

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **I/0020/2016**

Datum: 17.10.2016

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
15 - Bürgeramt

Betrifft: Mietspiegel für die Stadt Eberswalde

Beratungsfolge:

Ausschuss für Kultur, Soziales und Integration	01.11.2016	Kenntnisnahme
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	10.11.2016	Kenntnisnahme
Hauptausschuss	17.11.2016	Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung	24.11.2016	Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den als Anlage beigefügten IX. Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Eberswalde zur Kenntnis.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen:

- . Anlage 1 - Volltext zum Mietspiegel 2016
- . Anlage 2 - Mietspiegeltabelle
- . Anlage 3 - Merkmalkatalog zur Mietspiegeltabelle

Fin. Auswirkungen: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Haus-haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
a) Ergebnishaushalt:					
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung:					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Gemäß § 558c Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Der Mietspiegel soll insbesondere den nachfolgenden Funktionen dienen:

- Formales Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen der Vermieter,
- Prüfkriterium für Mieter, um die verlangte Miethöhe zu beurteilen,
- Beweismittel bei Mietrechtsverfahren sowie Strafprozessen im Rahmen des § 302 a Strafgesetzbuch (StGB) und Ordnungswidrigkeitsverfahren gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG),
- Mittel zur unkomplizierten und kostengünstigen, außergerichtlichen Einigung zwischen Mieter und Vermieter.

Zur Erstellung des IX. Mietspiegels der Stadt Eberswalde wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, in der folgende Institutionen mitgewirkt haben:

- WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde-Finow eG
- CHORONA Real Group AG
- Arbeiterwohlfahrt Eberswalde
- TAG Immobilien AG
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Eberswalde e.V.
- Mieterverein „VIADRINA“ Frankfurt (Oder)
- HNEE Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde
- Stadtverwaltung Eberswalde.

Die Arbeitsgruppe trat zur Erstellung des IX. Mietspiegels der Stadt Eberswalde erstmalig am 23.05.2016 zusammen und beriet über die Grundzüge eines neuen Mietspiegels. Hierbei bestand seitens aller Interessenvertreter Einvernehmen darüber, dass der IX. Mietspiegel in Form eines einfachen Mietspiegels gemäß § 558c BGB erstellt wird. Ausschlaggebend hierfür war, dass sich der VIII. Mietspiegel, welcher ebenfalls gemäß § 558c BGB erstellt wurde, nach Beurteilung aller Mitglieder der Arbeitsgruppe bewährte und dieser auch vor Gericht regelmäßig Anerkennung gefunden hat.

Nach drei erfolgten Beratungen der Arbeitsgruppe wurde die nunmehr vorliegende Fassung des IX. Mietspiegels der Stadt Eberswalde seitens aller Interessenvertreter der Mieter und Vermieter anerkannt.

Der vorliegende Mietspiegel besteht zunächst aus einem elfseitigen Textdokument, in dem der Aufbau und die Anwendung sowie die Ermittlung und Auswertung der Daten der Mietspiegeltabelle erläutert werden. Zum Mietspiegel gehören weiterhin zwei Anlagen.

Die erste umfasst die eigentliche Mietspiegeltabelle, die auf der durch die Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde (FH) auf wissenschaftlicher Grundlage vorgenommenen Auswertung von 7.764 Datensätzen basiert, welche durch die in der Arbeitsgruppe mitwirkenden Vermieter erhoben wurden. Die zweite Anlage beinhaltet eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder, in der wohnwertmindernde bzw. -erhöhende Merkmale aufgeführt sind.

Bezogen auf die Werte des IX. Mietspiegels und unter Anwendung der nachfolgenden Berechnungsmethode wurde ein durchschnittlicher Mittelwert bezüglich der im Zeitraum vom 01.06.2012 bis 31.05.2016 neu vereinbarten bzw. geänderten Mieten im nicht preisgebundenen Wohnraumsegment berechnet:

- 1) pro Datenfeld wird der in der Mietspiegeltabelle angegebene Mittelwert der Nettokaltmiete pro Quadratmeter mit der Anzahl der jeweils ausgewerteten Datensätze multipliziert
- 2) die nach 1) ermittelten Ergebnisse aller Datenfelder werden addiert
- 3) die nach 2) ermittelte Summe wird mit der Anzahl aller ausgewerteten Datensätze dividiert

Hieraus ergibt sich ein durchschnittlicher Mittelwert in Höhe von 5,25 €/m².

Zum Vergleich hierzu betrug der unter Anwendung der genannten Berechnungsmethode errechnete durchschnittliche Mittelwert des VIII. Mietspiegels 5,08 €/m².

Der IX. Mietspiegel wird im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am 21.12.2016 veröffentlicht und ist ab diesem Tag gültig.