

Protokoll:

Rm Jahner (FBG) berichtet, ihn hätten zwei Firmen telefonisch kontaktiert (z.B. „Moderner Wohnen“). Diese seien mit dem aufgestellten Mietspiegel vor allem für die größeren Wohnungen nicht einverstanden. Nach deren Auffassung seien diese zu niedrig angesetzt. Dieser Mietspiegel mache eine Modernisierung von Wohnungen nicht mehr möglich, da eine Investition sich nicht mehr lohne. Auf Dauer werde in die Wohnungen nicht mehr investiert, um sie auf den aktuellen Stand zu bringen. Dann verkämen die Wohnungen und dies könne sich Koblenz nicht leisten. Der Leiter der Statistikstelle, Herr Pauly, habe von den Beratern wenig entgegen genommen und über manches hinweg gesehen. Die Firma Baugrund hätte mit den Mietern vom allem Ärger in der Südallee und habe daher die Firma INVIS/Bochum beauftragt, ein Gutachten zu erstellen. Die Firma INVIS sei für das ganze Ruhrgebiet zuständig und sei eine der größten Firmen dieser Art in Deutschland. Bei Gericht sei diesbezüglich ein Antrag gestellt worden. Er fragt die Verwaltung, ob sie darüber Kenntnis habe und wie das Gerichtsverfahren verlaufen sei.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig antwortet, zu dem Gerichtsverfahren könne er keine Auskünfte geben. Zum ersten Teil der Ausführungen des Vorredners könne er den Hinweis geben, der Mietspiegel sei zunächst einmal nicht misszuverstehen als eine kommunale Setzung der Mietpreise, sondern sei als empirische Bestandsaufnahme des tatsächlichen Mietniveaus zum tatsächlichen Augenblick zu verstehen. Dabei sei die Preisentwicklung in ihrer Dynamik nachzuvollziehen. Der erwähnte Gesprächspartner erwarte einen höheren Mietpreis. Dieser sei aber empirisch nicht gemessen und er befinde sich in dem Irrtum, dass wenn man in den Mietspiegel eine Zahl aufnehme, die empirisch nicht gemessen sei, er sich dadurch höhere Mietzahlungen zukommen lassen könne. Dies funktioniere so aber nicht. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass in mit der Angelegenheit befassten Gremien sowohl der Mieterbund wie auch Haus- und Grundstücksbesitzerverein wie alle anderen einschlägigen Organisationen daran beteiligt und mit ganz großer Mehrheit mit dem gewählten Verfahren einverstanden gewesen seien. Ferner habe jede Angelegenheit zwei Seiten. Natürlich wolle ein Investor nach Möglichkeit höhere Mieten erzielen, damit sich seine Investitionen rechnen würden. Aber wenn er diese erhalte, sei das Risiko von Leerständen wiederum größer, weil sich nicht jeder die entsprechenden Objekte leisten könne. Der Mieterbund würde erheblich protestieren, wenn man sich dies zu Eigen machen würde, was die Firma „Modernes Wohnen“ beantragt habe. Im Lichte dessen vertrete er die Auffassung, dass an dem Mietspiegel ordnungsgemäß gearbeitet worden sei mit sauberen Methoden und nichts dagegen spreche, ihn so zu verabschieden, wie er dem Rat zur Entscheidung vorliege.

Vorsitzender der Ratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt, welche Konsequenzen sich aus der Erhöhung des Mietspiegels für die Stadt ergäben, gerade auch wenn es um Ansprüche von Hartz IV-Empfängern ginge und auf welche Mehrkosten sich die Verwaltung einstelle.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Hofmann-Göttig erläutert, nach entsprechender Kalkulation führe die festgestellte höhere Miete zu etwa 100.000 Euro zusätzlichen Belastungen, gegen die man aber nichts unternehmen könne, wenn es vor Ort ein diesbezügliches Mietniveau gebe.

Herr Gebel (Amt 30) merkt zu der Frage des Rm Jahner nach dem Sachstand des Gerichtsverfahrens an, in dem der Mietspiegel der Stadt Koblenz eine Rolle spielte, es habe ein Verfahren gegeben, in dem letztlich das Gericht die Entscheidung getroffen habe, dass ein Sachverständigengutachten in dem speziellen Fall dieser Mietwohnung einzuholen gewesen sei. Zum Schluss habe das Gericht nach diesem Sachverständigengutachten entschieden. Das sollte

aber keine Missachtung des Mietspiegels darstellen, sondern das Gericht habe sich auf die Bestimmung des § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) berufen, die sich auch in der Beratungsvorlage finde, in dem es zum qualifizierten Mietspiegel in Absatz 3 heiße: „Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.“ Aus dem Begriff „vermutet“ habe das Gericht gefolgert, dass immer auch im Einzelfall ein Sachverständigengutachten möglich sei.

Frau Brockmann-Kneip (Amt 20) weist darauf hin, die zuvor genannten 100.000 Euro Mehrbelastungen seien im vorlegten Haushaltsplanentwurf beim Produkt 3121 „Grundsicherung für Arbeitssuchende SGB II“ bereits berücksichtigt.