

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Martina Justus-Lohrmann +49 202 563 6475 +49 202 563 8046 Martina.Justus-Lohrmann@Stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.05.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0233/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
23.06.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
Sachstandsbericht Mietspiegel 2016		

Grund der Vorlage

Sachstandsbericht zum Verfahrensstand Erstellung qualifizierter Mietspiegel 2016

Beschlussvorschlag

Entgegennahme ohne Beschluss

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Ein neuer qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Wuppertal kam im Jahre 2015 nicht zustande. Die Hintergründe waren, dass der mit den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel erstellte Vermieterfragebogen zu umfangreich, in der Beantwortung zu kompliziert und zeitaufwändig war. Dies führte in der Konsequenz bei der wissenschaftlichen Auswertung der Fragebögen durch die Universität Wuppertal, Fachbereich Wirtschaft, zu Unplausibilitäten in den Ergebnissen. In der Folge befand der Arbeitskreis Mietspiegel die Resultate für ungeeignet, um auf deren Basis einen qualifizierten Mietspiegel gem. § 558 d BGB zu erstellen. Seitens der Verwaltung erfolgte daraufhin der Vorschlag, den Mietspiegel 2012 mit einem Verbraucherpreisindexaufschlag als einfachen Mietspiegel fortzuschreiben.

Dies sollte auf der Grundlage der vom statistischen Bundesamt ab 2012 veröffentlichten Preisindizes erfolgen. Dieser Wert lag bis September 2015 bei 2,29 %. In der Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel 2015 wurde seitens der Interessenvertreter der Vermieter eine Fortschreibung mit vorgenanntem Wert abgelehnt. Die Interessenvertreter der beiden Haus & Grund Vereine Elberfeld und Barmen befanden die Steigerung als zu gering. Damit behält der Mietspiegel 2012 als einfacher Mietspiegel vorerst seine Gültigkeit.

Ab November 2015 begannen verwaltungsinterne Planungen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2016. Die Gründe für das Scheitern des Mietspiegel 2015 wurden analysiert, die Vorgehensweise in anderen Kommunen recherchiert und erste Vorüberlegungen und Vorbereitungen zur Erstellung des neuen Mietspiegels durchgeführt. Verwaltungsintern kam man zu folgenden Ergebnissen:

1. Die Zusammensetzung des Arbeitskreises muss überdacht und an die Regelung des § 558 d BGB angepasst werden.
2. Die Funktionsfähigkeit des Arbeitskreises soll durch eine Geschäftsordnung sichergestellt werden.
3. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegel, auf der Basis empirisch-statistischer Methoden i. S. d. § 558 d BGB, kann verwaltungsintern nicht geleistet werden, da es seit 2010 Veränderungen in der Organisation gab. Die personellen und organisatorischen Ressourcen stehen dem Geschäftsbereich 1 in der früheren Konstellation nicht mehr zur Verfügung. Der neue qualifizierte Mietspiegel muss in gerichtlichen Verfahren (ordentliche Gerichte und Sozialgerichte) zwingend den rechtlichen Anforderungen genügen.
4. Die Datenerhebung, Auswertung und Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels kann deshalb nur durch ein externes Institut/ einen externen Anbieter erfolgen, das/der über die notwendigen Kompetenzen verfügt und fundierte Erfahrungen in der Erstellung von Mietspiegeln vorweisen kann.
5. Die möglichen Kosten sind auf Basis einer Markterhebung zu recherchieren und die Finanzierung ist sicherzustellen.
6. Der Arbeitskreis Mietspiegel 2016 ist frühzeitig zu konstituieren.
7. Die Ausschreibung für die vollumfängliche Erstellung eines *Qualifizierten Mietspiegels* erfolgt seitens der Stadtverwaltung Wuppertal erstmalig. Sie ist aufgrund ihrer Komplexität ein eigenes Projekt, das sowohl formal wie auch inhaltlich einer guten Vorbereitung bedarf.

Die Punkte 1 bis 4 und 6 sind geklärt bzw. erledigt. Die konstituierende Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel 2016 fand am 05.02.2016 statt.

In dieser Sitzung wurden die Mitglieder über die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gem. § 558 d BGB informiert. Es erfolgte der ausdrückliche Hinweis, dass die Erstellung eines solchen Mietspiegels keine Pflichtaufgabe der Gemeinde ist. Es gibt Beispiele anderer Kommunen, in denen der Mietspiegel von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter erstellt wird und diese auch die Finanzierung sicherstellen. Der Stadtverwaltung Wuppertal ist es jedoch ein Anliegen sich aktiv in diesen Prozess einzubringen. Es bestand im Arbeitskreis Konsens, dass ein gemeinsamer Mietspiegel, in Zusammenarbeit der Interessenvertreter und der Stadt Wuppertal, erstellt werden soll, um eine breite Akzeptanz auf allen Ebenen zu gewährleisten. Sollte es nach Erstellung des Mietspiegels zu keiner Zustimmung im Arbeitskreis Mietspiegel kommen, besteht seitens der Kommune gem. § 558 d Abs. 1 BGB die rechtliche Möglichkeit den Mietspiegel durch Ratsbeschluss zu beschließen.

In der ersten Arbeitskreissitzung wurde eine erste grobe Kostenschätzung genannt. Diese belief sich auf voraussichtlich 25.000€ bis 50.000€. Die Interessenvertreter der beiden Mietervereine und der beiden Hauseigentümervereine wurden um Kostenbeteiligung gebeten, da das Budget von 105.3 zur Erstellung des Mietspiegels bei Weitem nicht ausreicht, um die voraussichtlichen Kosten zu decken. Erst wenn die Finanzierung sichergestellt ist, ist eine Ausschreibung im Rahmen der VOL möglich und zulässig. Die Vertreter der Interessenverbände baten um eine Rückmeldefrist bis zum 10.03.2016.

Alle Interessenvertreter der Mieter- und Vermietervereine erklärten bis 10.03.2016, sich nicht an den Kosten beteiligen zu wollen bzw. zu können. Somit müsste die Kostenübernahme alleine seitens der Stadt Wuppertal erfolgen.

Um die Gerichtsfestigkeit sicherstellen zu können, bedürfen die Datenerhebung, die Datenauswertung, die Erstellung der Mietspiegeltabellen und die dazugehörige wissenschaftliche Dokumentation hohen Qualitätserfordernissen. Im Zuge der Vorbereitung der Ausschreibung musste zwingend eine erneute, umfassende Marktanalyse erfolgen. Hierbei ergab sich, dass es große Preisspannen/-differenzen zwischen den Anbietern gibt. Diese bewegten sich zwischen 35.000€ bis über 100.000€. Auch Nachfragen bei den Mitgliedskommunen des Arbeitskreises Wohnen des Deutschen Städtetages zeigten, dass es je nach Qualitätsanforderungen und Leistungsumfang enorme Kostenunterschiede für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel gibt. Zahlreiche Faktoren spielen für den Preis eine Rolle z.B. Methoden der Datenerhebung (Onlinebefragungsoption, gesonderte Befragung von Wohnungsunternehmen, Hotline für Nachfragen etc.), Umfang der Dienstleistung hinsichtlich Beratung und Begleitung des Auftraggebers/Arbeitskreises, Aufwand bei der Erstellung des Fragebogens, Erfahrung und Qualität des Anbieters, Anzahl der Wohngebäude und davon abhängig Größe der auszuwertenden Stichprobe usw. usw.. Im Ergebnis kann seitens der Verwaltung hinsichtlich der zu erwartenden Kosten keine Festlegung erfolgen.

Um nach Sicherstellung der Finanzierung die erstmalige Ausschreibung eines Mietspiegels für die Stadt Wuppertal zeitnah auf den Weg bringen zu können, werden parallel, in Abhängigkeit des Verfahrensstandes, verwaltungsintern die notwendigen Schritte unternommen. In der 18.KW erfolgte die Auftragsvergabe an das IWU – Institut zur Erstellung eines Leistungsbeschreibungstextes für die Ausschreibung des Mietspiegels. Die Leistungsbeschreibung soll bis 31.05.2016 vorliegen. Im Anschluss soll zeitnah die Ausschreibung zur Mietspiegelerstellung erfolgen und an einen geeigneten Anbieter vergeben werden.

Demografie-Check
entfällt