

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2016 / V 00186	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften,
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Di	10.06.2016, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Qualifizierung des Mietspiegels 2016 für Friedrichshafen Anlage: Auszug Mietspiegel				
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 checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Dietz, ca. 30 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	05.07.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	25.07.2016	Beschluss	öffentlich

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

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten Betrag: 36.000,00 EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n) Betrag: 12.500,00 EUR
bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR

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): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Der vorliegende Mietspiegel für Friedrichshafen 2016 wird gemäß § 558d (1) BGB vom Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.
2. Der gedruckte Mietspiegel wird kostenfrei zur Verfügung gestellt.
3. Es werden ein kostenloser Online-Rechner sowie ein kostenloser Download des Mietspiegels auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt.

Begründung:

Inhaltsverzeichnis:

Kapitel

- A: Bedeutung und Arten von Mietspiegeln
- B: Projektbeschreibung Mietspiegel 2016
- C: Finanzierung des Mietspiegels 2016
- D: Mietspiegel für Friedrichshafen 2016
- E: Online-Rechner

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), für die Anwendung Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremsenverordnung Baden-Württemberg - MietBgVo BW) gemäß § § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB in Friedrichshafen und Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch) Bedeutung haben.

2. Welche Arten von Mietspiegeln gibt es?

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 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). In Städten, die in die Rechtsverordnung des Landes Baden-Württemberg gemäß § 558 (3) BGB aufgenommen wurden verringert sich dieser Prozentsatz auf 15 v.H. innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren.

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 wurde.
- (3) Die Erstellung von Sachverständigen Gutachten 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 2016

Nach dem erfolgreichen Projekt Mietspiegel Bodenseekreis 2012 an dem insgesamt 15 der 23 Kreisgemeinden teilgenommen haben konnte bei der erneuten Gemeinschaftsaktion die Anzahl der teilnehmenden Gemeinden auf 20 gesteigert werden.

Die letzte Datenerhebung aus dem Jahr 2012 zeigt sich bei der Beobachtung der Wohnungsmärkte als nicht mehr treffsicher. Mithin war für einige Bereiche keine zeitgemäße Aussage mehr zu treffen. Die Neuerhebung der Daten war zudem aus rechtlicher Sicht, mit Blick auf den 4-Jahreszeitraum gemäß § 558d (2) Satz 3 BGB, erforderlich.

Die bereits 2012 für die Grundsicherungsträger zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten zum Tragen gekommen Relevanz von Mietspiegeln hat sich mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum für flüchtende Menschen nochmals erhöht.

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?
1. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist jeder Grundsicherungsträger verpflichtet, die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen eines „schlüssigen Konzepts“ zu bestimmen.
 2. Grundlage hierfür kann/muss ein Mietspiegel sein, den die Gemeinden über eine Datenerhebung und –auswertung aufstellen.
- Diese 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.

Mit dem Mietspiegelprojekt 2012 konnte eine Überarbeitung der „Kosten der Unterkunft“ erreicht werden. Die hier dargestellten Werte müssten allerdings, nach Kenntnis der Erhebung 2016, schnellstmöglich an die Marktentwicklung angepasst werden.

Das Projekt Mietspiegel 2016 wurde am 02.07.2015 beim Bürgermeistersprengel von der Stadt Friedrichshafen, die die Projektleitung übernommen hatte, präsentiert. Zu den bereits 2012 teilnehmenden Gemeinden kamen 5 weitere hinzu, sodass nunmehr 20 der 23 Kreisgemeinden über einen eigenen Mietspiegel verfügen.

Bermatingen – Deggenhausertal – Eriskirch – Frickingen – Friedrichshafen – Hagnau – Immenstaad - Kressbronn – Langenargen – Markdorf – Meckenbeuren – Meersburg - Neukirch – Oberteuringen – Owingen – Salem – Stetten – Tettngang – Überlingen – Uhdlingen-Mühlhofen

Auf die Ausschreibung unter mehreren Fachinstituten konnte erneut dem bereits 2012 tätig gewordenen EMA-Institut aus Regensburg der Zuschlag erteilt werden. 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.

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 rund 29.000 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 15.620. Das entspricht einem Anteil an der Gesamtmenge von 54 %. Zur repräsentativen Datenerhebung sind 5 % verwertbarer Datensätze, folglich 781, 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.

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)
- Landesbaugenossenschaft eG (LBG)
- Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG)
- Zeppelin Wohlfahrt (ZW)

Die Datenerhebung wurde von Mitte Januar 2016 bis Anfang April 2016 durchgeführt. In fast allen Gemeinden konnte die erforderliche Anzahl der Erhebungsbögen erreicht werden. In Friedrichshafen wurde die gesetzte Mindestanzahl von 800 mit insgesamt 1.117 Erhebungsbögen deutlich übertroffen. Dies ist der Mitwirkung der Gesellschaften sowie der ausgezeichneten Arbeit der Interviewer zu verdanken.

C: Finanzierung des Mietspiegels 2016

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.

Die Kosten für die Stadt Friedrichshafen liegen für die Erstellung des Mietspiegels inkl. Online-Rechner bei rund 34.000 EUR. Die Verwaltung hat wiederum eine Vielzahl von Interessierten angeschrieben und um Sponsoring oder alternativ das Schalten einer Werbeanzeige im Mietspiegel geworben. Durch diese Maßnahme konnten die Kosten auf 21.500 EUR reduziert werden. Hierzu kommen Druckkosten, sodass insgesamt von Kosten in Höhe von 23.500 EUR ausgegangen werden kann.

D. Mietspiegel 2016 für Friedrichshafen

Mit Abschluss der Datenauswertung liegt folgender Mietspiegel für Friedrichshafen vor:

(siehe Anlage)

Wertung:

Seit der letzten Datenerhebung im Jahr 2012 wurde der Mietspiegel einmal per Index fortgeschrieben. Die aktuelle Erhebung gibt nunmehr eine aktualisierte Erhebung der Mietentwicklung in den vergangenen 4 Jahren. In der Folge wird der Vergleich zwischen dem Mietspiegel 2012 und dem nun vorliegenden Mietspiegels 2016 angestellt.

Nahezu uneingeschränkt vergleichbar ist die Tabelle 1, welche lediglich im Bereich der Baujahre um die Baujahresklasse bis 2016 erweitert wurde. Hier ist eine Mietsteigerung von 16,7 % bei der durchschnittlichen Nettomiete festzustellen. Diese Steigerung greift für jegliche Wohnung ungeachtet der weiteren Wohnwertmerkmale.

Die noch im Mietspiegel 2012 ab 80 m² wieder ansteigenden Mieten konnten für 2016 nicht mehr bestätigt werden. Es kommt hier zum üblichen Preisverlauf, dass je Quadratmeter mit zunehmender Größe der Wohnung die Preise sinken.

Bei den nachfolgenden Wohnwertmerkmalen ergaben sich mehrere Veränderung gegenüber dem bisherigen Mietspiegel. Diese Veränderungen werden nachfolgend einzeln betrachtet.

Kategorie 1 – Wohnungs-/Gebäudeausstattung

1. Positive Merkmale

- Das Merkmal „elektrische bzw. hochwertige Rollläden“ wurde von +1 auf +2 erhöht.
- Das Merkmal „(Dach) Terrasse vorhanden“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Maisonette Wohnung – 1.5“ ist neu hinzugekommen.
- Das Merkmal „Mansardenwohnung“ ist entfallen.
- Das Merkmal „3-Scheiben-Wärmeschutzfenster – 1.6“ ist neu hinzugekommen.
- Das Merkmal „Garten zur ausschließlich eigenen Nutzung“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Naturstein, Fliesen... - 1.8“ ist neu hinzugekommen.

2. Negative Merkmale

- Das Merkmal „keine vom Vermieter gestellte Heizung... - 1.12“ wurde von -4 auf -3 reduziert.
- Das Merkmal „Gaseinzelöfen“ ist entfallen.
- Das Merkmal „alte Installationsleitungen... 1.13“ ist neu hinzugekommen.
- Die Merkmale 1.15 und 1.16 wurden textlich erweitert.
- Das Merkmal 1.19 wurde um „Loggia“ und „Balkon“ erweitert.
- Das Merkmal „schlechte Grundrissgestaltung“ ist entfallen.

Die Punktsommen und das daraus abgeleitete Ergebnis sind nicht so weit gespreizt wie im Mietspiegel 2012. Die weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung reduzierte sich von + 13 % auf + 10 % und auf der Gegenseite hat sich der Abzug für die weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung ebenfalls von – 20 % auf – 14 % vermindert.

Kategorie 2 – Gebäudetyp

Neu hinzugekommen ist das Penthouse mit einem direkten Zuschlag von 10 %. Das Einfamilienhaus steht nunmehr gleich mit dem Reihenhaus/ der Doppelhaushälfte und der Zuschlag beträgt einheitliche 3 %. Im Mietspiegel 2012 waren dies noch 8 % für das Einfamilienhaus und 4 % für das Reihenhaus/ die Doppelhaushälfte.

Neu hinzugekommen ist ein Abschlag für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen pro Hauseingang in Höhe von 3 %.

Kategorie 3 – Modernisierungsmaßnahmen seit 1996 in Gebäuden mit Baujahr vor 1995

Die bisherige Kategorie 3, welche sich in zwei Sparten geteilt hat musste zusammengefasst und völlig neu gewertet werden. Der Umstand, dass die energetische Modernisierung in einem umkämpften Wohnungsmarkt keine signifikante Rolle spielt kommt nunmehr vollumfänglich zum Tragen. Aus Sicht der Vermieter besteht keine Notwendigkeit derartige Maßnahmen auszuführen, nachdem es für jegliche Wohnung ausreichend Mietinteressenten gibt.

Da es aber immer noch einige energetische Maßnahmen gab, war es dennoch möglich, die Kategorie, nunmehr aber deutlich reduziert, abzubilden.

Damit verbunden ist der mögliche Zuschlag nicht mehr so hoch wie im direkten Vergleich zum Mietspiegel 2012.

Kategorie 4 – Wohnlage

1. Positive Merkmale

- Das Merkmal „Entfernung zum Bodensee maximal 200 m Luftlinie“ hat sich von +1 auf +3 Punkte erhöht.
- Das Merkmal „unverbauter, vollständiger Seeblick – 4.2a“ hat sich von +1 auf +3 Punkte erhöht.

- Das Merkmal „eingeschränkter Seeblick – 4.2b“ ist neu hinzugekommen.
- Das Merkmal „freie Bergsicht“ ist neu hinzugekommen und kann mit den Merkmalen 4.2a oder 4.2 b addiert werden.

2. Negative Merkmale

- Das Merkmal „ Der Lärmpegel ist sehr hoch“ wurde von -1 auf -2 erhöht.

Bei den Punktskizzen wurde eine neue Wohnlage eingefügt. In Richtung der positiven Wohnlagen sind es nunmehr die gute Wohnlage mit + 5 % (2012: +3%), die sehr gute Wohnlage mit + 8% (2012: -), und die beste Wohnlage mit +12 % (2012: +6%).

Die Hinzunahme einer weiteren positiven Lage war aufgrund der hohen möglichen Punktskizzen erforderlich.

Die einfache Wohnlage wurde in Wohnlage mit Nachteilen umbenannt und wird mit einem Abschlag von 5 % bewertet (2012: -3%).

Es ist zu erkennen, dass Wohnungen mit Seeblick und/oder Nähe zum See insgesamt an Attraktivität zugenommen haben. Diese Entwicklung zieht sich, nachdem die Wohnwertmerkmale bei allen teilnehmenden Gemeinden zur Anwendung kommen, bei allen Seegemeinden durch. Für Gemeinden ohne Seeblick entfallen diese Merkmale und es verbleibt lediglich die Bergsicht.

Kategorie 5 – Stadtteile

Innerhalb dieser Kategorie gab es erneut einige Verschiebungen. Im Mietspiegel 2012 erfolgte die Einteilung in insgesamt 8 Zonen. Diese Zonen erhalten Zu- oder Abschläge bzw. bilden im Mietspiegel 2016 sogenannte 0-Werte.

War 2012 noch eine Spreizung von + 7% für die Zone 1 und – 16 % für die Zone 8 festzustellen, hat sich diese Spreizung für 2016 auf + 3% und – 14 % reduziert.

Die Zonen sind im Mietspiegel auf Basis von zusammenhängenden Wohngebieten gebildet. Dieses Vorgehen hat sich beim Mietspiegel 2012, entgegen einer Ordnung nach der Gemarkung, als richtig herausgestellt.

Von Interesse ist das Wertungsergebnis. So gab es bei den meisten Zonen eine Veränderung der Zu- und Abschläge. Zu erkennen ist nach wie vor 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. Er ist hingegen nicht mehr so ausgeprägt wie im Mietspiegel 2012. Im direkten Vergleich hat sich der Zuschlag für die Kernstadt von + 7% auf +3 % reduziert.

Auch ist der Abschlag für die am entferntest liegenden Ortsteile von – 16 % auf – 14 % zurückgegangen. Interessant ist hingegen, dass sich bei Ailingen der Abschlag von – 1 % auf – 6 % erhöht hat und Kluffern im Gegenzug eine Reduzierung des Abschlags von – 9% auf – 5 % verzeichnen kann.

Allein die Stadtteillage/Zone gibt aber noch keinen endgültigen Aufschluss auf die konkrete Mietspiegel. 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.

Spannbreite

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Bei der Erhebung 2016 war hier eine größere Streuung als beim Mietspiegel 2012 festzustellen. Die Spannbreite erhöht sich somit von +/-16 % aus dem Jahr 2012 auf +/-19% im Mietspiegel 2016.

Diese Spanne kann aber nicht willkürlich angewendet werden. Es bedarf bei einer Abweichung einer Begründung z.B. in Form eines nicht enthaltenen Wohnwertmerkmals (z.B. hochwertiger Parkettboden oder auf der anderen Seite das Fehlen einer Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus).

Zusatzinformation: Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze

Die Mietpreise für Garagen und Stellplätze haben sich im Vergleich zu 2012 nur unwesentlich verändert. Es ist ein weitestgehend stabiles Preisgefüge zu beobachten.

Allerdings handelt es sich hierbei nur um Garagen und Stellplätze, die im Zusammenhang mit einem Mietvertrag abgeschlossen wurden.

Separate Vermietungen von Garagen und Stellplätze ohne Zusammenhang zu einem Wohnraummietvertrag unterliegen nicht diesen ortsüblichen Preisen.

Informationstext zu Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher

Mit den steigenden Mieten geht mitunter die Frage der Rechtmäßigkeit einer bezahlten Miete einher. Im Mietspiegel werden daher im Textblock erstmals die rechtlichen Möglichkeiten dargestellt. Dies soll der gesamtheitlichen Information zum Thema Mietpreise Rechnung tragen.

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.

Die Interessensvertreter der Vermieter und Mieter wurden in Friedrichshafen von Anfang an in das Projekt integriert. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage wurde die Qualifizierung durch die beiden Verbände bereits angefragt. Wir hoffen, dass diese, wie 2012, erneut eine Qualifizierung aussprechen.

Der Mietspiegel 2016 würde somit weiterhin über die Anerkennung von allen Beteiligten Parteien verfügen.

E: Onlinerechner

Der Mietspiegel 2012 ist sowohl als gedruckte Fassung als auch im Internet als kostenfreier Download erhältlich. Hinzu kommt ein kostenloser Online-Rechner.

Mit diesem nunmehr seit 4 Jahren zur Verfügung gestellten Service hat die Verwaltung ausgezeichnete Erfahrungen gemacht. Die Seite wurde in den vergangenen Jahren wie folgt aufgerufen:

2012: 2277 Zugriffe

2013: 3478 Zugriffe

2014: 2234 Zugriffe

2015: 3275 Zugriffe

2016: bisher 1826 Zugriffe

Der Online-Rechner wurde sogar um ein Vielfaches öfter benutzt.

Die Anfragen bei der Verwaltung haben sich deutlich reduziert. Die Vermieter und Mieter informieren sich im Vorfeld im Netz und es kommt lediglich zu Beratungen in Einzelfragen.

Dieser Service soll auch beim Mietspiegel 2016 fortgeführt werden.

Mit Blick auf das Gemeinschaftsprojekt ist auch eine weitestgehend zeitnahe Beschlussfassung und Veröffentlichung der Mietspiegel besprochen. Zielvorgabe war, eine Beschlussfassung vor der Sommerpause.

Nach Abschluss aller Qualifizierungen wäre eine gemeinsame Presseberichterstattung über das Projekt wünschenswert.

Die gedruckte Fassung des Mietspiegels für Friedrichshafen wird zur Sitzung des Gemeinderates vorliegen. Der Online-Rechner soll umgehend nach erfolgtem Beschluss frei geschaltet werden.