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	Heike Möbius +49 202 563 8046 Heike.Moebius@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.10.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/1150/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.10.2022	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entgegennahme o. B.**
07.11.2022	**Hauptausschuss**	**Entgegennahme o. B.**
08.11.2022	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entgegennahme o. B.**

Mietspiegel 2022

Grund der Vorlage
Kenntnisnahme des fortgeschriebenen qualifizierten Mietspiegels 2022

Beschlussvorschlag
Der nach den Vorgaben des § 558 d BGB fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel 2022 wird zur Kenntnis genommen.

Einverständnisse
Entfällt.

Unterschrift
Minas

Begründung
Mit Wirkung zum 22.12.2020 trat in Wuppertal der neu erstellte qualifizierte Mietspiegel 2020 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 im Abstand von zwei Jahren der

Marktentwicklung anzupassen, um sein Qualifizierungsmerkmal nicht zu verlieren.
Da sowohl die Stadt Wuppertal als auch der Kreis der Vermieter- und Mieterverbände sowie die Immobilienwirtschaft auf dieses Instrument nicht verzichten möchten, ist eine entsprechende Anpassung des qualifizierten Mietspiegels auf Basis anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze erfolgt.

In den Mietspiegel 2020 sind Daten von gut 5.000 Wuppertaler Wohnungen eingeflossen.
Die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Wohnungen bzw. Objekte wurden erneut gebeten, auch 2022 an der Umfrage teilzunehmen mit dem Ziel, die aktuellen Mietpreise zu ermitteln und Veränderungen seit der letzten Umfrage abzufragen. Darüber wurden Rückschlüsse auf die Entwicklung des Wuppertaler Wohnungsmarktes gezogen. Die Rücklaufquote betrug insgesamt 66,4 %.
Die Durchschnittsmieten sind von 6,48 € in 2020 auf 6,75 € in 2022 gestiegen. Bei diesen Zahlen handelt es sich jeweils um das gewichtete arithmetische Mittel.
Die prozentuale Veränderung der Mieten zwischen Vollerhebung 2020 und Fortschreibung 2022 liegt bei 4,16 Periode %. (2018 im Vergleich zu 2016 lag diese bei 1,769 %.)

Für die Durchführung der Befragung und deren Auswertung sowie die Erstellung des Mietspiegels auf der Grundlage eines sog Regressionsmodells wurde das Hamburger Institut FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH beauftragt, das bereits die Hauptuntersuchung 2020 (noch unter der Bezeichnung F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) durchgeführt hat.
Die dazu gehörende Dokumentation – Methodenbericht zur Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels 2022 – wird zur Zeit von der FUB IGES GmbH erarbeitet und soll zeitgleich mit dem Mietspiegel 2022 veröffentlicht werden.

Der vorliegende Mietspiegel 2022 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 im September 2022 zum 01.12.2022 erlangt der Mietspiegel 2022 zu diesem Termin seine Rechtswirksamkeit. Seine Gültigkeit endet am 30.11.2024.

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

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

X neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Kosten und Finanzierung

Zeitplan
Der Mietspiegel soll zum 01.12.2022 veröffentlicht werden.

Anlagen
Anlage 01: Mietspiegel Wuppertal 2022 (Entwurfsfassung)