

Informationen zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses

am Mittwoch, 18. September 2024, um 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses

I. Öffentliche Sitzung

1. Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Herzogenaurach 2024; Anerkennung

Beschlussvorschlag:

Dem Stadtrat wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der Stadtrat der Stadt Herzogenaurach erkennt den Mietspiegel für die Stadt Herzogenaurach 2024 (Anlage 1) als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an.

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Herzogenaurach 2024 tritt am 1. Oktober 2024 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Erläuterungen:

Mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 17. Oktober 2023 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Mietspiegel für die Stadt Herzogenaurach erstellen zu lassen.

Zur Erbringung dieser Leistung wurde im November 2023 das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung aus Hamburg beauftragt.

Funktionen des Mietspiegels

Mietspiegel geben Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete. Grundsätzlich kann jede Übersicht der üblichen Mietentgelte als Mietspiegel bezeichnet werden, sofern sie von der Stadt oder den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wird. Für derartige „einfache“ Mietspiegel müssen keine anerkannten wissenschaftlichen Methoden angewandt werden. Darunter leidet jedoch die Aussagekraft und auch die Rechtssicherheit dieses Instruments, was vor allem bei der Anwendung gesetzlich verankerter Maßnahmen wie z.B. der sogenannten „Mietpreisbremse“ problematisch sein kann. Aus diesem Grund werden im Regelfall „qualifizierte“ Mietspiegel erstellt, die aufgrund hoher methodischer Standards und einer breiten Datenbasis das örtliche Mietpreisgefüge auf dem Wohnungsmarkt objektiv abbilden können (siehe auch Ausführungen weiter unten).

Das für jedermann zugängliche Wissen um die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht allgemein die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt. Bei der Ausgestaltung neuer Mietverhältnisse und bei Mieterhöhungsgesuchen können mögliche Konflikte bereits frühzeitig entschärft oder durch einvernehmliche Lösungen gänzlich vermieden werden.

Sollte es dennoch zu Streitigkeiten über die Höhe der Miete und in der Folge zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommen, steht den beteiligten Parteien sowie den Gerichten mit einem Mietspiegel ein aussagekräftiges Beweismittel zur Klärung der Verhältnisse zur Verfügung.

Erstellung des Mietspiegels

Die Erstellung eines Mietspiegels besteht im Wesentlichen aus zwei Teilen: Datenerhebung und statistische Analyse.

Zur Datenerhebung wurde eine repräsentative Mieter- und Vermieterumfrage durchgeführt. Hierfür wurden von März bis Mai 2024 die Mieter/Vermieter von rund 2.000 zufällig ausgewählten Haushalten angeschrieben und mittels Fragebogen (Papier und online) mietspiegelrelevante Daten zu Wohnobjekten mit Stichtag 1. März 2024 erhoben.

Im Anschluss daran erfolgte die statistische Auswertung der Daten mittels Regressionsanalyse sowie die Anfertigung der nun vorliegenden Mietspiegelbroschüre.

Bei der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis mit Vertretern der Mieter- und Vermieterverbände, der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung mitgewirkt. Sowohl die Formulierung der Erhebungsfragen als auch die Erstellung der Mietspiegelbroschüre wurden gemeinsam diskutiert und abgestimmt.

Qualifizierter Mietspiegel

Von den beteiligten Verbänden der Mieter und Vermieter (Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. und Haus- und Grundbesitzerverein Herzogenaurach e.V.) wurde der vorliegende Mietspiegel anerkannt.

Das ALP Institut hat bei der Erstellung des Mietspiegels die Vorgaben der Mietspiegelverordnung beachtet. Somit wird gemäß § 558d Abs. 1 Satz 2 BGB vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde.

Da die beiden Merkmale – Anerkennung durch Verbände und Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen – erfüllt sind, gilt der Mietspiegel nach § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB als „qualifiziert“.

Mit der Anerkennung durch den Stadtrat gilt nach § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB weiterhin die Vermutung, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

Der qualifizierte Mietspiegel soll nach Beschlussfassung mit Wirkung zum 1. Oktober 2024 auf der städtischen Internetseite veröffentlicht werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß § 558d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren fortzuschreiben und nach vier Jahren neu zu erstellen.

Herzogenaurach, 11. September 2024

Dr. German Hacker

Erster Bürgermeister