

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Vermessung
Fritz Aicheler, Telefon: 07071 - 204 2268
Gesch. Z.: 68/

Vorlage 458/2013
Datum 20.11.2013

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels

Bezug: Vorlage 227/2011

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Der qualifizierte Mietspiegel für die Universitätsstadt Tübingen hat sich bewährt und soll als solcher auch für die nächsten beiden Jahre seine Gültigkeit behalten. Nachdem seit der Veröffentlichung des Mietspiegels zwei Jahre vergangen sind, ist gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zwingend eine Überprüfung und Anpassung an die Marktentwicklung erforderlich, damit er seine Qualifizierung behält.

Diese Anpassung kann gemäß Absatz 2 des Paragraphen 558d BGB entweder durch die Erhebung einer Stichprobe oder durch Zugrundelegung der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) erfolgen.

Die Mietspiegelkommission hat sich einstimmig für eine Anpassung entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex von plus 6,2 Prozent ausgesprochen.

Ziel:

Information des Gemeinderats über die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für die Universitätsstadt Tübingen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) erstellte und von der Mietspiegelkommission am 23.05.2011 beschlossene Mietspiegel für die Universitätsstadt Tübingen wurde am 04.07.2011 durch den Gemeinderat als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB anerkannt.

Damit ist dieser Mietspiegel zwei Jahre alt und es ist gemäß § 558d Abs. 2 BGB eine Anpassung an die Marktentwicklung vorzunehmen, damit er seine Qualifizierung behält.

2. Sachstand

Schon bei der Ersterstellung des Mietspiegels im Jahr 2011 wurde eine Kommission, bestehend aus den Interessenvertretern der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter, der Wohnungswirtschaft, des Amtsgerichts sowie der Leitung des Fachbereichs Familie, Schule, Sport und Soziales gebildet. Die Arbeit dieser Kommission war sehr konstruktiv und zielorientiert. Am 30.11.2013 hat die Verwaltung die bereits etablierte und bewährte Mietspiegelkommission erneut einberufen, um einen gemeinsamen Erfahrungsaustausch vorzunehmen und über die Fortschreibung des Mietspiegels zu diskutieren.

Es ist festzuhalten, dass der Mietspiegel sowohl in der gedruckten Form, wie auch im Internetauftritt der Stadtverwaltung sehr stark nachgefragt ist. Alle Mitglieder der Mietspiegelkommission berichten übereinstimmend, dass die positiven Erfahrungen mit dem Mietspiegel in der vorliegenden Form bei weitem überwiegen. Nur wenige Punkte wie z.B. die genauere Abgrenzung der Altstadt, die Behandlung der Gründerzeitvillen und die Unterschiede bei den Mietpreisen zwischen einer offenen und einer geschlossenen Küche sind bei einer Neuerstellung in zwei Jahren nochmals detailliert zu hinterfragen.

Der Mieterbund weist darauf hin, dass sich die bei der Ersterstellung des öfteren zum Ausdruck gebrachte Sorge einer den Mietpreis steigernden Wirkung des Mietspiegels nicht bestätigt hat. Auch aus Sicht von Haus und Grund ist die Anwendung sehr praktikabel, das aus anderen Verbänden bekannte Streitpotential sei in Tübingen nicht aufgetreten. Der Vertreter des Amtsgerichts Tübingen berichtet, dass sich die Anzahl der Verfahren merklich reduziert hat.

Alle Mitglieder der Mietspiegelkommission vertreten die Meinung, dass es auf Grund der bisherigen guten Erfahrungen richtig ist, auch in Zukunft einen qualifizierten Mietspiegel für die Universitätsstadt Tübingen zu erstellen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Zur Überprüfung und Abschätzung der beiden in § 558d Abs.2 BGB dargestellten Anpassungsmöglichkeiten hat die Verwaltung in Gesprächen mit dem IWU festgestellt, dass die Durchführung einer Stichprobe sowohl beim Arbeitsaufwand, wie auch bei den Kosten nahezu die Größenordnung der Ersterhebung erreichen würde.

Für eine Anpassung entsprechend des Verbraucherpreisindex ist als maßgeblicher Zeitraum dessen Entwicklung seit der Erhebung der Mieten im Juni 2010 und der Sitzung der

Mietspiegelkommission im Oktober 2013 zu Grunde zu legen. Daraus resultiert eine Steigerung der Nettobasismieten (Tabellen 1a und 1b) in Höhe von 6,2 Prozent.

Allein schon aus Kostengründen, aber auch wegen der wesentlich einfacheren Bearbeitung der Tabellen durch eigenes Personal favorisiert die Verwaltung eine Anpassung der Nettobasismieten auf der Grundlage der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes. Bis auf wenige redaktionelle Änderungen bleibt ansonsten der Inhalt des Mietspiegels unverändert.

Alle Interessenvertreter können das vorgestellte Verfahren nachvollziehen und erklären sich ausdrücklich damit einverstanden.

4. Lösungsvarianten

Die Mitglieder der Mietspiegelkommission, insbesondere die beiden Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter, haben sich ausdrücklich für eine Anpassung der Nettomieten auf der Grundlage der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes ausgesprochen. Deshalb wurden keine weiteren Lösungsvarianten mehr diskutiert.

Somit haben die Interessenvertreter der Vermieter und Vermieterinnen sowie der Mieter und Mieterinnen den Mietspiegel anerkannt. Den Forderungen des § 558 d Absatz 1 ist hiermit Rechnung getragen und der Mietspiegel behält seine Qualifizierung.

5. Finanzielle Auswirkungen

Aufgrund des gewählten Verfahrens entstehen keine Kosten für externe Gutachten. Ebenso verursacht die Fortschreibung der Tabellen der Nettobasismieten (Tabelle 1a und 1b) durch eigenes Personal keine zusätzlichen Kosten.

Für einen Druck des fortgeschriebenen Mietspiegels entstehen Kosten in einer Größenordnung von ca. 1000,- Euro, die durch den Verkauf der Broschüre gegenfinanziert werden.

6. Anlagen

--