

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
OBM/13-4

Verantwortliche/r:  
Bürgermeister- und Presseamt

Vorlagennummer:  
13-4/010/2024

## Qualifizierter Mietspiegel 2025

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	16.10.2024	Ö	Kenntnisnahme	

## Beteiligte Dienststellen

### I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

### II. Sachbericht

Das Mietspiegelreformgesetz vom Juli 2022 schreibt eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln für alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern vor. In Erlangen werden seit 1997 regelmäßig Mietspiegel veröffentlicht. Im Jahr 2025 steht wieder eine Neuerstellung des Erlanger Mietspiegels an.

Der Mietspiegel ermöglicht es, die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierten Wohnraum zu ermitteln. Sie wird nicht nur im Zusammenhang mit Mieterhöhungsbegehren, sondern auch für die Festsetzung der Miethöhe bei Neuvermietungen („Mietpreisbremse“) oder bei der Berechnung der angemessenen Wohnkosten für ALG-II-Empfänger benötigt.

Der jetzt gültige qualifizierte Mietspiegel wurde im Jahr 2021 veröffentlicht und 2023 fortgeschrieben. Laut § 558d BGB kann ein qualifizierter Mietspiegel nur einmal fortgeschrieben werden und muss nach vier Jahren neu erstellt werden.

Eine Neuerstellung beinhaltet eine aktuelle Erhebung der Mietpreise von bestehenden Mietverhältnissen zusammen mit Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung. Für den Erlanger Mietspiegel ist dafür eine repräsentative Befragung bei Mieterhaushalten geplant. Zusätzlich ist eine Vermieterbefragung vorgesehen, um die energetischen Merkmale der Gebäude besser erfassen zu können.

In Zusammenarbeit mit den Verbänden der Mieter und Vermieter führt die städtische Statistikstelle die Erstellung des neuen Mietspiegels durch. Dazu gehören u.a. die Konzeption der Stichprobe, die Entwicklung des Fragenkatalogs und des Fragebogens, die Durchführung der Erhebung, die Datenaufbereitung und -Kontrolle sowie die Gestaltung des fertigen Mietspiegels. Die Auswertung der Daten nach der Regressionsmethode wird an ein spezialisiertes Institut vergeben. Der fertige Mietspiegel wird im September 2025 dem Erlanger Stadtrat zur Anerkennung vorgelegt.

Der Mietspiegel soll wie bisher auf der Homepage der Stadt Erlangen kostenlos zum Download angeboten werden (siehe [www.erlangen.de/mietspiegel](http://www.erlangen.de/mietspiegel)). Der gedruckte Mietspiegel wird gegen eine Schutzgebühr von 3 Euro abgegeben.

### Anlagen:

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang