



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 25.09.2019
Geschäftszeichen SUB I - bn
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 22.10.2019 TOP
Behandlung öffentlich GD 370/19

Betreff: Qualifizierter Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2019
- Bericht -

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

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:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT einmalig	
PRC:			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	40.000 €
Auszahlungen	€	Ordentlicher Aufwand	120.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	80.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2019</u>		2019	
Auszahlungen (Bedarf):	€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5220-740 als Sonderfaktor	80.000 €
Verfügbar:	€		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2019 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse des Gemeinderats

- Bericht über die erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2015 (GD 360/15) im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
- Bericht über die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm (GD 368/17) im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

- Beschluss, dass die Verwaltung mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels 2019 beauftragt wird (GD 272/18) im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

2. Ausgangssituation

Die Stadt Ulm erstellte von 1974 bis 2014 in Zusammenarbeit mit den unten genannten Interessenvertretern und den Wohnungsgesellschaften einfache Mietspiegel und war neben Reutlingen in Baden-Württemberg die einzige Großstadt, die über keinen qualifizierten Mietspiegel verfügte.

Die erstmalige Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm erfolgte daraufhin 2015 und die Fortschreibung per Preisindex 2017.

Gemäß § 558 d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle vier Jahre neu zu erstellen. Die Gültigkeit des qualifizierten Mietspiegels Ulm/Neu-Ulm 2017 endet am 11. November 2019.

Am 17.04.2018 wurde vereinbart, dass die Städte Ulm und Neu-Ulm in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wieder einen neuen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel erstellen wollen. Die Verwaltung wurde daraufhin in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 17.07.2018 mit der Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels 2019 beauftragt.

Der qualifizierte Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm aus dem Jahr 2015, fortgeschrieben 2017, wird am 12.11.2019 durch den qualifizierten Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2019 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 befürworten 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, die uh und die BGNU
- die Städte Ulm und Neu-Ulm

Zur Finanzierung der Kosten für die Erstellung des neuen Mietspiegels stehen im Haushaltsplan 2019 Finanzmittel in Höhe von 120.000 € unter Kostenstelle 740160, Kostenart 4431 0090 zur Verfügung.

Die Stadt Neu-Ulm beteiligt sich mit einem Drittel an den anfallenden Kosten.

3. 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, 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 dieser:

- 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.

4. Vorgehensweise

Anfang November 2018 wurde die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels öffentlich ausgeschrieben.

Nachdem mehrere Institute die Ausschreibungsunterlagen angefordert hatten, hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Steintwietenhof 2, 20459 Hamburg, Ende Dezember 2018 den Zuschlag erhalten.

In zwei Workshops am 23.01. und 06.02.2019 wurde mit dem Arbeitskreis ein Fragebogen erarbeitet, welcher Grundlage für die schriftliche Mieterbefragung war (Anlage 1).

5. Erstellung

Die Statistikstelle bei den Bürgerdiensten der Stadt Ulm (BD IV) hat die Haushalte für Ulm ermittelt, das Einwohnermeldeamt der Stadt Neu-Ulm die Haushalte für Neu-Ulm.

Diese Dateien wurden, soweit möglich, auf Mieterhaushalte eingegrenzt. Diese Adressen wurden um die nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen - wie preisgebundener/geförderter Wohnraum, Heime, Wohnheime, Flüchtlingsunterkünfte - bereinigt.

Danach wurden aus diesen Daten per Zufallsgenerator 10.500 Adressen für Ulm und 5.500 Adressen für Neu-Ulm ausgewählt, so dass die Stichprobe für die Befragung insgesamt 16.000 Adressen umfasste.

10 Vermieter mit 100 und mehr Mietwohnungen in Ulm und Neu-Ulm, die insgesamt über einen Bestand von 13.536 Mietwohnungen verfügen, haben zusätzlich an der Befragung teilgenommen.

Von Ende März bis Mitte Mai 2019 wurde die schriftliche Befragung durchgeführt.

Nach Beendigung der Mieterbefragung lagen 2.258 ausgefüllte und 1.353 auswertbare Fragebögen über mietspiegelrelevante Wohnungen vor. Dies entspricht einem Rücklauf von 14,1 % (ausgefüllte Fragebögen) bzw. bereinigt 8,5 % (auswertbare Fragebögen). Von Seiten der Vermieter lagen nach Ablauf der Befragung 1.429 und damit 10,5 % verwertbare Antworten vor. Die Ausschöpfungsquote ist im Vergleich zu schriftlichen Erhebungen in anderen Kommunen gut und repräsentativ. Anschließend wurden die Datensätze gewichtet. Auf dieser Datengrundlage wurde unter Anwendung von wissenschaftlichen regressionsanalytischen Auswertungsmethoden der qualifizierte Mietspiegel für Ulm/Neu-Ulm erstellt. Der neue Mietspiegelentwurf liegt aufgrund des engen Zeitplanes bei der Erstellung der Gemeinderatsvorlage nur als Word-Datei vor und nicht als fertige Broschüre (Anlage 2).

6. 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.

Die durchschnittliche Nettomiete, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Ulm und Neu-Ulm zum Zeitpunkt der Datenerhebung, 8,37 €/m². 2017 betrug sie noch 7,43 €/m². Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2017 um 12,7 %.

Im Vergleich liegt die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in Ludwigsburg bei 9,13 €/m² und in Freiburg bei 8,56 €/m².

Einige Beispiele:

Bei einer Wohnung Baujahr 1950, 90 m², lag die Basismiete nach dem Mietspiegel 2017 bei 6,58 €/m². Legt man den qualifizierten Mietspiegel 2019 zu Grunde, beträgt die Miete 7,31 €/m²; dies entspricht einer Steigerung von 0,73 € (11 %).

Bei einer Wohnung, Baujahr 1990, 65 m², lag die Basismiete nach dem Mietspiegel 2017 bei 7,40 €/m². Legt man den neuen Mietspiegel zu Grunde beträgt die Miete 8,29 €/m²; dies entspricht einer Steigerung von 0,89 € (12 %).

Bei einer Wohnung Baujahr 2007, 45 m², lag die Basismiete bisher bei 9,41 €/m². Heute liegt der Mietpreis bei 9,22/m² €/m², dies entspricht einer Absenkung um 0,19 €/m² (2 %).

7. Online-Mietspiegel

Ab dem 12.11.2019 steht auf der Internetseite der Stadt Ulm ein Online-Mietspiegel mit Rechner zur Verfügung.

8. Ausblick / weiteres Vorgehen

Der neue qualifizierte Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2019 wird mit Veröffentlichung zum 12.11.2019 in Kraft treten. Er ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Derzeit ist geplant, den Mietspiegel im Jahr 2021 per Preisindex fortzuschreiben und 2023 neu zu erstellen.

Es liegt aktuell ein Gesetzesentwurf vor, der vorsieht, den Betrachtungszeitraum für die Erstellung eines Mietspiegels von vier auf sechs Jahre zu verlängern. Dieses Gesetz soll voraussichtlich zum 01.01.2020 in Kraft treten. Ggf. muss das weitere Vorgehen entsprechend angepasst werden.