

Beschlussvorlage	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:	06.12.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0786/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.12.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
12.12.2018	Hauptausschuss	Entgegennahme o. B.
18.12.2018	Rat der Stadt Wuppertal	Entgegennahme o. B.
Kenntnisnahme des fortgeschriebenen qualifizierten Mietspiegels 2018		

Grund der Vorlage

Kenntnisnahme des fortgeschriebenen qualifizierten Mietspiegel 2018

Beschlussvorschlag

Der gemäß der Vorgaben des § 558 d fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel 2018 wird zur Kenntnis genommen.

Einverständnisse

Entfällt.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Mit Wirkung zum 22.12.2016 trat in Wuppertal der qualifizierte Mietspiegel 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, z.B. hat er im Falle eines mietrechtlichen Prozesses erhebliche Beweiskraft und ist auch als Grundlage einer Urteilsbegründung zulässig.

Gemäß § 558d BGB muss der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden, um sein Qualifizierungsmerkmal nicht zu verlieren. Da

sowohl die Stadt Wuppertal als auch der Kreis der Vermieter, Mieter und Investoren auf dieses nicht verzichten möchte, ist eine entsprechende Anpassung auf Basis anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze erfolgt.

In den Mietspiegel 2016 sind Daten von ca. 5.000 Wuppertaler Wohnungen eingeflossen. Aus diesen wurde eine neue Zufallsstichprobe gezogen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser ermittelten Wohnungen wurden gebeten, an einer weiteren 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 war mit 90 % außergewöhnlich hoch, so dass ein repräsentatives Ergebnis gewährleistet ist.

Für die Durchführung der Befragung und die Auswertung wurde erneut das Bochumer Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH beauftragt, das bereits die Hauptuntersuchung in 2016 durchgeführt hat.

Der vorliegende Mietspiegel 2018 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter haben in Anwesenheit der Beteiligten im AK Mietspiegel diesen Mietspiegel anerkannt. Gemäß § 558 d BGB sind hierdurch die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

Mit der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter am 09.07.2018 zum 22.12.2018 erlangt der Mietspiegel 2018 zu diesem Termin seine Rechtswirksamkeit. Seine Gültigkeit endet am 21.12.2020.

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

Demografie-Check

Entfällt.

Kosten und Finanzierung

Zeitplan

Der Mietspiegel soll zum 22.12.2018 veröffentlicht werden.

Anlagen

Anlage 01: Mietspiegel Wuppertal 2018

Anlage 02: Dokumentation – Fortschreibung Mietspiegel Wuppertal 2018