

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2012 / V 00116	Ausfertigungen: DEZ4,OB,STP
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL 64.1.4.02/ Di	25.05.2012, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____ <input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____	

Betreff: Qualifizierung des Mietspiegels 2012 für Friedrichshafen Anlage: 1- Auszug Mietspiegel 2- Stadtplan				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Jürgen Dietz, ca. 45 Minuten
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	19.06.2012	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	02.07.2012	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten Betrag: 42.000 EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n) Betrag: 25.450 EUR

bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag:

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo: 1.0350.6551.000
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):

Noch bereitzustellen:

EUR

Deckungsvorschlag:

EUR

Beschlussantrag:

1. Der vorliegende Mietspiegel für Friedrichshafen 2012 wird gemäß § 558 d (1) BGB vom Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.
2. Der gedruckte Mietspiegel wird kostenfrei zur Verfügung gestellt.
3. Der Online-Rechner wird kostenlos zur Verfügung gestellt.

Begründung:

Inhaltsverzeichnis:

Kapitel

A:	Bedeutung und Arten von Mietspiegeln	Seite 3
B:	Projektbeschreibung Mietspiegel 2012	Seite 6
C:	Energetische Differenzierungsmerkmale	Seite 8
D:	Finanzierung des Mietspiegels 2012	Seite 9
E:	Mietspiegel für Friedrichshafen 2012	Seite 9
F:	Schutzgebühr und Online-Rechner	Seite 12

A: Bedeutung und Arten von Mietspiegeln

1. Welche Bedeutung hat ein Mietspiegel?

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter oder Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Mietspiegel können daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen d.h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung als Orientierungshilfe haben. Selbstverständlich sind die Informationen aus Mietspiegeln hierbei nicht zwingend zu beachten, sondern können von den Parteien freiwillig als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

Schließlich können Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch) Bedeutung haben.

2. Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet seit der Mietrechtsreform einfache und qualifizierte Mietspiegel: Zunächst ist nach der gesetzlichen Definition jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. Das Gesetz knüpft besondere Rechtsfolgen an Mietspiegel, die bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese Mietspiegel werden als qualifizierte Mietspiegel bezeichnet. Für Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, hat sich der Begriff einfache Mietspiegel herausgebildet.

Ein Qualifizierter Mietspiegel muss gemäß § 558d BGB folgende Anforderungen erfüllen:

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein **und**
- er muss von der Gemeinde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.

Außerdem muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden.

Die besonderen Rechtsfolgen, die das Gesetz an das Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels knüpft, sind:

- **Mitteilungsverpflichtung:**
Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB – Vergleichsmieten oder Gutachter).
- **Vermutungswirkung:**
Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB)

3. Welche Bedeutung haben Mietspiegel im Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB?

Mietverhältnisse sind meist auf längere Zeit angelegt. Zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit können innerhalb gewisser Zeitabschnitte Anpassungen der Miete erforderlich werden. Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit können sich Mieter und Vermieter während des Mietverhältnisses jederzeit über eine Änderung der Miete einigen (§ 557 Abs. 1 BGB). Sie können aber auch bereits bei Abschluss des Vertrages Mieterhöhungen vereinbaren, und zwar als Staffelmiete (§ 557a BGB) oder als Indexmiete (§ 557b BGB).

Über die Möglichkeit zur vertraglichen Mieterhöhung hinaus ermöglicht das Gesetz dem Vermieter die Durchführung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieses gesetzliche Mieterhöhungsverfahren wurde als Ausgleich zu dem Verbot für den Vermieter geschaffen, zum Zwecke einer Mieterhöhung ein Wohnraummietverhältnis zu kündigen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde, also eine Spanne.

Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB. Danach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, - abgesehen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§§ 559 ff. BGB) oder von Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB) – seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, und
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB nicht berücksichtigt werden, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v.H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen in Textform erklären und begründen. Hierzu kann er sich insbesondere stützen auf

- einen Mietspiegel, und zwar sowohl auf einen einfachen Mietspiegel als auch auf einen qualifizierten Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Vergleichswohnungen.

Hinsichtlich der einzelnen Begründungsmittel ergeben sich folgende Unterschiede:

- (1) Der Vorteil von Mietspiegeln liegt darin, dass sie das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis abbilden. Sie ermöglichen in der Regel eine einfache und preiswerte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung. Mietspiegel sind zwar keine förmlichen Beweismittel nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), sie werden in der Praxis von den Gerichten aber häufig zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, der Angaben zu vergleichbaren Wohnungen enthält, so sprechen für dessen Verwendung als Begründungsmittel auch die ohnehin bestehende Pflicht zur Angabe der Miethöhe und die gesetzliche Vermutungswirkung im Prozess.
- (2) Zur Mietdatenbank lassen sich keine Aussagen treffen, da die in Deutschland einzig existierende Mietdatenbank von Hannover nicht mehr fortgeschrieben wurde und auch hier ein Mietspiegel erstellt wird.
- (3) Die Erstellung von Sachverständigengutachten verursacht in der Regel für den Vermieter die höchsten Kosten. Die zuverlässige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen setzt zudem voraus, dass diesem die Mieten vergleichbarer Wohnungen in hinreichend großer Zahl bekannt sind.
- (4) Die Benennung von drei Vergleichswohnungen ist für den Vermieter ein einfaches und preisgünstiges Begründungsmittel, wenn er über entsprechende Informationen verfügt. Allerdings ist die Datengrundlage bei drei Wohnungen sehr gering, so dass ein Mieter nicht überprüfen kann, ob sich die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich auf dem Niveau der Vergleichswohnungen befindet, oder ob es sich bei den Wohnungen nur um „Ausreißer nach oben“ handelt. Aus diesem Grund kann auch im Prozess die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mit der Benennung von Vergleichswohnungen bewiesen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Mietspiegel im gesetzlichen Mieterhöhungsverlangen an zwei Stellen eine Rolle spielen können: im Mieterhöhungsverlangen des Vermieters und im Prozess auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung. Man spricht insoweit von der Begründungsfunktion des Mietspiegels und von seiner Beweisfunktion im Prozess.

Die Anforderungen an die Qualität des Mietspiegels sind hierbei unterschiedlich. An die Qualität eines Mietspiegels als Begründungsmittel werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Für die Verwendung eines Mietspiegels als Mittel zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess kommt es dagegen entscheidend auf dessen Qualität an.

Das Gericht kann und wird seiner Entscheidung die Werte eines Mietspiegels insbesondere dann zugrunde legen, wenn dieser die erforderlichen Formalien des Aufstellungsverfahrens erfüllt und das Gericht von der Richtigkeit der ausgewiesenen Werte überzeugt ist. Letzteres wird umso eher der Fall sein, je sorgfältiger der Mietspiegel erstellt wurde und je eher sich diese Erstellung nachvollziehen lässt. Hierbei kommt es beispielsweise darauf an, welche Daten der Mietspiegelerstellung zugrunde gelegt wurden, wie aktuell die Daten waren und wie sie ausgewertet wurden.

Wurde der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt (qualifizierter Mietspiegel), so gilt im Prozess kraft Gesetzes die – durch andere Beweismittel, insbesondere durch ein Sachverständigengutachten widerlegbare – Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

4. Welche Bedeutung haben Mietspiegel für die Kommunen?

- Bürgerservice als Beitrag zum sozialen Frieden
- Verfolgung überhöhter Mietpreise
- Kommunen sind selbst Vermieter und Mieter
- Bewertung des kommunalen Wohnungsbestandes
- Stadtentwicklungspolitische Aspekte bei differenzierter Auswertung
- Informationsgrundlage für Investoren
- Festlegung der Höchstmiete im geförderten Wohnungsbestand
- Grundlage für die Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft durch den Grundsicherungsträger (Jobcenter/Kreissozialamt)

B: Projektbeschreibung Mietspiegel 2012

Mit dem aktuellen Mietspiegel 2008 war bei Beobachtung des Wohnungsmarkts keine zeitgemäße Aussage mehr zu treffen. Vielfach wurde bei der Verwaltung der Wunsch nach einer Aktualisierung geäußert. Zudem konnte aus der Datengrundlage aus dem Jahr 2003/2004 einige Wohnwertfaktoren nicht oder nicht genügend abgeleitet werden. Namentlich waren dies die energetischen Modernisierungen mit ihren Auswirkungen auf die Einordnung im Mietspiegel.

Die bereits geplante Neuerhebung des Mietspiegels im Jahr 2009/2010 musste im Zuge der Haushaltsstrukturmaßnahmen zurückgestellt werden. Für 2011 erlangten Mietspiegel eine erweiterte Bedeutung. So hat das Bundessozialgericht die Grundsicherungsträger zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten verpflichtet. Für den Bodenseekreis ergibt sich der umseitig zusammengestellte Sachverhalt:

Relevanz des Mietspiegels für Grundsicherungsträger:

- Empfänger von Sozialleistungen (SGB II/SGB XII) haben Anspruch auf Übernahme der angemessenen Mietkosten.
Problem: Wie hoch sind die angemessenen Mietkosten in ihrer Gemeinde?
- Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist jeder Grundsicherungsträger verpflichtet, die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen eines „schlüssigen Konzepts“ zu bestimmen.
- Grundlage hierfür kann/muss ein Mietspiegel sein, den die Gemeinden über eine Datenerhebung und –auswertung aufstellen.
- Die momentane Situation führt zu Rechtsunsicherheiten bei den Bürgern und auch dem Grundsicherungsträger, denn die angemessenen Mietkosten können nicht nachvollziehbar bestimmt werden. Es werden daher viele Rechtsstreite vor den Sozialgerichten geführt, die zu Ungleichbehandlungen der Bürger und zu Kostensteigerungen im Kommunalhaushalt führen.

Als Ergebnis dieser Relevanz hat das Landratsamt Bodenseekreis bei der Stadt Friedrichshafen zum einen nach der Neuerstellung des Friedrichshafener Mietspiegels und zum anderen nach einer fachlichen Beratung gefragt. Aus den im Anschluss daran stattgefundenen Gesprächen wurde das Projekt „Mietspiegel für den Bodenseekreis“ geboren. Ziel war, möglichst alle Gemeinden im Bodenseekreis zu einer gemeinsamen Erstellung von Mietspiegeln zu gewinnen.

Mit dem bereits 2003/2004 für Friedrichshafen tätig gewordenen EMA-Institut aus Regensburg wurde ein Konzept für eine solche gemeinsame Erhebung entwickelt. Der Leiter des Instituts, Herr Dr. Schmidt, fertigte für den Abstimmungsprozess eine Kostenkalkulation welche für jede Gemeinde den entsprechenden Einzelpreis für einen individuellen Mietspiegel auswies.

Am 24.02.2011 wurde das Projekt beim Bürgermeistersprengel vorgestellt. Aus dem Kreis der anwesenden Bürgermeisterinnen und Bürgermeister kam ein einstimmiges Votum zur Erstellung der Mietspiegel. Der anschließend erforderliche, politische Abstimmungsprozess führte leider dazu, dass in einigen Gemeinden und Städten die politischen Entscheidungsgremien keine Freigabe erteilten. Letztlich beteiligten sich aber 15 der 23 Kreisgemeinden am Projekt.

Bermatingen – Deggenhausertal – Eriskirch – Frickingen – Friedrichshafen – Hagnau – Kressbronn – Langenargen – Markdorf – Meckenbeuren – Neukirch – Oberteuringen – Owingen – Salem – Stetten

Für die Datengrundlage, welche das Kernstück einer derart umfangreichen Erhebung darstellt, konnte auf die Daten des Abfallwirtschaftsamtes zurückgegriffen werden. Durch die Abfallsatzung des Bodenseekreises, welche den Abfallhaushalt als Adressaten heranzieht, ist eine Vorsortierung auf die Wohnhaushalte geschehen. Für die Stadt Friedrichshafen ergab sich damit eine Basismenge von 27.000 Haushalten. Hier sind bereits sämtliche Gewerbeeinheiten ausgenommen. Weitere Arbeitsschritte waren dann die Streichung von geförderten Mietwohnungen sowie eine Bereinigung um die eigennutzenden Eigentümer. Letzteres konnte durch einen Abgleich mit der Grundsteuerdatei erreicht werden.

Als Resultat ergab sich eine Summe der Miethaushalte von ca. 15.000. Das entspricht einem Anteil an der Gesamtmenge von 55 %. Zur repräsentativen Datenerhebung sind 5 % verwertbarer Datensätze, folglich 750, erforderlich. Eine leichte Unschärfe der Datengenauigkeit müsste hier dennoch eingerechnet werden, was zu einer Mindestmenge von 800 Wohnungen geführt hat. Für die kleineren Gemeinden reduzierte sich dieser Anteil mitunter deutlich, als Mindestmenge sind aber in jedem Fall 25 Wohnungen erforderlich. Ausgehend von einer Trefferquote von 30 % ist als Stichprobe die 2,5 bis 3fache Menge zu ziehen (FN = 2.200 Wohnungen).

Nachdem sowohl eine Datenerhebung bei den Mietern als auch bei den Vermietern möglich ist, wurde die Stichprobe dahingehend sortiert, welche Wohnungsbaugesellschaften Eigentümer der Wohnungen sind.

Einige dieser Gesellschaften wurden im Vorfeld um ihre Mitwirkung gebeten. Erfreulicherweise haben nahezu alle Gesellschaften ihre Beteiligung zugesichert. Im Einzelnen waren dies (in alphabetischer Reihenfolge):

- Fränkel AG
- Kreisbaugenossenschaft eG (KBG)
- LBBW Immobilien
- Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG)
- Zeppelin Wohlfahrt (ZW)

Im Herbst 2011 lagen alle Rückmeldungen der beteiligten Städte und Gemeinden vor. Ferner konnte bis dahin die Abstimmung des einheitlichen Fragebogens abgeschlossen werden sowie die, für die Felderhebung, notwendigen Interviewer ausgesucht werden. Hier wurde größtenteils auf ehemalige Zensus-Mitarbeiter zurückgegriffen. In Friedrichshafen kamen insgesamt 18 Personen zum Einsatz.

Die Datenerhebung wurde von Anfang Dezember 2011 bis Ende Februar 2012 durchgeführt. Trotz des etwas ungünstigen Zeitraums konnte in fast allen Gemeinden die erforderliche Anzahl der Erhebungsbögen erreicht werden. In Friedrichshafen wurde die gesetzte Mindestanzahl von 800 mit insgesamt 1017 Erhebungsbögen deutlich übertroffen. Dies ist der Mitwirkung der Gesellschaften sowie der ausgezeichneten Arbeit der Interviewer zu verdanken.

Durch die hohe Rücklaufquote konnte ein weiteres, sehr ehrgeiziges Ziel der Datenerhebung erreicht werden:

C: Energetische Differenzierungsmerkmale

Im Zuge der wachsenden Bedeutung der energetischen Sanierung von Wohngebäuden steigt das Interesse an der Berücksichtigung energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln. Viele Eigentümer lassen ihre Gebäude wärmedämmen und bauen moderne Heizungsanlagen ein. Damit wollen sie den Wert ihrer Immobilie erhöhen, ihre Marktposition verbessern, die Heizkostenbelastung der Mieter begrenzen und so Leerstand vermeiden. Gleichzeitig leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Schonung von Ressourcen. Bei der neuen Datenerhebung soll die Gelegenheit genutzt werden auch diese Preiseffekte abzufragen und darzustellen. Bei der Auswertung dieser Merkmale sollte zu erkennen sein, dass energetisch modernisierte Gebäude im Durchschnitt eine höhere Vergleichsmiete ausweisen als solche mit schlechtem energetischen Zustand. Diese Erkenntnis führt zu sachgerechteren ortsüblichen Vergleichsmieten. Als Nebeneffekt wird hierdurch auch eine Verbesserung der Refinanzierung von energetischen Modernisierungen erreicht.

Um dieses, bis dato noch fehlende, Kriterium zu erfassen, war die Angabe des Wärmeverbrauchs und die am Gebäude vorgenommenen Maßnahme unerlässlich. Festzustellen ist, dass auch hier die Mitwirkung der Gesellschaften von großer Bedeutung war. So konnte eine Vielzahl von Maßnahmen und deren Auswirkung auf die Mieten aufgenommen werden. Die Abfrage bei den Vermietern führte zudem zur detaillierten Kenntnis der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, wohingegen bei den Mieterbefragungen oft nur die Modernisierung als Gesamtes genannt werden konnte.

Insgesamt war ausreichendes Datenmaterial zu einer gesonderten Ausweisung als Wohnwertmerkmal vorhanden.

Und wie bei allen Wohnwertmerkmalen kommt dieses Kriterium in allen 15 Mietspiegeln zum Tragen.

D: Finanzierung des Mietspiegels 2012

Die Erhebung eines Mietspiegels verursacht trotz des kostengünstigen Gemeinschaftsprojektes für eine Stadt mit 59.000 Einwohnern nicht unerhebliche Kosten. Gemäß § 558 c Abs.4 BGB sollen Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Unstrittig ist, dass es darüber hinaus eine Reihe von Firmen, Privatpersonen, Institutionen und sonstigen Interessierten gibt, die an dem Vorhandensein eines Mietspiegels ein großes Interesse haben.

So konnten bereits bei der letzten Erhebung im Jahr 2003/2004 der Mieterbund als auch Haus & Grund zur Mitfinanzierung gewonnen werden. Insbesondere Haus & Grund hat für die aktuelle Erhebung wiederum einen hohen Betrag beigesteuert.

Die Verwaltung hat eine Vielzahl von Interessierten angeschrieben und um Sponsoring oder alternativ das Schalten einer Werbeanzeige im Mietspiegel geworben. Durch diese Maßnahme konnte in der Summe ein Betrag von 25.450 EUR zusammengetragen werden. Die überbleibende Restsumme wurde aus dem laufenden Haushalt gedeckt.

E. Mietspiegel 2012 für Friedrichshafen

Mit Abschluss der Datenauswertung liegt folgender Mietspiegel für Friedrichshafen vor:

(siehe Anlage 1)

Wertung:

Seit der letzten Datenerhebung im Jahr 2003/2004 wurde der Mietspiegel zwei Mal per Index fortgeschrieben. Die aktuelle Erhebung gibt nunmehr eine „echte“ Rückmeldung der Mietentwicklung. Insofern bietet sich der Vergleich des Mietspiegels 2008 und des nun vorliegenden Mietspiegels 2012 an.

Nahezu uneingeschränkt vergleichbar ist die Tabelle 1, welche lediglich im Bereich der Wohnflächen und Baujahre verfeinert bzw. um die Baujahresklasse bis 2012 erweitert wurde. Bereits hier ist eine Mietsteigerung von 5 – 15 % in den einzelnen Klassen festzustellen. Diese Steigerung greift für jegliche Wohnung ungeachtet der weiteren Wohnwertmerkmale.

Interessant ist eine Preissteigerung bei größeren Wohnungen. Üblicherweise ist der Preisverlauf je Quadratmeter mit zunehmender Größe der Wohnung sinkend. Bei der aktuellen Erhebung zeigt sich hingegen, dass für Wohnungen ab 80 m² die Mietpreise wieder ansteigen. Daraus lässt sich zweifelsfrei eine verstärkte Nachfragesituation ablesen. Der Markt kann die Nachfrage in diesem Bereich nicht befriedigen, was in der Folge zu einer Steigerung der Preise führt.

Bei den nachfolgenden Wohnwertmerkmalen ergab sich eine deutliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Mietspiegel. Diese Veränderungen werden nachfolgend einzeln betrachtet.

Kategorie 1 – Wohnungs-/Gebäudeausstattung

Gegenüber dem bisherigen Mietspiegel wurden diese Merkmale in einer Kategorie zusammengefasst (alt Kategorie 1 – 4). Durch diese Bündelung entsteht eine größere Spanne der möglichen Zu- oder Abschläge. Die gesammelte Darstellung bietet den Vorteil, dass alle Merkmale der Wohnung im Innenbereich innerhalb einer Kategorie abgebildet sind. Die bisherige Differenzierung beinhaltete mitunter eine doppelte Betrachtung der Merkmale.

Kategorie 2 – Gebäudetyp

Wohnwertbildend sind nur das freistehende Einfamilienhaus sowie Doppel- und Reihenhäuser. Alle anderen Wohnungstypen oder Gebäudearten sind als so genannter Normalwert einzustufen.

Kategorie 3 – Modernisierungsmaßnahmen in Gebäuden mit Baujahr vor 1995

Wie bereits ausgeführt war diese Auswertung aufgrund der ausreichenden Datenanzahl möglich. Die einzelnen Faktoren (3.1 bis 3.6) sind vom Inhalt und deren Wertigkeit vorgegeben. Als Ergebnis zählt deren rechnerische Auswirkung in Prozent. Der hier ausgewiesene Höchstwert von 8 % ist das bisher bundesweit höchste bekannte Ergebnis (allerdings gibt es noch sehr wenige Auswertungen in diesem Bereich). Hier zeichnet sich eine Wendung aufgrund der Energiepolitik sowie der in großen Teilen modernisierungsbedürftigen Bausubstanz ab. Es wäre wünschenswert, dass der angestrebte Anreiz zur Modernisierung mit dieser gesonderten Ausweisung erreicht werden kann.

Kategorie 4 – Wohnlage

Die Wohnlagemerkmale haben sich gegenüber dem bisherigen Mietspiegel nur marginal verändert. Neu hinzugekommen ist der Punktabzug für eine ungepflegte Außenfassade, was insgesamt auf ein hohes Wohnniveau schließen lässt.

Kategorie 5 – Stadtteile

Innerhalb dieser Kategorie gab es die größten Verschiebungen. Im alten Mietspiegel erfolgte die Abgrenzung aufgrund der Gemarkungsgrenzen. Hier kam es zu einer mitunter ungerechten Einstufung innerhalb desselben Wohngebiets. Der Bereich Wiggerhausen ist drei Gemarkungen - Jettenhausen, Allmannsweiler und Ailingen – zugehörig, für welche allerdings unterschiedliche Einstufungen - -6%/-10%/+4% - galten. Für ein in sich geschlossenes Wohnumfeld eine ungenügende Abgrenzung.

Im neuen Mietspiegel wurden daher zusammenhängende Wohngebiete gebildet (siehe beiliegenden Stadtplan). Dadurch ergaben sich Änderungen bei der räumlichen Zuordnung und der Bezeichnung.

Von Interesse ist das Wertungsergebnis. So gab es bei den meisten Gebieten eine Veränderung der Zu- und Abschläge. Zu erkennen ist eine Bevorzugung von zentralen Lagen. Ein Trend, der mit dem Versorgungsangebot von Stadtkernlagen, der guten Lage von Schulen, Kindergärten, Freizeit- und Kultureinrichtungen und nicht zuletzt mit den gestiegenen Fahrtkosten in Zusammenhang steht. Gerade der Vergleich der jeweiligen Höchstbeträge (Kernstadt und Ettenkirch/Raderach) und die daraus abzulesende Differenz von 23% verdeutlicht diese Entwicklung vollkommen.

Allein die Stadtteillage gibt aber noch keinen endgültigen Aufschluss auf die konkrete Miete. Sofern es sich bei dem zu bewertenden Objekt um einen gut ausgestatteten Neubau in einem Ortsteil mit hohem Abschlag handelt, kann in der Gesamtbetrachtung dennoch ein Wert oberhalb des Tabellenwerts entstehen.

In jeglichem Fall, kann die Aussage des Mietpreises somit erst nach Beurteilung aller Kategorien vorgenommen werden. Der absolute Mittelwert hat demzufolge nur einen statistischen Wert.

Mitwirkung der Verbände und Qualifizierung des Mietspiegels

Bei einem einfachen Mietspiegel ist eine besondere Anerkennung nicht erforderlich, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt worden ist.

Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel ist beim qualifizierten Mietspiegel die Anerkennung durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erforderlich.

Die Anerkennung durch die Gemeinde ist eine Willenserklärung, die vom zuständigen Organ der Gemeinde abgegeben werden muss. Ob es sich bei einem Mietspiegel um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt oder nicht ist nicht hinreichend definiert. Aufgrund der politischen Brisanz des Instrumentariums Mietspiegel ist die Anerkennung durch den Gemeinderat zu empfehlen.

F: Schutzgebühr und Onlinerechner

Derzeit wird der Mietspiegel 2008 gegen eine Schutzgebühr von 10,-- EUR vertrieben. Darüber hinaus ist eine kostenlose Einsichtnahme in den Amtsräumen des AVL möglich. Die Verwaltung hat im Jahr 2011 eine Umfrage bei den Liegenschaftsämtern vorgenommen, bei welcher unter anderem abgefragt wurde, wie hoch die Gebühr für einen Mietspiegel liegt. Als Ergebnis war festzuhalten, dass für den Friedrichshafener Mietspiegel die höchste Gebühr verlangt wird. Der Großteil lag zwischen 3,-- EUR und 6,50 EUR. Einige Städte stellen den Mietspiegel sogar kostenlos zur Verfügung.

Online-Rechner, sofern vorhanden, sind in der Regel kostenlos. Hier kann die Miete für eine konkrete Wohnung errechnet werden. Das Gesamtwerk hingegen gibt einen Überblick über alle Faktoren sowie die Einsicht in den umfangreichen Textteil.

Aufgrund der reduzierten Erstellungskosten und des Ergebnisses des landesweiten Vergleichs, regt Herr Oberbürgermeister Brand an, auch mit Blick auf den Verwaltungsaufwand gänzlich auf eine Schutzgebühr zu verzichten. Die Eingabe im Online-Rechner soll ebenfalls kostenfrei erfolgen. Bei kostenfreier Überlassung kann auch im Internet eine pdf-Version des Mietspiegels zum kostenfreien Download bereitgestellt werden.

Mit Blick auf das Gemeinschaftsprojekt ist auch eine weitestgehend zeitnahe Beschlussfassung und Veröffentlichung der Mietspiegel besprochen. Zielvorgabe war, ausgehend vom Friedrichshafener Termin, ein Zeitfenster von plus/minus 2 Wochen.

Nach Abschluss aller Qualifizierungen wird eine gemeinsame Pressevorstellung angestrebt.

Die gedruckte Fassung des Mietspiegels für Friedrichshafen wird vermutlich Mitte Juli erhältlich sein. Der Online-Rechner kann hingegen sofort frei geschaltet werden.