewählten Mieterhaushalten fortgeschrieben und im Oktober 2023 veröffentlicht.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Winkler  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang