



Beschlussvorlage
Nr: 2021/186 1. Ergänzung

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Zentrales
Vorlagenerstellung	Nadja Riedel

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	22.11.2021
Haupt- und Finanzausschuss	02.12.2021
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2021
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2021

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

Die StVV hat der Bildung eines Kooperationsprojektes mit den Nachbarkommunen Oestrich-Winkel, Kiedrich, Walluf und Schlungenbad zur Aufnahme in das Förderprogramm zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zugestimmt.

Der Förderantrag wurde fristwährend am 07. Oktober 2021 gestellt.

Zwischenzeitlich hat sich die Verwaltung zur weiteren Verfahrensweise informieren und dabei sowohl den Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V. als auch den Verband Haus&Grund Wiesbaden und den Verein Haus&Grund Eltville zur Erstellung eines sog. „einfachen“ Mietspiegels gewinnen können.

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. Der Mietspiegel soll alle 2 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 Untersuchung durch Sachverständige notwendig ist.

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 für alle Kooperationsgemeinden gesamt bei ca. 15. – 18.000 € liegen.

Der einfache Mietspiegel wird bereits in Wiesbaden, Taunusstein, Idstein Niedernhausen und Bad Schwalbach gemeinsam von Mieterbund und Haus&Grund erstellt. Er ist als solcher von beiden Interessenvertretungen anerkannt und damit auch „gerichtsfest“. Auch wenn durch eine Förderung der Preis für den qualifizierten Mietspiegel wieder reduziert wird, wird empfohlen, die örtliche Verbände zu beauftragen. Seitens des Landesverbandes Haus& Grund wird gegenüber der Landesregierung derweilen auch eine Förderung von einfachen Mietspiegeln herangetragen.

Die Verwaltung empfiehlt, sich dem anzuschließen und den einfachen Mietspiegel ebenfalls gemeinsam von Mieterbund und Haus&Grund erstellen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten liegen insgesamt bei ca. 18.000 € und werden anteilig nach Einwohnerzahl der Kooperationsgemeinden (insgesamt ca. 50.000 EW) berechnet. Veranschlagung im Haushalt 2022

Anlage(n)

Oestrich – Winkel, 17.11.2021

Dezernatsleiter