Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	**2011 0857**
Datum:	06.01.2011
Fachbereich/Abteilung:	80
Sachbearbeiter(in):	André Scholz
Aktenzeichen:	80-Scho/rh

Beschlussvorlage **öffentlich**

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel für Burgdorf

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	14.02.2011					
Verwaltungsausschuss	22.02.2011					
Rat	24.02.2011					

Finanz. Auswirkungen in Euro		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		☐	☐
Laufende Kosten:	€		☐	☐
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		☐ ja ☐ nein		

<u>Beschlussvorschlag</u>:

1. Der Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen nimmt die Vorlage Nr. 2011 0857 zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, den Beschluss zu 3. zu fassen.

2. Der Verwaltungsausschuss nimmt die Vorlage Nr. 2011 0857 zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, den Beschluss zu 3. zu fassen.

3. Der Rat beschließt: Die Stadt Burgdorf erkennt den als Anlage beigefügten Mietspiegel für das Gebiet der Stadt Burgdorf als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d BGB an.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

Mietspiegel stellen das am besten geeignete Mittel der Mietpreisfindung zwischen Vermietern und Mietern dar und gewährleisten mit ihrer Befriedungsfunktion einen fairen Interessenausgleich zwischen beiden Seiten. Ihre Funktion ist in § 558a BGB (Anlage S. 12) geregelt, über die Art ihrer Erstellung und Anerkennung geben §§ 558c,d BGB (Anlage S. 13) Auskunft.

Bislang existierte ein solcher Mietspiegel für Burgdorf nicht, ebenso nicht für die anderen Städte und Gemeinden in der Region Hannover. Es ist jetzt vorgesehen, für die gesamte Region Hannover, und damit auch für das Gebiet der Stadt Burgdorf, einen Qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB zu veröffentlichen. Deren Erstellung ist bereits durch die Region und auf deren Kosten erfolgt. Zu diesem Zweck muss als Grundlage eine Anerkennung des Mietspiegels durch die zuständigen Gremien der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde erfolgen.

Für das gesamte Gebiet der Region Hannover wurden 21 separate Mietspiegel durch eine Mietspiegelkommission gemeinsam und einvernehmlich erstellt. In der Kommission waren vertreten die Regionsverwaltung, die Landeshauptstadt, die Gemeinde Isernhagen sowie die Städte Langenhagen und Springe als Vertreter der weiteren regionsangehörigen Städte und Gemeinden, die Interessenverbände der Mieter und Vermieter, die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover, der Maklerverband IVD Nord, das Amtsgericht Hannover sowie das Hamburger Unternehmen F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, welches die Datenerhebungen durchgeführt hat.

Mit dem Stichtag 1. April 2010 wurden in der Region insgesamt 11.963 Mieten erhoben, die für die Mietspiegel auswertbar waren. In jeder der 21 Städte fanden Befragungen bei Mietern und Vermietern statt.

Für die Landeshauptstadt Hannover sowie die Städte Garbsen, Laatzen, Langenhagen und Seelze konnten aufgrund der Größe der örtlichen Mietwohnungsmärkte und der zur Auswertung zur Verfügung stehenden Mietenzahlen jeweils eigene Mietspiegel berechnet werden.

Für die Stadt Burgdorf wurde zusammen mit den übrigen 15 Städten und Gemeinden ein gemeinsamer Mietedatenpool gebildet. Aus diesem Pool sowie den zur Verfügung stehenden Daten für die Stadt Burgdorf wurden die ortsspezifischen Miethöhen berechnet. Dieses Vorgehen entspricht der gesetzlichen Vorgabe, dass auch Mietspiegel für mehrere Gemeinden gemeinsam erstellt werden können (§ 558c Abs. 2 BGB).

Für alle 21 Mietspiegel gelten dieselben methodischen Vorgaben: Jedes Mietspiegelfeld wurde zunächst nach dem sogenannten 95 %-Konfidenzintervall um Extremwerte bereinigt. Danach wurde der Mittelwert (= arithmetisches Mittel) sowie eine Mietenspanne ausgewiesen, die vier Fünftel der für das jeweilige Mietspiegelfeld erhobenen Mieten (nach Extremwertbereinigung) umfasst.

Jede Wohnung kann mittels der Anzahl ihrer Wohnungsausstattungsmerkmale auf der Basis eines Merkmalskatalogs innerhalb der sich in dem Mietspiegeltabellenfeld ergebenden Mietenspanne eingeordnet werden. Nähere Erläuterungen dazu befinden sich in der Mietspiegelbroschüre. Eines der Wohnungsausstattungsmerkmale ist die energetische Gebäudequalität.
Die örtliche Mietspiegeltabelle wird im Rahmen einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, die Hinweise zur korrekten Handhabung der Mietpreisübersicht gibt.
Weitere ausführliche Erläuterungen einschließlich der gesetzlichen Grundlagen finden sich ebenfalls in der Anlage; die nach den dort dargestellten Vorgaben anzuwendende Mietspiegeltabelle steht unter 5.1 auf Seite 10.

Anlage:
Mietspiegel Burgdorf 2011