



Antwort zur Anfrage Nr. 1006/2012 der CDU-Stadtratsfraktion betreffend  
**Mietspiegel**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

**1. Wie errechnet sich der Mietspiegel?**

Der qualifizierte Mietspiegel als Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten im Stadtgebiet von Mainz beruht auf einer breit angelegten Repräsentativbefragung. Hierbei werden bei Mietern und Vermietern die Mietdaten für mehrere tausend frei finanzierte Wohnungen erhoben. Diese Daten werden von einem beauftragten Institut nach anerkannten statistisch-wissenschaftlichen Methoden ausgewertet. Dabei wird auch untersucht, inwieweit Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen Einfluss auf die Mieten haben. Das Ergebnis wird im Mietspiegel abgebildet. Das beauftragte Institut stellt den qualifizierten Mietspiegel und die Erstellungsmethode jeweils mit der Veröffentlichung im Sozialausschuss vor.

**2. In welchen zeitlichen Abständen wird der Mietspiegel neu berechnet und wann wurde der letzte Mietspiegel für die Stadt Mainz erstellt?**

Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Der letzte qualifizierte Mietspiegel 2011 basiert auf einer Datenerhebung zum Stichtag 01.10.2010. Die Fortschreibung als Mietspiegel 2013 wird auf der oben genannten Indexbasis zum Stand 01.10.2012 erfolgen. Der darauf folgende Mietspiegel 2015 muss eine Repräsentativbefragung zum Stichtag 01.10.2014 zur Grundlage haben.

**3. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit Mieten an den Mietspiegel angepasst werden?**

Der qualifizierte Mietspiegel hat Gültigkeit für freifinanzierte Wohnungen. Nicht anwendbar ist er für öffentlich geförderte, preisgebundene Wohnungen. Der Vermieter einer frei finanzierten Wohnung kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur durch den Mietspiegel dokumentierten ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Dies bedeutet, dass die bisherige Miete unter der ortsüblichen Miete liegen muss. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden, wobei Erhöhungen wegen Modernisierung oder Veränderung der Betriebskosten nicht zu berücksichtigen sind.

**4. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, Wohnprojekte, wie z.B. den Layenhof, aus den regelmäßigen Erhöhungen herauszunehmen, insbesondere dann, wenn die Sanierungen oder Modernisierungen nicht den aktuellen Standards genügen?**

Die Verantwortung für die Geltendmachung von höheren Mietforderungen liegt beim Vermieter. Die Verwaltung hat hierauf keinen Einfluss, auch nicht bei Wohnprojekten. Sie kann den Mietvertragsparteien lediglich den Mietspiegel als Grundlage für eine einvernehmliche Rege-

lung zu Miethöhe zur Verfügung stellen. Der Mietspiegel weist eine Spanne der ortsüblichen Mieten aus, die es ermöglichen, den Mietwert der Wohnung entsprechend den baulichen Gegebenheiten oberhalb oder unterhalb des ebenfalls angegebenen Mittelwertes einzuordnen.

Mainz, 11.06.2012

gez. Merkator

Kurt Merkator  
Beigeordneter