

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: Verwaltungsausschuss

Betreff: Erstellung eines Mietspiegels

Bezug: Antrag Nr. 518/2007 der Fraktion AL/Grüne vom 22.03.2007
Vorlage 471/2008 (Satzung über die Festlegung von Mietobergrenzen)

Anlagen: Bezeichnung:

Beschlussantrag:

1. Für die Universitätsstadt Tübingen wird ein qualifizierter Mietspiegel erstellt.
2. Die Verwaltung beauftragt ein geeignetes Institut.
3. Die energetische Qualität der Wohngebäude soll berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2009	Folgej.:
Investitionskosten:	€	ca. 65.000€	€
bei HHStelle veranschlagt:		1.6130.6630.000	
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Erarbeitung einer Übersicht über das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand des Gemeindegebietes der Universitätsstadt Tübingen. Schaffung der Grundlage für die zu erlassende Satzung zur Begrenzung der Miethöhe bei öffentlich geförderten Wohnungen (Mietobergrenzensatzung).

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Für das Gebiet der Universitätsstadt Tübingen existiert kein Mietspiegel. Alle bisherigen Bemühungen, einen Mietspiegel im Einvernehmen von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter sowie der Gemeinde zu erstellen sind am Widerstand der Interessenvertreter der Vermieter gescheitert. So wird in den aktuellen Publikationen von Haus und Grund ein Mietspiegel für Tübingen nach wie vor entschieden abgelehnt.

Mit dem Landeswohnraumförderungsgesetz hat der Gesetzgeber die rechtlichen Grundlagen der Wohnraumförderung neu geordnet. In der Folge sind Satzungen durch die Gemeinden zu erlassen, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete eine wesentliche Bezugsgröße darstellt.

In der Berichtsvorlage 471/2008 favorisiert die Verwaltung den Weg zunächst einen Mietspiegel zu erstellen, um dann die Satzung zur Festlegung der Mietobergrenzen rechtssicher beschließen lassen zu können.

2. Sachstand

Zum Thema der Erstellung eines Mietspiegels für die Universitätsstadt Tübingen hat es mehrere Besprechungen zwischen der Verwaltung und den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter, sowie den Wohnungsbauunternehmen gegeben. Die unterschiedlichen Positionen sind wie folgt festzuhalten (überwiegend wörtlich zitiert):

2.1 Positionen:

Mieterverein

„Der Mietspiegel schafft Transparenz, vermeidet Streit, fördert Rechtsfrieden und Gerechtigkeit. Er stellt das einzige objektive Instrument für Mieter und Vermieter dar, mit dessen Hilfe sie sich einen genauen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete schaffen können. Mietwohnraum ist in Tübingen überteuert, das Mietniveau total überzogen. Die Erstellung eines Mietspiegels ist so notwendig, wie nie zuvor.“ (Protokoll Besprechung vom 10.02.2006)

atw (Arbeitsgemeinschaft Tübinger Wohnungsbauunternehmen)

begrüßt die Absicht, einen Mietspiegel zu erstellen und bietet ihre Mitarbeit an. Die wesentliche Begründung lautet: „Bei den Wohnungsbaugesellschaften ist ein formelles Mieterhöhungsbegehren erforderlich. Den Reutlinger Mietspiegel anerkennt das Amtsgericht Tübingen in der Regel nicht. Dann ist ein Sachverständigengutachten erforderlich. Bei 300 bis 400 Mieterhöhungen pro Jahr eine erhebliche finanzielle Aufwendung. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Gesellschaft und Mietern würde ein Mietspiegel einen erheblichen Befriedigungsaspekt darstellen.“ (Protokoll Besprechung vom 10.02.2006)

Haus- und Grundbesitzerverein

Wir sind gegen einen Mietspiegel in Tübingen. Eine gesetzliche Verpflichtung für einen Mietspiegel besteht nicht. Tübingen hat in der Nachkriegszeit auch ohne Mietspiegel eine relativ gute Wohnstruktur entwickelt. Die Einführung würde nach unserer festen Überzeugung manchen Investor davon abhalten, in Tübingen Wohnungen zu bauen. Wenn es um strittige Bewertungsfragen geht, führt am Beweismittel des Sachverständigengutachtens kein Weg vorbei. Mietspiegel führen zu einer Verschlimmbesserung und haben eine lähmende Auswirkung auf die Rechtssicherheit.“ (Protokoll Besprechung vom 10.02.2006)

2.2 Arten von Mietspiegeln:

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aus den üblichen Entgelten, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind bestimmt. Das BGB beschreibt drei Arten von Mietspiegeln:

a) Mietspiegel, § 558 c BGB (sog. einfacher Mietspiegel):

Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, wenn diese von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die Aktualisierung erfolgt im Abstand von zwei Jahren als Anpassung an die Marktentwicklung. Gemeinden sollen einen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

b) qualifizierter Mietspiegel, § 558 d BGB:

Mietspiegel, der nach allgemeingültigen wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Die Aktualisierung erfolgt im Abstand von zwei Jahren als Anpassung an die Marktentwicklung. Dazu kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex der privaten Haushalte die Grundlage bilden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Wird das beschriebene Verfahren zur Erstellung des Mietspiegels eingehalten, so ist zu vermuten, dass die aufgeführten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

c) Mietdatenbank, § 558 e BGB:

Fortlaufend geführte Sammlung von Mieten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird. Daraus werden Auskünfte gegeben, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

2.3 Berücksichtigung der energetischen Qualität von Wohngebäuden:

Datengrundlage für einen qualifizierten Mietspiegel bildet in der Regel eine Mieterbefragung. Zur Erstellung eines Mietspiegels sind geeignete Mietverhältnisse der vergangenen vier Jahre heranzuziehen. Die Vorschrift, neuen Mietern bei Vertragsabschluss einen Energieausweis bzw. Energiepass des Gebäudes vorzulegen, besteht seit dem 01.10.2008.

Nach Erfahrungswerten der mit der Erstellung von Mietspiegeln beauftragten Institute können die Mieter nur sehr vereinzelt auswertbare Angaben zu den Energiekennwerten des ihnen zur Kenntnis gegebenen Energieausweises machen. Das macht eine Sonderbefragung der Vermieter erforderlich.

3. Lösungsvarianten

a) Erstellung eines sog. einfachen Mietspiegels gemäß § 558 c BGB:

Diese Variante stellt die kostengünstigste und praktikabelste Lösung dar, wenn alle Beteiligten mitwirken und das Ergebnis anerkennen.

Die selbständige Ersterstellung eines Mietspiegels nur durch die Stadtverwaltung wird aufgrund der intensiven Bindung der Personalressourcen und der nur eingeschränkt vorhandenen Sachkompetenz sehr problematisch gesehen. Darüber hinaus sind erhebliche Akzep-

tanzprobleme der Interessensvertretung der Beteiligten zu erwarten.

b) Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558 d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durch ein entsprechend qualifiziertes Institut.

Hierbei besteht dann die gesetzliche Vermutung, dass die in dem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Er muss nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel vollständig neu zu erstellen. Somit stellt dieses Verfahren eine teure aber wissenschaftlich korrekte und nachprüfbare Verfahrensweise dar. Dem qualifizierten Mietspiegel kommt im Mieterhöhungsprozess Beweisfunktion zu.

c) Erstellung einer Mietdatenbank gemäß § 558 e BGB:

Die fortlaufend von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern gemeinsam geführte (EDV-gestützte) Sammlung von Mieten, erfordert einen erheblichen personellen und finanziellen Aufwand bei allen Mitwirkenden. Die Mitwirkung des Haus- und Grundbesitzervereins wäre erforderlich. Von allen Beteiligten wird dieses Verfahren übereinstimmend als nicht praktikabel eingestuft.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, einen qualifizierten Mietspiegel (Lösungsvariante b) durch ein in der Erstellung von Mietspiegeln erfahrenes Institut erarbeiten zu lassen. Bei diesem Verfahren ist gewährleistet, dass anerkannte wissenschaftliche Grundsätze in Datenerfassung und Auswertung zur Anwendung kommen. Die energetische Qualität der Gebäude soll Berücksichtigung finden.

Zur Erhöhung des Vertrauens in die auszuweisenden Mieten wird trotz der unterschiedlichen Grundeinstellungen versucht, alle Interessenvertreter über einen Arbeitskreis an dem Erstellungsprozess zu beteiligen.

Ziel der Verwaltung ist es die künftige Fortschreibung des Mietspiegels im Zusammenwirken aller Beteiligten vorzunehmen; nicht zuletzt aus Kostengründen. Allerdings wird dieser Mietspiegel dann zum einfachen Mietspiegel.

In der nächsten Sitzung des Sozialausschusses wird die Verwaltung die Zusammenhänge zwischen Wohngeldrecht, Sozialrecht z.B. Hartz IV und qualifiziertem Mietspiegel darstellen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Nach derzeit vorliegenden Auskünften liegt die Größenordnung der Erstellungskosten eines qualifizierten Mietspiegels bei ca. 65.000 €.