



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.09.2021		
Geschäftszeichen	SUB I, bn		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.10.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 346/21

Betreff: Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2021
- Bericht -

Anlagen: 1 Entwurf Mietspiegel 2021 (Anlage 1)

Antrag:

Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Christ

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

Sachdarstellung:

Bei dem vorliegenden Mietspiegel 2021 der Städte Ulm und Neu-Ulm handelt es sich um eine Fortschreibung des im Jahr 2019 neu erstellten qualifizierten Mietspiegels. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf dem Mietspiegel von 2019, dessen Erstellung in der GD 370/19 detailliert beschrieben ist. Er tritt an die Stelle des Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2019 und gilt ab dem **12.11.2021** für 2 Jahre.

Der Mietspiegel wurde gemäß § 558d BGB per Preisindex (2,9 %) an die Marktentwicklung angepasst.

Die Mietspiegelerstellung und -fortschreibung erfolgte durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH.

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde durch die Interessenvertreter (Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e.V., der Haus- und Grundeigentümer-Verein e.V. Ulm, Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm und Umgebung e.V.) als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt.

1. Die Fortschreibung per Indexzahlen

Die Städte Ulm und Neu-Ulm haben das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2019 als Mietspiegel 2021 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) fortzuschreiben.

Erhebungsstichtag für die Erhebung des qualifizierten Mietspiegels 2019 war der 1. April 2019. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen April 2019 und April 2021 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2015 = 100 betragen für April 2019 105,2 und für April 2021 108,2. Es ergibt einen Anstieg von $108,2/105,2-1=2,9\%$. Die Ergebnisse der Tabelle 1 aus dem Mietspiegel 2019 werden entsprechend mit Faktor 1,029 multipliziert.

Der normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 2,9 Prozent auf.

2. Veränderungen gegenüber

Die wichtigsten Änderungen, abgesehen von wenigen darstellerischen und textlichen Umgestaltungen, sind:

- Der Mietspielertext wurde mit den entsprechenden Informationen über die Fortschreibung des Mietspiegels ergänzt
- Fortschreibung um den Faktor 1,029 der Tabelle 1: Durchschnittliche Nettomiete in Euro/m² nach Wohnungsgröße und Baujahr (Basismiete)

- Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Ulm und Neu-Ulm **8,61 €/m²** (2019: 8,37 €/m², 2017: 7,43 €/m², 2015: 7,23 €/m²)
- Das Anwendungsbeispiel wurde an die Ergebnisse des fortgeschriebenen Mietspiegels angepasst

3. Broschüre, Internetseiten, Online-Mietspiegel

Der fortgeschriebene Mietspiegel 2021 wird als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf den Internetseiten der Städte Ulm und Neu-Ulm heruntergeladen werden. Das Online-Tool, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht, wurde ebenfalls entsprechend angepasst. Dieses Tool ist auf den Internetseiten der Städte Ulm und Neu-Ulm verlinkt und der Rechner steht wie bisher kostenlos zur Verfügung.

4. Schlussbemerkung

Nach aktueller Rechtsprechung ist der qualifizierte Mietspiegel nach der Neuerstellung des Mietspiegels 2019 und der Indexfortschreibung 2021 im Jahr 2023 neu zu erstellen.