

STADT FRIEDRICHSHAFEN		Ausfertigungen:	
Sitzungsvorlage		Amt für Vermessung und Liegenschaften, STP	
Drucksache-Nr. 2018 / V 00168			
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften		04.06.2018, Unterschrift:	
Aktenzeichen: AVL Di			
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
BM Krezer _____		EBM Dr. Köhler _____	
BM Köster _____		Oberbürgermeister _____	

Betreff: Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels von Friedrichshafen				
Anlage: Anlage 1 – Arbeitsbericht Mietspiegel 2018 Anlage 2 – Tabelle 1 Mietspiegel Friedrichshafen 2018				
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.				
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	.pdf-, htm- Dateien	DVD	Video (VHS)	Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Büchler, Herr Dietz, ca. 10 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	03.07.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	23.07.2018	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Gemeinderat, 17.07.2016; DS 2016/186

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		ja	nein
Kosten:	einmalige Kosten		Betrag: 6.000,00 EUR
	jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse	einmalige Einnahme(n)		Betrag: 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):			6.000,00 EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

Der vorliegende Mietspiegel für Friedrichshafen 2018 wird gemäß § 558 d (2) BGB vom Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Begründung:

Gemäß § 558d Abs. 2 S.1 BGB sind Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der aktuellen Marktentwicklung anzupassen. Dementsprechend sind die im Juli 2016 in Kooperation mit 19 weiteren Kreismunicipalitäten in Kraft getretenen qualifizierten Mietspiegel zum Juli 2016 fortzuschreiben, um den Status qualifiziert aufrecht zu erhalten.

Entgegen der aufwändigen Erhebung im Jahr 2016 kann die Fortschreibung aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland vorgenommen werden. Erst nach vier Jahren sind die qualifizierten Mietspiegel mittels einer neuen Datenerhebung neu zu erstellen.

Die Stadt Friedrichshafen hat das EMA-Institut für Empirische Marktanalysen in Regensburg mit der Fortschreibung aufgrund der Entwicklung der Indexwerte beauftragt. An dieser Fortschreibung sind wieder alle 20 Mietspiegelmunicipalitäten im Bodenseekreis, welche bereits bei der Neuerhebung des Mietspiegels 2016 teilgenommen haben, beteiligt. Der Auftrag umfasst folgende Tätigkeiten seitens des Instituts:

Erstellung und Fortschreibungskonzept, Umsetzung der Fortschreibung und Überarbeitung des Mietspiegelinhalts, Erstellung des neuen Mietspiegels, Erstellung des Arbeitsberichts, Programmierung und Bereitstellung des Online-Mietspiegels für die Geltungsdauer des aktuellen Mietspiegels.

Durch die erneute Kooperation verteilen sich die Kosten für die Fortschreibung auf die teilnehmenden Gemeinden, was dazu führt, dass die Mietspiegel mit einem minimalen finanziellen Aufwand fortgeschrieben werden können.

Die Kosten für die Arbeiten des Instituts belaufen sich für den Mietspiegel der Stadt Friedrichshafen inkl. Onlinerechner auf 3.882,50 EUR zzgl. MwSt. = 4.620,18 EUR. Im Haushalt 2018 wurden für die Fortschreibung 6.000,00 € veranschlagt. Zudem fallen noch Druckkosten für einige Papierexemplare an, welche über die genehmigten Haushaltsmittel gedeckt sind.

Die Indexfortschreibung ist ein einfach zu handhabendes und unaufwändiges Verfahren. Zwar kann die reale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren nicht exakt erfasst werden. Spätestens bei der Neuerhebung der Daten im Jahr 2020 zeigt sich jedoch die echte Entwicklung der Mieten.

Bei der Fortschreibung wird lediglich die Basistabelle (Tabelle 1) des Mietspiegels fortgeschrieben. Aller weiteren wohnwertbildenden Faktoren basieren auf der Datenerhebung aus dem Jahr 2016 und können ohne eine erneute Abfrage nicht verändert werden.

Als Referenzzeitraum für die Indexfortschreibung wurde der 2-Jahres-Zeitraum von Februar 2016 (Wert: 106,5) bis März 2018 (Wert: 110,7) verwendet. Der auf das Basisjahr 2010 = 100 normierte Verbraucherpreisindex VPI weist folglich für diesen Zeitraum eine Steigerungsrate von 3,944 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

Auch bei der Fortschreibung werden die Vertreter der Interessenverbände von Haus & Grund e.V. und dem Mieterbund Oberschwaben wieder mit einbezogen. Wie in den vorangegangenen Jahren werden diese bei der Fortschreibung um ihre Zustimmung gebeten. Die Beteiligung und Zustimmung aller Interessenvertreter besteht seit der Erstellung des ersten „neuen“ Mietspiegels im Jahr 1992 und darf als außergewöhnlich und einzigartig bezeichnet werden.

Aus dieser breiten Zustimmung resultiert die hohe Akzeptanz des Friedrichshafener Mietspiegels, welcher in den vergangenen Jahren mehrfach seinen Wert vor Gericht unter Beweis gestellt hat.

Ferner konnte mit dem Kooperationsprojekt im Bodenseekreis die Anzahl der teilnehmenden Gemeinden von anfänglich 15 auf inzwischen 20 gesteigert werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten, damit der Mietspiegel 2018 zum 01. August 2018 seine Gültigkeit erlangen kann.