



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0027/2023		Datum: 15.02.2023			
Dezernat 1					
Verfasser:	10-Amt für Personal und Organisation			Az.:	
Betreff:					
Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Koblenz					
Gremienweg:					
16.03.2023	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
06.03.2023	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 zum Erhebungsstichtag 30.06.2022 neu erstellten Mietspiegel für den Geltungsbereich der Stadt Koblenz als qualifizierten Mietspiegel an. Der qualifizierte Mietspiegel tritt zum 17.03.2023 in Kraft und ist bis zum 31.12.2024 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 2022 turnusgemäß erforderlich. Letztmals erfolgte im Jahr 2020 eine Anpassung des damals gültigen Mietspiegels an die Marktentwicklung auf Basis einer Stichprobe.

Prozess der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels in Koblenz

Die fachliche Verantwortung für das Produkt Mietspiegel obliegt der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz. Die notwendigen Kompetenzen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sind aufgrund der spezifischen wissenschaftlichen Qualifikation des dafür zuständigen Personals gegeben. Wie bereits bei den bisherigen Erhebungsrunden seit 2010 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 dem Anhang der beigefügten Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels zu entnehmen. Ziel der Einbindung dieser großen und heterogen besetzten Expertengruppe ist neben der

Bündelung und Inwertsetzung des breiten Fachwissens für die Mietspiegelerstellung auch - und besonders - die Schaffung größtmöglicher Transparenz und Akzeptanz. Innerhalb des Arbeitskreises wurden die Grundprinzipien der Datenerhebung (kombinierte 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 im Arbeitskreis am 15.11.2022 und am 13.12.2022 die Ergebnisse der Datenanalyse präsentiert und diskutiert wurden, bestätigte der Arbeitskreis in einer dritten Sitzung am 31.01.2023 seine geschlossene Zustimmung zum vorgelegten Mietspiegel (s. Anlage: Protokoll der AK-Sitzung). Ferner wurde in diesem Rahmen festgelegt, dass die förmliche Anerkennung der Qualifiziertheit des Mietspiegels durch die Interessensverbände Haus & Grund Koblenz e.V., Mieterbund Mittelrhein e.V. und dem Vermieterverein e.V. am 2. März 2023 erfolgen soll.

Besonderheiten der Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels im Erhebungsjahr 2022

Am 1. Juli 2022 ist das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) in Kraft getreten, das für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel erhebliche Auswirkungen hat. In diesem Kontext ist insbesondere auf die darin verankerte Auskunftspflicht für die befragten Mieter:innen und Vermieter:innen zu verweisen. Da hierdurch nicht nur eine deutliche Kostenersparnis – durch die damit mögliche Reduktion der Zahl der anzuschreibenden Mieterhaushalte konnte alleine bei den Portokosten gegenüber 2018 eine Senkung um 16 000 € erreicht werden – sondern vor allem eine wesentliche Qualitätsverbesserung der Stichprobe zu erwarten war, wurde die Feldphase in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel auf den Juli 2022 verschoben. Aufgrund dieser Verschiebung in Kombination mit dem hohen zeitlichen Aufwand einer kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung mit Durchsetzung der Auskunftspflicht war es nicht möglich, die Beschlussfassung mit förmlicher Anerkennung des neuen Mietspiegels vor Ablauf der Gültigkeit des alten Mietspiegels zum 31.12.2022 zu realisieren. Für den Zeitraum vom 1.1.2023 bis zur förmlichen Anerkennung mit dem hier vorgeschlagenen Stadtratsbeschluss verfügt die Stadt Koblenz daher aktuell nur über einen einfachen Mietspiegel. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich in seiner Sitzung am 31.1.2023 einstimmig dafür ausgesprochen, zukünftig die Gültigkeit des Mietspiegels wieder mit dem Jahreswechsel zu synchronisieren. Daher weist diese Beschlussvorlage eine Gültigkeit des neuen Mietspiegels für den Zeitraum vom 17.3.2023 bis zum 31.12.2024 aus.

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. 1.900 Datensätze in der Datenanalyse verwendet werden. Bezogen auf die Zahl der angeschriebenen Haushalte entspricht dies einer Ausschöpfungsquote von 47 % (zum Vergleich 2018: 5 %). Der Gesetzgeber schreibt ein Minimum von 500 Datensätzen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel vor, im Arbeitskreis wurde im Vorfeld der Erhebung eine Zielgröße von 1.500 auswertbaren Datensätzen vereinbart. 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 Koblenzer Mietspiegels ist die Basisnettomietentabelle. Diese listet die Schätzwerte der Nettokaltmiete (€/m² Wohnfläche) für „Standardwohnungen“ bestimmter Wohnfläche (7 Segmente) und Baujahresklasse (9 Segmente) auf. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der aktuellen Erhebung liegt bei 7,54 € pro m² Wohnfläche und damit 4,9% über dem Niveau der

2020er Aktualisierungsstichprobe, welche die Basis des derzeit noch gültigen Mietspiegels repräsentiert. Gegenüber der letzten Neuerstellung im Erhebungsjahr 2018 sind die Nettokaltmieten um 15,1 % angestiegen, was einer jahresdurchschnittlichen Teuerungsrate von 3,58 % entspricht. Detaillierte Ergebnisse der Stichprobenauswertung sind der als Anlage beigefügten umfangreichen Dokumentation zu entnehmen.

Publikation und Verbreitung des Mietspiegels

Im Gegensatz zu den früheren Ausgaben wird für die neue Mietspiegelbroschüre aus Kostengründen kein externer Druckauftrag mehr erteilt. Nachfragen nach Druckexemplaren werden "on demand" von der Statistikstelle bedient. Das Bürgeramt erhält eine kleinere Stückzahl an in Eigenregie gedruckten Broschüren für den Verkauf. 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 Online-Berechnungstool, das in der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung programmiert und implementiert worden ist, steht ebenfalls den Anwenderinnen und Anwendern auf der Homepage der Stadtverwaltung kostenfrei zur Verfügung.

Anlage/n:

- (1) Mietspiegel 2023/2024 der Stadt Koblenz
- (2) Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels
- (3) Ergebnisprotokoll der Sitzung des AK Mietspiegel vom 31.01.2023 inkl. Teilnehmerliste

Finanzielle Auswirkungen:

Der Anstieg des durchschnittlichen Mietpreisniveaus im neuen Mietspiegel hat Auswirkungen auf die Berechnung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft wie auch auf die Berechnung der Zweitwohnungssteuer.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Feststellung des den Mietzins signifikant beeinflussenden Effektes eines gehobenen energetischen Gebäudezustandes werden implizit Anreize für entsprechende Aufwertungsmaßnahmen im Altbestand geschaffen.

Historie: