

**Qualifizierter Mietspiegel 2020**

Gremium:	öffentl./nichtöffentl.	Beschlussart:	Sitzungsdatum:
GR	öffentlich	Beschlussfassung	24.09.2020

**Beschlussvorschlag:**

Der vom Institut Stein Statistik neu erstellte und von der Mietspiegelkommission am 21.07.2020 beschlossene qualifizierte Mietspiegel 2020 für die Gemeinde Kirchentellinsfurt 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.

**Sachdarstellung und Begründung:**

Im Rahmen eines vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau geförderten Kooperationsprojektes wurde der Mietspiegel Kirchentellinsfurt gemeinsam mit der Universitätsstadt Tübingen und der Gemeinde Dettenhausen erstellt.

Die in Tübingen bereits etablierte Mietspiegelkommission, bestehend aus dem Deutschen Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. (Mieterverein), dem Haus- Wohnungs- und Grundeigentümergebiet 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.

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 Mieterhaushalten für Wohnungen des freien Marktes	Miet- spiegel- relevante Antworten
Tübingen	8700	8151	1766	1493
Kirchentellinsfurt	750	744	144	117
Dettenhausen	610	584	104	78

Für die Mietspiegelaufstellung berücksichtigt sind Wohnungen zwischen 25 und 159qm, die dem freien Markt angehören und deren Mietvertrag vor 6 oder weniger Jahren abgeschlossen oder preislich angepasst wurde. Die Wohnungen unterhalb von 25 qm sind aus statistischer Sicht zu selten im Mietmarkt anzutreffen, um hier noch zuverlässige Preisschätzungen bei Anwendung des Mietspiegels vornehmen zu können. Die großflächigen Wohnungen wiederum weisen aufgrund von Sondereinflüssen (z.B. Gartengrundstücken, ungewöhnliche Ausstattung oder Wohndauern) eine große Preisstreuung auf, weshalb der Mietspiegel auch hier zu unpräzisen Preisschätzungen führen würde. Mietverhältnisse mit länger als 6 Jahren unveränderten Kaltmieten können aufgrund der rechtlichen Vorgaben im BGB in der Mietspiegelauswertung nicht einbezogen werden.

Das Mietniveau der mietspiegelrelevanten Wohnungen in der Stichprobe lag in Kirchentellinsfurt bei 8,20 Euro / qm. Das Mietspiegelniveau liegt etwa 2% über dem durchschnittlichen im "freien Markt" insgesamt (wenn auch die länger als 6 Jahre nicht angepassten Mietverträge berücksichtigt würden).

Methodisch stellt Kirchentellinsfurt im Rahmen des gemeinsamen Mietspiegelprojekts eine eigene "Mietspiegelzone" dar. D.h., dass die Fälle in der Stichprobe dazu genutzt wurden, den Preisabstand zu Tübingen zu messen. Dieser beträgt -17,4%. Um diesen Prozentsatz wurden die nach Fläche und Baujahr differenzierten Basismieten des Tübinger Mietspiegels bei der Aufstellung des Mietspiegels Kirchentellinsfurt abgesenkt.

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 sind die unterschiedlich langen Wohndauern der Mieterhaushalte.

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 zur Verfügung stellen.

Zusätzlich wird der Mietspiegel auch als Onlinerechner auf der Internet-Seite <https://www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de> bereitgestellt.

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.

Durch die Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels 2020 kann im Jahr 2022 der Mietspiegel mithilfe der Veränderung der Verbraucherpreise in Deutschland zwischen 2020 und 2022 fortgeschrieben werden. 2024 wäre für die Beibehaltung der "Qualifizierung" eine erneute Datenerhebung erforderlich.

Kirchentellinsfurt, 01.09.2020  
Martin Lack, FB Bauen und Liegenschaften

Anlagen

1.) Kurzfassung des Mietspiegels