

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2020 / V 00111	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Di	08.06.2020, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Qualifizierung des Mietspiegels 2020 für Friedrichshafen Anlage(n): 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

Referent und Zeitdauer: Jürgen Dietz, ca. 30 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	07.07.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	13.07.2020	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR, 21.05.2019, DS-Nr. 2019/V00121

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmaliger Gesamtaufwand (konsumtiv): 38.000 EUR
→ davon Mittelabfluss in 2019: 33.875 EUR
→ Aufwand in 2020: Betrag: ca. 4.125 EUR
 einmalige Auszahlung (investiv) Betrag: EUR
 jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einzahlung Betrag: 13.875 EUR (Zuwendung Land BW)
Betrag: 8.000 EUR (Werbung und Sponsoring)

bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen: **5220080000; 44311000**
 Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Mittelanmeldung 2020 (HH-Entwurf vom 25.05.2020): 10.000 EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR
Noch bereitzustellen: EUR
Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Der vorliegende Mietspiegel für Friedrichshafen 2020 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 2020
- C: Finanzierung des Mietspiegels 2020
- D: Mietspiegel für Friedrichshafen 2020
- 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 vor einigen Jahren ein Mietspiegel erstellt wurde.
- (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 2020

Nach dem erfolgreichen Projekt Mietspiegel Bodenseekreis 2012 an dem insgesamt 15 der 23 Kreisgemeinden teilgenommen haben und der Fortführung im Jahr 2016 mit 20 der 23 Kreisgemeinden, konnte für 2020 die Anzahl der teilnehmenden Gemeinden auf 23 gesteigert werden.

Die letzte Datenerhebung aus dem Jahr 2016 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?
- 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.
- 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 2016 konnte eine Überarbeitung der „Kosten der Unterkunft“ erreicht werden. Die hier dargestellten Werte müssten allerdings, nach Kenntnis der Erhebung 2020, schnellstmöglich an die Marktentwicklung angepasst werden.

Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel durch das Land Baden-Württemberg

Im Jahr 2017 wurde das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Wohnraumallianz auf das Kooperationsprojekt im Bodenseekreis aufmerksam. Ausgehend von dieser Kooperation wurde der Leitfaden des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau für die Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln erstellt (Az. 5 – 4444.3/40 vom 24 Januar 2018).

Fördervoraussetzung ist die Kooperation von mindestens zwei Gemeinden mit einer Gesamteinwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohnern. Die Kooperation muss sich entweder neu bilden oder bei bestehenden Kooperationen muss eine weitere Gemeinde hinzukommen. Gefördert wird das Projekt mit einem Betrag von 0,50 EUR je Einwohner; maximal 50.0000 EUR.

Die Förderung wurde mit einem Volumina von 400.000 EUR p.a. zunächst auf zwei Jahre (2018/2019) angelegt. Das Erfolgsprojekt wird für die kommenden beiden Jahre mit einer reduzierten Förderung fortgesetzt.

Mit der Aufnahme der restlichen, noch fehlenden Gemeinden konnte auch für den Bodenseekreis der Förderantrag gestellt werden. Die Projektleitung hat die Stadt Friedrichshafen übernommen. Sie war gleichzeitig die antragstellende Behörde. Hierzu waren im Vorfeld die erforderlichen Zustimmungen der einzelnen Gemeinderäte der beteiligten Gemeinden sowie die Bevollmächtigungen der Bürgermeister einzuholen.

Der Antrag wurde am 1. Juli 2019 eingereicht und am 14. Oktober 2019 erhielt die Stadt Friedrichshafen die Zusage mit der beantragten Zuwendung über 50.000 EUR für das Gesamtprojekt.

Die Zuwendung wurde bereits Ende 2019 vom Ministerium ausbezahlt und auf Basis der Gesamtkosten für das begleitende Institut anteilig auf die Gemeinden verteilt. Auf Friedrichshafen entfiel ein Anteil in Höhe von 13.875 EUR.

Mietspiegel im Bodenseekreis 2020

Das Projekt Mietspiegel 2020 wurde am 04.07.2019 beim Bürgermeistersprengel von der Stadt Friedrichshafen, die die Projektleitung übernommen hatte, präsentiert. Zu den bereits 2016 teilnehmenden Gemeinden kamen die restlichen 3 Gemeinden hinzu, sodass nunmehr alle 23 Kreisgemeinden über einen eigenen Mietspiegel verfügen.

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

Auf die Ausschreibung unter mehreren Fachinstituten konnte erneut dem bereits 2016 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 leider aufgrund der Datenschutzgrundverordnung erstmals nicht auf die Daten des Abfallwirtschaftsamtes zurückgegriffen werden. Ersatzweise wurde auf die Einwohnermeldedaten, explizit die Haushaltsvorstände zurückgegriffen. 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 rund 17.000. Das entspricht einem Anteil an der Gesamtmenge von 55 %. Zur repräsentativen Datenerhebung sind 5 % verwertbarer Datensätze, mindestens 600, erforderlich. Eine leichte Unschärfe der Datengenauigkeit müsste hier dennoch eingerechnet werden, was zu einer angestrebten 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 2020 bis Anfang April 2020 erstmalig mittels schriftlicher Befragung durchgeführt. In fast allen Gemeinden konnte die erforderliche Anzahl der Erhebungsbögen erreicht werden. In Friedrichshafen wurde die gesetzte Mindestanzahl von 800 mit insgesamt 1.394 Erhebungsbögen deutlich übertroffen. Dies ist der Mitwirkung der Gesellschaften sowie der breit angelegten Stichprobe zu verdanken.

C: Finanzierung des Mietspiegels 2020

Die Erhebung eines Mietspiegels verursacht trotz des kostengünstigen Gemeinschaftsprojektes für eine Stadt mit 62.000 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 und Druck bei rund 38.000 EUR. Mit der Zuwendung des Landes Baden-Württemberg in Höhe von rund 13.900 EUR konnten die Kosten bereits deutlich gesenkt werden. Derzeit ist die Verwaltung noch mit der Akquise von Werbung und Sponsoring ausgefüllt, mit welcher nochmals rund 8.000 EUR vereinnahmt werden sollen.

D. Mietspiegel 2020 für Friedrichshafen

Mit Abschluss der Datenauswertung liegt folgende Arbeitsfassung des Mietspiegels für Friedrichshafen vor:

(siehe Anlage)

Wertung:

Seit der letzten Datenerhebung im Jahr 2016 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 2016 und dem nun vorliegenden Mietspiegels 2020 angestellt.

Nahezu uneingeschränkt vergleichbar ist die Tabelle 1, welche lediglich im Bereich der Baujahre ab 2006 in zwei Spalten aufgeteilt wurde (2007 – 2016 und 2017 - 2020). Hier ist eine Mietsteigerung von 13,5 % 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 bereits 2016 nicht mehr bestätigt werden. Für die Erhebung 2020 gilt weiter, dass mit zunehmender Wohnfläche der Preis je Quadratmeter sinkt.

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 „gehobene Sanitärausstattung vorhanden“ ist entfallen.
- Das Merkmal „elektrische bzw. hochwertige Rollläden“ wurde von +2 auf +1 reduziert.
- Das Merkmal „zusätzliche Feuerungsanlage für fest Brennstoffe“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Naturstein, Fliesen/Kacheln in mehr als 50 % des Wohn-/Schlafbereichs vorhanden“ wurde um „Dielenholz oder Parkett/Kork“ erweitert
- Das Merkmal „(Dach) Terrasse vorhanden“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Galerie-Wohnung“ ist neu hinzugekommen.
- Das Merkmal „abschließbarer Müllraum“ ist neu hinzugekommen.
- Das Merkmal „Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage, zusammen mit der Wohnung bereitgestellt, vorhanden“ ist entfallen.

2. Negative Merkmale

- Das Merkmal „alte Installationsleitungen meist sichtbar über Putz verlegt“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler, Untertischgeräte“ wurde von -1 auf -2 erhöht..
- Das Merkmal „überwiegend seit 2007 nicht modernisiere Böden“ wurde textlich erweitert und von -2 auf -1 reduziert.
- Das Merkmal „überwiegend seit 1996 nicht modernisierte PVC-Böden oder kein Belag vorhanden“ wurde auf das Nichtvorhandensein des Belags reduziert und von -1 auf -2 erhöht.

Die Punktsommen und das daraus abgeleitete Ergebnis hat sind weiter gespreizt wie im Mietspiegel 2018. Die weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung hat sich von + 10 % auf + 13 % erhöht. Auf der Gegenseite hat sich der Abzug für die weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung ebenfalls von – 14 % auf – 13 % gemindert.

Kategorie 2 – Gebäudetyp

Der Zuschlag für das Penthouse hat sich von 10 % auf 5 % reduziert. Der Zuschlag für die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus ist entfallen.

Kategorie 3 – Modernisierungsmaßnahmen seit 2007 in Gebäuden mit Baujahr vor 1995

Die Kategorie 3 wurde zunächst auf Modernisierungsmaßnahmen seit 2007 geändert (bisher 1996).

Das Merkmal „Erneuerung des Fußbodens“ wurde von + 1 auf +2 erhöht.

Die Punktsomme und das daraus abgeleitete Ergebnis hat sich bei den beiden oberen Werten erhöht. Die Vollsanierung stieg von +9 % auf +12 % und die Teilmodernisierung Kategorie IV hat sich von + 7 % auf + 8 % erhöht.

Kategorie 4 – Wohnlage

1. Positive Merkmale

- Das Merkmal „Entfernung zum Bodensee maximal 200 m Luftlinie“ wurde in zwei Bereiche aufgeteilt. Bei bis zu 100 m Luftlinie bleibt es bei +3 Punkten, zwischen 100 und 200 m Luftlinie reduziert es sich auf +1 Punkt.
- Das Merkmal „unverbauter, vollständiger Seeblick – 4.2a“ hat sich von +3 auf +4 Punkte erhöht.
- Das Merkmal „Die Wohnung liegt im Hochparterre“ ist mit + 1 Punkt neu hinzugekommen.
- Das Merkmal „Wohnung grenzt im Umkreis von ca. 50 m an größerer Grünflächen“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Hauptwohnräume liegen in Richtung Garten/Grünanlage“ wurde textlich erweitert.
- Das Merkmal „Die Wohnung liegt insgesamt sehr zentral“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Die fußläufige Entfernung zur nächsten Hafenanlage...“ ist mit +1 Punkt neu hinzugekommen.
- Das Merkmal „Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus“ wurde textlich erweitert.

2. Negative Merkmale

- Das Merkmal „Die Wohnung liegt nahe einen gewerblichen Gebiet“ wurde in „ Die Wohnung liegt **in** einem gewerblichen Gebiet“ geändert.
- Das Merkmal „Die Wohnung liegt insgesamt sehr dezentral“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Die fußläufige Entfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit ... beträgt mehr als 1.000 m“ ist mit – 1 Punkt neu hinzugekommen.
- Das Merkmal „Der Lärmpegel ist sehr hoch“ wurde von – 2 Punkte auf – 1 Punkt reduziert.
- Das Merkmal „Der Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Die Hauptwohnräume sind überwiegend schattenseitig ausgerichtet“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Die fußläufige Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt mehr als 1.000 m“ ist mit – 1 Punkt neu hinzugekommen.

Bei den Punktsommen haben sich erhebliche Veränderungen ergeben. Die Spreizung erstreckt sich nur noch von + 10 % bis – 5 % und für die Zuordnung in die einzelnen Wohnlagen muss ein höherer Punktwert erzielt werden.

Es ist zu erkennen, dass die einzelnen Lagekriterien dichter zusammengedrückt sind und sich zudem einige Lagevorteile neu gebildet bzw. erhöht haben.

Diese Entwicklung zieht sich bei allen teilnehmenden Gemeinden durch. Die Wertung der Punktsommen (Einstufung in Wohnlagen) ist hingegen nicht für alle Gemeinden identisch. In Friedrichshafen muss die Kategorie 4 gemeinsam mit Kategorie 5 gesehen werden. Die Aufteilung der Kategorie 5 in unterschiedliche Stadtteile ist hingegen nur in wenigen Gemeinden zu finden und folglich kann aus den Werten von Friedrichshafen nicht auf die anderen Gemeinden abgeleitet werden.

Kategorie 5 – Stadtteile

Innerhalb dieser Kategorie gab es erneut einige Verschiebungen. Im Mietspiegel 2016/2018 erfolgte die Einteilung in insgesamt 8 Zonen. Diese Zonen erhalten Zu- oder Abschläge bzw. bilden im Mietspiegel sogenannte 0-Werte.

War 2016 noch eine Spreizung von + 3% für die Zone 1 und – 14 % für die Zone 8 festzustellen, hat sich diese Spreizung für 2020 auf + 7 % und – 8 % geändert.

Die Zonen sind im Mietspiegel auf Basis von zusammenhängenden Wohngebieten gebildet. Dieses Vorgehen hat sich bereits seit dem 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.

Kategorie 5) Stadtteile			<i>(nur eine Möglichkeit wählbar!)</i>	
Mietspiegel 2018		Mietspiegel 2020		Veränderung
Zone 1 - Friedrichshafen Kernstadt	+ 3 %	Zone 2 - Friedrichshafen Kernstadt	+ 4 %	+ 1 %
Zone 2 - Friedrichshafen Ost	+ 1 %	Zone 1 - Friedrichshafen Ost	+ 7 %	+ 6 %
Zone 2 - Jettenhausen - Waggershausen	+ 1 %	Zone 2 - Jettenhausen - Waggershausen	+ 4 %	+ 3 %
Zone 3 - Fischbach - Manzell – Spaltenstein - Seemoos	0 %	Zone 4 - Fischbach - Manzell – Spaltenstein - Seemoos	- 1 %	- 1 %
Zone 3 - Friedrichshafen Mitte	0 %	Zone 4 - Friedrichshafen Mitte	- 1 %	- 1 %
Zone 4 - St. Georgen – Kitzenwiese	- 3 %	Zone 3 - St. Georgen - Kitzenwiese	0 %	+ 3 %
Zone 5 - Allmannsweiler – Wiggenhausen – Bunkhofen	- 4 %	Zone 6 - Allmannsweiler – Wiggenhausen – Bunkhofen	- 8 %	- 4 %
Zone 6 - Schnetzenhausen – Unterraderach – Berg	- 5 %	Zone 4 - Schnetzenhausen – Unterraderach – Berg	- 1 %	+ 4 %
Zone 6 - Kluffern	- 5 %	Zone 3 - Kluffern	0 %	+ 5 %
Zone 7 - Ailingen	- 6 %	Zone 5 - Ailingen	- 3 %	+ 3 %
Zone 8 - Ettenkirch	- 14 %	Zone 6 - Ettenkirch	- 8 %	+ 6 %
Zone 8 - Raderach	- 14 %	Zone 6 - Raderach	- 8 %	+ 6 %

Allein die Stadtteillage/Zone 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.

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 2020 war hier eine minimal größere Streuung als beim Mietspiegel 2016 festzustellen. Die Spannbreite erhöht sich somit von +/-19 % aus dem Jahr 2016 auf +/-20% im Mietspiegel 2020.

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 2016 moderat erhöht. Es ist nur ein leicht steigendes 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 und können mitunter deutlich höhere Mietpreis aufzeigen.

Informationstext zu Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher

Mit den steigenden Mieten geht die Frage der Rechtmäßigkeit einer bezahlten Miete einher. Im Mietspiegel werden daher im Textblock erneut 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 in den vergangenen Jahren, erneut eine Qualifizierung aussprechen.

Der Mietspiegel 2020 würde somit weiterhin über die Anerkennung von allen beteiligten Parteien verfügen.

E: Mietspiegel im Internet / Download und Onlinerechner

Der Mietspiegel 2020 ist sowohl als gedruckte Fassung als auch im Internet als kostenfreier Download erhältlich. Hinzu kommt ein kostenloser Online-Rechner.

Mit diesem nunmehr seit 8 Jahren zur Verfügung gestellten Service hat die Verwaltung ausgezeichnete Erfahrungen gemacht. Der kostenfreie Download des Mietspiegels wurde in den vergangenen Jahren im Schnitt 3.000mal genutzt.

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

Die Anfragen bei der Verwaltung halten sich seitdem auf einem geringen Niveau. Die Vermieter und Mieter informieren sich im Vorfeld im Netz und es kommt lediglich zu Beratungen in schwierigen Einzelfällen.

Dieser Service soll auch beim Mietspiegel 2020 fortgeführt werden.

Mit Blick auf das Gemeinschaftsprojekt und dem Verwendungsnachweis der Zuwendung des Landes ist auch eine weitestgehend zeitnahe Beschlussfassung und Veröffentlichung der Mietspiegel erforderlich. Zielvorgabe ist, eine Beschlussfassung vor der Sommerpause.

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

Die Rohfassung des Mietspiegels für Friedrichshafen liegt der Sitzungsvorlage bei – die Druckfassung wird umgehend nach Beschluss des Gemeinderates in Auftrag gegeben. Der Online-Rechner soll ebenfalls umgehend nach erfolgtem Beschluss frei geschaltet werden.