Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Yvonne Hartmann +49 202 563 6737 yvonne.hartmann@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.11.2020
	Drucks.-Nr.:	**VO/0923/20** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.12.2020	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entgegennahme o. B.**

Mietspiegel 2020

Grund der Vorlage
Kenntnisnahme des neu erstellten qualifizierten Mietspiegel 2020

Beschlussvorschlag
Der nach den Vorgaben des § 558 d BGB neu erstellte qualifizierte Mietspiegel 2020 wird zur Kenntnis genommen.

Einverständnisse
Entfällt.

Unterschrift
Minas

Begründung
Mit Wirkung zum 22.12.2018 trat in Wuppertal die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2016 in Kraft, der sich als wesentliches Informationsinstrument im Mieter- und Vermieterkreis in Wuppertal etabliert hat. Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel hat der qualifizierte Mietspiegel diverse Vorteile: So hat er z.B. im Falle eines mietrechtlichen Prozesses erhebliche Beweiskraft und ist auch als Grundlage einer Urteilsbegründung zulässig.

Gemäß § 558 d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen.
Da sowohl die Stadt Wuppertal als auch der Kreis der Vermieter- und Mieterverbände sowie

die Immobilienwirtschaft auf dieses Instrument nicht verzichten möchten, ist eine Neuauflage des qualifizierten Mietspiegels auf Basis anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze erarbeitet worden.

In den Mietspiegel 2020 sind Daten von gut 5.000 Wuppertaler Wohnungen eingeflossen.
Dabei handelt es sich um die Rückläufe der von der Statistikstelle der Stadt Wuppertal gezogenen nach Baualtersklassen und Stadtteilen geschichteten Stichprobe von insgesamt 5.584 Gebäuden bzw. 11.023 Adressen der jeweiligen Eigentümer. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der so ermittelten Wohnungen wurden gebeten, an der Umfrage teilzunehmen mit dem Ziel, die aktuellen Mietpreise zu ermitteln und Veränderungen der Mieten in den letzten Jahren abzufragen. Darüber wurden Rückschlüsse auf die Entwicklung des Wuppertaler Wohnungsmarktes gezogen. Die Rücklaufquote betrug ca. 42 %.

Für die Durchführung der Befragung und deren Auswertung sowie die Erstellung des Mietspiegels auf der Grundlage eines sog Regressionsmodells wurde das Hamburger Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH beauftragt.

Der vorliegende Mietspiegel 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Die Interessenverbände der Vermieter- und der Mieterseite haben diesen Mietspiegel als stimmberechtigte Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, der für dessen Erstellung verantwortlich zeichnet, anerkannt. Gemäß § 558 d BGB sind hierdurch die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

Mit der Anerkennung durch die Interessenverbände der Vermieter- und der Mieterseite Ende September 2020 zum 22.12.2020 erlangt der Mietspiegel 2020 zu diesem Termin seine Rechtswirksamkeit. Seine Gültigkeit endet am 30.11.2022.

Da dem Mietspiegel erhebliche Bedeutung für das Mietpreisniveau in der Gemeinde zukommt, wird er dem Rat zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Kosten und Finanzierung

Zeitplan
Der Mietspiegel soll zum 22.12.2020 veröffentlicht werden.

Anlagen
Anlage 01: Mietspiegel Wuppertal 2020
Anlage 02: Dokumentation – Methodenbericht zur Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels 2020