

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Vermessung
Schneider, Christiane Telefon: 07071 204 - 2618
Gesch. Z.: 68/

Vorlage 31/2016
Datum 18.01.2016

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Qualifizierter Mietspiegel 2016**

Bezug:

Anlagen: 1 Anlage Broschürenentwurf

Beschlussantrag:

Der vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) neu erstellte und von der Mietspiegelkommission am 13.01.2016 beschlossene qualifizierte Mietspiegel 2016 für die Universitätsstadt Tübingen wird als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB anerkannt.

Ziel:

Veröffentlichung einer neu erstellten Übersicht über das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand des Gemeindegebiets der Universitätsstadt Tübingen. Der qualifizierte Mietspiegel ist Grundlage zur Bescheinigung der ortsüblichen Vergleichsmiete im sozialen Wohnungsbau. Er stellt die Voraussetzung für die Anwendung der sogenannten „Mietpreisbremse“ (Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn) dar.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Qualifizierte Mietspiegel sind nach 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Nach der Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels 2011 und dessen Fortschreibung 2013 ist er zum Erhalt der Qualifizierung erneut zu erstellen.

2. Sachstand

Am 04.05.2015 hat die Verwaltung das Institut Wohnen und Umwelt in Darmstadt beauftragt, einen neuen Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden zu erarbeiten, damit dieser gemäß § 558d BGB als qualifizierter Mietspiegel anerkannt werden kann. In dem Zeitraum vom 11.09.2015 bis 07.10.2015 hat das Institut die erforderlichen Mieter- und Vermieterbefragungen durchgeführt. Die bereits gut etablierte Mietspiegelkommission, bestehend aus dem Deutschen Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. (Mieterverein), dem Haus- Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Tübingen e.V. (Haus und Grund), dem Direktor des Amtsgerichts und einem Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften, hat in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss und der Verwaltung das Verfahren anhand der bisherigen Erfahrungen aus dem Erstellungsprozessen zu den Mietspiegeln 2011 und 2013 konstruktiv begleitet.

Seit der Beauftragung des Instituts hat die Mietspiegelkommission am 05.05., 24.07., 10.11., 24.11., 01.12.2015 getagt. Inhalt dieser Sitzungen waren Anpassung bzw. Überarbeitung der Fragebögen auf Basis der bisherigen Erfahrungen mit der Anwendung des Mietspiegels, Überarbeitung des Kartenteils der Mietspiegelbroschüre, Vorstellung der ersten Ergebnisse und de-taillierte Auseinandersetzung mit ihnen sowie das Formulieren kleinerer weiterer Prüfaufträge.

In der Sitzung der Mietspiegelkommission am 13.01.2016 wurde das stimmige Mietspiegelmodell abschließend diskutiert und von den Mitgliedern der Kommission einstimmig anerkannt.

Bezüglich des Aufbaus, des Inhalts und der gut bewährten Handhabung entspricht der neue Mietspiegel in den wesentlichen Punkten dem bisherigen. Die unterschiedlichen Tabellen für offene und integrierte Küchen sind weggefallen. Insgesamt gibt es eine größere Spreizung der Mieten auf Grund der höheren Anzahl von mietpreisrelevanten Merkmalen. Für die Zentralität im Bereich der Altstadt und der Universität –Tal wird ein signifikanter Zuschlag erforderlich, während sich die Abschläge für die Ortsteile und die Höhenlage verringern. Das Mietniveau weist seit 2011 eine generelle Steigerung von umgerechnet 1, 8 Prozent pro Jahr auf.

Nach der Beschlussfassung im Gemeinderat wird die Verwaltung den Mietspiegel drucken lassen und ihn allen Interessierten gegen eine Schutzgebühr zur Verfügung stellen. Der bisherige Vertrieb über das Bürgeramt der Universitätsstadt Tübingen, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, den Deutschen Mieterbund Reutlingen Tübingen e.V. und den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Tübingen e.V. und die kostenlose Bereitstellung über das städtische Internetportal hat sich bewährt und soll daher beibehalten werden.

Neben der Schaffung von mehr Rechtssicherheit bei Mietstreitigkeiten, der Vermeidung aufwendiger individueller Berechnungen und der Erstellung teurer Mietgutachten ist der qualifizierte Mietspiegel Grundlage zur Bescheinigung der ortsüblichen Vergleichsmiete im sozialen Wohnungsbau. Zudem stellt er die Voraussetzung für die Anwendung der sogenannten Mietpreisbremse (Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn) dar.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter anerkannten Mietspiegel ebenfalls durch Beschluss anzuerkennen. Damit wären alle Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel wiederum voll erfüllt.

4. Anlagen

Entwurf der Mietspiegelbroschüre