



ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage

Drucksache VL-27/2022

Datum: 02. März 2022

Aktenzeichen	I/Ist
Federführendes Amt	Haupt- und Finanzverwaltung (Amtsleitung)
Vorlagenerstellung	Herr Stutzer

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	08. März 2022
Ausschuss für Jugend, Soziales, Sport und Kultur	17. März 2022
Hauptausschuss für Finanzen und Nachhaltigkeit	21. März 2022
Stadtverordnetenversammlung	04. April 2022

Betreff:

Erstellung eines Mietspiegels

Beschlussvorschlag:

Anstelle eines „qualifizierten“ Mietspiegels im Rahmen des Förderprogramms des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen wird der Erstellung eines „einfachen“ Mietspiegels durch den Verband Haus&Grund und dem Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V. zugestimmt.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage VL 110/2021. Die StVV hat der Bildung eines Kooperationsprojektes mit den Nachbarkommunen zur Aufnahme in das Förderprogramm zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zugestimmt. Der Förderantrag wurde fristwährend am 07. Oktober 2021 gestellt.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung den Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V. und den Verband Haus&Grund Wiesbaden kontaktiert. Diese beiden Verbände stellen seit Jahren gemeinsam für die Städte Wiesbaden, Taunusstein, Idstein und aktuell auch für Niedernhausen und Bad Schwalbach einen sog. „einfachen“ Mietspiegel auf.

Unterschied zwischen einem „qualifizierten“ und einem „einfachen“ Mietspiegel:

Der einfache Mietspiegel wird von den Gemeinden mit den örtlichen Mieter- und Vermieterverbänden gemeinsam erstellt. Dabei werden die wesentlichen Kriterien einer Wohnung berücksichtigt, so zum Beispiel Lage, Größe, Baujahr und Zustand. Die Ermittlung erfolgt durch Befragung der Verbands-/Vereinsmitglieder (Mieter und Eigentümer). Die Auswertung erfolgt durch qualifizierte Fachkräfte der beiden Institutionen. Durch die Anerkennung des Mietspiegels durch die beiden Interessenverbände, ist dieser auch gerichtsfest (s. unten Stellungnahme Haus&Grund). Der Mietspiegel soll alle 2-3 Jahre aktualisiert werden.

Der qualifizierte Mietspiegel wird dagegen von einem überörtlichen freien Institut durch Sachverständige auf wissenschaftlicher Basis erstellt. Er muss alle vier Jahre erneuert werden, so dass alle vier Jahre eine vollkommen neue (aufwendige und teure) Untersuchung durch Sachverständige notwendig ist, sofern man diesen als qualifizierten Mietspiegel beibehalten will.

Inhaltlich – so die Erfahrungen der Interessenverbände – liegen die Mietspiegel dabei kaum auseinander. Allerdings besteht ein erheblicher Preisunterschied. Der qualifizierte Mietspiegel ist sehr teuer und liegt bei mind. 1 € je Einwohner. Der einfache Mietspiegel hingegen wird – lt. Auskunft der Verbände - für alle Kooperationsgemeinden gesamt bei ca. 15. – 18.000 € liegen.

Der einfache Mietspiegel wird – wie bereits auch in Wiesbaden, Taunusstein, Idstein, Niedernhausen und Bad Schwalbach gemeinsam von Mieterbund und Haus&Grund erstellt. Er ist als solcher von beiden Interessenvertretungen anerkannt. Auf eine Rückfrage beim Verband Haus&Grund wurde uns schriftlich mitgeteilt:

Sehr geehrter Herr Stutzer,

in der vorbezeichneten Angelegenheit kommen wir zurück auf Ihre Email vom 3. Dezember 2021.

Bei den Fortschreibungen des Wiesbadener Mietspiegels werden die Mietwerte durch den Deutschen Mieterbund und Haus & Grund Wiesbaden durch repräsentative Umfragen bei deren Mitgliedern erhoben. **Das Wiesbadener Landgericht hat schon vor mehr als 20 Jahren festgestellt, dass eine derartige Vorgehensweise rechtens ist und der Wiesbadener Mietspiegel aus diesem Grunde gerichtsfest ist.** Immerhin liegt nunmehr schon die 13. Fortschreibung des Wiesbadener Mietspiegels mit dem Datum 01. Januar 2021 vor, ohne dass es jemals bei der Erhebung der Mietdaten zu Manipulationen der Verbände, Mieterbund und Haus & Grund Wiesbaden, gekommen wäre.

Im Übrigen ist es auch möglich, dass die beteiligten Städte und Gemeinden eigene Mietwerte mit in die Mietpreisgestaltung einbringen können. Dies geschieht auch durch das Vermessungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Sollten hier weitere Fragen bestehen, bitten wir um telefonischen Rückruf.

Mit freundlichen Grüßen

Weidich
(Vorsitzender)

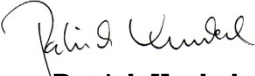
Unsere Nachbarn Oestrich-Winkel, Kiedrich und Schlangenbad haben der Erstellung eines einfachen Mietspiegels anstelle eines qualifizierten Mietspiegels bereits zugestimmt. Die Verwaltung empfiehlt ebenfalls, den einfachen Mietspiegel gemeinsam von Mieterbund und Haus&Grund erstellen zu lassen. Mit einem solchen Mietspiegel könnte eine Nachfrage für eine Orientierungshilfe sowohl für Mieter als auch für Vermieter gedeckt werden. Sollte sich ein solcher einfacher Mietspiegel in der Praxis nicht bewähren, bestünde – falls die gefordert wäre - immer noch die Möglichkeit, einen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu lassen. Die Verwaltung geht davon aus, dass das Förderprogramm auch für die nächsten Jahren erhalten bleibt.

Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

Die Kosten liegen insgesamt bei ca. 18.000 € und werden anteilig nach Einwohnerzahl der Kooperationsgemeinden (insgesamt ca. 50.000 EW) berechnet. Anteil Eltville ca. 6.000 €. Finanziert im Budget durch Veranschlagung allgemeiner Kosten für Beratungen und Gutachten.

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Mit einem Mietspiegel wird gewährleistet, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Der Mietspiegel ist damit als eine nachhaltige Orientierungshilfe für Mieter*Innen und Vermieter*Innen im Sinne der Rechtssicherheit und Transparenz sehr sinnvoll.


Patrick Kunkel
Bürgermeister