

Protokoll: AK-Mietspiegel

Datum:	17.10.2018
Protokoll:	Ergebnisprotokoll Frau Schüller
Anwesende Personen:	Siehe Teilnehmerliste
Versammlung Beginn:	09:00
Versammlung Ende:	11:00

TOP 1: Begrüßung und Ziel des heutigen Treffens

Ziel des Treffens ist die Vorstellung und verbindliche Abstimmung der Mietspiegelbroschüre und des Online-Berechnungstools, sowie das weitere Vorgehen zur Anerkennung des Qualifizierten Mietspiegels.

TOP 2: Durchsprache der Mietspiegelbroschüre

Der mit der Einladung zur Verfügung gestellte Entwurf der Mietspiegelbroschüre wird Seite für Seite besprochen. Der AK Mietspiegel stimmt, vorbehaltlich der vereinbarten redaktionellen Änderungen, einstimmig diesem Mietspiegel in der vorgelegten Form zu. Die vereinbarten redaktionellen und inhaltlichen Änderungen können der Tabelle im Anhang entnommen werden.

Neben den redaktionellen Änderungen sprach sich der AK einstimmig dafür aus, die Ausprägung „zentrale Warmwasseraufbereitung für das Gebäude“ als positives Ausstattungsmerkmal aus Gründen fehlender Plausibilität aus der Berechnung zu entfernen und das Modell zur Ermittlung der Ausstattungspunkte und -kategorien neu zu berechnen.

Ergänzung zum Protokoll: Ergebnis der Neuberechnung ohne das Merkmal "zentrale Warmwasseraufbereitung für das Gebäude"

- ⇒ Die Herausnahme des Merkmals hat keinerlei Auswirkungen auf die Punktwerte der 14 verbliebenen Ausstattungsmerkmale. Dies zeugt von der Stabilität des Regressionsmodells zur Ermittlung der Ausstattungspunkte.
- ⇒ Ebenso bleibt die Abgrenzung der Ausstattungskategorien in Abhängigkeit von der Punktzahl unverändert.
- ⇒ Geringfügige Änderungen ergeben sich jedoch hinsichtlich der prozentualen Zu- und Abschlagsfaktoren für die Ausstattungskategorien im Gesamtmodell. Diese sind nun -7% für eine sehr einfache Ausstattung (vormals -8%), -4% für eine einfache Ausstattung (vormals -3%) und +15% für eine sehr gehobene Ausstattung (vormals +14%).
- ⇒ Der höhere Zuschlag für die sehr gehobene Ausstattung wird durch die Tatsache ausgeglichen, dass der Anteil der Wohnungen in der Stichprobe, die in diese Kategorie fallen, um einen Prozentpunkt zurückgegangen ist. Ähnlich verhält es sich bei der Kategorie „sehr einfache Ausstattung“: Der Anteil der Wohnungen, die in diese Kategorie fallen, ist nach Herausnahme des Merkmals um ein Prozentpunkt

gestiegen, der Abschlag ist um einen Prozentpunkt zurückgegangen. In der Summe wirkt sich die Herausnahme des Merkmals also kaum auf das Gesamtergebnis aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse bis zur öffentlichen Beratung im Stadtrat vertraulich zu behandeln sind.

TOP 3: Vorstellung Prototyp Online-Berechnungstool

Folgende Anpassungen werden im Tool vorgenommen, sollte dies technisch möglich sein:

- optisch deutlicher Hinweis auf ein angepasstes Baujahr bei Kernsanierung
- statt direkt die großräumige Lage im Stadtgebiet anzuklicken, soll die Möglichkeit geprüft werden, Straße und Hausnummer angeben zu können.

TOP 4: Weiteres Vorgehen / Diverses

Der Stadtvorstand wird am 22.10.2018 über den aktuellen Stand in der Mietspiegelerstellung informiert.

Nach Einarbeitung der Änderungsvorschläge wird die Mietspiegelbroschüre mit der Dokumentation dem Haupt- und Finanzausschuss vorgelegt. Ziel ist die Beschlussfassung durch den Stadtrat in dessen Sitzung am 14.12.2018, so dass der Mietspiegel ab dem 1.1.2015 seine Gültigkeit erlangt. Im Nachgang zur Beschlussfassung im Stadtrat soll die förmliche Anerkennung des Mietspiegels durch die Interessensverbände im Rahmen einer Pressekonferenz am 19.12.2018 erfolgen. Zusätzlich wird das Online-Berechnungsmodul vorgestellt.

Das Straßenverzeichnis sowie ein Link auf dieses, wird dem Arbeitskreis Mietspiegel per E-Mail zugesandt.

Die Mitglieder des AK Mietspiegels dürfen von Ihren Webseiten, auf www.mietspiegel.koblenz.de verlinken.

Anhang:

Änderungen Mietspiegelbroschüre
Teilnehmerliste

Abschließend dankt die Stadt Koblenz allen Beteiligten für die konstruktive und harmonische Zusammenarbeit.

Vereinbarte Änderungen der Mietspiegelbroschüre

Seite	zu tun	Textänderung
Seite 2	Haus & Grund liefert neue Werbeanzeige	
Seite 6	Umbenennung Haus & Grund	Haus & Grund Koblenz e.V.
Seite 9	Hinweis Entkernung - optisch hervorheben / fett drucken	
	neuer Satz am Absatzende Zu- und Abschläge der Wohllage anpassen	Ergänzende Hinweise zur Vergleichsmietenberechnung können der Mietspiegeldokumentation auf www.mietspiegel.koblenz.de entnommen werden. sehr einfach = -7% einfach = -4% sehr gehoben = +15%
Seite 12	Text ergänzen	... nicht zu Fuß innerhalb 500m erreichbar ... nicht zu Fuß innerhalb 500m erreichbar
Seite 13	Text in Klammern ergänzen	Werkraum (ausreichend groß, gut erreichbar und trocken)
	Kategorie nach oben verschieben	Küchenboden aus PVC (....
	Umbenennung Küchenausstattung	Einbauküche
	Kategorie löschen	zentrale Warmwasserbereitung für das Gebäude
Seite 14	Kategorie umbenennen "separate Dusche"	nur Dusche oder zusätzlich zur Badewanne
	Hinweis Baujahr vor 1990 und Modernisierungen der letzten 15 Jahre als zentralen Hinweis gemeinsam platzieren	
Seite 14	neuen Text einfügen	Nur für Gebäude mit Baujahr oder durch Kernsanierung angepasstem Baujahr vor 1990 anzuwenden, wenn folgende Merkmale in den letzten 15 Jahren modernisiert wurden.
	Tippfehler im Text unter der Tabelle berichtigen	Wurde das Gebäude Ist die ermittelte Punktzahl
Seite 18	Hinweis zum Baujahr	"Da das Baujahr vor 1990 liegt, werden Modernisierungen in den letzten 15 Jahren berücksichtigt"
Seite 21	Umbenennung Haus & Grund	Haus & Grund Koblenz e.V.
Seite 27	Vermieterbund hat neue Werbeanzeige geliefert und wird ausgetauscht	

**Sitzung des AK Mietspiegel
Teilnehmerliste 17.10.2018**

Nr.	Institution / Organisation / Firma	Name	Unterschrift
1	Amtsgericht Koblenz	Philipp Wiesmann	entschuldigt
2	Sachverständigenbüro Friedrich	Wolfgang Friedrich	✓
3		Herr Löwenstein	entschuldigt
4	ATAG Klöckner	Herr Klöckner	✓
5	Augst-Immobilien Dipl.-Ing. FH Friedhelm Bender	Friedhelm Bender	entschuldigt
6	Cobau Hirt & Johann GmbH	Thomas Meisen	✓
7	Hiba Immobilienverwaltung GmbH	Thomas Meisen	✓
8	Dr. Jansen und Partner GmbH	Thomas Bode	✓
9	G. Reiser Immobilienverwaltung	Ole Wernecke	entschuldigt
10		Michael Hesky	entschuldigt
11	Gemeinnütziger Bauverein	Frau Mosig	✓
12		Herr Engel	entschuldigt
13	Geschäftsstelle Gutachterausschuß für Grundstückswerte	Burkhard Klauder	✓
14		Christoph Koch	✓
15	Haus & Grund Koblenz	Christoph Schöll	entschuldigt
16		Lothar Breitenbach	✓
17	V.I.B. GmbH	Torsten Kratsch	✓
18	Koblenzer Wohnbau	Michael Siegel	✓
19		Matthias Wollny	entschuldigt
		Ina Balthasar	entschuldigt
20		Ursula Dorweiler	✓
21	Mieterbund Mittelrhein e.V.	Andrea Meierhans	✓
22		Frau Reif-Wölbart	✓
23	Modernes Wohnen Koblenz	Nadine Schmitz	
24	RE/MAX	Uwe Trundt	entschuldigt
25	Sparkasse Koblenz	Ralph Buschle	✓
26	Stadtverwaltung Koblenz / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Marlene Albrecht	✓
27	Stadtverwaltung Koblenz / Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales	Daniela Machein	✓
28	Stadtverwaltung Koblenz / Statistikstelle	Manfred Dr. Pauly	✓
29		Daniela Schüller	✓
30	Stadtverwaltung Koblenz / Umweltamt	Dagmar Körner	✓
31	Vermieterverein	Herr Timmler	✓