



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	08.11.2011		
Geschäftszeichen	SUB I-Ka		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 420/11

Betreff: Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2012
- Bericht

Anlagen: 1 Mietspiegel (Anlage 1)

Antrag:

Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

Der Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm aus dem Jahr 2008 wird am 01.01.2012 durch den Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2012 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. Einfacher Mietspiegel - Qualifizierter Mietspiegel

Bei einem Mietspiegel handelt es sich um eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Der Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2012 wird genau wie die früheren als sogenannter einfacher Mietspiegel (§ 558c BGB) erstellt. Der einfache Mietspiegel wird von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter und der Stadt einvernehmlich aufgestellt und anerkannt.

Der qualifizierte Mietspiegel (§ 558d BGB) ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wäre mit nicht unerheblichen Kosten für die Stadt verbunden.

Die Rechtsprechung erkennt beide Mietspiegel an.

3. Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2012

Der Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2012 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 Mietpreisübersicht wurde im Einvernehmen mit der Arbeitsgruppe auf Grundlage von Mieter- und Vermieterangaben erstellt.

In den Baualtersklassen älter als 2004 wurde die ortsübliche Vergleichsmiete gleichmäßig um 4,92 % erhöht. Dies entspricht dem Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum.

Bei den Baualtersklassen ab 2004 wurde die ortsübliche Vergleichsmiete um 5,5 % erhöht.

Der neue Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2012 hat erstmals eine Klimakomponente. Für Neubauten ab 2004, die mindestens die Voraussetzungen des KfW-Energieeffizienzhaus 55 erfüllen, ist ein Zuschlag von 5 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulässig.

4. Beispiele

Bei einer Wohnung mit Bad und Sammelheizung in der Baualtersklasse zwischen 1984 - 1994 kann die Miete je nach Größe und Ausstattung zwischen 6,00 € und 7,94 € pro Quadratmeter liegen. Im Mietspiegel 2008 lag diese Miete zwischen 5,72 € und 7,57 €. Die Erhöhung der Miete pro Quadratmeter liegt zwischen 0,28 € und 0,37 €.

Bei einer Wohnung mit Bad und Sammelheizung in der Baualtersklasse ab 2004 kann die Miete je nach Größe und Ausstattung zwischen 6,74 € und 8,86 € pro Quadratmeter liegen. Im Mietspiegel 2008 lag diese Miete zwischen 6,39 € und 8,40 €. Die Erhöhung der Miete pro Quadratmeter liegt zwischen 0,35 € und 0,46 €.

Befindet sich die zu vermietete Wohnung in einem zertifizierten Passivhaus kann die Miete je nach Größe und Ausstattung zwischen 7,08 € und 9,30 € liegen.

Handelt sich dabei um eine Wohnung mit weniger als 35 m² kann ein weiterer Zuschlag von 20 % Berücksichtigung finden, so dass der Quadratmeterpreis zwischen 9,19 € und 11,08 € liegen kann. Im Mietspiegel 2008 lag diese Miete zwischen 8,36 € und 10,08 €. Die Erhöhung der Miete pro Quadratmeter liegt zwischen 0,83 € und 1,00 €.

Vergleicht man die aktuellen Mietangebote in der Tagespresse mit den Werten des Mietspiegels 2012, so stellt man fest, dass diese Mietangebote in der Regel in den Mietpreisbandbreiten des neuen Mietspiegels liegen.