

Amt, Datum, Telefon

600.6 Bauamt, 12.06.2018, 51- 2734

Drucksachen-Nr.

6903/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes) Bielefelder Mietspiegel 2018 hier: Wohnlagenkarte Antrag der Ratsfraktion Die Linke vom 28.05.2018, Drucksachen-Nr. 6767/2014 - 2020	
Betroffene Produktgruppe keine	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.) Rat, 07.06.2018, TOP 4.2	
Beschlussvorschlag: Der Antrag wird abgelehnt. Begründung: Der Antrag wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 07.06.2018 an den zuständigen Stadtentwicklungsausschuss verwiesen.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Inhaltlich ist zu dem Antrag aus Sicht der Verwaltung Folgendes anzumerken:

Der Bielefelder Mietspiegel 2018 ist zum 01.02.2018 in Kraft getreten. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel i. S. d. § 558 d BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, auf der Grundlage einer Stichprobe bei 7.000 Vermietern, die rund 7.500 Wohneinheiten (WE) repräsentieren. Außerdem flossen Datensätze für rund 17.000 WE der hiesigen Wohnungswirtschaft (gewichtet) in die Datenauswertungen ein.

An der Erstellung des Mietspiegels waren in der AG Mietspiegel folgende Institutionen beteiligt:

- Haus, Wohnungs- und Grundeigentümerversen Bielefeld e.V.
- Immobilienverband Deutschland IVD West e.V.
- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
- Wohnungswirtschaft OWL
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
- Stadt Bielefeld – Bauamt

Alle beteiligten Kooperationspartner haben dem Ergebnis des Mietspiegels 2018 zugestimmt.

Die Auswertung der Daten und die Berechnung der Mietspiegelwerte erfolgte durch das Hamburger Institut F+B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, das deutschlandweit für viele Städte qualifizierte Mietspiegel erstellt.

Im Ergebnis wurde für die sogenannte Standardwohnung am Bielefelder Wohnungsmarkt folgende Mietspiegeltabelle errechnet. Diese Mietspiegelwerte beziehen sich ausschließlich auf die normale Wohnlage:

Baualterklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m ²		
	unterer Wert	Median	oberer Wert
bis 1918	5,29	6,15	7,31
1919 bis 1949	5,20	5,69	6,44
1950 bis 1960	5,21	5,56	6,18
1961 bis 1977	5,10	5,69	6,47
1978 bis 1994	5,62	6,54	7,41
1995 bis 2001	6,15	6,71	7,36
2002 bis 2010	5,69	7,78	8,20
2011 bis 2017	7,50	9,19	10,24

In der Mietspiegeltabelle werden neben dem Median der untere und der obere Wert der 2/3-Spanne in €/m² Wohnfläche angegeben.

Aufgrund der seit Jahren angespannten Wohnungsmarktlage in Bielefeld war allen Beteiligten klar, dass sich mit dem Mietspiegel 2018 eine deutliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmieten ergeben wird. Diese liegen zwischen 5 und 15% in den einzelnen Baujahresgruppen gegenüber dem Mietspiegel 2016.

Die Datenlage erlaubte, für bestimmte Wohnlagen und Wohnungsgrößen sowie Ausstattungen nachstehend genannte Zu- und Abschläge auszuweisen:

Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m²

(gemäß Erläuterungen der Zu- und Abschlagsmerkmale)

Gute/sehr gute Wohnlage	+ 0,48
Kleinwohnung 20 m² bis unter 40 m²	+ 1,41
Große Wohnungen mehr als 120 m² bis 250 m²	- 0,84
Barrierearmut und energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 1,17

Der komplette Mietspiegel 2018 inklusive Erläuterungen ist abrufbar unter:

<http://www.bielefeld.de/de/pbw/muw/mumiet/>

Der Mietspiegel als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete muss nach den gesetzlichen Vorgaben (§§ 558c und 558 Abs. 2 BGB) neben verschiedenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen Aussagen zu den Wohnlagen beinhalten und damit zwingender Bestandteil eines qualifizierten Mietspiegel. Der Bielefelder Mietspiegel definiert vier unterschiedliche Wohnlagen (einfach, normal, gut, sehr gut). Die Definitionen der Wohnlagen entsprechen denen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld.

Der Gutachterausschuss hat 2017 auf dieser Basis erstmalig eine Wohnlagenkarte herausgegeben. Sie teilt die Wohngebiete in der Stadt in verschiedenen Wohnlagen ein.

https://stadtplan.bielefeld.de/app/wohnlagenkarte_jeder



Die Wohnlagenkarte basiert auf der langjährigen umfassenden Sachkenntnis der Mitglieder des Gutachterausschusses und der dort vorliegenden Kaufpreissammlung. Zwischen den Kaufpreisen für Immobilien und Wohnungsmieten gibt es einen mittelbaren Zusammenhang. Die Immobilienpreise haben nicht zuletzt unter Renditegesichtspunkten einen deutlichen Einfluss auf die Mietpreisgestaltung.

Bisher wurden die Wohnlagen im Mietspiegel ausschließlich schriftlich beschrieben. Da nunmehr eine kartierte Darstellung im engen sachlichen Zusammenhang vorliegt, wurde auch auf Empfehlung von F+B der entsprechende Hinweis auf die Wohnlagenkarte in den Mietspiegel 2018 mit folgendem Text aufgenommen:

„Als Orientierungshilfe zur Einstufung der Wohnlage kann die Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld herangezogen werden. Sie ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.“

Im Gegensatz zur Begründung des Antrages der Ratsfraktion Die Linke wurde die Wohnlagenkarte lt. vorgenannter Formulierung gerade nicht zum Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Sie kann als Hilfsmittel zur Orientierung herangezogen werden. Die Wohnlagenkarte ist jedoch nicht verbindlich.

Zur Wohnlage eines konkreten Gebäudes macht der Mietspiegel keine Angaben. Es werden lediglich Definitionen für die verschiedenen Wohnlagen gegeben, in die die konkrete Wohnlage individuell im Rahmen des privatrechtlichen Mietverhältnisses eingestuft werden kann.

Selbst wenn die Wohnlagenkarte im Mietspiegel nicht erwähnt worden wäre, würde sie von vielen Anwendern des Mietspiegels, Gutachtern, Gerichten u. a. mangels anderweitiger Orientierungshilfen zur Begründung einer bestimmten Wohnlage herangezogen werden.

In der Praxis bedeutet dies, dass ein Mieter im Fall einer Mieterhöhung auf Grund des neuen Mietspiegels dieser Erhöhung widersprechen kann. Im Einzelfall kann er darlegen, warum seine Wohnung nicht dieser generellen Festlegung der Wohnlage entspricht. Gleiches gilt regelmäßig auch bei anderen Ausstattungs- und Beschaffenheitskriterien für eine konkrete Wohnung.

Abschließend sei zu der Begründung des Antrages der Ratsfraktion Die Linken angemerkt, dass der Mieterbund OWL als Mitglied der AG Mietspiegel die o.g. Formulierung zur Wohnlagenkarte ausdrücklich mitgetragen hat.

Für den Fall, dass ein neuer Mietspiegel erstellt würde, müsste auch eine neue Datenerhebung erfolgen. Die Kosten für einen neuen Mietspiegel liegen bei ca. 40.000 €. Bei einer neuen Datenerhebung in 2018 wären die Mietspiegelwerte wegen der angespannten Wohnungsmarktlage voraussichtlich deutlich höher als im jetzigen Mietspiegel.

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den