Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister	Vorlage-Nr: Status	2015/AN/0925-01 (SN) öffentlich

Stellungnahme	Datum:	27.05.2015
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		

Überprüfung des aktuellen Mietspiegels der Hansestadt Rostock

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.06.2015	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel 2015 für nicht preisgebundenen Wohnraum wurde unter fachlicher Begleitung des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern

- des Mieterverein Rostock e.V.,
- des Rostocker Haus- und Grundeigentümerverein e.V.,
- des Immobilienverbandes Deutschland IVD Nord e.V.,
- der WIRO, Wohnen in Rostock, Wohnungsgesellschaft mbH,
- der Wohnungsgenossenschaft UNION Rostock eG,
- der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen e.G.,
- der Wohnungsgenossenschaft Marienehe e.G.,
- der Wohnungsgenossenschaft WARNOW Rostock-Warnemünde e.G.,
- der Wohnungsgenossenschaft Rostock Süd e.G.,
- der Baugenossenschaft Neptun e.G.,
- der Neuen Rostocker Wohnungsgenossenschaft e.G.,
- der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
- der FIDES IMMOBILIA Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG,

erarbeitet. Der Mietspiegel erhielt in der abschließenden Sitzung des „Arbeitskreises Mietspiegel“ am 26. November 2014 die Zustimmung aller am Arbeitskreis Beteiligten. Nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel.

Der aktuelle Mietspiegel wurde ebenso wenig wie seine Vorgänger bisher gerichtlich beanstandet. Rechtliche Probleme bei der Anwendung sind nicht bekannt. Der Mietspiegel genießt große Akzeptanz beim Gericht. Der Amtsrichter nimmt zur Orientierung häufig Bezug auf den Mittelwert innerhalb der Spannen.

Die im Antrag aufgeführten Entscheidungen des BGH vom 21.11.2012 sowie vom 06.11.2013 sowie die Entscheidung des Amtsgerichtes Charlottenburg vom 11.05.2015

beinhalten noch keine abschließende, bestandskräftige Entscheidung. Das Ergebnis sollte abgewartet werden.

Die zur Erstellung des Mietspiegels verwendeten Grundlagendaten werden adressbezogen zur Verfügung gestellt. Sie unterliegen den Anforderungen des Datenschutzes und dürfen in dieser Form nicht öffentlich zugänglich gemacht werden. Ausschließlich aggregierte bzw. anonymisierte Daten dürfen weitergegeben werden.

Wegen des Erfordernisses der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zwingend zu dokumentieren, um die Ergebnisse nachvollziehen und überprüfen zu können. Die Erstellung des Mietspiegels wird in einem Methodenbericht dokumentiert, der öffentlich zugänglich ist.

Die Prüfung des Mietspiegels sollte nicht durch die Verwaltung selbst erfolgen. Hierfür wäre ein externes Gutachten erforderlich. Für diese freiwillige Aufgabe sind zurzeit keine finanziellen Mittel verfügbar.

Zweckmäßig und erforderlich wäre die Überprüfung des Rostocker Mietspiegels im Rahmen eines Rechtsstreites, da selbst eine externe Begutachtung nur eine Rechtsmeinung darstellt.

Bisher haben alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt einvernehmlich mit dem Mietspiegel gearbeitet, der insoweit eine friedensstiftende Wirkung auf den Wohnungsmarkt ausgeübt hat.

Holger Matthäus