

Art und Umfang von Mietspiegeln

Das Gesetz unterscheidet seit der Mietrechtsreform **einfache** und **qualifizierte Mietspiegel**. Zunächst ist nach der gesetzlichen Definition jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von der Interessenvertretung der Vermieter:innen und der Mieter:innen gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. Das Gesetz knüpft besondere Rechtsfolgen an Mietspiegel, die bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese Mietspiegel werden als qualifizierte Mietspiegel bezeichnet. Für Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, hat sich der Begriff „einfache Mietspiegel“ herausgebildet.

Gesetzliche Grundlage für den **qualifizierten Mietspiegel** ist der § 558 d BGB. Im Wesentlichen müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Der Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein
- Er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.

Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Mietspiegel in Gladbeck

Die Stadt Gladbeck hat in der Vergangenheit regelmäßig einen einfachen Mietspiegel erstellt. Der letzte Mietspiegel ist aus dem Jahr 2017. Nach Forderungen aus dem politischen Raum sollte der nächste Mietspiegel ein qualifizierter Mietspiegel sein. Unabhängig davon müssen Gemeinden ab 50.000 Einwohner:innen sowieso ab 2023 einen Mietspiegel erstellen.

Gladbecker Mietspiegel 2022

Der Gladbecker Mietspiegel 2022 wurde mit Hilfe des Büros ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH, Hamburg, und der vorgenannten Gremienvertretung erstellt. In insgesamt 5 Sitzungen wurde der jetzt vorliegende Mietspiegel beraten und am Ende beschlossen.

Erstellt wurde der Mietspiegel der Stadt Gladbeck 2022 auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Dezember 2021 bis März 2022 bei 11.000 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerhebung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von 3.000 Vermietern und Vermieterinnen durchgeführt. Aus der Befragung haben sich 2.899 ergebnisrelevante Datensätze ergeben, was einen überdurchschnittlichen Rücklauf von 12,7 Prozent (bezogen auf die Grundgesamtheit von 22.871 Mietwohnungen) entspricht.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Mit der Berechnungsmethode entfällt weitestgehend die Berücksichtigung der Lage einer Wohnung. Die Lage geht im Endeffekt nur mit 3,4 Prozent in die Ermittlung des Mietpreises ein. Auf Wunsch der Gremienvertretung hat der Mietspiegel vor diesem Hintergrund eine **gesonderte** Anlage, die Bezug auf die Lage von Mietobjekten nimmt.

Entwicklung der Mietkosten

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch die Entwicklung der Mietpreise in Gladbeck in den letzten fünf Jahren auf. Im Mittel haben sich die Mieten um 15% erhöht. Abhängig von der Lage und dem Sanierungszustand kann dieser Wert erheblich schwanken.

Beispiele:

Wohnungsgröße, Baujahr	Kaltmiete 2017 €/m ²	Kaltmiete 2022 €/m ²	Veränderung €	Veränderung %
89 m ² , 1921	5,10	5,99	+0,89	+17,4
56 m ² , 1962	5,55	6,16	+0,61	+10,9
71 m ² , 2006	7,00	8,11	+1,11	+15,8
34 m ² , 1991	6,82	7,17	+0,35	+5,1
109 m ³ , 1977	5,78	6,46	+0,68	+11,7
66 m ² , 1962	6,11	7,51	+1,40	+22,9
				Ø ≈ +15,0%

Vergleich der Mieten Regional und Deutschlandweit

Die Mieten im Umland weichen nicht sonderlich von den Mieten in Gladbeck ab. Z. B. liegen die Kaltmieten für Wohnungen bis 40 m² in Gelsenkirchen zwischen 6,05 und 8,35 €/m². In Bottrop liegen die Preise zwischen 5,21 und 7,65 €/m² (Mietspiegel 2020). Deutschlandweit liegt die Durchschnittsmiete bei 8,97 €/m² (Deutschlandatlas, 2020).

Alle Mitglieder des Gremiums haben den vorliegenden Mietspiegel anerkannt. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Webseite der Stadt Gladbeck ist der Mietspiegel ab dem 01.09.2022 gültig.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Beschlussentwurf:

Der Bericht durch die Firma Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Bürgermeisterin
i.V.



Dr. Kreuzer
- Stadtbaurat –

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
- Rates
- Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses
am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: