



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0720/2020		Datum: 12.10.2020	
Dezernat 1			
Verfasser:	10-Amt für Personal und Organisation	Az.:	
Betreff:			
Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels			
Gremienweg:			
05.11.2020	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
26.10.2020	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt die Anerkennung des mittels einer Stichprobe aktualisierten Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel der Stadt Koblenz mit Gültigkeitsdauer vom 01.01.2021 bis 31.12.2022.

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 2018 neu erstellt wurde, stand 2020 die Aktualisierung an. Für die Marktanpassung sieht der Gesetzgeber folgende Handlungsoptionen vor:

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

Unter Federführung der für die Fachlichkeit verantwortlichen Kommunalen Statistikstelle und in Abstimmung mit den Vertreter*innen der Interessensverbände Haus & Grund, Vermieterverein sowie des Mieterbunds wurde im April 2020 beschlossen, die Aktualisierung auf der Basis einer Stichprobe durchzuführen. Alle Beteiligten waren sich darin einig, dass der durch die COVID-19-Pandemie massiv beeinflusste Verbraucherpreisindex zum Stichtag der Aktualisierung (30.06.2020) kein adäquates Instrument zur Abbildung der Mietpreisentwicklung in Koblenz über den Zeitraum der letzten zwei Jahre darstellen würde. Der Stadtvorstand wurde in seiner Sitzung vom 04.05.2020 über die Vorgehensweise unterrichtet (UV/0150/2020).

Im Sommer 2020 wurde die Erhebung von der Statistikstelle in Form einer schriftlichen Befragung von Mieterhaushalten durchgeführt. Die Datenaufbereitung und -auswertung wurden ebenfalls von der Kommunalen Statistikstelle übernommen. Am 29. September wurden die Ergebnisse der o.g. Arbeitsgruppe präsentiert. 531 plausibilisierte und mietspiegelrelevante Fragebögen standen für die Auswertung zur Verfügung – ein zum Zweck der reinen Mietspiegelaktualisierung sehr gute Datenbasis. Der durchschnittliche nach Wohnflächen- und Baujahreskategorien gewichtete Mietpreis der Nettokaltmiete in der aktuellen Erhebung liegt bei 7,04 €/m² und damit **7,48 %** über dem Vergleichswert aus dem Jahr 2018. Die Basisnettomietabelle, die die ortsübliche Vergleichsmiete für eine

„Standardwohnung“ in Abhängigkeit von der Wohnfläche und vom Baujahr der Wohnung wiedergibt, erhöht sich für den Gültigkeitszeitraum 1.1.2021 bis 31.12.2022 um diesen Prozentsatz. Die prozentualen Zu- bzw. Abschläge für die übrigen mietpreisbildenden 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 29.09.2020 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.

Anlage/n:

A01 Entwurf des qualifizierten Mietspiegels

A02 Dokumentation der Aktualisierung des Mietspiegels

A03 Protokoll der Ergebnispräsentation mit Zustimmung der Interessensverbände

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine