



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0576/2024		Datum: 16.10.2024			
Dezernat 1					
Verfasser:	10-Amt für Personal und Organisation			Az.:	
Betreff:					
Aktualisierung und Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels					
Gremienweg:					
14.11.2024	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
04.11.2024	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 30.06.2024 aktualisierten Mietspiegel für den Geltungsbereich der Stadt Koblenz als qualifizierten Mietspiegel an. Die differenziert nach Baujahres- und Wohnflächenkategorien im aktuell gültigen Mietspiegel ausgewiesenen Nettokaltmieten steigen demnach pauschal um 7,29% an. Der aktualisierte Mietspiegel tritt zum 01.01.2025 in Kraft und ist bis zum 31.12.2026 gültig.

Begründung:

Nach den gesetzlichen Regelungen (§ 558d BGB) muss ein qualifizierter Mietspiegel in einem Turnus von zwei Jahren dem Marktgeschehen angepasst (Aktualisierung) und alle vier Jahre neu erstellt werden. Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel der Stadt Koblenz datiert aus dem Jahr 2022 und ist bis zum 31.12.2024 gültig. Mithin ist eine Aktualisierung zum Jahresende erforderlich. Der Gesetzgeber stellt zu diesem Zweck die Durchführung einer Stichprobe oder die Anpassung über den Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes zur Auswahl.

Unter Federführung der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung und in Abstimmung mit den Vertretungen der Interessensverbände Haus & Grund, Vermieterverein sowie des Mieterbunds wurde im Rahmen einer Sitzung des Arbeitskreis Mietspiegel am 6. März 2024 beschlossen, die Aktualisierung auf der Basis einer Stichprobe durchzuführen. Alle Beteiligten waren sich darin einig, dass der massive Anstieg der Inflationsrate in den Jahren 2022 und 2023 die Mietpreisentwicklung auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt nicht in adäquater Form widerspiegeln würde und daher die kostengünstigere Anpassung mittels VPI nicht geeignet sei.

Im Sommer 2024 wurde die Erhebung von der Statistikstelle in Form einer schriftlichen Befragung von 2 000 Mieterhaushalten durchgeführt. Die Nettorücklaufquote lag bei 93%. Die Datenaufbereitung und -auswertung wurden ebenfalls von der Kommunalen Statistikstelle übernommen. Am 09.10.2024 wurden die methodische Vorgehensweise und die Ergebnisse der statistischen Auswertung dem interdisziplinär besetzten Arbeitskreis Mietspiegel präsentiert. Letztendlich standen 895 plausibilisierte und mietspiegelrelevante Fragebögen für die Auswertung zur Verfügung – ein zum Zweck der reinen Mietspiegelaktualisierung sehr gute Datenbasis, der die vom Arbeitskreis anvisierte Mindestzahl von 500 verwertbaren Datensätzen weit übertrifft. Der durchschnittliche nach Wohnflächen- und Baujahreskategorien gewichtete Mietpreis der Nettokaltmiete in der aktuellen Erhebung liegt bei 8,09 €/m² und damit 7,29 % über dem Vergleichswert der Erhebung aus dem Jahr 2022. Die Basisnettomietentabelle, die die ortsübliche Vergleichsmiete für eine „Standardwohnung“ in Abhängigkeit von der Wohnfläche und vom Baujahr

der Wohnung wiedergibt, erhöht sich damit für den Gültigkeitszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2026 pauschal um diesen Prozentsatz. Die prozentualen Zu- bzw. Abschläge für die übrigen mietpreisbildenden Merkmale (z.B. Wohnlage) sind von der Aktualisierung nicht betroffen.

Eine ausführliche Dokumentation der Vorgehensweise zur Aktualisierung des Mietspiegels liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

Die Anerkennung als „qualifizierter“ Mietspiegel setzt die Anwendung wissenschaftlich fundierter Methoden der Erstellung sowie die Anerkennung durch Interessensvertreter von Mietern und Vermietern oder des Stadtrats voraus. Im Rahmen der Sitzung vom 09.10.2024 äußerten alle Mitglieder des Arbeitskreis Mietspiegel ihre uneingeschränkte Zustimmung zur methodischen Verfahrensweise wie auch zum konkreten Ergebnis der Aktualisierung. Das Protokoll wie auch die Teilnahmeliste dieser Sitzung ist ebenfalls als Anlage beigefügt. Insbesondere haben sich die Vertreter der Interessensverbände Mieterbund Mittelrhein e.V., Haus&Grund Koblenz e.V. und Vermieterverein e.V. dazu bereit erklärt, den aktualisierten Mietspiegel am 04.12.2024 offiziell anzuerkennen.

Anlage/n:

- Dokumentation der Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels
- Protokoll mit Teilnahmeliste der Sitzung des Arbeitskreis Mietspiegel vom 09.10.2024

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:

./.

Historie: