

Häufige Fragen zum Mietspiegel und zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels

	Frage	Antwort
1	Was ist ein Mietspiegel?	<p>Der Mietspiegel vergleicht die Mieten von Wohnungen in einer Stadt oder Gemeinde.</p> <p>Im Mietspiegel werden die üblichen Mieten für Wohnraum in Wesel dargestellt.</p> <p>Die Stadt gibt dazu eine Broschüre heraus, die Mietspiegelbroschüre.</p>
2	Wer macht den Mietspiegel?	<p>Die Stadt erstellt den Mietspiegel zusammen mit Vertretern von Mietern und Vermietern. Diese treffen sich in einem Arbeitskreis und besprechen die einzelnen Arbeitsschritte.</p> <p>Unterstützt wird der Arbeitskreis von einem beauftragten Institut, das bereits viele Städte bei der Erstellung von Mietspiegeln unterstützt hat.</p>
3	Warum macht die Stadt einen Mietspiegel?	<p>Sie ist gesetzlich dazu verpflichtet, weil sie mehr als 50.000 Einwohner hat.</p> <p>Die Stadt möchte einen besseren Überblick über die Mieten von Wohnungen in der Stadt haben.</p> <p>Die Stadt möchte auch, dass Mieter und Vermieter einen besseren Überblick haben.</p>
4	Wie wird der Mietspiegel erstellt?	<p>Die Zahlen im Mietspiegel werden aus Daten berechnet, die aus einer Befragung von Vermietern stammen.</p> <p>In der Befragung werden Daten abgefragt, wie</p> <ul style="list-style-type: none">• die Miete für eine bestimmte Wohnung• die Größe von der Wohnung• das Baujahr von dem Haus• die Ausstattung von der Wohnung
5	Wer wird befragt?	<p>Es werden Vermieter befragt, die in Wesel Wohnungen vermieten, auch wenn sie nicht in Wesel wohnen.</p>

6	Wie erfahre ich von der Befragung?	Es werden nicht alle Vermieter in Wesel befragt, sondern nur durch Zufall ausgewählte Vermieter. Sie bekommen die Befragungsunterlagen per Post zugesendet. Bisher ist geplant, die Post im September zu versenden.
7	Muss ich an der Befragung teilnehmen?	Ja. Seit Juli 2022 gilt eine Teilnahmepflicht für alle Befragten. Sie müssen den Fragebogen ausfüllen oder sich auf jeden Fall melden, wenn Sie Fragen haben.
8	Wen frage ich denn, wenn ich mit dem Fragebogen nicht klar komme?	In den Befragungsunterlagen finden Sie Telefonnummern und E-Mail-Adressen von Personen, die Ihnen weiterhelfen werden.
9	Was passiert, wenn ich nicht teilnehme?	Sie können mit einem Bußgeld bestraft werden, denn es handelt sich um eine Ordnungswidrigkeit.
10	Was geschieht mit meinem Fragebogen und mit meinen Daten?	Die Daten werden bei dem beauftragten Institut gesammelt und anschließend ausgewertet. Die Daten werden so ausgewertet, dass hinterher niemand weiß, von wem sie kommen. Wenn der Mietspiegel fertig ist, werden alle Fragebögen vernichtet.
11	Gilt der Mietspiegel für alle Wohnungen?	Nein. Es gibt Wohnungen für die ein Mietspiegel nicht gilt. Zum Beispiel gilt ein Mietspiegel nicht für Wohnungen in Wohnheimen oder wenn die Wohnung möbliert/mit Möbeln gemietet ist. Der Mietspiegel gilt auch nicht, wenn die Wohnung „gefördert“ ist.
12	Was heißt „geförderte Wohnung“?	„Geförderte Wohnungen“ und „sozialer Wohnungsbau“ bedeuten, dass die Wohnungen mit staatlicher Hilfe gebaut wurden. Dann kann die Miete staatlich festgelegt werden. Für diese Wohnungen gilt der Mietspiegel nicht.
13	Muss ich mich an den Mietspiegel halten?	Ja. Wenn der Mietspiegel „qualifiziert“ ist, muss er bei einer Mieterhöhung beachtet werden. Der Vermieter muss auf den Mietspiegel hinweisen. Der Mieter hat die Möglichkeit im Mietspiegel zu prüfen, ob die Höhe der Miete den üblichen Mieten entspricht.
14	Was ist ein qualifizierter Mietspiegel?	Einen Mietspiegel nennt man „qualifiziert“, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erarbeitet wurde und von der Stadt oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt wurde.

15	Was bedeutet Regressionsmietspiegel?	<p>Ein Mietspiegel kann mit zwei unterschiedlichen Methoden erstellt werden. Es gibt Tabellenmietspiegel und Regressionsmietspiegel, beide Methoden zählen zu den anerkannten wissenschaftlichen Methoden. Bevor die Arbeiten zum Mietspiegel beginnen, entscheidet sich die Stadtverwaltung für eine Methode.</p> <p>In einem Regressionsmietspiegel wird mit einem mathematischen Modell geprüft, welche Merkmale der Wohnung einen Einfluss auf die Miethöhe haben und wie hoch der ist. Wichtig ist zum Beispiel die Größe der Wohnung und wie alt das Haus ist.</p> <p>In der Mietspiegelbroschüre stehen hinterher mehrere Tabellen, aus denen man die Miete für die Wohnung berechnen kann. Es gibt eine Tabelle mit der Basismiete und ein oder zwei Tabellen in denen Wohnungsmerkmale stehen. Für die einzelnen Merkmale werden Zuschläge oder Abschläge genannt, die mit der Basismiete verrechnet werden.</p>
16	Und was ist beim Tabellenmietspiegel anders?	<p>Für einen Tabellenmietspiegel überlegt sich die Stadt zusammen mit dem Arbeitskreis eine Tabellenaufteilung, zum Beispiel nach Größe der Wohnung und Baualter. Danach werden alle Daten aus der Befragung sortiert. Für jedes Tabellenfeld wird aus den dazugehörigen Daten der Durchschnitt gerechnet.</p> <p>In der Mietspiegelbroschüre steht hinterher eine Tabelle, aus der man die Miete für die Wohnung ablesen kann.</p>
17	Was ist ein „Online-Mietspiegelrechner“?	<p>Der „Online-Mietspiegelrechner“ wird zukünftig als Anwendung auf der Internetseite der Stadt angeboten. Die Daten der Tabellen aus der Broschüre werden dort hinterlegt. So können dort mit wenigen Klicks Mieten abgefragt werden.</p>
18	Wo finde ich das aktuelle Mietspiegelrecht?	<p>Das aktuelle Mietspiegelrecht finden Sie unter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bürgerliches Gesetzbuch § 558 ff • Mietspiegelverordnung • Mietspiegelreformgesetz