

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0733/2023
Amt/Aktenzeichen 50/50 01 03	Datum 08.05.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.05.2023			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Sozialausschuss	Vorberatung	24.05.2023	Ö
Stadtrat	Vorberatung	12.07.2023	Ö

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2023
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 11.05.2023 gez. Dr. Eckart Lensch Beigeordneter
Mainz .05.2023 Nino Haase Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den neuen Mietspiegel zur Kenntnis und beschließt, ihn gemäß § 558 d BGB als „Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2023“ zu veröffentlichen.

Sachverhalt

Der Qualifizierte Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der im Dezember 2019 veröffentlichte Mietspiegel basierte auf einer Repräsentativbefragung vom Oktober 2018.

Nach § 558 d BGB ist der Qualifizierte Mietspiegel alle 2 Jahre der Marktentwicklung anzupassen. Deshalb wurde er Anfang des Jahres 2021 entsprechend den Vorgaben des § 558 d BGB fortgeschrieben. Nach 4 Jahren ist der Qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Die Notwendigkeit einen neuen qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen ergibt sich aus dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz) vom 10.08.2021. Danach sind für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern Mietspiegel zu erstellen.

Nach erfolgter Ausschreibung wurde dem Hamburger Institut [ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH](#) der Auftrag zur Durchführung der Repräsentativbefragung und Auswertung der erhobenen Daten erteilt. Dies bildete die Grundlage für den Qualifizierten Mietspiegel 2023.

Die als Anlage beigefügte Übersicht zeigt die ortsüblichen Mieten in Mainz für Wohnungen zum Stichtag 01.11.2022. Sie basiert auf verwertbaren Datensätzen von Mieter:innen und Vermieter:innen zu insgesamt 4.679 Wohnungen.

Die Tabelle zeigt nur Mieten für Wohnungen mit guter Ausstattung (mit Bad und Sammelheizung). Für Wohnungen mit mittlerer Ausstattung (nur mit Bad oder Sammelheizung) ist ein Abschlag von 0,85 Euro je Quadratmeter von jeweiligen Tabellenwert vorzunehmen. Wegen der nur noch geringen Zahl an Wohnungen mit einfacher Ausstattung (ohne Bad und Sammelheizung) konnte kein Abschlag hierfür berechnet werden. Geförderte Wohnungen sind grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Die Tabellenwerte gelten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Für Wohnungen in einfacher Wohnlage ist ein Abschlag von 0,19 Euro je Quadratmeter vom jeweiligen Tabellenwert vorzunehmen. Bei Wohnungen in guter Wohnlage erhöht sich der jeweilige Tabellenwert um jeweils 1,07 Euro je Quadratmeter.

Bei der Befragung konnten nur wenige Mietdaten für Apartments erhoben werden. Wegen der zu geringen Fallzahl kann deshalb keine gesonderte Tabelle für Apartments erstellt werden.

Nach der Auswertung beträgt das durchschnittliche Mietniveau im Mietspiegel 10,39 Euro je Quadratmeter. Es ist vergleichbar mit anderen Städten im Rhein-Main-Gebiet wie Frankfurt und Darmstadt. Die Mieten in diesem Ballungszentrum zählen zu den höchsten im Bundesgebiet, wobei Mainz unter den 10 teuersten Städten rangiert.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung für Richterinnen und Richter von Amts-, Land- und Verwaltungsgericht zum Mietspiegel 2003 wurde von diesen auf die - bis heute noch andauernde - rechtliche Diskussion, ob die Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels Angelegenheit des Stadtrates oder der laufenden Verwaltung ist, hingewiesen. Von Seiten der Richterschaft wurde seinerzeit angeregt, einen Stadtratsbeschluss herbeizuführen, um so den qualifizierten Mietspiegel abzusichern. Das Rechts- und Ordnungsamt hatte sich dieser Empfehlung angeschlossen.

Lösung

Der Stadtrat beschließt, den Mietspiegel als „Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2023“ zu veröffentlichen.

Alternativen

Keine

Finanzierung

a) einmalige Ausgaben

Die Mittel stehen im Haushalt bei der Leistung L520201001, Sachkonto 52920001 zur Verfügung

b) laufende Ausgaben einschl. Folgekosten (z.B. Sach- und Personalkosten, Schuldendienst)

keine