



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0630/2014		Datum:	19.11.2014
Oberbürgermeister				
Verfasser:	10-Haupt- und Personalamt	Az:	10Stat	
Gremienweg:				
19.12.2014	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
08.12.2014	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
TOP nicht öffentlich		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
Betreff:	Beschlussfassung zum Qualifizierten Mietspiegel			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat erkennt den im Jahr 2014 neu erstellten Mietspiegel für den Geltungsbereich der Stadt Koblenz als qualifizierten Mietspiegel an. Der qualifizierte Mietspiegel tritt zum 1.1.2015 in Kraft und ist bis zum 31.12.2016 gültig.

Begründung:

Rechtliche Grundlagen und Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Die Stadt Koblenz verfügt seit dem Jahr 2006 über einen so genannten qualifizierten Mietspiegel. Nach § 558 d BGB muss ein Mietspiegel bestimmte Anforderungen erfüllen, um als „qualifiziert“ zu gelten:

- (1) Der Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sein.
- (2) Der Mietspiegel muss vom Stadtrat oder von den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter förmlich anerkannt worden sein.
- (3) Der Mietspiegel muss im Rhythmus von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und alle vier Jahre vollständig neu erstellt werden.

Aufgrund des Kriteriums (3) war die Neuerstellung in Koblenz im Jahr 2014 turnusgemäß erforderlich. Letztmals erfolgte im Jahr 2012 eine Anpassung des damals gültigen Mietspiegels an die Marktentwicklung auf Basis der Inflationsrate (Verbraucherpreisindex). Zum 1.1.2013 wurde die Basisnettomiete im Mietspiegel (Nettokaltmiete einer „Standardwohnung“) dementsprechend um 4,1 % pauschal über alle Baujahres- und Wohnflächenklassen angehoben. Hierzu erfolgte ein einstimmiger Beschluss des Stadtrats am 14.12.2012 (BV/0709/2012). Die Gültigkeit des aktuellen Koblenzer Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel endet demnach am 31.12.2014.

Die hohen Ansprüche an einen qualifizierten Mietspiegel gegenüber der „einfachen“ Variante (auch als zwischen den Interessensvertretern „ausgehandelter“ Mietspiegel bezeichnet) sollen gewährleisten, dass dieser das Mietpreisniveau möglichst gut wiedergibt. Unter dieser Voraussetzung knüpft das Gesetz besondere Rechtsfolgen an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels:

- (1) Die *Mitteilungspflicht*, nach der ein Vermieter in einem (vorgerichtlichen) Mieterhöhungsverfahren unabhängig vom gewählten Begründungsmittel auf den qualifizierten Mietspiegel Bezug zu nehmen hat, sofern die betreffende Wohnung im Geltungsbereich des Mietspiegels liegt (§ 558 a BGB). Hieraus wird die besondere Bedeutung, die der Gesetzgeber dem qualifizierten Mietspiegel gegenüber anderen Begründungsmitteln zur Mieterhöhung beimisst, ersichtlich.
- (2) Die *Vermutungswirkung*, nach der im gerichtlichen Verfahren – widerlegbar – vermutet wird, dass die auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels ermittelten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB).

Dem mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verbundenen Aufwand stehen die Schaffung einer besseren Markttransparenz für alle Akteure und eine Verringerung der Zahl und der Dauer von (gerichtlichen) Mietstreitigkeiten gegenüber. Auf die Transparenz schaffende und Streitigkeiten einschränkende Funktion dieses Instrumentes wird auch im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Koblenz hingewiesen. Dort wird die Empfehlung an die Stadt Koblenz formuliert, auch zukünftig an der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels festzuhalten (Wohnraumversorgungskonzept Koblenz 2014, S. 41).

Prozess der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels in Koblenz

Die fachliche Verantwortung für das Produkt Mietspiegel obliegt der kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz. Die notwendigen Kompetenzen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sind aufgrund der spezifischen wissenschaftlichen Qualifikation des dafür zuständigen Personals gegeben. Wie bereits vor vier Jahren wurde der gesamte Planungs- und Erstellungsprozess des jetzt vorgelegten Mietspiegels im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt. Diesem Arbeitskreis gehören rund 30 Vertreterinnen und Vertreter zahlreicher Institutionen und Verbände an, die in unterschiedlicher Funktion und mit unterschiedlichem Interesse als Akteure auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt präsent sind. Eine vollständige Auflistung ist der beigefügten Teilnehmerliste im Protokoll der jüngsten Sitzung des AK vom 5. November 2014 zu entnehmen. Ziel der Einbindung dieser großen und heterogen besetzten Expertengruppe ist neben der Bündelung und Inwertsetzung des breiten Expertenwissens für die Mietspiegelerstellung auch – und besonders - die Schaffung größtmöglicher Transparenz und Akzeptanz. Im Zeitraum vom 5. März 2013 bis zum 5. November 2014 hat sich der Arbeitskreis insgesamt sieben Mal (z.T. in Kleingruppen) getroffen und sich hierbei auf die Grundprinzipien der Datenerhebung (schriftliche Mieter- und Vermieterbefragung), die konkrete Auswahl und Formulierung der Fragen im Erhebungsbogen oder auf Aspekte der Handhabung des Mietspiegels in der Praxis (z. B. Basisnettomiettable mit prozentualen Zu- oder Abschlägen) geeinigt. Nachdem am 7. August sowie am 9. Oktober 2014 die Ergebnisse der Datenanalyse durch die Statistikstelle vorgestellt und diskutiert wurden, konnte am 5. November 2014 eine geschlossene Zustimmung des Arbeitskreises zu dem hier vorgelegten Mietspiegel konstatiert werden. (s. Anhang: Protokoll der AK-Sitzung vom 5. November 2014). Der Arbeitskreis hat sich daher einstimmig dafür ausgesprochen, dass nach einem zustimmenden Ratsbeschluss auch die förmliche Anerkennung der Qualifiziertheit des Mietspiegels durch die Interessensverbände Haus & Grund Koblenz, Mieterbund Mittelrhein e.V. und dem Vermieterverein erfolgen soll. Auf politischer Ebene wurde der Prozess der Mietspiegelerstellung bis zu dessen Auflösung vom Ausschuss für Demographie und integrierte Stadtentwicklung begleitet. Eine letzte förmliche Unterrichtung erfolgte am 23. April 2013 (UV/0109/2013).

Erstellung des Mietspiegels nach wissenschaftlichen Grundsätzen

Die Erstellung des vorgelegten Mietspiegels erfolgte nach den im Gesetz geforderten wissenschaftlichen Grundsätzen. Eine ausführliche Dokumentation wurde von der Statistikstelle erarbeitet und ist als Anlage beigefügt. Darin enthalten sind die Darstellung der Stichprobenauswahl, der Datenbereinigung – und aufbereitung sowie der Datenanalyse. Insgesamt konnten fast 2 200 Datenätze (vollständig und plausibel ausgefüllte

Mieterfragebögen) in der Datenanalyse verwendet werden – ein sehr hoher Auswahlsatz von schätzungsweise 10 % der Grundgesamtheit aller für den qualifizierten Mietspiegel relevanten Wohnungen in Koblenz. Wie bislang handelt es sich um einen Regressionsmietspiegel nach dem so genannten Regensburger Modell. Statt des bislang verwendeten klassischen linearen Regressionsmodells kam ein generalisiertes additives Regressionsmodell für die Schätzung der Basisnettomiete (→ Nettokaltmiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr) zum Einsatz. Zur Ermittlung der prozentualen Zu- und Abschläge für die jeweiligen mietpreisbildenden Faktoren wie z.B. Ausstattung oder Wohnlage wurden robuste Schätzverfahren der Regression verwendet.

Ergebnisse des Mietspiegels

Zentraler Bestandteil des Mietspiegels ist die Basisnettomietentabelle. Diese listet die Schätzwerte der Nettokaltmiete (€/m² Wohnfläche) für „Standardwohnungen“ bestimmter Wohnfläche (13 Segmente) und Baujahresklasse (7 Segmente) auf. Der Mittelwert aller 2 174 Basisnettomieten in der Mietspiegelstichprobe liegt bei 5,98 €/m² und damit 5,04 % über dem Wert der Basisnettomiete des noch gültigen Mietspiegels. Die Mietpreissteigerung liegt damit etwas über der im Jahr 2012 erfolgten Anpassung von 4,15 %. Die mit Abstand höchsten Preissteigerungen betreffen Wohnungen mit Baujahr vor 1920. Ursache hierfür ist weniger die reale Marktentwicklung sondern vielmehr ein datentechnischer Aspekt. Da diese Baualtersklasse, die beispielsweise auch Gründerzeitwohnungen umfasst, mangels Datenverfügbarkeit bislang nicht ausgewiesen werden konnte, wurden sie mit den preislich deutlich günstigeren Wohnungen der 1920er bis 1940er Jahre in der Kategorie „Baujahr vor 1949“ zusammengefasst. Erst mit Vorliegen der Ergebnisse aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 war eine bessere Differenzierung des Wohnwertmerkmals Baujahr (als Indikator der Beschaffenheit einer Wohnung) im Mietspiegel möglich.

Im Vergleich der Größensegmente unterliegen die kleinen (unter 40 m²) wie auch die größeren Wohnungen (100 m² und mehr) einer überdurchschnittlichen Mietpreisdynamik. Dass sich hierin tatsächlich die Marktprozesse auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt widerspiegeln, belegt beispielsweise die laufende Analyse der Angebotsmieten auf der Internetplattform ImmobilienScout24, die in der Statistikstelle seit Jahren regelmäßig erfasst und ausgewertet werden.

Bei den Zu- und Abschlagsfaktoren gibt es inhaltlich und quantitativ einige Änderungen zur letztmaligen Neuerstellung im Jahr 2010. Während Einzelheiten dazu der umfassenden Dokumentation zu entnehmen sind, soll an dieser Stelle nur auf die erstmalige Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals „energetischer Gebäudezustand“ für den Altbaubestand hingewiesen werden. Erfüllt das Gebäude bzw. die Wohnungen die entsprechenden Kriterien, so sieht der neue Mietspiegel einen Zuschlag von 3 % auf die aufgrund von Wohnfläche und Baujahr ermittelte Basisnettomiete vor.

Publikation und Verbreitung des Mietspiegels

Die Mietspiegelbroschüre wird in einer Auflage von 1.000 Exemplaren gedruckt. Für den Erwerb des Mietspiegels in gedruckter Form wird wie bislang eine Gebühr von 6 €(ggf. zuzüglich der Versandkosten in Höhe von 2 €) erhoben. Das Herunterladen als digitales Dokument auf den Internetseiten der Stadt Koblenz ist weiterhin kostenfrei. Das ebenfalls kostenfreie Online-Berechnungstool, das 2013 von einem externen Mitglied des Arbeitskreises Mietspiegel programmiert und implementiert worden ist, soll auf den neuen Mietspiegel angepasst werden.

Anlagen:

- (01) Mietspiegel 2015/2016 der Stadt Koblenz
- (02) Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels
- (03) Ergebnisprotokoll der Sitzung des AK Mietspiegel vom 5.11.2014

Historie:

- BV/0709/2012 → Beschlussfassung zum Qualifizierten Mietspiegel 2013/2014
- UV/0109/2013 → Unterrichtung zur Neuerstellung des Qualifizierten Mietspiegels im Jahr 2014