



Sachbearbeitung SUB I - Verwaltung, Haushalt, Wohnen
Datum 20.10.2015
Geschäftszeichen SUB I - ka
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 10.11.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 360/15

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2015
- Bericht -

Anlagen: 1 Fragebogen (Anlage 1)
1 Mietspiegel (Anlage 2)

Antrag:

Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

Der einfache Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm aus dem Jahr 2012 wird am 12.11.2015 durch den qualifizierten Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2015 abgelöst.

Der Mietspiegel 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. Die weiteren Teilnehmer des Arbeitskreises befürworteten den neuen Mietspiegel.

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 NUWOG und die ulmer heimstätte
- die Amtsgerichte Ulm und Neu-Ulm
- die Städte Ulm und Neu-Ulm

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 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.

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

Die Stadt Ulm erstellt seit 1974 in Zusammenarbeit mit den oben genannten Interessenvertretern und den Wohnungsgesellschaften einen einfachen Mietspiegel.

Neben Reutlingen war Ulm in Baden-Württemberg die einzige Großstadt, die über keinen qualifizierten Mietspiegel verfügte.

Die Dezernentenkonferenz hat in ihrer Sitzung am 25.11.2013 die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Auftrag gegeben. Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von 150.000 € wurden im Rahmen der Haushaltsplanberatung 2014 unter Kostenstelle 740160, Kostenart 4431 0090 zur Verfügung gestellt. Die Stadt Neu-Ulm beteiligt sich mit einem Drittel an den anfallenden Kosten.

3. Vorgehensweise

In einer Auftaktveranstaltung am 13.05.2014 wurde festgelegt, dass die Städte Ulm und Neu-Ulm in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel einen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel erstellen werden.

Ende Juli 2014 wurde die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels öffentlich ausgeschrieben.

Nachdem mehrere Institute die Ausschreibungsunterlagen angefordert hatten, hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing Mitte September 2014 den Zuschlag erhalten.

In zwei Workshops am 09.10. und 12.11.2014 wurde mit dem Arbeitskreis ein Fragebogen erarbeitet, welcher Grundlage für die Mieterbefragung war (Anlage 1).

4. Erstellung

Die Statistikstelle bei den Bürgerdiensten der Stadt Ulm (BD IV) hat mittels eines Haushaltsgenerierungsprogramms die Haushalte für Ulm ermittelt. Das Einwohnermeldeamt der Stadt Neu-Ulm hat die Haushalte für Neu-Ulm der Ulmer Statistikstelle zur Verfügung gestellt.

Diese Dateien wurden soweit möglich auf Mieterhaushalte eingegrenzt.

Danach wurde aus diesen Dateien per Zufallsgenerator 6.000 Adressen für Ulm und 3.000 Adressen für Neu-Ulm ausgewählt. Diese Adressen wurden um die nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen, wie Wohnheime und Anstalten bereinigt.

Für Ulm verblieb nach der Bereinigung eine Stichprobe von 4.510 Adressen und für Neu-Ulm von 2.940.

Um einen Rücklauf im richtigen Verhältnis der beiden Städte zu erhalten, wurden in Ulm 4.085 Adressen und in Neu-Ulm 2.128 in die Stichprobe aufgenommen. Davon konnten insg. 1.213 Adressen an sieben Ulmer und Neu-Ulmer Wohnungsgesellschaften direkt weitergegeben werden.

Von Mitte Januar bis Ende März 2015 haben 44 Interviewer die Befragungen der ausgewählten Mieterhaushalte durchgeführt. Die Mieter und Mieterinnen wurden vorab, durch ein Schreiben der Städte informiert, dass ihr Haushalt für die Befragung ausgewählt wurde. Nach Beendigung der Mieterbefragung lagen 2.278 ausgefüllte und auswertbare Fragebögen über mietspiegelrelevante Wohnungen vor. Auf dieser Datengrundlage wurde unter Anwendung von wissenschaftlichen Auswertungsmethoden der qualifizierte Mietspiegel für Ulm/Neu-Ulm erstellt (Anlage 2).

5. Wesentliche Änderungen und Ergebnisse

Im einfachen Mietspiegel wurden die Wohnwertkriterien Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung in der Bandbreite der Vergleichsmieten abgedeckt. Im qualifizierten Mietspiegel werden die Wohnwertkriterien durch Zu- und Abschläge dargestellt. Nur die Wohnwertkriterien führen zu Zu- und Abschlägen, welche statistisch einen gesicherten Einfluss auf den Mietpreis haben.

Die Baualtersklassen 1919 - 1948 und 1949 - 1955 wurden zu einer Baualtersklasse 1919 - 955 zusammengefasst, die Baualtersklassen 2003 - 2009 und 2010 - 2015 wurden ergänzt. Die Datengrundlage war hierfür bislang nicht ausreichend.

Generell kann gesagt werden, dass die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in Ulm und Neu-Ulm, zum Zeitpunkt der Datenerhebung, 7,23 €/m² betrug.

Im Vergleich liegt die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in Ludwigsburg bei 8,36 €/m², in Heidelberg bei 8,40 €/m² und in Esslingen bei 7,42 €/m².

Einige Beispiele:

Bei einer Wohnung Baujahr 1950, 90 m², normale Ausstattung, keine Modernisierung, mit Lagenachteilen lag der Mittelwert nach dem Mietspiegel 2012 bei 5,52 €. Legt man den qualifizierten Mietspiegel 2015 zu Grunde beträgt die Miete 5,96 €; das entspricht einer Steigerung von 0,44 € (8 %).

Eine Wohnung, Baujahr 1990, 65 m², mit guter Ausstattung, Parkett und guter Wohnlage lag die Miete bisher bei 7,41 €. Legt man den neuen Mietspiegel zu Grunde beträgt die Miete 7,99 €; das entspricht einer Steigerung von 0,58 € (8 %).

Bei einer Wohnung Baujahr 2007, 45 m², Parkett, in einem zertifizierten Passivhaus lag die Miete bisher bei 9,30 €. Heute liegt der Mietpreis bei 9,80 €, das entspricht einer Erhöhung um 0,60 € (5 %).

6. Online-Mietspiegel

Ab dem 12.11.2015 steht auf der Internetseite der Stadt Ulm ein Online-Mietspiegel mit Rechner zur Verfügung.