



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 12.10.2017

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 14.11.2017 TOP

Behandlung öffentlich GD 368/17

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

Anlagen: 1 Mietspiegel 2017 (Anlage 1)

Antrag:

Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, OB

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Bei dem vorliegenden Mietspiegel 2017 der Städte Ulm und Neu-Ulm handelt es sich um eine Fortschreibung des im Jahr 2015 neu erstellten qualifizierten Mietspiegels. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf dem Mietspiegel 2015, dessen Erstellung in der GD 360/15 detailliert beschrieben ist. Er tritt an die Stelle des Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2015 und gilt ab dem 12.11.2017 für 2 Jahre.

Der Mietspiegel wurde gemäß § 558d BGB per Preisindex (2,723 %) an die Marktentwicklung angepasst.

Die Mietspiegelerstellung und -fortschreibung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen.

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

1. Die Fortschreibung per Indexzahlen

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat 2015 beschlossen, den Mietspiegel per Indexzahlen und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Damit wurde dasjenige Verfahren gewählt, das zum einen kostengünstiger ist, zum anderen aber auch als weniger präzise gilt. Eine Indexfortschreibung erfolgt mit überregionalen Durchschnittswerten, die die lokale Entwicklung nur näherungsweise wiedergeben können. Eine Fortschreibung unter Zugrundelegung einer neuen Datenstichprobe, die zweite per Gesetz legitimierte Möglichkeit, ist zwar vom Ergebnis her genauer und nimmt auf kommunale Veränderungen beim Mietpreisgefüge Rücksicht, ist aber aufgrund des zusätzlichen Erhebungs- und Auswertungsaufwandes auch wesentlich kostenintensiver.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Februar 2015 bis Juli 2017 verwendet. Der Monat Februar wurde ausgewählt, weil in diesem Monat die Erhebung zum Mietspiegel 2015 stattfand. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuellste Verbraucherpreisindex (Juli 2017, Wert: 109,4) herangezogen. Damit bleiben der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2010 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 2,723 Prozent auf.

2. Veränderungen gegenüber dem Mietspiegel 2015

Die Fortschreibung des Mietspiegels wurde dazu genutzt, einige geringfügige Präzisierungen im Mietspiegelinhalt anzubringen, sowie die Anregungen und Erfahrungen aus den vergangenen zwei Jahren mit einfließen zu lassen, um die Eindeutigkeit für die Anwender zu fördern. Die wichtigsten Änderungen, abgesehen von wenigen darstellerischen und textlichen Umgestaltungen, sind:

- Der Mietspiegeltext wurde mit den entsprechenden Informationen über die Fortschreibung des Mietspiegels ergänzt.
- Das Anwendungsbeispiel wurde an die Ergebnisse des fortgeschriebenen Mietspiegels angepasst.
- In Tabelle 2 wurde der Punkt "barrierefreie Wohnung" durch eine Fußnote ergänzt, welche auf die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (Wohnungen) verweist.
- In Tabelle 2 wurde unter dem Punkt "Einfamilienhäuser mit weniger als 4 Wohnungen", das Wort Einfamilienhäuser durch das Wort Gebäude ersetzt, um hier eine allgemeinere Beschreibung zu fassen.

Weitere inhaltliche Änderungen wurden am Mietspiegel nicht vorgenommen. Erst bei einer Neuerstellung in zwei Jahren ist wieder eine grundsätzliche Überarbeitung des Fragenkatalogs und der sonstigen Mietspiegelinhalte möglich.

3. Online-Mietspiegel

Ab dem 12.11.2017 steht auf der Internetseite der Stadt Ulm wieder ein Online-Mietspiegel mit Rechner kostenlos zur Verfügung.