Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	19.06.2018		
Geschäftszeichen	SUBI-Ban		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 272/18

Betreff: Mietspiegel Ulm/ Neu-Ulm
- Projektbeschluss -

Anlagen: ---

Antrag:

1. Die Verwaltung wird mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2019 beauftragt.

2. Für den Haushaltsplan 2019 wurde ein Sonderfaktor in Höhe von 80.000 € (Aufwendungen 120.000 €, Erträge 40.000 €) unter Kostenstelle 740160, Kostenart 4431 0090 beantragt. Dieser wird unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben, sowie der Beschlussfassung des Haushaltsplanes 2019 durch den Gemeinderat zur Verfügung gestellt.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:	
BM 1, BM 3, C 3, OB, ZSD/F	Eingang OB/G	
	Versand an GR	
	Niederschrift §	
	Anlage Nr.	

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	**ja**
Auswirkungen auf den Stellenplan:	**nein**

MITTELBEDARF				
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)			ERGEBNISHAUSHALT einmalig	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag:			Kostenstelle: 740160	
Einzahlungen	€		Ordentliche Erträge	40.000 €
Auszahlungen	€		Ordentlicher Aufwand	120.000 €
			davon Abschreibungen	€
			Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€		Nettoressourcenbedarf	80.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG				
1. Finanzhaushalt 2018			2019	
Auszahlungen (Bedarf):	€		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5220-740 als Sonderfaktor	80.000 €
Verfügbar:	€			
Ggf. Mehrbedarf	€		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC				
PS-Projekt 7	€		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€			
2. Finanzplanung 2019 ff				
Auszahlungen (Bedarf):	€			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung				

1. Beschlüsse des Gemeinderats

- Bericht über die erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2015 (GD 360/15) im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

- Bericht über die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm (GD 368/17) im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

2. Ausgangssituation

Gemäß § 558 d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle vier Jahre neu zu erstellen. Die Gültigkeit des qualifizierten Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2017 endet am 11. November 2019, so dass ein neuer qualifizierter Mietspiegel bis zu diesem Zeitpunkt erstellt sein muss.

Die erstmalige Erstellung erfolgte 2015, die Fortschreibung per Preisindex 2017.

3. Zweck des Mietspiegels

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die in Ulm und Neu-Ulm gezahlten Nettomieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich - entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien. Er dient der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

4. Weiteres Vorgehen

Die Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels 2019 soll in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern (Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e.V., Haus- und Grundeigentümerverein Ulm e. V., Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm und Umgebung e. V.) und dem Arbeitskreis Mietspiegel erfolgen.

Teilnehmer des Arbeitskreises Mietspiegel sind:
- der Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e. V.
- der Haus- und Grundeigentümerverein Ulm e. V.
- der Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm und Umgebung e. V.
- die Wohnungsunternehmen, vertreten durch die UWS, die NUWOG und die ulmer heimstätte
- die Amtsgerichte Ulm und Neu-Ulm
- die Städte Ulm und Neu-Ulm

In einer Auftaktveranstaltung am 17.04.2018 wurde festgelegt, dass die Städte Ulm und Neu-Ulm in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel einen neuen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel 2019 erstellen werden.

Zur Erstellung des Mietspiegels erfolgt eine öffentliche Ausschreibung bis spätestens Mitte August 2018. Dazu wird ein Leistungsverzeichnis erstellt. Die Leistungen die vergeben werden sollen, umfassen u. a. neben der Erstellung des Mietspiegels nach anerkannter statistischer Methode (Regressionsmethode), die Planung des Mietspiegels, die Weiterentwicklung des Fragebogens welcher Grundlage für die Mieterbefragung ist, die Datenerhebung, die Datenauswertung, einen Arbeitsbericht, die digitale Dokumentation mit Ergebnistabellen, die Erweiterung des qualifizierten Mietspiegels hinsichtlich Grundsicherungsrelevanz einschließlich des überprüfbaren schlüssigen Konzepts.

5. Kosten und Finanzierung

Für den Haushaltsplan 2019 wurde ein Sonderfaktor in Höhe von 80.000 € (Aufwendungen 120.000 €, Erträge 40.000 €) unter Kostenstelle 740160, Kostenart 4431 0090 beantragt. Dieser wird unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben, sowie der Beschlussfassung des Haushaltsplanes 2019 durch den Gemeinderat zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Neu-Ulm beteiligt sich mit einem Drittel (40.000 €) an den anfallenden Kosten.