



Bereich Vermessung und Geoinformation
Az: 62-50-55
Datum: 29.03.2021

2021/121
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	15.04.2021	14
Rat der Stadt	22.04.2021	19

Betreff

Kenntnisnahme "Qualifizierter Mietspiegel für Castrop-Rauxel"

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel nimmt den „Qualifizierten Mietspiegel für Castrop-Rauxel“ zur Kenntnis.

Eckhardt
1.Beigeordneter/
Stadtkämmerer

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

Für die Stadt Castrop-Rauxel wird 2021 erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Grundlegendes

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Er bildet eine Übersicht über die in Castrop-Rauxel zum 1. April 2020 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Nach den gesetzlichen Vorschriften werden nur solche Mieten in den Mietspiegel einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen

Mieten werden als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der in Aufstellung befindliche qualifizierte Mietspiegel wird von der „Analyse & Konzepte immo.consult GmbH“ im Auftrag der Stadt Castrop-Rauxel erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand.

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der vom Bereich für Vermessung und Geoinformation der Stadt Castrop-Rauxel geleitet wurde.

Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Stadt Castrop-Rauxel – Bereich für Vermessung und Geoinformation
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Castrop-Rauxel eG
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- Haus-, Grund- und Wohnungseigentümergeverein Castrop-Rauxel und Umgebung e.V.
- Haus und Grund Eigentümerverein Castrop-Rauxel e.V.
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.
- DMB Mieterbund Dortmund e.V.
- LEG Wohnen GmbH
- Vivawest Wohnen GmbH
- Vonovia SE

Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach der Genehmigung des städtischen Finanzhaushalts 2019 durch die Aufsichtsbehörde wurde ein formelles Vergabeverfahren unter Einbeziehung der städtischen vergabestelle und des Bereichs Rechnungsprüfung durchgeführt.

Mit Schreiben vom 10.07.2019 konnte die „Analyse & Konzepte immo.consult GmbH“ von der Stadt Castrop-Rauxel beauftragt werden, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels 2021 wurden durch den "Arbeitskreis Mietspiegel" definiert.

Im September 2019 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte am 12.09.2019 im Rahmen der Auftaktveranstaltung des "Arbeitskreis Mietspiegel". Am 07.11.2019 wurde in einer weiteren Sitzung mit dem "Arbeitskreis Mietspiegel" der Fragebogen abgestimmt.

Anschließend mussten umfangreiche Datenauswertungen vorgenommen werden, um die gesamten Vermieteradressen im Stadtgebiet erstmalig zusammenzustellen. Hierbei sorgten langwierige Abstimmungen, verzögerte Datenlieferungen, Widersprüche in den Fremddaten und Einschränkungen durch Datenschutzauflagen für unvorhersehbare Projektverzögerungen.

Nach Durchführung und Abschluss der Stichproben- und Adressdatenarbeiten erfolgte im April 2020 die Erhebungsphase im Zeitraum Mai 2020 bis August 2020. Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im September 2020.

Am 08.10.2020 wurden die Ergebnisse dem "Arbeitskreis Mietspiegel" erstmalig vorgestellt. Weitere Besprechungen und Anpassungen des Mietspiegelmodells erfolgten am 30.11.2020, 08.12.2020 und 05.02.2021.

Die Zustimmung zum abschließenden Arbeitskreisergebnis vom 05.02.2021 liegt von allen Arbeitskreismitgliedern inzwischen vor.

Mietspiegelbroschüre

Derzeit befindet sich die darauf aufbauende und als Entwurf vorliegende Mietspiegelbroschüre in Schlussabstimmung mit den Arbeitskreismitgliedern. Die Endfassung mit den Zustimmungen der Arbeitskreismitglieder soll bis zur Ratssitzung am 22.04.2021 vorliegen.

Anlage:

Entwurf Mietspiegelbroschüre - Stand 13.04.2021