



EG: 23.11.2023
über
Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

feh 24.11.

Der Magistrat

Dezernat für Umwelt,
Grünflächen und Verkehr

Stadtrat Andreas Kowol

über
Magistrat

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Soziales, Integration, Wohnen,
Kinder, Familie

19 . November 2023

Mietspiegel

-Ersetzungsantrag der Fraktionen Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen, SPD und
Vorlagen-Nr. 23-F-63-0073

Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach stärkeren wissenschaftlichen Kriterien formuliert als ein einfacher. Das führt dazu, dass die Mietpreise genauer dargestellt werden können. Das dient Vermieter*innen, die bei der Bepreisung ihres Mietobjekts auf genauere Zahlen zurückgreifen können aber auch Mieter*innen, die durch genauere Zahlen ein Mietobjekt besser einschätzen können. Da es in Wiesbaden noch keinen qualifizierten Mietspiegel gibt, können Vermieter*innen und Mieter*innen auf diese genauen Zahlen nicht zurückgreifen.

Die erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wird vom Land Hessen gefördert. Zuwendungsfähige Ausgaben werden mit maximal 70% (bis maximal 70.000€) gefördert. Eine vorrangige Förderung wird gewährt, wenn es sich um eine erstmalige Förderung handelt. Außerdem vorrangig gefördert werden Gebiete, die als "Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt" klassifiziert sind. Beides trifft auf die Landeshauptstadt Wiesbaden zu.¹

Der Ausschuss für Soziales, Integration, Wohnen, Kinder und Familie möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) eine Kostenschätzung für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Landeshauptstadt Wiesbaden, in Zusammenarbeit mit dem Wiesbadener Mieterbund, dem Ausschuss für Soziales, Integration, Wohnen, Kinder und Familie bis zu den Haushaltsberatungen vorzulegen.
- 2) bei der Prüfung die Fördermittel des Landes Hessen zu berücksichtigen, die das Land für die erstmalige Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels bereitstellt.
- 3) auch die Kosten einer Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels (alle 2 Jahre) darzulegen.

¹ [rili_mietpreisspiegel_final.pdf \(hessen.de\)](#)

Berichtstext des Dezernates V:

Unterschied der Mietspiegel nach § 558c BGB und § 558d BGB

Einfacher Mietspiegel

„Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.“ (§ 558c Abs. 1 BGB)

Qualifizierter Mietspiegel

„Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.“ (§ 558d Abs. 1 BGB)

„¹Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. [...] ³Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.“ (§ 558d Abs. 2 BGB)

Im Juli 2022 wurden von der städtischen Bewertungsstelle (660541) bundesweit neun kommerzielle Mietspiegelhersteller (Institute) angeschrieben, um eine Kostenschätzung (Preis-anfrage) für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB für nicht preisgebundenen Wohnraum zu erhalten.

Es haben drei Institute eine Kostenschätzung für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels im Sinne des § 558d BGB für nicht preisgebundenen Wohnraum abgegeben, wobei nur eine Kostenschätzung davon ausreichend detailliert war, um durch die städtischen Bewertungsstelle (660541) eine Kostenermittlung für einen qualifizierten Mietspiegel durchzuführen.

Das Ergebnis aus den unverbindlichen Preisanfragen bei den Instituten, die Förderungsmöglichkeiten und der allgemeine Stand der Vorbereitungen der SV wurden am 02.11.2022 von Amt 66 bei Dezernat V vorgestellt.

Die städtischen Bewertungsstelle (660541) hat die Kostenermittlungen (Verbraucherpreisindex - Anpassung von August 2022 auf November 2023) aktualisiert, dies ergab folgende Ergebnisse (s. a. Anlage):

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels: (alle 4 Jahre)	rd. 115.000 EUR ohne Wohnlagenkarte, Porto und Rückporto der Befragung
Indexfortschreibung nach zwei Jahren:	rd. 57.000 EUR

Die einmalige Förderung vom Land Hessen beträgt max. 70 Prozent der Ausgaben bzw. maximal 70.000 EUR (s. a. Richtlinie des Landes Hessens für die Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel).

Haus & Grund Wiesbaden e.V. hat der städtischen Bewertungsstelle (660541) im Oktober 2023 vorgeschlagen mit dem Arbeitskreis Mietspiegel (Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V., Haus & Grund Wiesbaden e.V., den Sachverständigen für Mieten und Pachten sowie (660541) der städtischen Bewertungsstelle den einfachen Mietspiegel vom 01.01.2021 (13. Fortschreibung) fortzuschreiben. D.h. es soll ein neuer Mietspiegel zum 01.01.2025 in der 14. Fortschreibung im Laufe des Jahres 2024 erstellt werden. Die Kosten bei der Erstellung eines einfachen Mietspiegel nach § 558c BGB belaufen sich für die Landeshauptstadt Wiesbaden dabei auf rd. 20.000 EUR.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen

Kostenermittlung auf Grundlage (August 2022) der Kostenschätzung der FUB IGES Hamburg

	Anzahl	(netto)	
Erstellung des Mietspiegels alle 4 Jahre		50.000 €	
Erstellung des Mietspiegels auf Basis einer kombinierten schriftlichen Befragung		2.000 €	
Online-Mietspiegelrechner		12.000 €	
Ermittlung der Mietobergrenzen (SGB)			
Arbeitstreffen vor Ort	5	6.000 €	
Arbeitstreffen digital	5	3.250 €	
Projektleitung	10	8.000 €	
Berater	10	6.400 €	
Wissenschaftliche Hilfskräfte	10	3.200 €	
			Verbraucherpreisindex - Anpassung Aug. 2022 nach Nov. 2023 (Index von Sept. 2023) 6,40%
			19%
		90.850 €	Aug 22 108.112 €
			Nov 23
			<u>115.031 €</u>
Porto und Rückporto der Befragung	???		
Wohnlagenkarte	???		

Kostenermittlung auf Grundlage (August 2022) der Kostenschätzung der FUB IGES Hamburg

Fortschreibung nach zwei Jahren

	Anzahl	(netto)	
Indexfortschreibung nach zwei Jahren		4.500 €	
Online-Mietspiegelrechner		2.000 €	
Ermittlung der Mietobergrenzen (SGB)		12.000 €	
Arbeitstreffen vor Ort	5	6.000 €	
Arbeitstreffen digital	5	3.250 €	
Projektleitung	10	8.000 €	
Berater	10	6.400 €	
Wissenschaftliche Hilfskräfte	10	3.200 €	
			19% Aug 22
		45.350 €	8.617 € 53.967 €
			Nov 23 57.420 €

Verbraucherpreisindex - Anpassung
 Aug. 2022 nach Nov. 2023 (Index von Sept. 2023)
 6,40%