



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	27.09.2023		
Geschäftszeichen	SUB I		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.10.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 350/23

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2023
- Bericht -

Anlagen: Fragebogen (Anlage 1)
Mietspiegelbroschüre Entwurf (Anlage 2)
Lageabbildung (Anlage 3)

Antrag:

Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Christ

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja/
Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF Mietspiegel			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag:		PRC: 5220-740 Kostenstelle: 740160	
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	48.000 €
		<i>davon Auflösung Sonderposten</i>	
Auszahlungen	€	Ordentlicher Aufwand	144.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	96.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2023		2023 ff.	
Auszahlungen (Bedarf):	€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5220-740	144.000 €
Verfügbar:	€		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
2. Finanzplanung 2024 ff			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. 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 sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass der Mietspiegel:

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.

2. Ausgangssituation

2019 wurde zuletzt ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, welcher 2021 durch Preisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst wurde.

Der qualifizierte Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm aus dem Jahr 2021 wird am 12.11.2023 durch den qualifizierten Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2023 abgelöst.

Der Mietspiegel wird 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.

Teilnehmer des Arbeitskreises Mietspiegel waren:

- der Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e. V.
- der Haus- und Grundeigentümer-Verein e. V. Ulm
- der Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm und Umgebung e. V.
- die Wohnungsunternehmen, vertreten durch die UWS, die ulmer heimstätte, die BGNU und die NUWOG
- die Amtsgerichte Ulm und Neu-Ulm
- die Städte Ulm und Neu-Ulm

Gemäß § 558 d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle vier Jahre neu zu erstellen. Die Gültigkeit des qualifizierten Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2021 endet am 11. November 2023.

3. Vorgehensweise

Am 13.09.2022 wurde die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels öffentlich ausgeschrieben.

Nachdem mehrere Institute die Ausschreibungsunterlagen angefordert hatten, hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg, Anfang Dezember 2022 den Zuschlag erhalten.

In einem Workshop am 09.02.2023 wurde mit dem Arbeitskreis ein Fragebogen erarbeitet, welcher Grundlage für die schriftliche Mieter- und Vermieterbefragung war (Anlage 1).

4. Erstellung

Die Haushalte der Städte Ulm und Neu-Ulm wurden, soweit möglich, auf Mieterhaushalte eingegrenzt. Diese Adressen wurden um die nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen, wie Wohnheime, Flüchtlingsunterkünfte und Anstalten bereinigt.

Danach wurden aus diesen Daten per Zufallsgenerator 4.000 Adressen für Ulm und 2.000 Adressen für Neu-Ulm ausgewählt. Gleichzeitig wurde eine Befragung der Vermieter durchgeführt. 1.000 Adressen für Ulm und 500 Adressen für Neu-Ulm wurden ausgewählt. Die Stichprobe für die Befragung umfasste demnach insgesamt 7.500 Adressen.

Von Mitte Mai bis Anfang Juni 2023 wurden die schriftlichen Befragungen durchgeführt. Hierbei wurde erstmalig auch auf die Mitteilungspflicht des Mietspiegelreformgesetzes hingewiesen. Im Schreiben der Stadt Ulm wurde der Hinweis aufgenommen, dass ein Verstoß gegen diese Pflicht mit einer Geldbuße bis 5.000 Euro geahndet werden kann.

Nach Beendigung der Mieterbefragung lagen 2.923 ausgefüllte und 1.764 auswertbare Fragebögen über mietspiegelrelevante Wohnungen vor. Dies entspricht einem Rücklauf von 48 % (ausgefüllte Fragebögen) bzw. bereinigt 30 % (auswertbare Fragebögen). Von Seiten der Vermieter lagen nach Ablauf der Befragung 970 ausgefüllte und 663 auswertbare Fragebögen vor. Dies entspricht einem Rücklauf von 65 % (ausgefüllte Fragebögen) bzw. bereinigt 44 % (auswertbare Fragebögen). Auf Grund der Schichtung der Stichprobe und des sehr unterschiedlichen Antwortverhaltens wurde eine Gewichtung der Datensätze vorgenommen.

Auf dieser Datengrundlage wurde unter Anwendung von wissenschaftlichen regressionsanalytischen Auswertungsmethoden der qualifizierte Mietspiegel für Ulm/Neu-Ulm erstellt (Anlage 2).

5. Wesentliche Änderungen und Ergebnisse

Im qualifizierten Mietspiegel werden die Wohnwertkriterien Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit durch Zu- und Abschläge dargestellt. Nur die Wohnwertkriterien führen zu Zu- und Abschlägen, welche statistisch einen gesicherten Einfluss auf den Mietpreis haben.

Im Unterschied zur letzten Erstellung 2019 sind im aktuellen Mietspiegel wesentlich mehr Zu- und Abschlagsmerkmale vorhanden. Ein Überhang besteht bei den Zuschlagsmerkmalen. Aufgrund der gewählten statistischen Auswertungsmethode muss deshalb die Basistabelle um diesen Überhang abgesenkt werden. Der qualifizierte Mietspiegel wäre ansonsten angreifbar. So entsteht teilweise eine geringere Basismiete im Vergleich zum Mietspiegel 2021. Die neuen Tabellen sind in der beigefügten Mietspiegelbroschüre Entwurf (Anlage 2) enthalten.

Ebenso beinhaltet der qualifizierte Mietspiegel erstmalig eine Abbildung der Makrolage in Form des Abstands der Wohnung zu festgelegten Versorgungszentren (Anlage 3).

Die durchschnittliche Nettomiete, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Ulm und Neu-Ulm zum Zeitpunkt der Datenerhebung, 9,39 €/m². 2021 betrug sie noch 8,61 €/m². Das entspricht einem Anstieg um 9,06 %.

Im Vergleich liegt die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in Ludwigsburg bei 10,01 €/m² und in Freiburg ebenfalls bei 10,01 €/m².

Einige Beispiele:

Baujahr, Größe	Basismiete 2021	Basismiete 2023	Steigerung/Absenkung
1950, 90 m ²	7,50 € / m ²	8,00 € / m ²	+ 6,67 %
1990, 60 m ²	8,36 € / m ²	8,74 € / m ²	+ 4,55 %
2007, 70 m ²	9,77 € / m ²	9,32 € / m ²	- 4,83 %

6. Online-Mietspiegel

Ab dem 12.11.2023 steht auf der Internetseite der Stadt Ulm ein Online-Mietspiegel mit Rechner zur Verfügung.

7. Ausblick / weiteres Vorgehen

Der neue qualifizierte Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2023 wird mit Veröffentlichung zum 12.11.2023 in Kraft treten. Er ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Derzeit ist geplant, den Mietspiegel im Jahr 2025 per Preisindex fortzuschreiben und 2027 neu zu erstellen.