

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0419/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat IV/50 01 02	Datum 24.02.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 01.03.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Sozialausschuss	Vorberatung	17.03.2011	Ö
Stadtrat	Entscheidung	13.04.2011	Ö

Betreff:

Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2011

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 24.02.2011

gez. Merkator

Kurt Merkator
Beigeordneter

Mainz, 24.02.2011

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den neuen Mietspiegel zur Kenntnis und beschließt, ihn gemäß § 558 d BGB als „Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2011“ zu veröffentlichen.

Problembeschreibung / Begründung:

1. Sachverhalt
2. Lösung
3. Alternative
4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

1. 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 März 2007 veröffentlichte Mietspiegel basierte auf einer Repräsentativbefragung vom Oktober 2006.

Nach § 558 d BGB ist der „Qualifizierte Mietspiegel“ alle 2 Jahre der Marktentwicklung anzupassen. Deshalb wurde er“ Anfang des Jahres 2009 entsprechend den Vorgaben des § 558 d BGB fortgeschrieben. Nach 4 Jahren ist der „Qualifizierte Mietspiegel“ neu zu erstellen.

Die Wohnlageneinstufung des Stadtgebietes dient im Rahmen der Erstellung des „Qualifizierten Mietspiegels“ der Überprüfung, inwieweit eine Abhängigkeit der Mieten von der Wohnlage besteht. Da seit der letzten Einstufung über 15 Jahre vergangen waren, sollte eine Anpassung an die seither eingetretenen Veränderungen erfolgen.

Nach erfolgter Ausschreibung wurde dem Hamburger Institut F+B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH der Auftrag zur Erstellung einer Wohnlagenkarte sowie Durchführung der Repräsentativbefragung und Auswertung der erhobenen Daten erteilt. Dies bildete die Grundlage für den vorliegenden „Qualifizierten Mietspiegel 2011“.

Die Notwendigkeit einen neuen qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen, ergibt sich aus dem Bedarf mehrerer städtischer Ämter für die tägliche Arbeit. Das Amt für soziale Leistungen und das Job-Center für Arbeitsmarktintegration benötigen diese Übersicht über die ortsüblichen Mieten bei der Gewährung von Grundsicherung bzw. Arbeitslosengeld II, um zu hohe Leistungen bei der Bewilligung der Kosten der Unterkunft zu vermeiden. Hierdurch können Leistungsansprüche in beträchtlichem Umfang begrenzt werden. Des Weiteren ist das Amt für soziale Leistungen bei der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe auf einen Qualifizierten Mietspiegel angewiesen, der bei der Bearbeitung von Kappungsfällen anzuwenden ist. Ohne diesen Mietspiegel müssten niedrigere Werte berücksichtigt werden, was zu jährlichen Einnahmeminderungen in bedeutender Höhe führen würde. In den Mietwohnungsbauprogrammen und Modernisierungsprogrammen des Landes ist eine Orientierung der Mieten an dem Mietspiegel festgelegt. Auch hieraus ergibt sich der Bedarf für einen qualifizierten

Mietspiegel. Außerdem findet der qualifizierte Mietspiegel Anwendung bei der Erhebung der Zweitwohnungssteuer. Des Weiteren benötigt der Gutachterausschuss beim Vermessungsamt ebenfalls den Mietspiegel für seine Arbeit, weil für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken die zu erzielenden Mieten von Bedeutung sind.

2. Lösung

Der Stadtrat beschließt, den Mietspiegel als „Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2011“ zu veröffentlichen.

3. Alternativen

Keine

4 Ausgaben/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

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein