



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0709/2012		<b>Datum:</b>	21.11.2012			
<b>Oberbürgermeister</b>							
<b>Verfasser:</b>	10-Haupt- und Personalamt	<b>Az:</b>					
<b>Gremienweg:</b>							
<b>14.12.2012</b>	<b>Stadtrat</b>	<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
<b>03.12.2012</b>	<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<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
<b>Betreff:</b>	<b>Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels</b>						

### **Beschlussentwurf:**

Der Stadtrat beschließt die Anerkennung des mittels Verbraucherpreisindex (VPI) aktualisierten Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel der Stadt Koblenz mit Gültigkeitsdauer vom 1.1.2013 bis zum 31.12.2014.

### **Begründung:**

Die Stadt Koblenz verfügt seit dem Jahr 2006 über einen qualifizierten Mietspiegel, der von der kommunalen Statistikstelle in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel vorbereitet und erstellt wird. Der aktuelle Mietspiegel verliert am 31.12.2012 nach zweijähriger Laufzeit seine Gültigkeit und muss nach § 558 d BGB der Marktentwicklung angepasst werden, um das Prädikat „qualifiziert“ auch weiterhin tragen zu können. Desweiteren ist die förmliche Anerkennung durch die Interessensverbände oder durch den Stadtrat Voraussetzung der Qualifiziertheit -aber auch der breiten Akzeptanz - eines Mietspiegels.

Stadtvorstand (BV\_St/0053/2012) wie auch die Interessensverbände Mieterbund Mittelrhein e.V., Vermieterverein e.V. und der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Koblenz e.V. haben dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, die erforderliche Aktualisierung in Anlehnung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) im Zeitraum Juni 2010 bis Juni 2012 vorzunehmen. Diese Vorgehensweise wird vom Gesetzgeber als Alternative zu einer wesentlich kostenaufwändigeren Stichprobenerhebung für die Aktualisierung explizit zur Wahl gestellt. Der Abgleich mit der Mietdatenbank der kommunalen Statistikstelle (Sammlung von Mietinseraten in der Rhein-Zeitung sowie auf der Internet-Plattform ImmoScout24) zeigte, dass die Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten (4,1%) und die Preisentwicklung auf dem Koblenzer Mietwohnungsmarkt in den vergangenen beiden Jahren (4,7%) auf ähnlichem Niveau liegen. Unter Verwendung der Steigerungsrate des VPI wird die Basisnettomiete (ortsübliche Vergleichsmiete) in dem zu aktualisierenden Mietspiegel ab dem 1.1.2013 um 4,1 % über alle Wohnflächen- und Baualtersklassen gegenüber dem bisherigen Stand angehoben. Alle anderen Regelungen (z.B. Art und Höhe von Zu- bzw. Abschlägen) des derzeit noch gültigen Mietspiegels bleiben unverändert. Der zu aktualisierende Mietspiegel wird wieder eine Gültigkeitsdauer von zwei Jahren haben. Der Ausschuss für Demographie und integrierte Stadtentwicklung hat sich in seine Sitzung

am 20.11.2012 mit der Angelegenheit befasst und die UV/0286/2012 zur Kenntnis genommen.

**Ausblick:**

Im Abstand von vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel durch eine repräsentative empirische Erhebung neu zu erstellen. Bisher (2006 und 2010) erfolgte diese im Rahmen einer schriftlichen Mieterbefragung. Von Vermieterseite wurde diese weit verbreitete und vergleichsweise kostengünstige Erhebungsmethode durchaus kritisch betrachtet, da insbesondere Fragen zur Modernisierung häufig nicht oder nur ungenau vom Mieter beantwortet werden konnten. Diesem Argument ist nicht zuletzt im Zuge der immer wichtiger werdenden energetischen Modernisierung (deutsche Klimaschutzstrategie) und vor dem Hintergrund eines sehr alten Mietwohnungsbestands in Koblenz bei der Planung der 2014 anstehenden Neuerstellung des Mietspiegels erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. So sieht auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) „das Erfordernis, transparente und praxisnahe Standards für die marktgerechte Abbildung des energetischen Zustands von Wohnungen in Mietspiegeln zu entwickeln“. Dadurch würden einerseits Anreize für Investitionen in die energetische Modernisierung geschaffen und andererseits Mieterhaushalte in Wohngebäuden mit schlechtem energetischem Zustand entlastet. Zahlreiche Städte haben bereits so genannte energetische Mietspiegel erstellt, die eine energetische Gebäudebeurteilung als mietspreisbildendes Merkmal ausweisen. Es ist vorgesehen, das Thema energetischer Mietspiegel im Frühjahr 2013 zunächst auf fachlicher Ebene innerhalb des Arbeitskreises Mietspiegel zu erörtern.

Anlage: Aktualisierte Basisnettomiettable (Auszug aus dem Entwurf des aktualisierten Mietspiegels)

**Anlagen:**

Aktualisierte Basisnettomiettable