

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2026 / V 00128	Ausfertigungen: Städtische Bauverwaltung, DEZ4, OB, STP
Dienststelle: Städtische Bauverwaltung Aktenzeichen: SBV 52 20 08 Di	08.06.2026, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

☐ BM Stauber
 ☒ BM Mihm

☐ EBM Hein
 ☒ OB Blümcke

Betreff: Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels von Friedrichshafen

Anlage(n):

- Vorabzug Mietspiegel 2026
 - Dokumentation

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.

☐ MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)

☒ .pdf-, htm-Dateien

☐ DVD

Referent und Zeitdauer:

Herr Kahle / Herr Dietz / 10 Min. (davon 5 Min. Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	30.06.2026	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.07.2026	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
 Gemeinderat (GR 22.07.2024, 2024 / V 00163)

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN☒ ja☐
nein**Kosten:** ☒ einmaliger Aufwand (konsumtiv)Betrag: 4.532,22
EUR**Zuschüsse:** ☐ einmaliger Ertrag (konsumtiv)

Betrag: 0 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:☒ Stadt ☒ Ergebnis-
HH ☐ Finanz-HHKontierung: 5220080000 /
44310000
(Mietspielgel –
Beratungskosten)**Zur Verfügung stehende Mittel:**Planansatz 2026: 8.300
EUR
Noch bereitzustellen: EUR
Deckungsvorschlag:

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☐ ja (der FN!-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. FN!-Check

Beschlussantrag:

Der vorliegende Mietspiegel 2026 für Friedrichshafen 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 2024 in Kooperation mit 21 weiteren Kreisgemeinden in Kraft getretenen qualifizierten Mietspiegel zum August 2026 fortzuschreiben, um den Status „qualifiziert“ aufrecht zu erhalten.

Entgegen der aufwändigen Erhebung im Jahr 2024 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 22 Mietspiegelgemeinden im Bodenseekreis beteiligt. Die Gemeinde Sipplingen hat sich an der Fortschreibung 2026 nicht mehr 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 Gemeinden, was dazu führt, dass die Mietspiegel mit einem sehr geringen finanziellen Aufwand fortgeschrieben werden können.

Die Kosten für die Arbeiten des Instituts belaufen sich für den Mietspiegel der Stadt Friedrichshafen inkl. Onlinerechner auf 3.108,59 EUR zzgl. MwSt. = 4.532,22 EUR. In diesen Kosten ist auch eine Verlängerung für die Onlinerechner 2024 und 2022, welche unter anderem für rückwärtige Berechnungen der Zweitwohnungssteuer benötigt werden, enthalten. Zudem fallen noch Druckkosten für einige Papierexemplare an.

Im Haushalt 2026 stehen für die Fortschreibung des Mietspiegels ausreichend Finanzierungsmittel in Höhe von 8.300 EUR zur Verfügung.

Die Indexfortschreibung ist ein einfach zu handhabendes, nicht aufwändiges Verfahren. Zwar kann die reale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren nicht exakt erfasst werden. Spätestens bei der Neuerhebung der Daten im Jahr 2028 wird sich dann wieder die echte Entwicklung der Mieten zeigen.

Bei der Fortschreibung wird lediglich die Basistabelle (Tabelle 1) des Mietspiegels fortgeschrieben.

Die weiteren wohnwertbildenden Faktoren basieren auf der Datenerhebung aus dem Jahr 2024 und können ohne eine erneute Abfrage nicht verändert werden.

Als Referenzzeitraum für die Indexfortschreibung wurde der 2-Jahres-Zeitraum von Februar 2024 (Wert: 105,6) bis Februar 2026 (Wert: 112,5) verwendet. Der auf das Basisjahr 2020 = 100 normierte Verbraucherpreisindex VPI weist folglich für diesen Zeitraum eine **Steigerungsrate von 4,23 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 wiederum um ihre Zustimmung gebeten.

Die Beteiligung und Zustimmung aller Interessenvertreter besteht seit der Erstellung des ersten „neuen“ Mietspiegels im Jahr 1992 und kann als außergewöhnlich 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 2026 zum 01. August 2026 seine Gültigkeit erlangen.