



Universitätsstadt Gießen • Dezernat I • Postfach 110820 • 35353 Gießen

CDU-Stadtverordnetenfraktion
Herrn Markus Schmidt

über die Geschäftsstelle der Stadtverordneten-
versammlung

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Frank-Tilo Becher
Zimmer-Nr.: 02-009
Telefon: 0641 306-1001
Telefax: 0641 306-2001
E-Mail: frank-tilo.becher@giessen.de

Datum: 17. Oktober 2022

Anfrage ANF/1076/2022: Mietspiegel

Sehr geehrter Herr Schmidt,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Wird es für Gießen einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel geben?

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.09.2021 den Magistrat mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels beauftragt (STV/0280/2021).

2. Haben die Arbeiten zur Erstellung eines Mietspiegels begonnen?

Die Ausschreibung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels ist abgeschlossen. Nachdem die datenschutzrechtliche Fragestellung rund um die Datenbereitstellung letzten Monat geklärt wurde, wird in Kürze die Datenlieferung an das beauftragte Institut veranlasst, das dann eine geeignete Stichprobe für die Befragung ermittelt. Des Weiteren wird in Kürze ein Arbeitskreis Mietspiegel ins Leben gerufen (vgl. Antwort zu Frage 12).

3. Welche Institutionen sind mit der Erstellung eines Mietspiegels befasst resp. werden befasst sein?

Das beauftragte Institut ist ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg. Intern werden federführend das Vermessungsamt und – insbesondere bei der Datenlieferung – unterstützend die Kämmerei und das Büro für Magistrat, Information und Service tätig.

4. Welche konkreten Vorgaben enthält der Auftrag?

Auftragsgegenstand ist die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB in Verbindung mit der Mietspiegelverordnung inkl. Konzeption, Erhebung, Auswertung und Dokumentation. Der Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf Basis eines Regressionsmodells zu erstellen. Dazu ist nach Mietspiegelverordnung eine Stichprobe von mindestens 500 Wohnungen zu verwenden. Konkret ist der Mietspiegel-Fragebogen zu erarbeiten, die Stichprobenziehung vorzubereiten und durchzuführen, es sind die ermittelten Daten zu erfassen, auf Plausibilität zu überprüfen und auszuwerten sowie die Ergebnisse zusammenzustellen und in einer Mietspiegel-Broschüre zusammenzufassen.

5. Welche Kosten sind für die Ersterstellung eines Mietspiegels veranschlagt und sind sie im Haushalt 2023 eingestellt?

Die Gesamtkosten für die Ersterstellung werden mit rund 35.000 € (brutto) veranschlagt. Die benötigten Mittel sind im Haushalt 2023 eingestellt.

6. Welche Folgekosten entstehen durch die kontinuierliche Pflege/Aktualisierung/Evaluierung des Mietspiegels?

Der qualifizierte Mietspiegel muss nach zwei Jahren fortgeschrieben und nach vier Jahren neu erstellt werden. Die Kosten einer Fortschreibung im Jahr 2025 werden voraussichtlich im niedrigen vierstelligen Bereich liegen. Im Jahr 2027 wäre für eine Neuerstellung mit ähnlichen Kosten wie 2023 zu rechnen.

7. Können die Arbeiten zur Pflege etc. mit „Bordmitteln“ erledigt werden oder sind zusätzliche Personalstellen erforderlich?

Die nötigen Arbeiten können durch den hohen Vergabegrad mit dem Personalbestand im Vermessungsamt erfolgen.

8. In welcher Höhe bewegen sich die Personalkosten, falls zusätzliche Stellen erforderlich sein werden?

Es sind keine zusätzlichen Stellen erforderlich.

9. Welche verpflichtenden Angaben und welche fakultative Angaben soll der Mietspiegel für Gießen enthalten?

Im qualifizierten Mietspiegel sollen neben der Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m² Angaben zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit sowie der Wohnlage getroffen werden. Es ist geplant, eine Präzisierung der Ergebnisse der Regressionsanalyse im Arbeitskreis zu diskutieren. Optional ist die Entwicklung eines Online-Mietspiegels geplant.

10. Von wem, durch wen und wie werden die benötigten Daten erhoben?

Das Vermessungsamt wird die benötigten Daten für die Stichprobenziehung mit Hilfe der Kämmererei zusammenstellen und an das Institut datenschutzkonform weiterleiten. Die Stichprobenziehung selbst übernimmt das Institut per Fragebogen samt Begleitschreiben. Diesem liegt ein gebührenfreier Rückumschlag bei. Alternativ wird es auch möglich sein, die Fragen online zu beantworten. Die Abwicklung übernimmt ebenfalls das Institut.

11. Wie werden Validität und Reliabilität der erhobenen Daten überprüft?

Das Institut überprüft die erhobenen Daten zum einen mit logischen Routinen (z. B. muss die Summe aus Nettokaltmiete und Betriebskosten die Gesamtmiete ergeben) und zum anderen mit Kontrollbefragungen bei Vermietern. Nach der Bereinigung (alle Angaben werden auf die Nettokaltmiete bezogen) werden statistische Ausreißer entsprechend vorgegebener Grenzen (i. d. R. 4-fache Standardabweichung um das arithmetische Mittel) eliminiert.

12. Ist es beabsichtigt, die Intuitionen der Wohnungswirtschaft vor Ort in die Erstellung des Mietspiegels mit einzubeziehen?

Es ist beabsichtigt, in Kürze einen Arbeitskreis Mietspiegel mit verwaltungsinternen und externen Mitgliedern einzurichten.

13. Wenn ja, in welcher Form und welche Intuitionen sollen mit eingebunden werden?

Die genaue Zusammensetzung des Arbeitskreises wird in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Institut erarbeitet.

Mit freundlichen Grüßen



Frank-Tilo Becher
Oberbürgermeister

Verteiler:

Magistrat

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

CDU-Fraktion

SPD-Fraktion

Fraktion Gießener LINKE

Fraktion Gigg+Volt

FDP-Fraktion

AfD-Fraktion

FW-Fraktion