

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
OBM/13-4

Verantwortliche/r:
Bürgermeister- und Presseamt

Vorlagennummer:
13-4/007/2023

Erlanger Mietspiegel 2023: Fortschreibung und Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	20.09.2023	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	28.09.2023	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen
Abt. 503

I. Antrag

Der vom Erlanger Stadtrat im Oktober 2021 als qualifiziert anerkannte Mietspiegel wird nach zwei Jahren mit den Ergebnissen einer Vermieterbefragung mit dem Stichtag Januar 2023 fortgeschrieben und im Oktober 2023 veröffentlicht. Damit erfüllt er für weitere zwei Jahre 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?)

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. Aufgrund des HFFPA-Beschlusses vom 27. April 2022 wurde durch 13-4 im ersten Quartal 2023 eine repräsentative Befragung bei Mieterhaushalten durchgeführt. Die Auswertung durch das AFP-Institut Hamburg ergab eine durchschnittliche Teuerung um 3,7% gegenüber dem Mietspiegel 2021. Je nach Wohnungsgröße fällt die Erhöhung unterschiedlich aus: Die Spanne reicht von einem Rückgang um 0,4 % bei den kleinsten Wohnungen (18-20 m²) bis zu einem Anstieg um 7,6 %

bei Wohnungen/Häusern mit 180 m² Wohnfläche. Die prozentualen Zu- und Abschläge für Lage und Ausstattung bleiben bei einer Fortschreibung unverändert. Der fertige Mietspiegel wurde durch den Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen, dem Erlanger Mieterinnen- und Mieterverein und dem Mieterbund Nürnberg für zwei Jahre als Qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der aktualisierte Mietspiegel wird am 01.10.2023 veröffentlicht und wie bisher kostenlos im Internet zum Download zur Verfügung gestellt (<https://www.erlangen.de/mietspiegel>). Außerdem wird er als Broschüre gegen eine Schutzgebühr von 3 Euro abgegeben. Die Nachfrage nach gedruckten Exemplaren ist in den letzten Jahren gesunken, deshalb muss nur noch eine kleine Auflage gedruckt werden. Im Oktober 2025 muss ein neu erstellter Mietspiegel vorgelegt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Stadt Erlangen lückenlos über einen qualifizierten Mietspiegel verfügt.

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:	€ 1.100	bei Sachkonto: 529101
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- ☐ werden nicht benötigt
- ☒ sind vorhanden im Budget auf Kst/KTr/Sk 130690/12110010/529101
- ☐ sind nicht vorhanden

Anlagen: Erlanger Mietspiegel 2023 (Entwurf)
Dokumentation der Auswertung

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 20.09.2023

Ergebnis/Beschluss:

Der vom Erlanger Stadtrat im Oktober 2021 als qualifiziert anerkannte Mietspiegel wird nach zwei Jahren mit den Ergebnissen einer Vermieterbefragung mit dem Stichtag Januar 2023 fortgeschrieben und im Oktober 2023 veröffentlicht. Damit erfüllt er für weitere zwei Jahre die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB. Er wird als „qualifizierter Mietspiegel“ anerkannt.

mit 13 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Solger
Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 28.09.2023

Ergebnis/Beschluss:

Der vom Erlanger Stadtrat im Oktober 2021 als qualifiziert anerkannte Mietspiegel wird nach zwei Jahren mit den Ergebnissen einer Vermieterbefragung mit dem Stichtag Januar 2023 fortgeschrieben und im Oktober 2023 veröffentlicht. Damit erfüllt er für weitere zwei Jahre die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB. Er wird als „qualifizierter Mietspiegel“ anerkannt.

mit 44 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Solger
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang