

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Qualifizierter Mietspiegel</b>
Bezug:	268/2022 und 206/2020 Qualifizierter Mietspiegel
Anlagen:	Anlage 1 Mietspiegelkurzfassung Tübingen 2024 Anlage 2 Anwendungsempfehlung zum Mietspiegel 2024

---

## Beschlussantrag:

- 1) Der vom Institut Stein Statistik neu erstellte und von der Mietspiegelkommission am 08.10.2024 beschlossene qualifizierte Mietspiegel 2024 für die Universitätsstadt Tübingen wird als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB anerkannt.
- 2) Der Anwendungsempfehlung für die Verwendung des qualifizierten Mietspiegels im Bereich des geförderten Wohnraums wird zugestimmt.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2024
DEZ02 THH_6 FB6	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Baurecht und Vermessung Vermessung und Geoinformation			EUR
5220-6 Wohnungsbauförderung (gedeckt im THH_6 durch: 5111 Geoinformation)		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-234.750
			<i>davon für diese Vorlage</i>	-25.900

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Kommunen mit mehr als 50.000 EW sind seit 2022 verpflichtet, gemeinsam mit den „Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter“ einen qualifizierten Mietspiegel zu veröffentlichen. Diesem Ansinnen ist die Stadt Tübingen schon seit Jahren, lange vor der Verpflichtung nachgekommen, um eine transparente und rechtssichere Auskunft zum (freien) Mietmarkt in Tübingen zu haben.

Qualifizierte Mietspiegel sind nach 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. Nach der Erstellung des letzten qualifizierten Mietspiegels 2020 und dessen Fortschreibung mittels Verbraucherpreisindex 2022 ist er zum Erhalt der Qualifizierung 2024 neu zu erstellen.

### 2. Sachstand

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 Amtsgericht, einem Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften (GWG) und den Wohnraumbeauftragten hat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung das Verfahren anhand der bisherigen Erfahrungen aus den Erstellungsprozessen zu den bisherigen Mietspiegeln wieder konstruktiv begleitet.

Im März 2024 hat die Verwaltung nach vorausgegangener 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 der Auftaktsitzung der Mietspiegelkommission am 03.05.2024 wurde beschlossen, die Systematik des bisherigen Mietspiegels zu belassen, da diese sich bewährt hat und um auch eine bessere Vergleichbarkeit zu den Vorjahren zu haben. Geeinigt hat man sich auch auf das Verfahren zur Erstellung des Mietspiegels sowie auf den Fragebogen zur Mietspiegelerstellung.

Im Zeitraum Juni/Juli 2024 hat das Institut die erforderliche Mieterbefragung durchgeführt. Durch die 2022 eingeführte verpflichtende Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Gemeinden über 50.000 EW besteht auch für die zufällig ausgewählten Mietenden die Pflicht, an der Befragung teilzunehmen. Dadurch konnte eine deutlich höhere Quote an Rückmeldungen erreicht werden (2470 Rückmeldungen bei 4000 Anschreiben = 62%, 2020: 1900 von 8700 = 22%).

Von diesen 2470 Rückmeldungen wurden aber noch diejenigen aussortiert, die nicht mietspiegelrelevant sind, z.B. rund 400, die nicht dem freien Markt zuzuordnen sind, rund 300 WG/Einzel-Mietverträge, oder über 200, deren Mierte länger als 6 Jahre nicht angepasst wurden.

Damit konnten letztendlich 1482 Mietverträge in die Auswertung eingebracht werden, für eine repräsentative Befragung wären rund 800 – 1000 Rückläufer notwendig gewesen, d.h. die Abfrageergebnisse konnten auf einer soliden Basis ausgewertet werden.

Im September wurden der Mietspiegel-Kommission die Ergebnisse der Befragung samt erster Entwurf des Mietspiegels vom Institut SteinStatistik vorgestellt.

Neben den erwarteten höheren Basismieten wurden auch einige Änderungen vor allem im Bewertungssystem vorgenommen, die sich aus den Ergebnissen der Befragung ergeben haben. In dieser und einer weiteren Kommissionssitzung am 08. Oktober wurden folgende Änderungen gegenüber dem Vorgänger-Mietspiegel abschließend einstimmig beschlossen:

- Wegfall folgender Ausstattungsmerkmale (aufgrund zu wenig vorkommender Fälle):
  - o kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung
  - o Toilette außerhalb der Wohnung
- Neu hinzugekommen:
  - o Fußbodenheizung in Wohnungen mit Baujahren bis 2005 vorhanden
  - o Nachträgliche Änderung des Zuschnitts der Wohnung (z.B.: offene Küche in Wohnungen mit Baujahren bis 1995)
- leichte Anpassungen der Punktwerte (sowohl positiv als auch negativ) aufgrund der Ergebnisse
- leichte Anpassung der Punktwerte in den Lagezonen
- redaktionelle Anpassungen/Präzisierungen

Darüber hinaus wurde bei den Lagezonen die Zone „Alte Weberei“ als vergleichbar angesehen wie das „Mühlenviertel“ und entsprechend von der Lagezone B auf C hochgestuft.

Das durchschnittliche Mietniveau in Tübingen der mietspiegelrelevanten Wohnungen beträgt über alle Wohnungsgrößen und Baualtersklassen hinweg EUR 11,27/qm Wohnfläche. Seit der letzten Erhebung im Frühjahr 2020 (Mietspiegel 2020) ist das durchschnittliche Mietniveau der mietspiegelrelevanten Wohnungen um 13,9 % gestiegen. Dies entspricht einem Mietspiegelniveau-Anstieg von 3,3% pro Jahr. Die allgemeine Inflation (Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg) in diesem Zeitraum betrug 19%, der Anstieg der Kaltmieten 10%. D. h. die Steigerung liegt deutlich unterhalb des allgemeinen Verbraucherpreisindex, aber (erwartbar) höher als die durchschnittliche Mietsteigerung in ganz Baden-Württemberg.

<b>Durchschnittliche Miete je Quadratmeter (netto, kalt) in der Mietspiegel-Stichprobe in Tübingen nach <u>der Fläche</u> der Wohnungen:</b>		
Wohnfläche in qm	Mietspiegelrelevante Wohnungen*	Anteil
25 bis unter 30	14,16	3%
30 bis unter 35	13,76	4%
35 bis unter 45	12,90	10%
45 bis unter 55	11,29	14%
55 bis unter 65	10,72	16%
65 bis unter 75	10,74	13%
75 bis unter 85	10,80	13%
85 bis unter 95	11,05	9%
95 bis unter 105	10,96	6%
105 bis unter 160	10,54	12%
<b>insgesamt</b>	<b>11,27</b>	<b>100%</b>

\*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.

Nicht im Mietspiegel berücksichtigt sind Wohnungen unterhalb von 25qm Fläche oder 160qm Fläche und mehr. Dies sind etwa 5% 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, ungewöhnliche Ausstattung oder Wohndauer) eine große Preisstreuung auf, weshalb der Mietspiegel hier zu unpräzisen Preisschätzungen führen würde.

Die Preisspannen im Mietspiegel sind so festgelegt, dass sich insgesamt 60% aller Quadratmetermieten mietspiegelrelevanter Wohnungen innerhalb der Preisspanne befinden. D.h., dass jeweils das günstigste / teuerste Fünftel der Mietverträge Mieten unter-/oberhalb der Preisspanne liegt. Hauptgrund für unterschiedlich hohe Mieten für vergleichbare Wohnungen ist die Wohndauer des Mieterhaushalts (bzw. das Datum des Abschlusses des Mietvertrags).

In der Sitzung der Mietspiegelkommission am 08.10.2024 wurde das stimmige Mietspiegelmodell abschließend diskutiert und von den Mitgliedern der Kommission einstimmig anerkannt.

In der Mietspiegel-Kommission wurde zudem intensiv darüber diskutiert, wie der Mietspiegel für den geförderten Wohnungsbau in Zusammenhang mit Kernsanierungen angewendet werden kann. Das Förderrecht schließt die Möglichkeit aus, Investitionen über die Modernisierungsumlage (§§559 ff BGB) auf die Miete umzulegen. Dies hat in den meisten Fällen zur Folge, dass umfassende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind. Die Folge ist, dass geförderte Mietwohnungen vom Markt genommen werden oder eine aus ökologischer und ökonomischer Sicht erhaltenswerte Grundsubstanz abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird.

Im freien Wohnungsmarkt hingegen können diese Investitionen mit Hilfe der Modernisierungsumlage refinanziert werden.

Um dieser Finanzierungslücke im geförderten Wohnungsbau entgegen zu wirken, hat die Verwaltung für die Kommission eine Anwendungsempfehlung ausgearbeitet. Demnach kann bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die mindestens 50 Prozent der Kosten eines vergleichbaren Neubaus auslösen, die Baualtersklasse auf das Jahr der Modernisierung verschoben werden. Das Niveau der Vergleichsmiete steigt damit auf ein Level, der eine Refinanzierung der Investition ermöglicht. Die letztlich durch die Mietenden zu bezahlende Fördermiete entspricht der Vergleichsmiete mit einem Abschlag von 33 bis 40 Prozent (je nach Förderweg).

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. Darüber hinaus wird der Mietspiegel auch über die Homepage der Universitätsstadt Tübingen einschließlich eines digital ausfüllbaren Berechnungsformulars zur Verfügung gestellt.

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 soge-

nannten Mietpreisbremse (Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn) dar.

Durch die Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 kann der Mietspiegel 2026 fortgeschrieben werden. 2028 wäre Stand heute wieder eine erneute qualifizierte Aufstellung erforderlich.

3. Vorschlag der Verwaltung

Zustimmung zum Beschlussantrag