

Berichtsvorlage

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

Betreff: Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels

Bezug: Vorlage 31/2016

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 2,6 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 13.01.2016 beschlossene Mietspiegel für die Universitätsstadt Tübingen wurde am 15.02.2016 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 Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2015 wurde eine Kommission unter Leitung des Baubürgermeisters bestehend aus den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter, der Wohnungswirtschaft, des Amtsgerichts sowie aus der Verwaltung die Fachbereichsleitungen der Fachbereiche 5 und 6 gebildet. Die Arbeit dieser Kommission war sehr konstruktiv und zielorientiert.

Am 16.02.2018 wurde die bereits etablierte und um die Wohnraumbeauftragten ergänzte Mietspiegelkommission erneut einberufen, um einen gemeinsamen Erfahrungsaustausch vorzunehmen und über die Fortschreibung des Mietspiegels zu beraten.

Es ist festzuhalten, dass der Mietspiegel sowohl in der gedruckten Form, vor allem aber im Internetauftritt der Stadtverwaltung stark nachgefragt ist. Alle Mitglieder der Mietspiegelkommission berichten übereinstimmend, dass sie fast durchweg nur positive Erfahrungen mit dem Mietspiegel in der vorliegenden Form gemacht haben und 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.

Für Anfang 2019 ist vorgesehen, die Mietspiegelkommission wieder einzuberufen und mit den Vorbereitungen für eine dann notwendige Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels zu beginnen. Die Befragungen und Auswertungen sollen dann im Laufe des Jahres 2019 abgeschlossen sein, so dass der neue Mietspiegel mit Jahresbeginn 2020 rechtsgültig werden kann.

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 dessen Entwicklung seit der letzten Erhebung im Herbst 2015 heranzuziehen. Daraus resultiert eine Steigerung der Nettobasismieten (Tabellen 1a und 1b) in Höhe von 2,6 Prozent.

Allein schon aus Kostengründen, aber auch wegen der wesentlich einfacheren Bearbeitung der Tabellen durch eigenes Personal favorisiert die Verwaltung eine Anpassung der Netto-

basis-mieten auf der Grundlage der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Bis auf wenige redaktionelle Änderungen bleibt ansonsten der Inhalt des Mietspiegels unverändert.

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

4. Lösungsvarianten

Die Mitglieder der Mietspiegelkommission, insbesondere die beiden Interessenvertreter der Mieter und der Vermieter, haben sich ausdrücklich für eine Anpassung der Nettomieten auf der Grundlage der Entwicklung des Verbraucherpreisindex 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

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