

V0481/23/1

Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch den Stadtrat
V368/20 - Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 31.07.2020

Stellungnahme der Verwaltung
(Referent: Herr Fischer)

Antrag:

Der Stadtrat erkennt den in der Anlage beigefügten Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel an.

Isfried Fischer
Berufsmäßiger Stadtrat

Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	28.09.2023	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	05.10.2023	Vorberatung
Stadtrat	17.10.2023	Entscheidung

Stadtrat vom 17.10.2023

Herr Fischer führt aus, dass der qualifizierte Mietspiegel Markttransparenz für Vermieter und Mieter schafft, und es keine politische Frage mehr sei, ob man einen Mietspiegel haben wolle oder nicht, denn es bestehe die rechtliche Verpflichtung, dass ein Mietspiegel erstellt werde. Heute stehe noch einmal zur Debatte, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei, und dazu gehörten drei Punkte. Das Erste sei eine repräsentative Datenerhebung, und dazu seien sehr umfangreich Vermieter und Mieter über das ganze Stadtgebiet befragt worden und man habe dann entsprechend die auswertbaren Fragebögen zurückerhalten. Der zweite Punkt der wissenschaftlich anerkannten Methode, sei die konkrete Auswertung dieser erhobenen Daten. Dazu gebe es zwei wissenschaftlich anerkannte Verfahren, die Tabellenmethode oder die Regressionsmethode. Man habe sich dann für das aufwändigere, aber qualitativ bessere Verfahren, den Regressionsmietspiegel, entschieden. Die dritte Voraussetzung sei es, das ganze Verfahren der Mietspiegelerstellung zu dokumentieren, daher gebe es auch die beiden Methodenberichte, damit alle Vermieter, Mieter und die Bürgerinnen und Bürger das Verfahren nachvollziehen können. Herr Fischer teilt des Weiteren mit, dass die Interessenvertreter sowohl der Vermieter, als auch der Mieterseite, der Haus- und Grundbesetzerverein Ingolstadt e.V. und der Mieterverein Ingolstadt und Umgebung e.V., den Mietspiegel für Ingolstadt als qualifiziert anerkannt haben. Heute gehe es daher vor allem um die Entscheidung, wie viel Arbeit die Gerichte noch damit haben, wenn es um Miethöhen-Streitigkeiten gehe. Die Zustimmung des Stadtrates verändere die Vermutungsregel im zivilrechtlichen Mietverfahren und damit werde auch die Arbeit der Richterinnen und Richter an den Gerichten etwas entlastet, wenn sie darauf verweisen können, dass sowohl Vermieter und Mieter als auch der Stadtrat den Mietspiegel anerkannt haben. Sollte der Stadtrat nicht zustimmen, müsse das Gericht noch einmal einzeln prüfen, ob die Vorgaben

der Mietspiegelverordnung eingehalten seien. Herr Fischer plädiert dafür, das Ganze als ein Erstlingswerk zu nehmen, falls der Stadtrat ihn heute nicht perfekt finde. Der Mietspiegel sei ein Werk, das alle zwei Jahre an die Preisentwicklung angepasst werde und alle vier Jahre komplett neu erstellt werden müsse. Die vier Jahre berechnen sich ab dem Zeitpunkt, zu dem man die Daten erhoben habe, und dies sei mittlerweile im Dezember 2022 gewesen, also sei der Mietspiegel in gut drei Jahren wieder neu zu erstellen.

Stadtrat Stachel bedankt sich, dass auf die Kritik und die Anregungen der Freien Wähler eingegangen worden sei. Auch gab es bereits Rückmeldungen von Bürgern, die die Einstufungen der Grenzfälle wahrgenommen haben. Stadtrat Stachel merkt an, dass seine Stadtratsfraktion nicht einstimmig abstimmen werde, dies aber nicht zwangsläufig etwas mit dem Mietspiegel in Ingolstadt zu tun habe, sondern auch eine persönliche Ablehnung zu des Themas Mietspiegel sei.

Stadtrat Werner macht klar, dass nur noch die Zustimmung des Stadtrates fehle, denn sowohl der Haus- und Grundbesitzerverein als auch der Mieterverein hätte den Mietspiegel offiziell anerkannt. Nicht zuzustimmen sei seiner Meinung nach rechtswidrig, denn ab Januar 2024 sei man als Kommune verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen.

Gegen 7 Stimmen:

Entsprechend dem Antrag genehmigt.