



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	04.06.2008		
Geschäftszeichen	SUB I-Ka		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.06.2008	TOP
Behandlung	öffentlich	GD 237/08	

Betreff: Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2008
- Bericht

Anlagen: 1 Mietspiegel

Antrag:

Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Jescheck

Genehmigt: BM 3.C 3.OB	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
	Eingang OB/G
	Versand an GR
	Niederschrift §
	Anlage Nr.

Sachdarstellung:

Der Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm aus dem Jahr 2004 wird am 01.07.2008 durch den Mietspiegel 2008 abgelöst.

1. Aufgabe des Mietspiegels

Im Mietspiegel werden die aktuellen Vergleichsmieten für frei finanzierte Wohnungen aufgelistet. Er dient Mietern und Vermietern als Grundlage für die Bestimmung einer angemessenen Miete, liefert Transparenz für beide Seiten, und leistet damit einen Beitrag zur Reduzierung von Konflikten und rechtlichen Auseinandersetzungen. Er ist eine gesetzlich vorgeschriebene Grundlage für Mietpreiserhöhungen.

2. Erstellung des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2008 wurde in enger Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Haus- und Grundeigentümer-Verein Ulm e. V., dem Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm und Umgebung e. V., dem Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e. V., der Ulmer Heimstätte eG, der Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH und der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft GmbH erstellt; die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat die Federführung übernommen.

Die Mietpreisübersicht wurde im Einvernehmen mit der Arbeitsgruppe auf Grundlage von Mieter- und Vermieterangaben erstellt. Für die Ermittlung der Mietspiegelwerte konnten 540 Datensätze ausgewertet werden.

Im Mietspiegel werden nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren verändert wurden. Die sehr niedrigen Mieten alter Mietverträge bleiben außer Betracht.

Nicht in allen Baualtersklassen standen uns genügend repräsentative Werte zur Verfügung, so dass bei der Anpassung der Mietpreise auf die durchschnittliche Mieterhöhung von 4,9 % nach dem Verbraucherindex Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum zurückgegriffen wurde.

Bei einer Wohnung mit Bad und Sammelheizung in der Baualtersklasse zwischen 1973 - 1983 kann die Miete je nach Größe und Ausstattung zwischen 5,02 € und 7,33 € pro Quadratmeter liegen. Vergleicht man die aktuellen Mietangebote im Internet oder in der Tagespresse mit den Werten des Mietspiegels 2008, so stellt man fest, dass diese Mietangebote in der Regel im Bereich der Richtwerte des neuen Mietspiegels liegen.