

Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung

Schmid, Harald Telefon: 07071 204-2618

Gesch. Z.: 61/HS/MS2020/

Vorlage

206/2020

Datum

10.09.2020

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

Betreff: **Qualifizierter Mietspiegel 2020**

Bezug:

Anlagen: Entwurf Broschüre Mietspiegel 2020 Stand 10.09.2020

Beschlussantrag:

Der vom Institut Stein Statistik neu erstellte und von der Mietspiegelkommission am 21.07.2020 beschlossene qualifizierte Mietspiegel 2020 für die Universitätsstadt Tübingen wird als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB anerkannt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Beteiligung der Gemeinden Dettenhausen und Kirchentellinsfurt am Mietspiegelprojekt wurde die Brutto-Vergabesumme von 58.524,20 EUR mit einem Zuschuss über 50.000 EUR durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau gefördert.

Die Aufteilung des restlichen Aufwands von ca. 8.500 EUR wird zwischen den Verwaltungen der Universitätsstadt Tübingen und den Gemeinden Dettenhausen und Kirchentellinsfurt noch im Detail geregelt. Bedingt durch die hohe Landesförderung und die Kooperation ist die Erstellung des Mietspiegels damit für die kommunalen Haushalte sehr günstig gewesen

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 letzten qualifizierten Mietspiegels 2016 und dessen Fortschreibung 2018 ist er zum Erhalt der Qualifizierung erneut zu erstellen.

2. Sachstand

Im Rahmen eines vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau geförderten Kooperationsprojektes wurde der neue Mietspiegel gemeinsam mit den Gemeinden Dettenhausen und Kirchentellinsfurt erstellt.

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, einem Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften sowie den Vertretern der Gemeinden Dettenhausen und Kirchentellinsfurt hat in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss und der Verwaltung das Verfahren anhand der bisherigen Erfahrungen aus dem Erstellungsprozessen zu den bisherigen Mietspiegeln konstruktiv begleitet.

In der Auftaktsitzung am 22.07.2019 wurde beschlossen, den bisherigen Mietspiegel einer gründlichen Überarbeitung zu unterziehen um die Anwendungsfreundlichkeit zu erhöhen und interkommunale Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

Am 28.11.2019 hat die Verwaltung nach vorausgegangener öffentlicher Ausschreibung das Institut Stein Statistik in Stuttgart beauftragt, einen neuen Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden zu erarbeiten, damit dieser gemäß § 558d BGB als qualifizierter Mietspiegel anerkannt werden kann.

In dem Zeitraum Februar bis April 2020 hat das Institut die erforderliche Mieterbefragung durchgeführt. Erstmals wurde auf den 6-Jahres-Zeitraum (bisher 4 Jahre) abgestellt, in dem zum Stichtag der Datenerhebung die Miete neu vereinbart oder geändert worden sein musste.

Eckdaten:

Stadt/ Gemeinde	Ange- schriebene Haushalte	Erreichte Haushalte	Antworten von Mie- terhaushalten für Wohnungen des freien Marktes	Mietspie- gelrele- vante Antwor- ten
Tübingen	8700	8151	1766	1493
Kirchentellinsfurt	750	744	144	117
Dettenhausen	610	584	104	78

Neu aufgenommen in den Mietspiegel wurden an Wohngemeinschaften vermietete Wohnungen, bei denen es einen Hauptmietvertrag gibt, jedoch mehrere Haushalte die Wohnung bewohnen. 347 der Antworten in der Stichprobe betrafen eine solche WG, fast alle davon hatten eine Adresse in Tübingen. Der Anteil der WGs mit Hauptmietvertrag an allen Wohnungen mit Hauptmietvertrag in Tübingen kann im freien Markt in Tübingen auf etwa 7% taxiert werden.

Die WG-Wohnungen erwiesen sich als insgesamt ähnlich teuer wie die restlichen Wohnungen in Tübingen, wenn man ihr Baualter, ihre Fläche ihre Ausstattung und Lage berücksichtigt. Deshalb hat sich die Mietspiegelkommission für die Aufnahme dieser Wohnungen in den Mietspiegel ausgesprochen. Nach wie vor nicht anwendbar ist der Mietspiegel bei Zimmer-Einzelmietverträgen.

Durchschnittliche Miete je Quadratmeter (netto, kalt) in der Mietspiegel-Stichprobe in Tübingen nach <u>der Fläche</u> der Wohnungen:			
Wohnfläche in qm	Freier Markt insgesamt	Mietspiegelrelevante Wohnungen*	Anteil
25 bis unter 30	12,13	12,48	2%
30 bis unter 35	11,50	11,72	4%
35 bis unter 45	10,97	11,18	9%
45 bis unter 55	10,23	10,61	13%
55 bis unter 65	9,63	9,95	16%
65 bis unter 75	9,52	9,78	14%
75 bis unter 85	9,04	9,28	12%
85 bis unter 95	9,28	9,38	8%
95 bis unter 105	9,49	9,73	7%
105 bis unter 160	9,62	9,66	14%
insgesamt	9,84	10,07	100%

*Mietspiegelrelevant sind Wohnungen zwischen 25 und 159qm, die dem freien Markt angehören und deren Mietvertrag vor 6 oder weniger Jahren abgeschlossen oder preislich angepasst wurde. Das Mietspiegelniveau liegt 2,3% über dem durchschnittlichen im "freien Markt" insgesamt.

Das durchschnittliche Mietniveau in Tübingen der mietspiegelrelevanten Wohnungen beträgt über alle Wohnungsgrößen und Baualtersklassen hinweg EUR 10,07/m² Wohnfläche. Seit der letzten Erhebung im September 2015 (Mietspiegel 2016) ist das durchschnittliche Mietniveau der mietspiegelrelevanten Wohnungen um 10,1% gestiegen. Dies entspricht einem Mietspiegelniveau-Anstieg von 2,2% pro Jahr. Die allgemeine Inflation (Verbraucherpreise in Deutschland) in diesem Zeitraum betrug durchschnittlich 1,1% pro Jahr, der Anstieg der Kaltmieten in Baden-Württemberg jährlich 1,6%.

Nicht im Mietspiegel berücksichtigt sind Wohnungen unterhalb von 25qm Fläche oder 160qm Fläche und mehr. Dies sind etwa 4% aller Wohnungen in Tübingen. Die Wohnungen unterhalb von 25 qm sind aus statistischer Sicht zu selten im Mietmarkt anzutreffen, um hier noch zuverlässige Preisschätzungen vornehmen zu können. Die großflächigen Wohnungen wiederum weisen aufgrund von Sondereinflüssen (z.B. Gartengrundstücken, unge-

wöhnliche Ausstattung oder Wohndauern) eine große Preisstreuung auf, weshalb der Mietspiegel hier zu unpräzisen Preisschätzungen führen würde.

Die Preisspannen im Mietspiegel sind so festgelegt, dass sich insgesamt 2/3 aller Quadratmetermieten mietspiegelrelevanter Wohnungen innerhalb der Preisspanne befinden. D.h., dass jeweils das günstigste / teuerste Sechstel der Mietverträge Mieten unter-/oberhalb der Preisspanne aufweist. Hauptgrund für unterschiedlich hohe Mieten für vergleichbare Wohnungen ist die Wohndauer des Mieterhaushalts (bzw. das Datum des Abschlusses des Mietvertrags).

Seit der Beauftragung des Instituts hat die Mietspiegelkommission am 02.12.2019 sowie am 24.01., 01.07. und 21.07.2020 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 detaillierte Auseinandersetzung mit ihnen sowie das Formulieren kleinerer weiterer Prüfaufträge.

In der Sitzung der Mietspiegelkommission am 21.07.2020 wurde das stimmige Mietspiegelmodell abschließend diskutiert und von den Mitgliedern der Kommission einstimmig anerkannt.

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 Grundeigentümerverschein 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.

Durch die Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels 2020 kann der Mietspiegel 2022 fortgeschrieben werden. 2024 wäre jedoch eine erneute qualifizierte Aufstellung erforderlich.

3. Vorschlag der Verwaltung

Beschlussfassung

4. Lösungsvarianten

Keine

5. Klimarelevanz

Keine

6. Ergänzende Informationen

Beta-Versionen der Online-Rechenhilfen können derzeit abgerufen werden unter:

<https://www.stein-statistik.de/mietspiegeltuebingen/>

<https://www.stein-statistik.de/mietspiegeldettenhausen/>

<https://www.stein-statistik.de/mietspiegelkirchentellinsfurt/>