



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/1073/2018		Datum: 19.11.2018			
Oberbürgermeister					
Verfasser:	10-Amt für Personal und Organisation				Az.:
Betreff:					
Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Koblenz					
Gremienweg:					
14.12.2018	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen
03.12.2018	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	TOP	öffentlich		Enthaltungen	Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat erkennt den im Jahr 2018 neu erstellten Mietspiegel für den Geltungsbereich der Stadt Koblenz als qualifizierten Mietspiegel an. Der qualifizierte Mietspiegel tritt zum 1.1.2019 in Kraft und ist bis zum 31.12.2020 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 2018 turnusgemäß erforderlich. Letztmals erfolgte im Jahr 2016 eine Anpassung des damals gültigen Mietspiegels an die Marktentwicklung auf Basis einer Stichprobe. Hierzu erfolgte ein einstimmiger Beschluss des Stadtrats am 10.11.2016 (BV/0543/2016). Die Gültigkeit des aktuellen Koblenzer Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel endet demnach am 31.12.2018.

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 acht 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 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. Innerhalb des Arbeitskreises wurden die Grundprinzipien der Datenerhebung (schriftliche Mieter- und Vermieterbefragung), die konkrete Auswahl und Formulierung der Fragen der Erhebungsbögen und wichtige Aspekte der Handhabung des Mietspiegels in der Praxis (z. B. Basisnettomietentabelle mit prozentualen Zu- oder Abschlägen) einvernehmlich abgestimmt. Nachdem dem Arbeitskreis am 21. 09.2018 die Ergebnisse der Datenanalyse durch die Statistikstelle vorgestellt wurden, konnte am 17. 10. eine geschlossene Zustimmung des Arbeitskreises zu dem hier vorgelegten Mietspiegel konstatiert werden. (s. Anhang: Protokoll der AK-Sitzung vom 17. Oktober 2018). Der Arbeitskreis hat sich demnach einstimmig dafür ausgesprochen, dass nach einem zustimmenden Ratsbeschluss auch die förmliche Anerkennung der Qualifiziertheit des Mietspiegels durch die Interessensverbände Haus & Grund Koblenz e.V., Mieterbund Mittelrhein e.V. und dem Vermieterverein e.V. erfolgen soll.

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 rd. 1.400 Datenätze in der Datenanalyse verwendet werden. Wie bislang handelt es sich um einen Regressionsmietspiegel, der in Anlehnung an das so genannte Regensburger Modell erstellt worden ist. Für die Schätzung der Basisnettomiete (Nettokaltmiete ausschließlich in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr) kam ein generalisiertes additives Regressionsmodell zum Einsatz. Zur Ermittlung der prozentualen Zu- und Abschläge für die jeweiligen mietpreisbildenden Faktoren wie z.B. Ausstattung oder Wohnlage wurden Schätzverfahren der linearen Regression verwendet. Die methodische Verfahrensweise wird in der öffentlich zugänglichen Dokumentation (s. Anlage) dezidiert beschrieben.

Ergebnisse des Mietspiegels

Zentraler Bestandteil des Mietspiegels ist die Basisnettomietentabelle. Diese listet die Schätzwerte der Nettokaltmiete (€/m² Wohnfläche) für „Standardwohnungen“ bestimmter Wohnfläche (6 Segmente) und Baujahresklasse (9 Segmente) auf. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der aktuellen Erhebung liegt bei 6,55 € pro m² Wohnfläche und damit 5,0% über dem Niveau der 2016er Stichprobe, welche die Basis des derzeit noch gültigen Mietspiegels repräsentiert. Das entspricht einer mittleren jährlichen Preissteigerungsrate von 2,45 %. (Zum Vergleich: Die Lebenshaltungskosten sind im Zeitraum Juni 2016 bis Juni 2018 um jahresdurchschnittlich 1,85% gestiegen). In den einzelnen nach Baujahresklassen und Wohnflächenkategorien differenzierten Feldern der Basisnettomietentabelle schwanken die Steigerungsraten zwischen + 0,7% (Baujahr 1950 bis 1959 mit Wohnfläche zwischen 55 und unter 70 m²) und +3,9% (Baujahr 1990 bis 1999 mit Wohnfläche zwischen 85 und unter 100 m²).

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 von der kommunalen Statistikstelle programmiert und implementiert worden ist, soll ebenfalls auf der neuen Homepage der Stadtverwaltung zu finden sein.

Anlage/n:

- (1) Mietspiegel 2019/2020 der Stadt Koblenz
- (2) Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels
- (3) Ergebnisprotokoll der Sitzung des AK Mietspiegel vom 17.10.2018 inkl. Teilnehmerliste