



## Tagesordnung I Punkt 7 der öffentlichen Sitzung am 3. Juli 2025

Antrags-Nr. 25-F-63-0047

### **Für besseren Mieterschutz: Wiesbadens Mietspiegel qualifizieren - Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 25.06.2025 -**

Mit der Erneuerung des Wiesbadener Mietspiegels geht der hiesige, einfache Mietspiegel zum Stand 01.01.2025 in seine 14. Fortschreibung.<sup>1</sup> Als einfacher Mietspiegel unterteilt er Wohnungen in drei Kategorien zur Größe (unter 60 m<sup>2</sup>, 60 - 100 m<sup>2</sup> und über 100 m<sup>2</sup>), drei zur Ausstattung sowie vier zur Wohnlage.<sup>2</sup>

Um in komplexen und sehr facettenreichen Wohnungsmärkten eine valide und rechtssichere Aussage über Vergleichsmieten treffen zu können, lässt §558d BGB einen qualifizierten Mietspiegel zu. Dieser ist gegenüber dem einfachen mit anerkannten, wissenschaftlichen Grundsätzen ermittelt und identifiziert so mehr Einflussfaktoren auf die ortsübliche Miete. Er ist damit "ein wichtiges Instrument zur Transparenz lokaler Wohnungsmärkte für die Mieter und für die Vermieterseite, insbesondere bezüglich der Frage zulässiger Mieterhöhungen"<sup>3</sup>. Als solcher ist er bereits 2015 im "12-Punkte-Programm für bezahlbaren Wohnraum in Hessen" verankert. Bisher nutzen in Hessen nur zwei Städte dieses Instrument: Darmstadt und Frankfurt. Insbesondere Darmstadt hat in seinem Mietspiegel zukunftsrelevante Maßnahmen, wie die energetische Ausstattung, integriert.

Ein solcher, qualifizierter Mietspiegel ist naturgemäß aufwendiger und damit teurer. Der Bericht zum Kooperationsantrag 23-F-63-0073 November 2023 lieferte dazu die finanziellen Rahmenbedingungen. Die Kosten zur erstmaligen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels werden auf 115.000 EUR geschätzt - welche im Wesentlichen durch erhebliche Fördergelder des Landes Hessen (70% bzw. 70.000 EUR) finanziert werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) Anstelle der nächsten Fortschreibung des einfachen Mietspiegels die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels vorzubereiten und die Mittel für den Haushalt 2027 als weiteren Bedarf anzumelden.
- 2) Das Für und Wider einer Aufnahme von ökologischen und energetischen Merkmalen als den Wohnwert beeinflussende Faktoren (z.B. energetischer Gebäudezustand, Heizsystem, Einsatz von erneuerbaren Energien) darzulegen und den Gremien einen Vorschlag zu unterbreiten. Ziel ist es, die Transparenz über klimafreundliche Wohnangebote zu erhöhen, Anreize für energetische Sanierungen zu stärken und einen Beitrag zu den kommunalen Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszielen zu leisten.

---

<sup>1</sup> 25-V-66-0502

<sup>2</sup> Die Ausstattungsklasse a (ohne Bad, mit Heizung oder mit Bad, ohne Heizung) kommt nicht mehr vor, die Lagekategorie "einfach" ebenfalls kaum.

<sup>3</sup> <https://www.akh.de/positionen/allianz-fuer-wohnen>

**Beschluss Nr. 0209**

Der Antrag wird angenommen.

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .07.2025

Dr. Gerhard Obermayr  
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, .07.2025

Dezernat VI  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

In Vertretung  
Christiane Hinninger  
Bürgermeisterin