

Bericht	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	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:	08.10.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/1224/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.10.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
07.11.2024	Hauptausschuss	Entgegennahme o. B.
11.11.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entgegennahme o. B.
Mietspiegel 2024		

Grund der Vorlage

Kenntnisnahme des neu erstellten qualifizierten Mietspiegel 2024

Beschlussvorschlag

Der nach den Vorgaben des § 558 d BGB neu erstellte qualifizierte Mietspiegel 2024 wird zur Kenntnis genommen.

Einverständnisse

Entfällt.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Mit Wirkung zum 01.12.2022 trat in Wuppertal die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 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 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. Zudem besteht seit dem 01.07.2022 aufgrund des Mietspiegelreformgesetzes für Gemeinden ab 50.000 Einwohnern eine Mietspiegel-Pflicht (§ 558 c Abs. 4 BGB).

In den Mietspiegel 2024 sind Daten von gut 11.100 Wuppertaler Wohnungen in gut 6.000 Objekten (Gebäuden) eingeflossen.

Dabei handelt es sich um die Rückläufe der von der Statistikstelle der Stadt Wuppertal gezogenen, nach Baualtersklassen und Stadtteilen geschichteten Stichprobe von insgesamt 11.250 Objekten. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der so ermittelten Wohnungen wurden aufgefordert, 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. 62 %.

Die Durchschnittsmieten sind von 6,75 € in 2022 auf 6,92 € in 2024 gestiegen. Bei diesen Zahlen handelt es sich jeweils um das gewichtete arithmetische Mittel.

Die prozentuale Veränderung der Mieten (Steigerung der durchschnittlichen Mietwerte in 2 Jahren) zwischen Fortschreibung 2022 und Vollerhebung 2024 liegt demnach bei 2,5 %.

(Die statistisch genannte durchschnittliche Miete wurde dabei auf Basis aller ermittelten Werte des Mietspiegels errechnet, was der in den vergangenen Jahren angewandten Methodik entspricht. Eine Aussagekraft für einzelne Wohnungen kann daraus nicht abgeleitet werden. Hierzu dienen vielmehr die im Mietspiegel aufgeführte Basistabelle sowie die ermittelten Zu- und Abschläge.)

Für die Durchführung der Befragung und deren Auswertung sowie die Erstellung des Mietspiegels auf der Grundlage eines sog Regressionsmodells wurde erneut das Hamburger Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH beauftragt.

Die dazu gehörende Dokumentation – Methodenbericht zur Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels 2024 – wird zur Zeit von der FUB IGES GmbH erarbeitet und soll zeitgleich mit dem Mietspiegel 2024 veröffentlicht werden.

Der vorliegende Mietspiegel 2024 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 erlangt der Mietspiegel 2024 zum 01.12.2024 seine Rechtswirksamkeit. Seine Gültigkeit endet am 30.11.2026.

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?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Beim Mietspiegel handelt es sich lediglich um eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Der Mietspiegel ist eine reine Orientierungshilfe für die mit dem Mietmarkt befassten Beteiligten.

Kosten und Finanzierung

Zeitplan

Der Mietspiegel soll zum 01.12.2024 veröffentlicht werden.

Anlagen

Anlage 01: Mietspiegel Wuppertal 2024 (Entwurfssfassung)