



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0826/2010		Datum:	18.11.2010
Oberbürgermeister				
Verfasser:	10-Haupt- und Personalamt	Az:		
Gremienweg:				
17.12.2010	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
06.12.2010	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
Betreff:	Beschlussfassung über den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Koblenz			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt die Anerkennung des beiliegenden Mietspiegels als qualifizierten Mietspiegel.

Begründung:

Gemäß § 558d BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter anerkannt worden ist. Der derzeit geltende qualifizierte Mietspiegel der Stadt Koblenz stammt aus dem Jahr 2006 (BV/0635/2006) und wurde letztmals im Jahr 2008 durch eine Stichprobenerhebung aktualisiert (BV/0811/2008). Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 558d Abs. 2, BGB) muss ein qualifizierter Mietspiegel alle zwei Jahre aktualisiert und alle vier Jahre neu erstellt werden. Mithin läuft die Gültigkeit des aktuellen Mietspiegels zum 31.12.2010 ab.

Die kommunale Statistikstelle, die die fachliche Verantwortung für das Produkt Mietspiegel trägt, hat im Zuge der Vorbereitungen zur Neuerstellung am 12.03.2009 eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe einberufen, um grundsätzliche Fragen zum Mietspiegel aus Sicht der betroffenen Fachdienststellen (Ordnungsamt, Sozialamt/ARGE, Hochbauamt/Wohnbauförderung sowie Gutachterausschuss und Koblenzer Wohnbau) zu erörtern.

Am 28. April 2009 traf sich eine um externe Akteure (u.a. Makler, Interessensverbände, Gutachter, Gericht) erweiterte Gruppe zur konstituierenden Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel. Die Liste der mitwirkenden Personen und Institutionen ist der beiliegenden Mietspiegelbroschüre zu entnehmen. In insgesamt fünf Sitzungen wurde der gesamte Prozess der Mietspiegelerstellung fachlich und organisatorisch in diesem Arbeitskreis abgestimmt und begleitet.

Im Juni 2010 wurde eine schriftliche Mieterbefragung durchgeführt. Rund 1.500 Fragebögen – fast 50% mehr als im Jahr 2006 – konnten für die Erstellung des Mietspiegels verwendet werden. Insgesamt ist das Mietpreisniveau in Koblenz weiter angestiegen: Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag in der Erhebung 2006 bei 5,23 €/m², 2008 bei 5,40 €/m² und in der jüngsten Erhebung bei 5,57 €/m². Dabei ist auffällig, dass sich insbesondere kleine Mietwohnungen z.T. erheblich verteuert haben, während die Mieten größerer Wohnung

stagnieren oder sogar leicht rückläufig sind. Dies deckt sich mit den Erkenntnissen aus der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Koblenz (z.B. regelmäßige Auswertung der Mietwohnungsanzeigen).

Eine ausführliche Dokumentation der Mietspiegelerstellung ist aktuell noch in der Bearbeitung. Nach Fertigstellung (voraussichtlich bis zum 26. November 2010) wird diese als Anlage der Beschlussvorlage in Session eingestellt.

Im Rahmen der letzten Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 4. November 2010 konnte unter allen Anwesenden ein uneingeschränkter Konsens über den vorliegenden Mietspiegelentwurf erzielt werden. Es ist innerhalb des Arbeitskreises abgestimmt, dass nach erfolgtem Ratsbeschluss auch die Vertreter/-innen der Interessensverbände den Mietspiegel förmlich anerkennen.

Auf politischer Ebene wurde der Ausschuss für Demographie und integrierte Stadtentwicklung fortlaufend über den aktuellen Sachstand informiert. Über den aktuellen Mietspiegelentwurf wurde der Ausschuss im Rahmen der letzten Sitzung am 10. November 2010 unterrichtet (UV/0283/2010).

Anlage/n:

Mietspiegel der Stadt Koblenz