

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2022 / V 00131	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, DEZ4, OB, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Di	02.06.2022, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): ☐ BM Stauber _____ ☒ EBM Müller _____ ☐ BM Köster _____ ☒ OB Brand _____	

Betreff: Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels von Friedrichshafen			
Anlage(n): Vorabzug Mietspiegel 2022			
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 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☒ .pdf-, htm- Dateien	☐ DVD	☐ Video

Referent und Zeitdauer: Herr Dietz, ca. 30 min., davon 10 min. Sachvortrag
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	05.07.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	20.07.2022	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Gemeinderat, 20.07.2020, DS 2020 / V 00111)
--

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		☒ ja	☐ nein
Kosten:	☒ einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	7.500,00 EUR
	☐ einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	☐ jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	☐ einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	☐ laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
☒ Stadt	☒ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen: 5220080000 / 44310000
☐ Stiftung	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Planansatz im lfd. Jahr:			18.270,00 EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

Der vorliegende Mietspiegel für Friedrichshafen 2022 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 2020 in Kooperation mit 22 weiteren Kreismunicipalitäten in Kraft getretenen qualifizierten Mietspiegel zum August 2022 fortzuschreiben, um den Status qualifiziert aufrecht zu erhalten.

Entgegen der aufwändigen Erhebung im Jahr 2020 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 23 Mietspiegelmunicipalitäten im Bodenseekreis, welche bereits bei der Neuerhebung des Mietspiegels 2020 teilgenommen haben, beteiligt. Der Auftrag umfasst folgende Tätigkeiten seitens des Instituts:

Erstellung und Fortschreibungskonzept, Umsetzung der Fortschreibung und Überarbeitung des Mietspiegelsinhalts, 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 Municipalitäten, 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 4.910,00 EUR zzgl. MwSt. = 5.842,90 EUR. In diesen Kosten ist auch eine Verlängerung für den Onlinerechner 2020, welcher unter anderem für rückwärtige Berechnungen der Zweitwohnungssteuer benötigt wird, enthalten. Im Haushalt 2022 wurden für die Fortschreibung 18.270,00 € veranschlagt. Zudem fallen noch Druckkosten für einige Papierexemplare an, welche über die genehmigten Haushaltsmittel gedeckt sind.

Die Indexfortschreibung ist ein einfach zu handhabendes und nicht aufwändiges Verfahren. Zwar kann die reale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren nicht exakt erfasst werden. Spätestens bei der Neuerhebung der Daten im Jahr 2024 zeigt sich jedoch die echte Entwicklung der Mieten.

Bei der Fortschreibung wird lediglich die Basistabelle (Tabelle 1) des Mietspiegels fortgeschrieben. Alle weiteren wohnwertbildenden Faktoren basieren auf der Datenerhebung aus dem Jahr 2020 und können ohne eine erneute Abfrage nicht verändert werden.

Als Referenzzeitraum für die Indexfortschreibung wurde der 2-Jahres-Zeitraum von Februar 2020 (Wert: 105,6) bis Februar 2022 (Wert: 112,5) verwendet. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex VPI weist folglich für diesen Zeitraum eine Steigerungsrate von 6,534 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.

Nach der Beschlussfassung des Gemeinderates wird der Mietspiegel 2022 zum 01. August 2022 seine Gültigkeit erlangen.