



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0543/2016		Datum:	17.10.2016
Oberbürgermeister				
Verfasser:	10-Amt für Personal und Organisation	Az:	10Stat	
Gremienweg:				
10.11.2016	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	
31.10.2016	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 öffentlich		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
Betreff:	Anerkennung Qualifizierter Mietspiegel			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt die Anerkennung des mittels einer Stichprobe aktualisierten Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel der Stadt Koblenz mit Gültigkeitsdauer vom 01.01.2017 bis 31.12.2018.

Begründung:

Die Stadt Koblenz verfügt seit dem Jahr 2006 ununterbrochen über einen qualifizierten Mietspiegel. Damit dieser sein Prädikat „qualifiziert“ nicht verliert, muss er nach § 558 d BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Dabei kann laut Gesetz eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (VPI) in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Da der qualifizierte Mietspiegel letztmals 2014 neu erstellt wurde, stand 2016 die Aktualisierung an.

Für die Marktanpassung sieht der Gesetzgeber folgende Handlungsoptionen vor:

1. Aktualisierung mittels des VPI
2. Aktualisierung mittels einer Stichprobe

Am 18.02.2016 wurde in einer Arbeitsgruppe, der neben der Statistikstelle Vertreter der Interessensverbände Haus & Grund, Vermieterverein sowie des Mieterbunds, die Koblenzer Wohnbau und das Sozialamt angehörten, beschlossen, dass eine Stichprobe mit mindestens 200 auswertbaren Fragebögen zur Aktualisierung eingesetzt werden solle, da übereinstimmend davon ausgegangen wurde, dass die nahezu stagnierende Inflationsrate deutlich unter dem Anstieg der Mietpreise in Koblenz liegt.

Im Sommer 2016 wurde die Erhebung von der Statistikstelle in Form einer schriftlichen Befragung durchgeführt. Am 27. September konnten die Ergebnisse der o.g. Arbeitsgruppe präsentiert werden. Mit 402 auswertbaren und mietspiegelrelevanten Fragebögen konnte

das vorgegebene Mengenkriterium um mehr als 100% überschritten werden. Der durchschnittliche Mietpreis der Nettokaltmiete in der aktuellen Erhebung liegt bei 6,24 €/m² und damit **3,31 %** über dem Vergleichswert aus dem Jahr 2014. Die Basisnettomiettable, die die ortsübliche Vergleichsmiete für eine „Standardwohnung“ in Abhängigkeit von der Wohnfläche und vom Baujahr der Wohnung wiedergibt, erhöht sich für den Gültigkeitszeitraum 1.1.2017 bis 31.12.2018 um diesen Prozentsatz. Die prozentualen Zu- bzw. Abschläge für die übrigen mietspreisbildenden Merkmale (z.B. Wohnlage) sind von der Aktualisierung nicht betroffen.

Die Anerkennung als „qualifizierter“ Mietspiegel setzt die Anwendung wissenschaftlich anerkannter Methoden sowie die Anerkennung durch Interessensvertreter von Mieter und Vermieter oder des Stadtrats voraus. Im Anschluss an die Ergebnispräsentation vom 27.09.2016 äußerten die Vertreter von Haus & Grund, Vermieterverein und dem Mieterbund Koblenz uneingeschränkte Zustimmung zur methodischen Verfahrensweise wie auch zum konkreten Ergebnis der Aktualisierung. Um eine möglichst breite Akzeptanz des aktualisierten Mietspiegels in der Öffentlichkeit zu gewährleisten, soll auch der Stadtrat diesen - wie in den vorherigen Jahren - durch einen entsprechenden Beschluss förmlich anerkennen.

Anlagen:

Entwurf der Mietspiegelbroschüre 2017/2018