

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2024 / V 00163	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, BSO, SBV, SFJ, STP
	Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL 52.20.08 Di

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

BM Stauber _____

 EBM Müller _____
 BM Hein _____

 OB Brand _____

Betreff: Qualifizierung des Mietspiegels 2024 für Friedrichshafen

Anlage(n): Vorabzug Mietspiegel 2024

Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens **3 Arbeitstage** vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.

<input type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD
--	--	------------------------------

Referent und Zeitdauer: Büchler, Simon, ca. 20 min.; davon 10 min. Sachvortrag

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	02.07.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	17.07.2024	Beschluss	öffentlich

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

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein**Kosten:** einmaliger Aufwand (konsumtiv)

Betrag: 30.000 EUR

 einmalige Auszahlung (investiv)

Betrag: EUR

 jährlicher Folgeaufwand:

Personalkosten

Betrag: EUR

Sachkosten

Betrag: EUR

Zuschüsse: einmalige Einzahlung
(Sponsoring / Werbung)

Betrag: 8.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT: Stadt Ergebnis-
HH Finanz-HH

Kontierung:

5220080000/44311000

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz 2023/24 Städt. HH:

37.350 EUR

Ermächtigungsübertrag aus 2023:

EUR

Noch bereitzustellen in 2024:

EUR

Deckungsvorschlag:

EUR

FNI-CHECK wurde durchgeführt:

ja (der FNI-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei):

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FNI-Check

Beschlussantrag:

1. Der vorliegende Mietspiegel für Friedrichshafen 2024 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 2024
- C: Finanzierung des Mietspiegels 2024
- D: Mietspiegel für Friedrichshafen 2024
- 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. Es gibt zwei Arten von Mietspiegeln

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 sog. Staffelmiete (§ 557a BGB) oder als sog. 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 wirksam werden 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 2024

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 2020 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.

Mit der Änderung des Mietspiegelrechts im Jahr 2022 wurden Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern **sind** Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

Neu ist ebenfalls eine verpflichtende Abgabe der Unterlagen durch die per Zufallsstichprobe ausgewählten Haushalte. Damit geht eine Reduzierung der Kosten durch eine geringere Bruttostichprobe einher.

Die bereits 2012 für die Grundsicherungsträger zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten zum Tragen gekommene 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 2024, schnellstmöglich an die Marktentwicklung angepasst werden.

Mietspiegel im Bodenseekreis 2024

Das Projekt Mietspiegel 2024 konnten erneut alle 23 Städte und Gemeinden gewonnen werden, welche dann 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 – Tettnang – Überlingen – Uhldingen-Mühlhofen

Auf die Ausschreibung unter mehreren Fachinstituten konnte erneut dem EMA-Institut aus Regensburg der Zuschlag erteilt werden. Die Gesamtkosten werden auf die einzelnen Städte und Gemeinden nach dem Einwohnerschlüssel verteilt.

Für die Datengrundlage, welche das Kernstück einer derart umfangreichen Erhebung darstellt, konnte nach den Vorgaben der Mietspiegelreformgesetzes auf die Daten des Einwohnermeldewesens und der Grundsteuer zurückgegriffen werden. In einem weiteren Arbeitsschritt wurden die öffentlich geförderten Mietwohnungen herausgefiltert.

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 wurden aber in jedem Fall 25 Wohnungen angestrebt.

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

Einige dieser Gesellschaften wurden im Vorfeld um ihre Mitwirkung gebeten.

Die Datenerhebung wurde von Mitte Februar 2024 bis Anfang April 2024 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 1.179 Erhebungsbögen deutlich übertroffen. Dies ist der Mitwirkung der Gesellschaften sowie der gesetzlich verpflichtenden Rückmeldung zur Stichprobe zu verdanken.

C: Finanzierung des Mietspiegels 2024

Die Erhebung eines Mietspiegels verursacht trotz des kostengünstigen Gemeinschaftsprojektes für eine Stadt mit 64.000 Einwohnern nicht unerhebliche Kosten. Gemäß § 558 c Abs.4 BGB müssen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern jedoch wie o.g. einen qualifizierten Mietspiegel erstellen.

Die Nachfrage aus verschiedenen Schichten zeigt allerdings die Erforderlichkeit und den Bedarf eines solchen Mietspiegels.

Die Kosten für die Stadt Friedrichshafen liegen für die Erstellung des Mietspiegels inkl. Online-Rechner und Druck bei rund 30.000 EUR. Über Werbung und Sponsoring werden voraussichtlich rund 8.000 EUR vereinnahmt werden.

D. Mietspiegel 2024 für Friedrichshafen

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

(siehe Anlage)

Wertung:

Seit der letzten Datenerhebung im Jahr 2020 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 2020 und dem nun vorliegenden Mietspiegels 2024 angestellt.

In der Tabelle 1 wurde eine neue Baujahresspalte (2021 – 2024) eingeführt. Daneben wurde die bisherige, sehr feingliedrige Auflistung der Wohnflächen in 5 / 10 m² Bereiche zusammengeführt. Hier ist eine Mietsteigerung von **13,9 %** bei der durchschnittlichen Nettomiete festzustellen. Diese Steigerung greift für jeglichen Wohnungstyp ungeachtet der weiteren Wohnwertmerkmale.

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

Kategorie 1 – Wohnungs-/Gebäudeausstattung

Die Punktschichten haben sich nur bei der „weit überdurchschnittlichen Wohnungsausstattung“ von + 13 % auf + 12 % reduziert und auf der Gegenseite hat sich der Abzug für die weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung ebenfalls von – 13 % auf – 12 % gemindert.

Kategorie 2 – Gebäudetyp

Der Zuschlag für das Penthouse hat sich von 5 % auf 9 % erhöht. Der Abschlag für ein Mehrfamilienhaus ist entfallen.

Kategorie 3 – Modernisierungsmaßnahmen seit 2010 in Gebäuden mit Baujahr vor 1995

Die Kategorie 3 wurde auf Modernisierungsmaßnahmen seit 2010 geändert (bisher 2007).

Die Punktsummen blieben im Vergleich zu 2020 unverändert.

Kategorie 4 – Wohnlage

1. Positive Merkmale

- Das Merkmal „Hauptwohnräume liegen in Richtung Anliegerstraße/ Tempo 30 Straße...“ ist entfallen.
- Das Merkmal „Die fußläufige Entfernung zur nächsten Freizeiteinrichtung (z.B. Spielplatz, Schwimmbad, -(Sportboot-)Hafenanlage oder Badestelle beträgt maximal 300m“ wurde textlich erweitert.
- Das Merkmal „Der Lärmpegel hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist insgesamt sehr niedrig“ ist entfallen.

2. Negative Merkmale

- Das Merkmal „Der Lärmpegel ist sehr hoch“ ist entfallen.

Bei den Punktsummen haben sich erhebliche Veränderungen ergeben. Die Spreizung erstreckt sich nun von + 18 % bis – 6 % (vorher + 10 % bis -5 %).

Es ist zu erkennen, dass die positiven Lagekriterien in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen haben und die Lage, neben der Basistabelle und den Stadtteilen die wesentlichen, preisbildenden Faktoren sind.

Bei der Datenerhebung wurde einzelne Merkmale nicht mehr im Fragebogen abgefragt, sondern mittels Geo-Daten erhoben. Damit verbunden ist eine deutlich bessere Bestimmung der einzelnen Faktoren. In der Vergangenheit war es eine individuelle Einschätzung des Mieters verbunden mit einer Ungenauigkeit.

Die Entwicklung bei Kategorie 4 zieht sich bei allen teilnehmenden Gemeinden durch. 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. Es bleibt zwar bei den bisherigen 6 Zonen, die Zuordnung im Einzelnen sowie die Zu- und Abschläge haben sich mitunter deutlich verändert.

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.

Die Veränderungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Bereich mit einer „neuen“ Zuordnung sind „rot“ gekennzeichnet.

Kategorie 5) Stadtteile		<i>(nur eine Möglichkeit wählbar!)</i>		
Mietspiegel 2020		Mietspiegel 2024		Veränderung
Zone 1 - Friedrichshafen Ost	+7 %	Zone 1 - Friedrichshafen Kernstadt – Jettenhausen – Waggershausen	+ 9 %	+ 2 %
Zone 2 – Friedrichshafen Kernstadt – Jettenhausen - Waggershausen	+ 4 %	Zone 2 - Friedrichshafen Ost	+ 5 %	+ 1 %
Zone 3 – St. Georgen – Kitzenwiese – Kluffern	0 %	Zone 3 - Fischbach - Manzell - Spaltenstein – Seemoos – Friedrichshafen-Mitte	+ 3 %	+ 3 %
Zone 4 – Fischbach – Manzell – Spaltenstein – Seemoos – Friedrichshafen-Mitte – Schnetzenhausen – Unterraderach – Berg	- 1 %	Zone 4 – Ailingen – Schnetzenhausen – Unterraderach - Berg	- 2 %	- 1 %
Zone 5 - Ailingen	- 3 %	Zone 5 – St-Georgen – Kitzenwiese - Kluffern	- 3 %	-
Zone 6 – Allmannsweiler – Wiggenhausen – Bunkhofen – Ettenkirch - Raderach	- 8 %	Zone 6 - Allmannsweiler – Wiggenhausen – Bunkhofen – Ettenkirch - Raderach	- 6 %	+ 2 %

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.

Nicht signifikante Merkmale

In den letzten Jahren kam sehr oft die Frage auf, warum das eine oder andere Merkmal nicht im Mietspiegel enthalten ist, obwohl es subjektiv gesehen preisbildend sein müsste. Der Fragebogen für die Datenerhebung beinhaltet gegenüber dem Mietspiegel viel mehr Fragen. Einige davon erweisen sich aber als nicht preisbildend.

Im aktuellen Mietspiegel werden erstmalig diese abgefragten, nicht preisbildenden Merkmale aufgelistet.

- freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhause, Reiheneckhaus, Einliegerwohnung
- Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang
- Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
- Einzimmer-Appartement mit Bad und Küche bzw. Kochnische
- Heizmittel der Heizung: Elektrospeicher, Erdwärme, Pellets, Blockheizkraftwerk, Hackschnitzel, Wärmepumpe
- Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet)
- Warmwasseraufbereitung über Solaranlage (Achtung: nicht verwechseln mit Fotovoltaik zur Stromerzeugung)
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden

- 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard)
- keine Roll- oder Fensterläden
- überwiegend manuelle bedienbare Roll-/Fensterläden
- schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mind. ein Durchgangszimmer, wenig Stellfläche) der Wohnung
- keine Gegensprechanlage vorhanden
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller, Speicher, externer Raum)
- keine zeitgemäße Elektroinstallation vorhanden (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw.
- keine Breitband- oder Glasfaseranbindung vorhanden (mind. 16 mb/sec) Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, PC-Absturz durch Stromschwankungen)
- eigene oder gemeinschaftliche Gartennutzung in Mehrfamilienhäusern
- Wäschetrockenraum, Waschküche
- außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum)
- abschließbarer Müllraum
- Fahrrad-Abstellmöglichkeit
- E-Ladestation für KFZ
- reservierter Garagenplatz (mit Heizung, Licht, Wasser)
- offener PKW-Stellplatz
- Stellplatz in nicht abgeschlossener Tiefgarage

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 2024 war hier eine minimal größere Streuung als beim Mietspiegel 2020 festzustellen. Die Spannbreite erhöht sich somit von +/-20 % aus dem Jahr 2020 auf +/-22% im Mietspiegel 2024.

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 2020 mitunter deutlich erhöht. Allerdings handelt es sich hierbei nur um Garagen und Stellplätze, die im Zusammenhang mit einem Mietvertrag abgeschlossen wurden. Die Angaben sind nur nachrichtlich. 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 lag aber noch nicht vor. Wir hoffen, dass diese, wie in den vergangenen Jahren, erneut eine Qualifizierung aussprechen.

Der Mietspiegel 2024 würde in diesem Fall dann weiterhin über die Anerkennung von allen beteiligten Parteien verfügen.

E: Mietspiegel im Internet / Download und Onlinerechner

Der Mietspiegel 2024 ist sowohl als gedruckte Fassung als auch im Internet als kostenfreier Download erhältlich. Hinzu kommt ein kostenloser Online-Rechner.

Mit diesem nunmehr seit 12 Jahren zur Verfügung gestellten Service hat die Verwaltung ausgezeichnete Erfahrungen gemacht. Der kostenfreie Download des Mietspiegels wurde in den vergangenen Jahren im Schnitt über 1.000-mal genutzt.

Der Online-Rechner wurde gegenüber dem Download 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 sollte aus Sicht der Verwaltung auch beim Mietspiegel 2024 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 herbei zu führen.

Nach Abschluss aller Qualifizierungen wäre eine gemeinsame Presseberichterstattung über das Projekt wünschenswert. Dies würde die Verwaltung dann mit den zuständigen städtischen Stellen in die Wege leiten.

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